

Bail commercial et arrêté de péril : L'identification de l'immeuble par son titre foncier suffit à fonder l'éviction du preneur, malgré une erreur sur le numéro de l'adresse (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 60301	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6698
Date de décision 20241231	N° de dossier 2024/8225/4896	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Titre foncier, Ordre de démolition, Immeuble menaçant ruine, Identification de l'immeuble, Force probante du titre foncier, Eviction, Erreur matérielle d'adresse, Confirmation de l'ordonnance, Bail commercial, Arrêté de péril	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance d'expulsion d'un local commercial fondée sur un arrêté de péril, la cour d'appel de commerce examine la portée des documents administratifs justifiant la mesure. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion du preneur en se fondant sur un arrêté municipal de démolition.

L'appelant contestait cette décision en soulevant une discordance entre l'adresse du local objet de l'expulsion et celles mentionnées dans l'arrêté de péril et le rapport d'expertise. La cour écarte ce moyen en retenant que l'arrêté de démolition vise l'intégralité de l'immeuble, identifié par son titre foncier, en raison du danger qu'il représente.

Elle juge qu'il incombait dès lors à l'appelant de prouver qu'il n'était pas un occupant de l'immeuble visé par ledit titre foncier, ce qu'il n'a pas fait. Faute pour le preneur de rapporter cette preuve, les simples divergences de numéros de rue sont jugées inopérantes.

L'ordonnance d'expulsion est par conséquent confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد الأمين (أ.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 23/09/2024 يستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 3508 بتاريخ 05/06/2024 في الملف عدد 2912/8117/2024 و القاضي في منطوقه :

أمر بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري المتواجد بالعقار ذات الرسم العقاري عدد C/35617 الكائن بدرب القريعة زنقة 26 رقم 2 الدار البيضاء، مع النفاذ المعجل بقوة القانون والصائر على عاتق المدعى عليه.

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعن بلغ بالحكم المستأنف ، مما يكون معه المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبية صفة و أجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الأمر المطعون فيه أن السيدة حبيب الله (ف.) تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 05/06/2024 تعرض فيه ان المدعى عليه يشغل منهم المحل التجاري المتواجد بالعقار موضوع الرسم العقاري عدد C/35617 على وجه الكراء مقابل سومة شهرية قدرها 300,00 درهم وان العقار المذكور أصبح مهدد بالسقوط وتشكل خطرا على المتواجدين بها والمارة كذلك على الدور المجاورة مما تقرر معه الهدم الكلي للبنية تحت إشراف مكتب دراسات مختص ومعترف به من طرف الدولة ورغم جميع المحاولات الحبيبة مع المدعى عليهم من اجل إفراغ المحل إلا أنها باءت بالفشل بما فيها الإنذار، لذلك يلتمس الأمر بإفراغ المدعى عليهم ورثة محمد (ش.) في شخص الظاهر منهم هم ومن يقوم مقامهم او بإذنهم من المحل التجاري الذي يشغلونه على وجه الكراء والكائن ب: درب القريعة زنقة 26 رقم 2 الدار البيضاء مع شموله بالنفاذ المعجل وتنفيذ الأمر بطرق الجبري بما فيها استعمال القوة العمومية وتحميل المدعى عليهم الصائر.

وعزز المقال بالوثائق التالية: نسخة من شهادة ملكية - وصورة شمسية من خبرة -نسخة من القرار الجماعي - نسخة من إنذار مع محضر التبليغ.

