

**Éviction pour démolition : La
validité du permis de construire
s'apprécie durant toute
l'instance et n'est pas affectée
par les règles de péremption du
droit de l'urbanisme (CA. com.
Casablanca 2021)**

Identification			
Ref 68082	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5819
Date de décision 20211201	N° de dossier 2021/8206/3846	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux	Mots clés Validité du permis de construire, Validation de congé, Réforme du jugement, Permis de construire, Péremption du permis, Indemnité d'éviction provisoire, Éviction du preneur, Droit de l'urbanisme, Congé pour démolition et reconstruction, Bail commercial		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

En matière de congé pour démolition et reconstruction d'un local commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité de la licence de construire durant la procédure d'éviction. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande du bailleur irrecevable au motif que le plan de construction certifié n'avait pas été produit.

Le débat en appel portait principalement sur la caducité de la licence de construire au regard du droit de l'urbanisme et sur la portée de la production en cause d'appel du plan manquant. La cour retient que, en application de l'article 18 de la loi n° 49-16, la licence de construire demeure valide pendant toute la durée de la procédure judiciaire, nonobstant les règles de péremption prévues par le droit de l'urbanisme, sauf pour le preneur à rapporter la preuve de son retrait ou de son annulation par l'autorité compétente.

La cour écarte également le moyen tiré de l'ancienneté du certificat de propriété, en relevant que la date de délivrance du document est sans incidence sur la date d'acquisition du bien. Dès lors, la production en appel du plan de construction certifié régularise la procédure.

En conséquence, la cour infirme le jugement entrepris et, statuant à nouveau, valide le congé, ordonne l'expulsion du preneur moyennant le versement d'une indemnité provisionnelle et rejette les autres demandes.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءً على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به السيدتين مالكة (ق.) و حياة (أ.) بواسطة نائيهما المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 07/07/2021 تستأنفان بمقتضاه الحكم رقم 5892 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/11/2020 في الملف عدد 7448/8219/2020 و الذي قضى في الشكل بعدم قبول الطلب مع تحميل رافعيته الصائر.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

حيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيدتين مالكة (ق.) و حياة (أ.) تقدمتا بواسطة دفاعهما بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 06/10/2020 تعرضان من خلاله أن المدعى عليه يكتري منهما المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] وادي زم بسومة شهرية قدرها 750 درهم و أنهما ترغبان في هدم العقار الي تملكانه ذي الرسم العقاري عدد 3417/18 وإعادة بنائه و أنهما وجهتا له انذارا توصل به بتاريخ 2020/02/21 بقي دون نتيجة و أنهما حصلتا على رخصة من اجل الهدم وإعادة البناء بتاريخ 2020/01/30 وتمسكت بالفصل 9 من القانون رقم 16/49 و التمستا من خلاله الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2020/02/21 والحكم بإفراغ هذا الأخير هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] وادي زم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر .

و أرفقت المقال بشهادة ملكية و نسخة من حكم قرار و رخصة .

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الحكم الابتدائي تم تأسيسه على كون المستأنفتين لم تدليا بتصميم مصادق عليه من طرف الجهات المختصة وأن المحكمة لم تنذر المستأنفتين بضرورة إدلائهما بالتصميم المصادق عليه من أطرف الجهات المختصة مما تكون معه قد خرقت مقتضيات الفصل 32 من ق.م.م وهذا ما نهبت إليه محكمة النقض تحت عدد 401 بتاريخ 85/5/27 منشور بالمجلة المغربية للقانون عدد 86/5 ص 275 و ما يليها الذي جاء فيه: "في حالة عدم الإدلاء بالمستندات التي تبرره ضمن الطلب يجب على القاضي قبل البث أن يطالب المدعي بالإدلاء بها ولا يجوز له أن يرفض الطلب إلا إذا تخلف هذا الأخير عن

