

L'action en éviction d'un local commercial pour démolition et reconstruction est irrecevable si le congé est fondé sur un permis de construire périmé (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61102	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3374
Date de décision 20230518	N° de dossier 2022/8206/6108	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Permis de construire, Péremption du permis de construire, Loi 49-16, Irrecevabilité de l'action, Éviction du preneur, Congé pour démolition et reconstruction, Confirmation du jugement, Condition de validité du congé, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une demande d'éviction pour démolition et reconstruction, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de forme du congé. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande du bailleur. L'appelant soutenait que la production d'un permis de construire, même ancien, suffisait à fonder son action en éviction. La cour écarte ce moyen en rappelant qu'en application de l'article 18 de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux, le bailleur doit impérativement justifier d'un permis de construire en cours de validité au moment de la délivrance du congé. Elle constate que l'autorisation produite par le bailleur était déjà expirée à la date de la notification de l'acte au preneur. Faute de respect de cette formalité substantielle, la demande est jugée formellement irrecevable. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم [أبو الفتح (ع.)] ومن معه بواسطة نائبيهم بمقال استثنائي مؤدى عنه بتاريخ 14/12/2022 يستأنفون بمقتضاه الحكم عدد 11370 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/11/2021 في الملف عدد 5801/8219/2021 القاضي بعدم قبول الطلب وإبقاء الصائر على رافعه.

في الشكل :

حيث لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعنين، واعتبارا لتوفر الاستئناف على كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا من أجل وصفا وأداء، فهو مقبول.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المستأنفين تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أنهم يملكون المحل الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء ذي الرسم العقاري عدد 1122 س و ان المدعى عليه يعتمر به محلا تجاريا يحمل الرقم [المرجع الإداري] و ان العارضين يودون هدم البناء و اعادة تشييده من جديد مما قرروا معه انذاره بقي بدون جدوى بعد رجوعه بملاحظة ان المحل مغلق و ان المحل مثقل بحقوق الغير ، ملتصين الحكم بالمصادقة على الانذار الموجه للمدعى عليه وبافراغه هو و من يقوم مقامه من المحل الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر، وعزز الملف بشهادة الملكية وانذار مع محضر تبليغه و شهادة الملكية ورخصة الهدم و البناء ونسخة من نموذج 7

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أنما ذهب إليه الحكم المطعون فيه لا يرتكز على أساس إذ بالرجوع إلى رخصة البناء المدلى بها بالملف يتضح أنها مؤرخة في 13/02/2020 وأن الطاعنين تقدموا بطلبهم بتاريخ 02/06/2021 أي بعد مرور سنة وأربعة أشهر، كما أن الإنذار الموجه للمدعى عليهم أرجع بملاحظة مغلق باستمرار بتاريخ 01/07/2021، مما يتبين معه أن الملف يتضمن فعلا ما يفيد تملك الطاعنين للعقار منذ عدة سنوات وانهم سلكوا مسطرة الأداء والإفراغ في حق المدعى عليهم لعدة سنوات مضت، وعليه يكون الحكم المطعون فيه مجاني للصواب ويتعين إلغاءه فيما قضى به والحكم من جديد وفق مقالهم الافتتاحي وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 11/05/2023 رجع مرجوع استدعاء المستأنف عليه بملاحظة " غير مطلوب " مما تقرر معاه اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 18/05/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه وفق ما سطر أعلاه.

وحيث إن ما تمسك به الطاعنون من كون رخصة البناء المدلى بها بالملف مؤرخة في 13/02/2020 وأنهم لم يتقدموا بطلبهم إلا بتاريخ

02/06/2021 وأن الإنذار رجع بملاحظة محل مغلق بتاريخ 01/07/2021 وهو ما يفيد تملكهم للعقار لأكثر من سنة لا يمكن الركون إليه على اعتبار أن ما أدلوا به لا يرقى إلى حجة لإثبات التملك في غياب شهادة ملكية أو شهادة إيداع ناهيك أن ما أدلى به من رخصة بناء فهي منتهية الصلاحية بتاريخ 13/02/2021 وأن الطاعنين لم يلجئوا إلى توجيه الإنذار إلا بتاريخ 01/07/2021 والحال أن المادة 18 من قانون 49/16 تحتم على المالك الراغب في إفراغ المحل للهدم وإعادة البناء أو إفراغه لتوسعته أو لتعليته الإدلاء برخصة بناء سارية المفعول مسلمة له من الجهة المختصة، مما يجعل طلبه مختلا شكلا وأن الحكم المستأنف لما قضى بعدم قبوله كان صائبا ولم يخالف أي مقتضى قانوني ويتعين تأييده ورد الاستئناف لعدم قيام أسبابه على أساس.

وحيث يتعين تحميل المستأنفين الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وغيابيا في حق المستأنف عليه :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفين الصائر.