

**Congé pour démolition et
reconstruction : le juge fixe
d'office l'indemnité d'éviction à
trois ans de loyer en l'absence de
contestation du preneur (CA.
com. Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 65170	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5774
Date de décision 20221220	N° de dossier 2022/8206/5637	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Réformation du jugement, Preuve de la relation locative, Permis de construire, Motif sérieux et légitime, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Fixation d'office de l'indemnité, Congé pour démolition et reconstruction, Bail commercial, Absence de contestation du preneur	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une demande d'éviction pour défaut de preuve de la relation locative, la cour d'appel de commerce examine la portée du silence du preneur. L'appelant soutenait que l'absence de contestation du preneur, régulièrement avisé du congé, valait reconnaissance implicite du bail. La cour retient que le preneur qui, ayant reçu personnellement l'avis d'éviction, ne conteste pas la relation locative est réputé l'avoir reconnue, ce qui rend la demande du bailleur recevable. Statuant au fond par l'effet dévolutif de l'appel, la cour constate que le congé pour démolition et reconstruction est fondé dès lors que le bailleur justifie de sa qualité de propriétaire depuis plus d'un an et de la réalité de son projet par la production d'un permis de construire et des plans afférents, conformément aux dispositions de la loi n° 49-16. Elle rappelle que l'indemnité d'éviction, équivalente à trois années de loyer, est due de plein droit au preneur, même en l'absence de contestation de sa part, et doit être fixée d'office par le juge. Le jugement entrepris est par conséquent infirmé et la cour, statuant à nouveau, valide le congé et ordonne l'expulsion du preneur sous condition du paiement de ladite indemnité.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم موسى (ع.) بواسطة محاميه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 13/09/2022 ، يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 7007 بتاريخ 28/06/2022 في الملف عدد 5731/8219/2022 ، القاضي بعدم قبول الطلب مع إبقاء الصائر على رافعه .

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعن موسى (ع.) بلغ بالحكم المستأنف ، مما يكون معه المقال الإستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبة صفة وأجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف موسى (ع.) تقدم بواسطة محاميه بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه بتاريخ 07/06/2022 , عرض فيه ، أنه يملك العقار ذي الرسم العقاري عدد C /95772 الكائن بعنوان المدعى عليه أعلاه حسب الثابت من شهادة الإيداع وشهادة الملكية العقارية الصادرتين عن المحافظة العقارية المعاريف بالدار البيضاء والمؤجر جزءا منه عبارة عن محل تجاري للمدعى عليه بعنوانه أعلاه بمشاهدة قدرها 1500 درهم، وأن العارض وجه للمدعى عليه إنذارا غير قضائي مؤرخا في 10/02/2022 توصل به بتاريخ 17/02/2022 يطالبه بمقتضاه بإفراغه للمحل التجاري المؤجر له والكائن بعنوانه أعلاه اعتمادا على سبب الهدم وإعادة البناء من جديد وفقا للتصميم المرخص المعد للعقار ورخصة البناء المخولة له القيام بذلك والمرفقين صحبتته مانحا له أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ توصله بالإنداز للقيام بذلك ، وأن المدعى عليه ظل بالمحل التجاري رافضا الافراغ ، مما يكون العارض محقا قانونا في المطالبة بالمصادقة على الإنداز بالإفراغ المؤرخ في 2021/02/10 والمتوصل به من طرفه بتاريخ 2022/02/17 ارتكازا على اعتماده على سبب مشروع قانونا قائم وثابت مجسدا في هدم العقار برتمته وإعادة بنائه من جديد طبقا للتصاميم العصرية لمدينة الدار البيضاء ورخصة البناء حسب الوثائق الاثباتية المرفقة صحبتته ، و يتبين أن السبب المؤسس عليه الإنداز المجسد في هدم العقار وإعادة بنائه صحيح وجدي وقائم استنادا للوثائق الاثباتية المرفقة صحبتته، مما ينبغي التصريح بالمصادقة عليه والحكم بإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري المؤجر له والكائن بعنوانه أعلاه مع الإشهاد للعارض استعداده أداء تعويضا يوازي كراء 3 سنوات بالسومة الكرائية الحالية وفقا لما يقتضي ذلك المواد 27.26.18.9 من قانون 49.16 المتعلق بكراء العقارات للاستعمال التجاري ، ملتصا بالحكم بالمصادقة على الإنداز المؤرخ في 2022/02/10 والمتوصل به من طرف المدعى عليه بتاريخ 17/02/2022 و الحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم يوميا عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ امتناعه عن التنفيذ مقابل تعويض يوازي كراء ثلاث سنوات حسب السومة الكرائية الحالية و البت في الصائر وفقا للقانون . وأرفق المقال بشهادة الايداع اثباتا لتاريخ التملك مشهود بمطابقتها للأصل و شهادة الملكية العقارية مشهود بمطابقتها للأصل والإنداز المؤرخ في 2022/02/10 المطلوب المصادقة عليه المجسد تبليغ المدعى عليه بتاريخ 2022/02/17 حسب التأشير المضمنة به و محضر تبليغ الإنداز ورخصة البناء مصادق على مطابقتها للأصل وتصميم البناء المرخص به حسب الثابت من التأشير المضمنة به عن الجهات الادارية المختصة و صورة وصلي الصائر .

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 28/06/2022 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف .

أسباب الاستئناف:

حيث يعيب الطاعن الحكم عدم الإرتكاز على أساس قانوني سليم ، لأن العلاقة الكرائية بينه وبين المستأنف عليه سبق إبرامها قبل تاريخ دخول قانون 16/49 حيز التنفيذ ، وان العمل القضائي استقر على انه في حال تخلف المدعى عليه رغم التوصل يعد إقرارا ضمنيا بما ورد بالمقال الإفتتاحي . والتمس الحكم وفق المقال الإفتتاحي وتحميل المستأنف عليه الصائر ، وأرفق المقال بنسخة حكم .

وبناء على إدراج القضية بجله 06/12/2022 حضر لها دفاع المستأنف وتخلف المستأنف عليه رغم التوصل شخصيا، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 20/12/2022.

محكمة الإستئناف

حيث يتمسك الطاعن بأن العلاقة الكرائية بينه وبين المستأنف عليه أبرمت قبل دخول قانون 16/49 حيز التنفيذ، وبأن تخلف المستأنف عليه عن الجواب خلال المرحلة الإبتدائية يعد بمثابة إقرار بالعلاقة الكرائية .

وحيث انه استنادا للمادة 9 من قانون 16/49، فإنه يحق للمكري المطالبة بالإفراغ لرغبته في هدم المحل وإعادة بنائه شريطة إثبات تملكه إياه لمدة لا تقل عن سنة ، والثابت من وثائق الملف أن المستأنف أثبت تملكه للمحل موضوع الدعوى عن طريق مخارجه موضوع رسم عدلي تم تقييدها بشهادة الإيداع لدى المحافظة العقارية بالمعاريف الدار البيضاء بتاريخ 26/01/2009 وأدلى أيضا بشهادة ملكية تفيد تملكه للملك موضوع الرسم العقاري عدد C/95772 □ ومادام ان المستأنف عليه توصل بالإنتذار شخصيا بتاريخ 17/02/2022 دون أن يبادر إلى المنازعة في العلاقة الكرائية ، فإن الحكم المستأنف يكون مجاني للصواب فيما قضى به من عدم قبول الدعوى لعدم إثبات العلاقة الكرائية بالرغم من عدم المنازعة فيها من قبل المستأنف عليه ، واستنادا للأثر الناشر للإستئناف ، فإن الثابت من وثائق الملف ان المستأنف اشعر المستأنف عليه بواسطة إنذار من أجل الإفراغ للرغبة في هدم المحل وإعادة بنائه وأمهله مدة 3 أشهر، مما يجعل الإنذار قد احترم مقتضيات المادة 26 من قانون 16/49 ، كما عزز المستأنف طلبه إضافة إلى شهادة الملكية برخصة بناء رقم 0043/2022 صادرة عن مجلس مدينة الدار البيضاء بتاريخ 19/01/2022 تتضمن الترخيص بإعادة بناء عمارة تتكون من طابق تحت أرضي وطابق أرضي وأربعة طوابق وتصميم بناء يخص البناء المراد تشييده ، واستنادا لما دأب عليه العمل القضائي فإن طلب الإفراغ للهدم وإعادة البناء لا يتطلب إلا إثبات جدية السبب بالتصميم وبرخصة البناء (قرار محكمة النقض الصادر بتاريخ 12/01/2005 في الملف التجاري عدد 939/3/2/2004 منشور بكتاب الكراء التجاري من خلال قضاء المجلس الأعلى للإستاد محمد لفروجي)، وبالتالي فإن رخصة البناء المدلى بها تبقى مثبتة لجدية السبب الرامي إلى الإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء، وعملا بأحكام المادة 9 من قانون 16-49، فإنه يحق للمكري المطالبة بالإفراغ لرغبتهم في هدم المحل وإعادة بنائه . ومادام ان مقتضيات المواد 09-18-26 من قانون رقم 16-49 متوفرة في النازلة، فإن السبب المؤسس عليه الإنذار موضوع الطلب يبقى صحيحا وجديا ويتعين معه التصريح بالمصادقة عليه ، وبالتبعية الحكم بإفراغ المكثري هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان]، الدار البيضاء وبرفض طلب الغرامة التهديدية لعدم توفر موجباتها .

وحيث الفصل 09 من قانون 16/49 يولى تحديد التعويض الذي يساوي ما لحق المكثري من ضرر على ألا يتجاوز قيمة كراء ثلاث سنوات بالوجيبة الكرائية وقت المنازعة ، وانه حتى في حالة عدم إثارة المكثري لأية منازعة فان المحكمة تحدد تلقائيا التعويض في " كراء ثلاث سنوات"

وحيث يتعين تأسيسا على ما سبق إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب والحكم من جديد بقبوله شكلا وفي الموضوع بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمكثري السيد محمد (س.) بتاريخ 17/02/2022 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان]، الدار البيضاء ، مقابل تعويض يؤديه المكثري له يعادل كراء 03 سنوات حسب السومة الكرائية وقت الإفراغ ، وتحميل المستأنف الصائر ورد باقي الطلبات .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهايا وغيابيا

في الشكل : قبول الاستئناف .

وفي الموضوع : باعتباره وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب والحكم من جديد بقبوله شكلا وفي الموضوع بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمكتري السيد محمد (س.) بتاريخ 17/02/2022 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بزنتقة [العنوان]، الدار البيضاء ، مقابل تعويض يؤديه له المكري المستأنف يعادل كراء 03 سنوات حسب السومة الكرائية وقت الإفراغ ، وتحميل المستأنف الصائر ورد باقي الطلبات.