القيام بذلك في الأجل المحدد له" وأنه بالرجوع إلى الحكم الابتدائي يتبين بأن المحكمة مصدرة الحكم موضوع الطعن بعدم إنذارها المستأنفتين بالإدلاء بالتصميم وبعدم إشعار دفاعهما بذلك تكون قد جانبت الصواب وأن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد وأن المستأنفتين تتداركان هذا الإغفال و تدليان بالتصميم المصادق عليه من طرف الجهات المختصة وأن المادة 9 من قانون رقم 16/49 تجيز للمكروى المطالبة بالإفراغ لرغبة في هدم المحل و إعادة بنائه شريطة إثبات تملكه لمدة لا تقل عن سنة من تاريخ الإنذار وأن العناصر المتطلبة في الإفراغ للهدم وإعادة البناء متوافرة في ملف النازلة وتكون المستأنفتين محقتين في المطالبة بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من عدم قبول الطلب ، ملتزمان بقبول المقال شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و القول و الحكم تصديا بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ للهدم وإعادة البناء المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 2020/02/21 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] وادي زم.

أرفق المقال ب: نسخة طبق الأصل من الحكم الابتدائي ونسخة من التصميم مصادق عليه من طرف الجهات المختصة.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 03/11/2021 جاء فيها أن المستأنفتان تتقاضيان بسوء نية حيث سبق لهما أن تقدمتا بدعوى جديدة بعد الحكم 5892 الصادر بتاريخ 2020/11/11 في الملف 2020/8219/7448 المستأنف حاليا وقد فتح لها ملف جديد تحت عدد 2021/8219/972 صدر فيه حكم هو الآخر بعدم القبول تحت عدد 5374 بتاريخ 2021/05/26 وأن القضاء سار في تحيينه للأحكام القضائية على أن الحكم يعدله أو يلغيه حكم آخر أو قرار لاحق وأنه بسلك مسطرة جديدة بعد الحكم عدد 5892 المستأنف حاليا والذي قضى بعدم القبول تكون المستأنفتان قد تنازلتا عن الاستمرار في المسطرة وبالتالي الاستئناف بالتالي يكون الحكم الجديد هو الذي يتوجب استئنافه مما يكون معه هذا الاستئناف غير مرتكز على أساس سليم ويتوجب رده ، وبخصوص رخصة البناء ورخصة شغل الأملاك العامة فإنه بالرجوع إلى هاتين الوثيقتين المدلى بهما من قبل المدعيتان نجدهما مجرد صور شمسية مما تكون مخالفة لمقتضيات الفصل 440 ق ل ع مما يتوجب معه الحكم بعدم القبول وبخصوص انتهاء صلاحية شهادة الملكية ورخصة البناء فإن الدعوى الحالية هي دعوى وثائق وأنه بالرجوع إلى شهادة الملكية المدلى بها لإثبات الصفة نجدها صادرة بتاريخ 2020/01/30 مما يتوجب استبعادها وبالتالي تأييد الحكم الابتدائي القاضي بعدم قبول الدعوى وبالتالي رد الاستئناف وأن نسخة التصميم المدلى بها تحمل تاريخ 2020/01 وأن تاريخ صلاحية الوثائق لا يتجاوز 3 أشهر مما تبقى معه كافة الوثائق المشار إليها عديمة الأثر في نازلة الحال مما يتوجب معه تأييد الحكم الابتدائي بعدم قبول الطلب وبالتالي رد الاستئناف وأنه أكثر من ذلك فتاريخ صدور رخصة البناء هو 2019/02/30 أي أنها تجاوزت السنتين من دون أن يتم البناء مما تعتبر معه كذلك لاغية وفق مقتضيات المادتين 48 و 49 من قانون 12.90 المتعلق بالتعمير وأنه تبعا لذلك تكون رخصة البناء قد أصبحت لاغية لعدم بداية عملية البناء بعد ويتوجب معه طرحها من ميزان المحكمة والقول بعد ذلك بتأييد الحكم الابتدائي بما قضى به وبالتالي رد الاستئناف وأن نسخة التصميم المدلى بها لا تحمل تاريخ المصادقة عليها مما تكون معه عديمة الأثر في نازلة الحال ويتوجب استبعادها، وبخصوص الدفع ببطان الإنذار تم تضمين الإنذار أن المدعيتين تحتفظان للمستأنف عليه بحقه في الرجوع إذا اشتملت البناية الجديدة على محلات معدة لممارسة نشاط مماثل يجعل منه شرطا مخالفا لمقتضيات مسطرة الهدم وإعادة البناء التي تعطي الحق للرجوع بعد تجديد البناء ، ملتصقا أساسا رد كافة دفع المدعيتان والتصريح برد الاستئناف لعدم تأسيسه من الناحية القانونية والواقعية والتصريح بتأييد الحكم الابتدائي بما قضى بعدم قبول الدعوى شكلا وموضوعا الحكم برفض الاستئناف. أرفقت بنسخة من الحكم عدد 5374 .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنفتين بواسطة نائبهما بجلسة 10/11/2021 جاء فيها أن المستأنف عليه زعم أنه ليس من حق المستأنفة تقديم الاستئناف الحالي لأن المستأنفتين سبق لهما تقديم دعوى في الموضوع صدر فيها حكم بتاريخ 26/05/2021 عدد 5374 ملف عدد 972/8219/2021 قضى بعدم القبول وأنه برجوع المحكمة إلى الأحكام التي يتحدث عنها المستأنف عليه هي أحكام قضت بعدم قبول الدعوى مما يعني أن الأمر يتعلق بعيب في شكايات الدعوى و يمكن معه إعادة تقديم الدعوى بعد إصلاح المقال الافتتاحي وأنه يبقى من حق المستأنفتين المطالبة بالمصادقة على الإنذار الذي توصل به المستأنف عليه بتاريخ 2020/02/21 أي داخل الأجل القانوني لاستصدار الرخصة وأن دعوى المستأنفتين تقدمتا بالدعوى الحالية بعد تبليغ الإنذار و انتظار