وبناء على المذكرة المقدمة من طرف نائب المدعى عليهم بجلسة 2024/05/30 والتي جاء فيها انه بالرجوع الصحيفة دعوى الدعوى يتبين ان العقار المطلوب إفراغه يقع بدرب القريعة الزنقة 26 رقم الدر 2 البيضاء ، وان المدعية تزعم ان العقار المذكور أصبح ايلا للسقوط بناء على القرار الجماعي عدد 24/19، وانه بالرجوع إلى القرار الجماعي المذكور، سوق على البناية الواقعة بدرب القريعة الزنقة 26 الرقم 4 وليس الرقم 2 كما ان تقرير الخبرة المذكور انصب على المحل التجاري المتواجد بدرب القريعة الزنقة 29 المحل الرقم 49 الدار البيضاء لذلك يلتمسون ساس بعدم قبول الطلب شكلا و احتياطيا برفض الطلب واحتياطيا جدا التصريح بحفظ حق العارض في الرجوع الى المحل وتعويضه طبقا للقانون وتحميل المدعية الصائر.

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

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن العارضون يعيبون على الحكم الابتدائي موضوع هذا الاستئناف نقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن محكمة البداية لم تعر الدفوعات الشكلية المثارة من طرف العارضين ادنى اهتمام، وكلها دفوعات منتجة في الدعوى وجديرة بالاعتبار، ذلك أنه بالرجوع الى صحيفة دعوى المدعية يتبين ان العقار المطلوب افراغه يقع بدرب القريعة الزنقة 26 رقم الدار 2 البيضاء ، وأن المدعية تزعم ان العقار المذكور اصبح ايلا للسقوط بناء على القرار الجماعي عدد 24/19، وانه بالرجوع الى القرار المذكور ، سوف يتضح انه ينصب على البناية الواقعة بدرب القريعة الزنقة 26 الرقم 4 وليس الرقم 2 ومن جهة ثانية فإن تقرير الخبرة المدلى به من طرف الخبير السيد محمد كريم بالقاضي فإن المحكمة سوف تلاحظ عن تقرير الخبرة المذكور انصب على المحل الكائن بدرب القريعة الزنقة 29 المحل رقم 49 الدار البيضاء هذا، إضافة الى ان الاشعار الصادر عن السيد رئيس مجلس المقاطعة الجماعية الفداء تحت رقم 2747 والمدلى به بالملف فإنه سوف يتضح للمحكمة انه يتعلق بالمحل الكائن بدرب القريعة الزنقة 29 المحل رقم 51 الدار البيضاء، وأن الثابت أن المحل موضوع نازلة الحال يتواجد بدرب القريعة زنقة 26 الرقم 2 الدار البيضاء وان جميع الوثائق التي ادلت بها المستأنف عليها تتعلق بمحلات لا علاقة لها بالمحل موضوع دعوى الافراغ وان القاعدة العامة ان من تناقضت حججه سقطت دعواه وان محكمة البداية مصدرة الحكم موضوع هذا الاستئناف لم تعر الدفوعات الشكلية المثارة من طرف العارضين والمذكورة أعلاه، أدنى اهتمام بل الأكثر من ذلك أنها لم ترد على هذه الدفوعات الشكلية ولم تغل حكما بشأن ذلك مما يبقى متعه الحكم الابتدائي موضوع هذا الاستئناف ناقص التعليل لانعدامه، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي عدد 3508 الصادر بتاريخ 2024/06/05 في الملف رقم 2024/8117/2912 فيما قضى به من العارض من المحل التجاري هو ومن يقوم مقامه، لنقصان التعليل الموازي لانعدامه وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة طبق الأصل من الحكم موضوع الاستئناف.

