

**Bail commercial - Immeuble
menaçant ruine : l'arrêté
administratif d'évacuation
justifie l'expulsion du preneur
sans que le bailleur ait à
produire un permis de construire
(Cass. com. 2020)**

Identification			
Ref 46110	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 50/2
Date de décision 20200123	N° de dossier 2019/2/3/1915	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Résiliation du bail, Rejet, Permis de construire, Péril imminent, Obligation du bailleur, Moyen nouveau, Irrecevabilité, Immeuble menaçant ruine, Expulsion du preneur, Démolition et reconstruction, Bail commercial, Arrêté administratif d'évacuation	
Base légale Article(s) : 9 - 13 - 18 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Sont irrecevables, comme nouveaux, les moyens relatifs à l'incompétence de la juridiction commerciale et à l'autorité de la chose jugée, non soulevés devant les juges du fond. Ayant constaté que la demande d'expulsion du preneur d'un local commercial était fondée sur un arrêté administratif ordonnant l'évacuation de l'immeuble au motif qu'il menaçait ruine, une cour d'appel en déduit à bon droit que cette situation relève des dispositions de l'article 13 de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux et non du régime de la démolition et reconstruction prévu à l'article 9 de ladite loi.

Par conséquent, elle retient légalement que le bailleur n'est pas tenu de produire le permis de construire exigé dans ce dernier cas de figure.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/50، المؤرخ في 2020/01/23، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1915

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019/10/3 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ عمر (خ.) الرامي إلى نقض القرار رقم 2223 الصادر بتاريخ 2019/05/09 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2019/8225/1461.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المطلوبين بتاريخ 2020/01/21 بواسطة دفاعهم الأستاذة لطيفة (ب.) والرامية إلى التصريح برفض الطلب.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974 . كما وقع تعديله وتتميمه.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2020/1/2.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2020/01/23.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد السعيد شوكيب والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه ان المطلوبين تقدموا بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرضون فيه أنهم يملكون العقار ذي الرسم العقاري عدد 43243س الكائن (...) وان المدعى عليه يكتري منهم المحل التجاري الكائن (...) بسومة شهرية قدرها 800 درهم ونظرا لكون العقار المشار اليه مهدد بالانهيار وأن تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير محمد (ف.) أفاد أن واجهتي البناية تضم عدة تصدعات وأضرار وأن أجزاء سقف الطابق العلوي قد انهارت فإنهم وجهوا إنذارا للمدعى عليه بالإفراغ للسبب المذكور بقي دون نتيجة لأجله يلتمسون الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2018/1/31 وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل موضوع الطلب تحت طائلة غرامة تهديدية واحتياطيا إجراء خبرة للوقوف على وضعية العقار.

وأجاب المدعى عليه بمذكرة مقرونة بمقال مقابل أوضح فيها بان المدعين سبق لهم أن تقدموا بنفس الطلب أمام قاضي المستعجلات فتح له الملف رقم 2016/8101/856 صدر فيه أمر بتاريخ 2016/7/5 تحت رقم 3069 قضى بعدم اختصاص قاضي المستعجلات للبت في الطلب بعلّة ان الخبرتين المنجزتين في الملف خلصتا إلى كون المحل التجاري موضوع الدعوى لا يشكل خطرا على الساكنة والمارة وان الطابق السفلي الموجود به المحل التجاري سليم برمته ولا توجد به شقوق او تصدعات مما يتبين منه سببية البت لأجله يلتمس رفض الطلب لسببية البت فيه والحكم على المدعين بأدائهم له تعويضا عن الضرر حدده في مبلغ 400000 درهم واحتياطيا إجراء خبرة تقييمية لتحديد التعويض الناجم عن الضرر واحتياطيا جدا الأمر بتحديد مدة الهدم وإعادة البناء مع حفظ حقه في الرجوع الى المحل بنفس السومة، وبعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم القاضي برفض الطلبين الأصلي والمضاد استأنفه ورثة محمد (ب.) فاصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من حديد بإفراغ المستأنف عليه من المحل التجاري موضوع النزاع وتأييده في الباقي وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسائل مجتمعة :