مرور الأجل المحدد قانونا قبل تقديم الدعوى وأن الأجل الفاصل ما بين استصدار الرخصة و تبليغ الإنذار و رفع الدعوى من شأنه أن يتعدى مدة سنة التي تنص عليها المادة 49 من القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير وأن العبرة في احتساب الأجل هي من تاريخ التوصل بالإنذار وأن المستأنفتين استصدرتا حكما بتاريخ 2020/12/30 حكم رقم 8061 ملف رقم 2020/8219/7449 قضى بـ " المصادقة على الإنذار بالإفراغ للهدم و إعادة البناء المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 2020/02/11 والحكم بإفراغها هي و من يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] وادي زم و تحميلها الصائر و رفض باقي الطلبات ،وفي الطلب المضاد في الشكل عدم قبول الطلب المتعلق بمصاريف الانتظار و قبول الباقي وفي الموضوع الحكم على المدعى عليهما فيه بأدائهما للمدعية مبلغ 41.400.00 درهم الموازي لكراء ثلاث سنوات من آخر سومة و تحميلهما الصائر" وأن الحكم الابتدائي قضى بعدم القبول في الدعوى الحالية بعلته أن المستأنفتين لم تدليا بالتصميم المتعلق بالبنية موضوع الدعوى الحالية وأن المستأنفتة أدلت رفقة مقالها الاستئنافي بالتصميم وأن الدفع المتعلق بنهاية صلاحية الوثائق هو دفع مردود لان العبرة بتاريخ تقديم الدعوى وأن الوثائق المدلى بها كانت حديثة عند تقديم الدعوى ومن حيث الدفع بأن المستأنفتين ضمنتا بإنذارهما حق الرجوع إذا اشتملت البنية الجديدة على محلات معدة لممارسة نشاط مماثل فإن هذا الأمر ليس شرطا و إنما ضمننت المستأنفتين بإنذارهما نفس العبارات التي ضمننت بالمادة 9 من القانون رقم 49/16 ولم يكن في قصدهما أي شيء آخر ، ملتصتان الحكم برد دفع المستأنف عليها و الحكم وفق ما جاء بطلب المستأنفتين. أرفقت بصورة شمسية من الحكم الابتدائي عدد 8061.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 24/11/2021 جاء فيها عن الدفع بكون الأحكام قضى فيها بعدم القبول فقط فإن القضاء سار في تحيينه للأحكام القضائية على أن الحكم يعدله أو يلغيه حكم آخر أو قرار لاحق وأنه بسلك مسطرة جديدة بعد الحكم عدد 5892 المستأنف حاليا والذي قضى بعدم القبول، تكون المستأنفتان قد تنازلتا عن الاستمرار في المسطرة الأولى وبالتالي الاستئناف الحالي وبالتالي يكون الحكم الجديد هو الذي يتوجب استئنافه مما يكون معه هذا الاستئناف غير مرتكز على أساس سليم ويتوجب رده وعن الادعاء بكون العبرة بتاريخ توصل الإنذار فإن دعوى نازلة الحال هي دعوى وثائق وأنه بالرجوع إلى شهادة الملكية المدلى بها لإثبات الصفة نجدها صادرة بتاريخ 2020/01/30 وأن الدعوى الأولى بوشرت بتاريخ 2020/10/06 مما يتوجب استبعادها وبالتالي تأييد الحكم الابتدائي القاضي بعدم قبول الدعوى وعليه رد الاستئناف وأنه بالرجوع إلى رخصة البناء المدلى بها نجدها صادرة بتاريخ وأن الدعوى الأولى بوشرت بتاريخ 2019/02/30 2020/10/06 مما يتوجب استبعادها وبالتالي تأييد الحكم الابتدائي القاضي بعدم قبول الدعوى وبالتالي رد الاستئناف وحيث أن نسخة التصميم المدلى بها تحمل تاريخ 2020/01 وأن تاريخ صلاحية الوثائق لا يتجاوز 3 أشهر مما تبقى معه كافة الوثائق المشار إليها عديمة الأثر في نازلة الحال مما يتوجب معه تأييد الحكم الابتدائي بعدم قبول الطلب وبالتالي رد الاستئناف كثر من ذلك فتاريخ صدور رخصة البناء هو 2019/02/30 أي أنها تجاوزت السنة بعد تاريخ الدعوى الأولى التي بوشرت بتاريخ 2020/10/06 في الملف المستأنف والسنتين من دون أن يتم البناء، مما تعتبر معه كذلك لاغية وفق مقتضيات المادتين 48 و 49 من قانون 12.90 وأن نسخة التصميم المدلى بها لا تحمل تاريخ المصادقة عليها مما تكون معه عديمة الأثر في نازلة الحال ويتوجب استبعاده وبالتالي تأييد الحكم الابتدائي بما قضى به بعدم القبول وبالتالي رد الاستئناف ، وحول الدفع بطلان الإنذار تم تضمين الإنذار أن المدعيتين تحتفظان للمستأنف عليه بحقه في الرجوع إذا اشتملت البنية الجديدة على محلات معدة لممارسة نشاط مماثل يجعل منه شرطا مخالفا لمقتضيات مسطرة الهدم وإعادة البناء التي تعطي الحق للرجوع بعد تجديد البناء مما يتوجب بعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب وأن الإدلاء بالحكم عدد 8061 لا يغني عن الدفع المثارة في الشكل والموضوع ولاختلافها عن نازلة الحال باعتبار أن المحكمة مقيدة بما أثير أمامها وبالنظام العام فقط ، ملتصتا أساسا رد كافة دفع المدعيتان والتصريح برد الاستئناف لعدم تأسيسه من الناحية القانونية والواقعية والتصريح بتأييد الحكم الابتدائي بما قضى بعدم قبول الدعوى شكلا وموضوعا الحكم برد الاستئناف.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 24/11/2021 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 01/12/2021

