

Bail commercial : L'arrêté de péril constitue une preuve suffisante justifiant le congé et dispense le juge d'ordonner une expertise (Cass. com. 2020)

Identification			
Ref 44887	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 496/2
Date de décision 20201119	N° de dossier 2018/2/3/1399	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Rejet, Preuve, Pouvoir souverain d'appréciation, Ordre de démolition, Immeuble menaçant ruine, Expertise judiciaire, Congé pour péril, Bail commercial, Arrêté de péril	
Base légale Article(s) : 25 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

Ayant relevé qu'un arrêté administratif de démolition, fondé sur le procès-verbal d'une commission technique, établissait que le local commercial était devenu dangereux pour la sécurité publique, une cour d'appel en déduit souverainement que ce document constitue une preuve suffisante de l'état de péril du bien. Elle n'est dès lors pas tenue d'ordonner une mesure d'expertise complémentaire sollicitée par le preneur, dès lors qu'elle s'estime suffisamment éclairée par les pièces produites pour fonder sa conviction.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية القسم الثاني، القرار عدد 2/496، الصادر بتاريخ 2020/11/19 في الملف رقم 2018/2/3/1399 بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/07/27 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ سعد (ك.) الرامي إلى نقض

القرار عدد 6510 الصادر بتاريخ 2017/12/18 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2017/8206/4067.
وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.
وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 .
وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2020/10/22.
وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2020/11/19.
وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.
وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الكراوي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطالب عبد الوهاب (أ.) تقدم بمقال افتتاحي أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه، أن المطلوب في النقض أيوب (ش.) والسيدة سعاد (ب.) وجها لليه إنذارا من أجل الإفراغ في إطار ظهير 24 ماي 1955 لكون المحل أصبح آيلا للسقوط، وانه باشر دعوى الصلح التي انتهت بعدم نجاحه وبموجب هذه الدعوى ينازع في سبب الإنذار باعتباره غير جدي وأن الغرض من الإفراغ هو المضاربة العقارية، والتمس الحكم ببطان الإنذار واحتياطيا إجراء خبرة للتأكد من سلامة العقار مع منحه حق الأولوية، وأجاب المدعى عليه بأنه أصبح المالك الوحيد للمحل المطلوب إفراغه بعد وفاة والدته سعاد (ب.) وأن السلطة الإدارية أفادت بأن المحل أصبح يشكل خطرا على العموم لقدمه وقررت هدمه والتمس رفض الطلب الأصلي وفي الطلب المقابل الحكم بإفراغ المدعي تحت طائلة غرامة تهديدية، وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير عبد الهادي (س.) والتعقيب صدر حكم بإفراغ المدعي من المحل التجاري الكائن (...) هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه ورفض باقي الطلبات. أيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث ينعى الطاعن على المحكمة نقصان التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى أنه طلب إجراء خبرة مضادة للتأكد مما اذا كان المحل موضوع الإفراغ آيلا فعلا للسقوط سيما وأنه بين للمحكمة بأن هناك محلات تجارية أخرى مجاورة مملوكة للمطلوب لا زال أصحابها يمارسون نشاطهم التجاري دون وجود أي خطر على المارة، الا ان المحكمة ردت ذلك باعتماد مقتضيات الفصل 25 من قانون المسطرة المدنية وإدلاء المطلوب بقرار الجماعة الحضرية علما بأن الجميع يعلم الظروف التي تمنح فيها مثل هذه القرارات وبذلك فان عدم تحقق المحكمة من كون المحل آيل للسقوط جعل قرارها ناقص التعليل المعتبر بمثابة انعدامه عرضة للنقض.

لكن حيث يتجلى من تعليقات القرار المطعون فيه أن المحكمة اعتبرت أن المحل التجاري موضوع النزاع أصبح آيلا للسقوط ويشكل خطورة على ساكنته والمارة استنادا الى القرار بالهدم الحامل لتأشيرتي السيد عامل عمالة سلا عدد 28 بتاريخ 2010/05/11 والسيد رئيس الجماعة الحضرية لسلا والذي استند بدوره الى محضر اللجنة التقنية المكلفة بالدور الآيلة للسقوط المؤرخ في 2008/05/13 واعتبر ان البناية تشكل خطرا على الأمن وسلامة المرور والصحة العمومية، وهي وثيقة لوحدها كافية لإثبات ان المحل المدعى فيه فقد صفة صلاحيته للاستعمال على نحو يتحقق معه الأمن وسلامة المرور، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتمدت القرار بالهدم وحده وردت طلب إجراء خبرة بعلة انها غير ملزمة بإجرائها للتحقق من حالة البناية مادام القرار المذكور تضمن كل العناصر الكافية لتكوين قناعتها، تكون قد عللت قرارها بما يكفي للرد على الوسيلة وما ورد بتعليلها بخصوص الفصل 25 من قانون المسطرة المدنية يبقى علة زائدة يستقيم القرار بدونها فكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطاعن الصائر.