

Bail commercial : L'arrêté de démolition d'un local menaçant ruine justifie l'expulsion du preneur (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 55295	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3010
Date de décision 20240529	N° de dossier 2023/8225/2348	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Refus de réception, Obligation de réparation du bailleur, Notification, Loi n° 49-16, Local menaçant ruine, Expulsion du preneur, Confirmation de l'ordonnance, Bail commercial, Avis d'éviction, Arrêté de démolition	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance d'expulsion fondée sur le péril de l'immeuble, la cour d'appel de commerce examine la validité de la procédure d'éviction diligentée par le bailleur. Le tribunal de commerce avait ordonné l'éviction du preneur. L'appelant contestait d'une part la régularité de la notification de l'injonction de quitter les lieux, et d'autre part la nature de l'ordre de démolition qu'il estimait seulement partiel et relevant d'une simple obligation de réparation incombant au bailleur. La cour écarte le moyen tiré de l'irrégularité de la notification, retenant que le procès-verbal de remise mentionnant le refus de réception par un occupant identifié par ses caractéristiques constituait une notification valide. Sur le fond, la cour relève que l'arrêté administratif ordonnant la démolition totale des toitures en raison du danger pour la sécurité publique n'avait fait l'objet d'aucun recours et demeurerait pleinement exécutoire. Dès lors, les conditions de l'éviction pour cause de péril, prévues par l'article 13 de la loi n° 49-16, étaient réunies. La cour déclare par ailleurs irrecevable la demande nouvelle en désignation d'expert, formée pour la première fois en appel. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد محمد (ش.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 25/04/2023 يستأنف من خلاله مقتضيات الأمر عدد 434 الصادر عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 27/03/2023 في الملف عدد 96/8101/2023 القاضي بافراغه من المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه هو ومن يقوم مقاله او بإذنه.

في الشكل: حيث لا دليل بالملف لما يفيد تبليغ المر المطعون فيه للمستأنف مما يتعين معه اعتبار الاستئناف مقبول شكلا لتقديمه وفق الشروط المتطلبة قانونا.

وحيث إن البين من صحيفة الاستئناف أن المستأنف تقدم بطلب إجراء خبرة تقويمية لتحديد التعويض الاحتياطي لأول مرة أمام هذه المحكمة والقاعدة أنه لا يجوز تقديم الطلبات الجديدة امام محكمة ثاني درجة بقوة المادة 143 من م م م مما يتعين معه التصريح بعدم قبول الطلب في هذا الشق.

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الأمر المستأنف ان ورثة علي (ز.) تقدموا بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضت من خلاله ان المدعى عليه يعتمر المحل التجاري الكائن ببلاد ازنيبر زنقة ادزر رقم 13 تابريكت سلا على وجه الكراء ، الذي يزاول فيه مهنة اصلاح عوادم السيارات وأن المحل المذكور اصبح ايلا للسقوط بسبب تداعي القدم وظهور تشققات عميقة على مستوى سقف المحل وتصدأ وتآكل حديدة بعد ان اخبر المدعي رئيس المجلس الجماعي الذي امر بإجراء خبرة تقنية للتأكد من الامر اصدر قرار بتاريخ 02-12-2022- قضى باخلاء المحل وهدمه وبعد صدور قرار رئيس المجلس الجماعي القاضي بهدم المحل ، قام بانذار المدعى عليه من اجل افراغ المحل المعتمر من طرفه لكونه اصبح مهددا بالسقوط مانحا اياه اجل 15 يوم من تاريخ توصله بالانذار طبقا لمقتضيات المادة 26 من القانون رقم 16-49 المتعلق بالكراء التجاري وافادت الخبرة التقنية بان العقار مهدد بالانهيار بعلة القدم وحدوث انشقاق كبير في سقف المحل وتآكل الحديد وتصدأه كما افادت الخبرة كذلك بان عوادم السيارات التي يضعها المكثري في سطح المحل ساهمت بدورها في ذلك وأن المدعى عليه وبعد مرور اجل 15 يوم لم يستجب لرسالة الانذار وظل معتمرا للمحل المههد بالانهيار ويلتمس طبقا لمقتضيات الفقرة الاخيرة من المادة 13 من القانون 16-49 الحكم بافراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن ببلاد ازنيبر زنقة ادزر رقم 13 تابريكت سلا هو او من يقوم مقامه او باذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم تأخير وشمول الأمر بالانذار بالمعجل.