محكمة الاستئناف

حيث بسطت الطاعتان أسباب استئنافهما على النحو المسطر أعلاه

حيث عابت الطاعتان على الحكم المستأنف مجانيته الصواب فيما قضى به من عدم قبول الطلب لعدم الإدلاء بتصميم مصادق عليه من الجهات المختصة دون أن تذرهما المحكمة بضرورة الإدلاء بهذا التصميم وأنه تفعيلا للأثر الناشر للإستئناف فانهما يدلان بالتصميم المطلوب في حين دفع المستأنف عليه بانتهاء صلاحية شهادة الملكية ورخصة البناء على اعتبار ان الأولى صادرة بتاريخ 30/01/2020 والثانية صدرت بتاريخ 30/02/2019 مما يجعلها لاغية لتجاوزها أكثر من السنتين الا ان الأمر خلاف ذلك إذ أن الثابت بالإطلاع على وثائق الملف وخاصة الإنذار موضوع الدعوى أنه بني على رغبة المالكين في هدم العقار ذي الرسم العقاري عدد 3417/18 المستخرج منه المحل التجاري الكائن بزئقة [العنوان] وادي زم بناء على رخصة الهدم وإعادة البناء عدد 1/2020 الصادرة بتاريخ 30/01/2020 ، وأنه طبقا للمادة 18 من قانون 16-49 يتعين على المالك الراغب في إفراغ المحل للهدم وإعادة بنائه او إفراغه لتوسعته أو تعليته الإدلاء برخصة بناء سارية المفعول مسلمة له من الجهة المختصة وبالتصميم المصادق عليه من طرفها ويعتد برخصة البناء طيلة سريان المسطرة امام المحكمة ما لم يثبت المكثري ان الجهة المختصة قد سحبتها أو الغتها بمعنى ان الرخصة تبقى منتجة لأثرها طيلة سريان المسطرة امام المحكمة فيما يبقى من حق المكثري الإدلاء امام المحكمة بما يثبت سحبها او الغائها رغم ان مقتضيات المادة 49 من القانون رقم 90-012 المتعلق بالتعمير تنص على ان رخصة البناء تسقط اذا لم يتم الشروع في الأشغال المتعلقة بأسس المبنى داخل اجل سنة من تاريخ تسليمها بمعنى ان حكم السقوط ليس له أي اثر على صلاحية الرخصة طيلة سريان مسطرة الإفراغ ، وانه بالرجوع الى الحكم المستدل به عدد 5374 الصادر بتاريخ 26/5/2021 في الملف 972/8219/2021 القاضي بعدم قبول الطلب بعلته انتهاء صلاحية الرخصة فإن تقديم الطلب المتعلق بهذا الحكم تم بتاريخ 26/01/2021 في حين ان تاريخ تقديم الدعوى الراهنة هو 6 أكتوبر 2020 كانت وقتها رخصة البناء المؤرخة في 30/01/2020 لازالت سارية المفعول وتبقى كذلك طيلة سريان مسطرة الإفراغ ما لم يثبت سحبها او الغائها من الجهة المختصة مما يتعين معه رد الدفع المثارة.

وحيث انه وبخصوص الدفع المتعلق بشهادة الملكية المؤرخة في 30/01/2020 فان هذا التاريخ يتعلق باستصدار الوثيقة وليس بتاريخ التملك للعقار والثابت من خلال وثائق الملف وخاصة الأحكام القضائية المستدل بها في الملف ان العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين بموجب الحكم 4658 الصادر بتاريخ 26/4/2017 في الملف عدد 1263/8206/2017 والقاضي بعدم قبول الطلب المتعلق بالتوبة وتجديد عقد الكراء بنفس الشروط بعد التنازل عن الإنذار للإفراغ للإستعمال الشخصي وهو ما يفيد تملك الطاعن للعقار موضوع الدعوى بوقت سابق عن تاريخ الدعوى الحالية في غياب ما يفيد ان ملكية المحل المدعى فيه كانت لشخص اخر مما يتعين معه رد الدفع المثارة.

وحيث انه وتبعاً لذلك وبإدلاء الطرف المستأنف بتصميم مؤشر عليه من السلطة المكلفة بتاريخ 30/01/2020 والمتعلق بالرسم العقاري الحامل لعدد 18/3417 موضوع الدعوى الأمر الذي يتعين معه الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد بقبول الطلب شكلا وفي الموضوع بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 21/02/2020 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل مقابل تعويض مؤقت يوازي كراء ثلاث سنوات .

حيث ان باقي الطلبات لا مبرر لها ويتعين رفضها .

حيث انه يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا.

في الشكل : : قبول الاستئناف

في الموضوع : الغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بقبول الطلب شكلا و في الموضوع بالمصادقة على الانتذار بالافراغ المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 21/02/2020 و الحكم بافراغه هو و من يقوم مقامه من المحل الكائن بزقة [العنوان] وادي زم مقابل تعويض مؤقت يوازي كراء ثلاث سنوات و تحميله الصائر و برفض باقي الطلبات