حيث ينعى الطاعن على القرار خرق الفصل 451 من ق ل ع والمادة 18 من القانون 16.49 ونقصان التعليل الموازي لانعدامه بدعوى أن المطلوبين تقدموا بدعواهم بتاريخ 2018/6/20 مما تكون معه خاضعة للقانون رقم 16.49 وان الطالب دفع بعدم اختصاص القضاء التجاري للبت في الطلب بناء على مقتضيات المادة 13 من القانون المشار اليه التي تمنح الاختصاص لرئيس المحكمة بصفته قاضيا للمستعجلات للبت في دعوى الإفراغ وبالتحديد تعويض احتياطي وفق مقتضيات المادة 7 من نفس القانون بطلب من المكثري يستحقه في حالة حرمانه من الرجوع للمحل مما يكون معه الحكم الصادر عن القضاء التجاري يهيم طلب إفراغ محل بسبب السقوط والانهياف قد صدر عن جهة غير مختصة، كما ان الطاعن سبق له ان دفع بسبقية البت في الطلب لان المطلوبين سبق لهم أن تقدموا بنفس الطلب أمام رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء فتح له الملف رقم 2016/8101/857 صدر فيه امر بتاريخ 2016/7/5 تحت رقم 3070 قضى بعدم الاختصاص للبت فيه مما يكون معه القضاء قد حسم في المنازعة موضوع الدعوى الحالية غير ان المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه رغم اشارتها للدفع في قرارها لم تجب عنه ولم تناقشه رغم تحقق شرط وحدة الأطراف ووحدة الموضوع ووحدة السبب ورغم ان الوثائق المدلى بها في الملف كانت هي نفسها الوثائق التي كانت موضوع الدعوى السابقة مما يكون معه القرار قد جاء معللا تعليلا ناقصا يوازي انعدامه وخارقا للفصل 451 من ق ل ع. كذلك فإنه وبموجب المادة 18 من القانون رقم 16.49 يتعين على المالك الراغب في إفراغ المحل للهدم وإعادة البناء الإدلاء برخصة بناء مسلمة له من الجهة المختصة بتصميم مصادق عليه من طرفها وانه بالرجوع الى وثائق الملف يتضح أن المطلوبين لم يدلوا بالرخصة والتصميم المشار اليهما في المادة المذكورة وأن مراقبة تقديم الوثائق هو من صميم اختصاص المحكمة التي كان يتعين عليها تأييد الحكم المستأنف بمجرد ملاحظاتها عدم تقديم الوثائق المطلوبة قانونا مما يكون معه القرار اعتبارا لما ذكر قد خرق مقتضيات المادة 18 من القانون رقم 16.49 . كما أن المطلوبين نازعوا في تقرير خبرة أنجزت في قضية سابقة مما يجعل اعتماد القرار المطعون فيه على تلك الخبرة لا أساس له ذلك ان التماس المطلوبين إجراء خبرة مضادة كاف لاستبعاد ذلك التقرير والقرار استبعد تقرير خبرة أنجز من طرف الخبير (ش.) والحال ان الخبرة المذكورة تعتبر خبرة سليمة مستجمعة لكافة شروطها انتهى فيها الخبير الى إمكانية هدم الطابق الأول والثاني وتدعيم بنية الطابق الأرضي وهي نفس الخلاصة التي انتهى اليها تقرير المختبر العمومي للدراسات وتقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير علوي (ك.) المنجز بناء على طلب المطلوبين في الملف السابق وان استنتاج المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه ان خبرة علوي (ك.) لم تحسم في أمر تدعيم باقي المبنى وان كان يمكن انجاز ذلك دون أفراغ الطالب أمر مخالف لما جاء في التقرير المذكور الذي أكد حقيقة إمكانية هدم الطابقين الأول والثاني وإعادة بنائهما دون هدم الطابق الأرضي مما يتضح معه ان ما بنت عليه محكمة الاستئناف قرارها هو مناقشة التقارير التقنية المنجزة من خبراء ومكتب عمومي للدراسات والتجارب والتي أجمعت على إمكانية هدم الطابق الأول والثاني بعد تدعيم الطابق السفلي بما يلزم من وسائل تقنية وفنية كفيلة لحماية الطابق الأرضي الذي كان بناؤه سليما وصلبا حسب ما ثبت من نفس التقارير التي تم تأويلها من القرار المطعون فيه بشكل خاطئ وان انتقاد المحكمة للخبرات المنجزة ومناقشتها لأمر تقنية ليست من اختصاصها دون أن تأمر بإجراء خبرة ثنائية أو ثلاثية يجعل قرارها معللا تعليلا ناقصا يتعين نقضه اعتبارا لكل ما ذكر.

لكن حيث ان ما تعلق بعدم اختصاص القضاء التجاري للبت في الطلب وما تعلق بسبقية البت في الطلب فان الطاعن لم يسبق له إثارة ذلك أمام المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه حتى يتسنى لمحكمة النقض مراقبة تعليليها بهذا الخصوص، كما انه فضلا على أن موضوع النزاع يتعلق بإفراغ بناية آيلة للسقوط ومهددة بالانهيار وهي الحالة المنصوص عليها في المادة 13 من القانون رقم 16.49 ولا يتعلق بالهدم وإعادة البناء المنصوص عليها في المادة 9 من نفس القانون فإن ما أثاره الطالب من عدم حصول المطلوبين على رخصة البناء وتصميم مصادق عليه من الجهة المختصة يعتبر بدوره إثارة جديدة أمام محكمة النقض لم يسبق للطاعن ان دفع بذلك أمام محكمة الاستئناف، والمحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه التي تمسك أمامها الطاعن بعدم توافر مقتضيات الفصل 13 من القانون رقم 16.49 (أوردت تعليلا جاء فيه ((انه بالاطلاع على القرار الجماعي الذي جاء في فصله الثاني وبأمر من رئيس مقاطعة مرس السلطان تبعا لذلك اتخاذ التدابير التحفظية والاستعجالية اللازمة لدرء الخطر الجسيم المتمثل في عدم استقرار البناية لتهاك الأعمدة مما يتطلب هدم شقق الطابق الأول والثاني مع تدعيم باقي المبنى الآيل للسقوط والمهدد بالانهيار منه وذلك طبقا للتوصيات المضمنة في التقرير الأولي للخبرة التقنية إذ أن قرار مجلس مقاطعة مرس السلطان بعدما أكد في الفصل الأول منه ان البناية أصبحت آيلة للسقوط ومهددة

بالانهيار وفي فصله الثالث على انه يجب على مستعملي البناية إفراغها في الحال وهو الأمر الذي يثبت معه ضرورة إخلاء البناية لما يشكل بقاء مستعمليها من خطر داهم يستوجب الإخلاء اذ لولاه لما نص القرار في فصله الثالث على ضرورة الإخلاء فالعبرة بالقرار الذي تم فيه التصريح بشكل صريح على وجوب إخلاء المحل لما يشكله بقاء ساكنة البناية من خطر عليها وعلى المارة بالطريق العام مع تسييج البناية بأكملها مما يستلزم معه تدخل قاضي المستعجلات في إطار الفصل 13 من القانون رقم 16.49 لدرء الخطر المحدق بالمحل وساكنيه وفق ما تم تأكيده بمقتضى تقرير المختبر العمومي للدراسات وان القرار الجماعي المشار اليه نص صراحة على ضرورة الإخلاء وأضاف في الفصل الرابع بأنه يصبح المبني غير قابل لأي استعمال كيفما كانت طبيعته من تاريخ صدور القرار ولا يتم إلغاؤه الا من تاريخ صدور ونشر قرار جديد يعلن عن زوال الخطر العاجل لمستعملي العمارة كإجراء مستعجل وان القرار البلدي صدر بناء على معاينة اللجنة التقنية وبناء على تقرير المختبر العمومي للتجارب والدراسات اللذين أكدا أن العقار أصبح أيلًا للسقوط وأنه في ظل غياب ما يفيد إلغاء هذا القرار أو صدور قرار جديد يعلن عن زوال الخطر تكون مقتضيات المادة 13 من قانون 16.49 متوافرة وقائمة (...)) وهو تعليل يتضح منه أن المحكمة لم تعتمد على ما ورد في تقارير الخبرة المنجزة وإنما على القرار الجماعي المدلى به بالملف الذي صدر بناء على معاينة لجنة تقنية وعلى تقرير المختبر العمومي للتجارب والدراسات اللذين أكدا على أن البناية التي يتواجد بها المحل التجاري المدعى فيه أصبح أيلًا للسقوط ويشكل خطرا على الساكنة وعلى المارة وتعليل المحكمة المذكور لم ينتقده الطاعن وكاف وحده لإقامة القرار الذي جاء معللا تعليلا سليما وكافيا ومرتكزا على أساس غير خارق لأي مقتضى والوسائل على غير أساس عدا ما اثير لأول مرة فهو غير مقبول..

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.