وارفق المقال بنسخة من مطلب التحفيظ - نسخة من وكالة خاصة نسخة من محضر تبليغ انذار بتحويل الواجبات الكرائية نسخة من قرار الهدم نسخة من محضر تبليغ انذار بالافراغ

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه المدلى بها بجلسة جلسة 30-01-2023 أكد من خلالها ان المدعون تقدموا بدعواهم دون ان يدلو بما يثبت صفتهم في الدعوى وان علاقة المدعون بالمدعى عليه غير ثابتة حسب الوثائق المرفقة بمقال الدعوى وانه يرجوع الى سند الملكية التي ادلى بها المدعون كحجة لاثبات تملكهم للمحل يتضح ان

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية، صدر الأمر المطعون فيه بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث اوضح الطاعن في أسباب استئنافه حول الطعن في الإنذار : فقد جاء في محضر تبليغ الإنذار ان ابن المستأنف رفض التوصل به

دون الإشارة إلى هويته وإنما إلى أوصافه، والحال أن واقعة الشبهه واردة بخصوص هذه الأوصاف. هذا فضلا على أن الفصول المنظمة للتبليغ في قانون المسطرة المدنية وما سار عليه الاجتهاد القضائي في هذا الخصوص توجب ذكر هوية الطرف المبلغ إليه تحت طائلة البطلان. ثم إنه في حالة رفض التوصل يتعين احتساب أجل 10 أيام كاملة لصيرورة التبليغ قانونيا يضاف إليه أجل 15 يوما كاملة التي يستوجبها القانون وهو ما لم يتم التأكد منه من طرف المحكمة المطعون في حكمها مما يلتمس معه القول بعدم صحة تبليغ الإنذار موضوع الدعوى طبقا للقانون وما استقر عليه الاجتهاد القضائي والقول بالاستتباع بعدم قبول دعوى المستأنف عليهم .

و حول أن واقعة الهدم جزئية وليست كلية : فإنه يتبين من الخبرة التقنية المنجزة تحت إشراف السيد رئيس المجلس الجماعي بسلا، ومن حيثيات الحكم المستأنف ان الهدم يروم سقف المحل وليس المحل كله مما تكون معه واقعة الهدم جزئية وليست كلية بحيث تشمل المحل بأكمله. وأن الأمر يتعلق بإصلاح السقف وليس بهدم المحل ذلك الإصلاح التي يعتبر ضروريا ويدخل ضمن التزامات المكري حسب الفصل 674 من قانون الالتزامات والعقود سيما وأن المستأنف لم يكن على علم بما اعتري سقف المحل من أضرار.

والتمس لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي القول بعدم قبول دعوى المستأنف عليهم. وبصفة احتياطية القول بأن واقعة الهدم جزئية وليست كلية لتعلقها بسقف المحل فقط وليس بأكمله، وبالتالي فإن الأمر يتعلق بإصلاحات ضرورية تقع على عاتق المكري مع إبقاء حيازة المحل موضوع الدعوى بيد المستأنف. والأمر تمهيدا بإجراء خبرة ضرورية لتحديد التعويض الاحتياطي المستحق للمستأنف في حالة عدم التزام المستأنف عليهم بإرجاعه إلى المحل موضوع الدعوى مع حفظ حقه في تقديم مستنتاجاته على ضوء نتائج الخبرة التي أن تأمر بها المحكمة. وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

وارفق مقاله بنسخة من الحكم موضوع الطعن.

وبناء على إدراج القضية 08/05/2024 فتقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 22/05/2024. مددت لجلسة 29/05/2024

محكمة الاستئناف

حيث أقام المستأنف اسباب استئنائه على سند أن تبليغ الانذار غير قانوني لعدم الإشارة الى هوية المبلغ اليه، وأن المحل يتطلب فقط اصلاح السقف، ملتصقا بإلغاء الحكم المستأنف، وبعد التصدي، التصريح بعدم قبول الدعوى، والأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض الاحتياطي.

وحيث بني الانذار بالافراغ سند الدعوى المائلة على علة الافراغ لكون المحل آل للسقوط.

وحيث إن الطلب والحالة هذه يبقى مؤطرا في سياق مقتضيات المادة 13 من القانون 16.49 المتعلق بكراء المحلات والعقارات المعدة للاستعمال الصناعي أو التجاري أو الحرفي.

وحيث سبق للمستأنف عليه أن استظهر بقرار الهدم عدد 31 بتاريخ 02/12/2022 نص في بنده الأول على ضرورة الهدم الكلي لأسقف المحلات وذلك نظرا للخطورة التي أصبحت مشكلة على السلامة العامة والبنائيات المجاورة والمارة.

وحيث بادر المستأنف اليه الى توجيه انذار بالافراغ للعلة المذكورة رجع بملاحظة أن المعني بالأمر رفض تسلم الانذار مع ذلك اوصافه وكان ذلك بتاريخ 27/12/2022 مما يغدو معه تبليغا قانونيا سليما خلافا ما ساقه المستأنف.

وحيث إنه وبالنظر الى كون قرار الهدم جاء صريحا في ضرورة قيام المالك بهدم جميع اسقف المحلات المعنية وأن ذات القرار لا زال قائما، منتجا لكافة مفاعله القانونية وأن المستأنف لم يدل بما يثبت زوال صحته، أو التراجع عنه من طرف الجهة المصدرة له. مما يجعل شروط المادة 13 بادية الذكر محقق في نازلة الحال. وأن الامر الاستعجالي موضوع الطعن بتكريسه للنظر السالف وتصريحه بإفراغ

المستأنف من المحل التجاري موضوع الكراء يكون قد التزم سديد القانون صائبا وجه الحق مما يجعله حريا بالتأييد ورد جميع الاسباب المثارة بشانه لعدم صوابيتها.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف وعدم قبول طلب اجراء خبرة تقويمية وتحميل رافعه الصائر.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.