و بناء على إدلاء المستأنف عليها بمذكرة جواب بواسطة نائبها بجلسة 24/12/2024 التي جاء فيها أنه بالرجوع الى مقال الطعن بالاستئناف سيتضح للمجلس الموقر ان الفريق المدعى عليه ابتدائيا ينعي نقصان التعليل الموازي لانعدامه على أساس انه رغم تناقض حجج العارضة و عدم مطابقتها للواقع وان الحكم المطعون فيه لم يجب على دفوعاته الشكلية التي اعتبرها منتجة في الدعوى وعلل طعنه بان المحل المطلوب افراغه يتواجد بدرب القريعة الزنقة 29 الرقم 51 وان القرار الجماعي عدد 19/24 انصب على العقار الكائن ب : الزنقة 26 الرقم 4 وهو ما اعتبره غير مطابق للنازلة والحال ان المستأنف يود من خلال ما ضمن في طعنه الحالي اثارته اللبس و تضليل المحكمة من خلال تمسكه بدفوعات و اسباب طعن تعد واهية ولا أساس لها من خلال مناقشة عناوين دون تكليف نفسه عناء توضيح الأساس الذي اعتمده بعله ان العارضة ضمن مقالها الافتتاحي أورده انه مالكة للعقار ذي الرسم العقاري عدد : C 35617 والذي يشكل بناية تتضمن محلات تجارية بالإضافة الى مسكن ، وان المستأنفين بدورهم يشغلون على سبيل الكراء محلا من البناية وانه لا يعقل لا منطقيا ولا واقعا ان يكون للمحل التجاري والبناية الأصل نفس العنوان وان ما يؤكد ذلك هو ما ورد في الخبرة التي أسس عليها القرار الجماعي القاضي بالهدم لكون البناية أيلة للسقوط وهو ما يتضح من خلال المعاينة المنجزة في العقار الموضوع الرسم المشار اليه أعلاه وان ما يثير الاستغراب في ذي النازلة برمتها تغاضيا عن كل مات سبق اثارته من طرف المستأنف في المرحلة الابتدائية وتمسكه بنفس الدفوعات على أساس انها أسباب طعن امام المحكمة في القول بانعدام أسباب الافراغ و مدى كون البناية أيلة للسقوط من عدمه تماشيا مع ما ورد في القرار الجماعي وان الغاية الأساسية منه هو ما يمكن ان يسفر عنه الاستغلال للبناية لكونها تشكل خطرا على السكان والمستغلين، وإذ انه و الحالة هذه أصبحت لا تتوفر فيها الشروط حتى يتم الاستفادة منها و بالتالي فان المستأنفين ينازعون في واقعة الافراغ بالرغم من ان المسألة متعلقة بالأمن العام، هذا من جهة و من جهة أخرى فان مسألة الافراغ موضوع هذه الدعوى مرتبطة برمتها بالقرار الجماعي الصادر عن السلطات المحلية والذي اصبح يشكل عبئا على العارضة في حالة عدم امتثالها وافراغها لجميع نمم وجد في البناية، لكون هذا الأخير اضحى محصنا من جميع الطعون امام القضاء المختص و بالتالي فانه امام جميع ما تم اثارته من طرف المستأنفين من أسباب طعن تبقى فاقدة للأساس و التقعيد القانوني ، ملتصقة بعدم القبول شكلا وموضوعا بتأييد الامر المطعون فيه في جميع ما قضى به وتحميل المستأنف الصائر .

و بناء على إدراج القضية بجلسة 24/12/2024 حضر خلالها لها نائب المستشار عليها و أدلى بمذكرة جوابية فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 31/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه.

لكن ، وحيث إنه يرجوع المحكمة الى وثائق الملف و دراستها فان القرار الجماعي المؤقت رقم 19 الصادر بتاريخ 26 فبراير 2024 يتعلق بمجموع البناية الواقعة بدرب القريعة الزنقة 26 الرقم 4 ذات الرسم العقاري عدد 35617/س المكونة من طابق سفلي و طابقين و التي تقرر هدمها كلياً بسبب اقدميتها و خطرها على السكان وعلى المارة و انه يجب على ساكني هذه البناية ان يفرغوها بشكل استعجالي ، في حين أن المستأنف تمسك باختلاف الأرقام بين المحل موضوع الافراغ و بين العنوان الوارد بالقرار المذكور و كذا بالخبرات المدلى بها دون أن يثبت أنه ليس من شاغلي هذا العقار موضوع الرسم العقاري المذكور مما يكون معه الامر المستأنف قد صادف الصواب ويتعين على أساسه رد الاستئناف و تأييد الامر المستأنف.

وحيث يتعين إبقاء الصائر على المستأنف.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : برده و تأييد الامر المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه .