

**Bail commercial : L'arrêté de  
péril ordonnant l'évacuation  
totale d'un immeuble justifie  
l'expulsion du preneur,  
nonobstant les conclusions  
d'expertises contradictoires (CA.  
com. Casablanca 2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 72261	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1958
<b>Date de décision</b> 20190425	<b>N° de dossier</b> 2019/8225/1401	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Sécurité des occupants, Résiliation du bail, Ordre d'évacuation, Loi n° 49-16, Immeuble menaçant ruine, Force probante de l'arrêté administratif, Expulsion du preneur, Expertise judiciaire, Bail commercial, Arrêté de péril	
<b>Base légale</b> Article(s) : 13 - 19 - 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		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisie d'un appel contre une ordonnance ayant rejeté une demande d'expulsion pour péril, la cour d'appel de commerce se prononce sur la force probante d'un arrêté municipal d'évacuation. Le tribunal de commerce avait écarté la demande en se fondant sur une expertise concluant que seuls les étages supérieurs étaient menacés, le rez-de-chaussée exploité par le preneur étant jugé sain. L'appelant contestait cette analyse en invoquant un rapport technique postérieur et l'arrêté municipal subséquent qui ordonnait l'évacuation totale de l'immeuble. La cour retient que l'arrêté municipal, fondé sur un rapport d'un laboratoire public établissant un danger pour l'ensemble de la structure, y compris le rez-de-chaussée, s'impose pour des raisons de sécurité publique. Elle juge que les termes de cet arrêté, qui ordonne expressément l'évacuation de tous les occupants sans distinction, suffisent à caractériser le péril grave et imminent au sens de l'article 13 de la loi 49-16. Dès lors, les conclusions d'expertises antérieures et contraires sont jugées inopérantes. La cour d'appel de commerce infirme en conséquence l'ordonnance entreprise et ordonne l'expulsion du preneur, tout en rejetant la demande d'astreinte.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السادة ورثة محمد (ب.) بواسطة دفاعهم بمقال استثنائي مؤدى عنه بتاريخ 25/02/2019 يستأنفون بمقتضاه الأمر التجاري الصادر بتاريخ 10/10/2018 في الملف رقم 3471/8101/2018 القاضي برفض الطلبين الأصلي والمضاد وتحميل رافعهما الصائر.

في الشكل :

حيث ان الاستئناف مستوفيا لكافة شروطه الشكلية والموضوعية فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان الطاعنين تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرضون فيه أنهم يملكون العقار ذي الرسم العقاري عدد 43243 س الكائن بدرب [العنوان] البيضاء وأنهم يكرون المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] للمدعى عليه وان جيران العقار أعلموهم بان السقف انهار وأصبح مهددا بالسقوط وأنهم استصدروا أمرا بإجراء خبرة لتحديد ما إذا كان العقار مهددا بالانهيار أم لا وان الخبير محمد (ف.) وبناء على أمر رئيس المحكمة صرح بان واجهتي البناية تضم عدة تصدعات و أضرار وان أجزاء سقف الطابق العلوي قد انهارت ، مما حدا بهم إلى إنذار المدعى عليه بالإخلاء بتاريخ 31/1/2018 كما اعلموا عامل عمالة درب السلطان الفداء و السيد رئيس الجماعة الحضرية لمرس السلطان، وأنهم قبل التوصل برد الجماعة الحضرية قدموا للمكتب العمومي للدراسات والأبحاث بطريق الجديدة بالدار البيضاء لتعيين لجنة للوقوف على الحقيقة، مشيرين ان لجنة الدور المتداعية للسقوط قامت بزيارة للعقار فقررت بالإخلاء الفوري للبناية وان المحل أصبح يشكل خطرا على السكان و المارة في انتظار خبرة مفصلة ومستعجلة وانه سبق لهم ان توصلوا برسالة مؤرخة في 12 مارس 2015 من رئيس مجلس مقاطعة مرس السلطان بضرورة إجراء خبرة من طرف مكتب الدراسات الذي خلص في تقريره إلى ضرورة إخلاء المحل من السكان و تدعيم البناية على وجه الاستعجال، وضع أشارت لحماية بيئة العمارة وهدم سقفيه الطابق الثاني و الطابق الأول و تدعيم هيكل الطابق الأرضي، لأجله يلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإخلاء المبلغ للسيد محمد (بو.) في 31/1/2018 و بإخلائه هو ومن يقوم مقامه من المحل المكروى له بالزقة [العنوان] للسبب المذكور تحت طائلة تحمل آثار الانهيار و تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ التبليغ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة عقارية مع حفظ الحق للتعقيب وتطبيق القانون فيما يخص الصائر. وعزز المقال بشهادة ملكية - طلب تبليغ إنذار - شهادة تسليم - تقرير خبرتين - رسائل - طلب إجراء خبرة - حكم استعجالي - حكم تجاري - قرار رئيس مقاطعة مرس السلطان - شهادة الترقيم.

وبناء على إدلاء نائبة المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال مضاد بجلسة 26/09/2018 جاء فيها انه سبق للمدعين ان تقدموا بنفس الطلب فتم استصدار أمر استعجالي بتاريخ 5/7/2016 تحت عدد 3070 في إطار الملف عدد 857/8101/2016 القاضي بعدم اختصاص قاضي المستعجلات لكون الخبرتين المنجزتين خلال هذه المسطرة خلصتا إلى كون المحل التجاري موضوع الدعوى الحالية لا يشكل خطرا على الساكنة والمارة وان الطابق السفلي الموجود به المحل التجاري سليم برتمته و لا توجد به شقوق أو تصدعات مما يتبين منه سبقية البت وان الملف المذكور المضموم إليه الملف عدد 4150/8101/2015 صدر بشأنه أمر قضى بإجراء خبرة خلص من خلالها الخبير العربي (شر.) إلى انه لم يعاين أية شقوق أو تصدعات على المحل التجاري موضوع الدعوى الحالية و انه لا يشكل خطرا على المارة و ان هدف المدعين من خلال الدعوى الحالية هو حرمانه من محله التجاري، وانه سبق له و باقي السكان ان وجهوا رسالة إلى السيد عامل عمالة مقاطعة الفداء مرس السلطان وإلى السيد مجلس مقاطعة مرس السلطان من اجل حث المدعين على القيام

بالإصلاحات الضرورية للعقار إلا أنهم لم يستجيبوا لذلك، لأجله يلتمس في المقال الافتتاحي الحكم أساسا برفض الدعوى الحالية لسبقية البث فيها واحتياطيا الحكم برفض الدعوى، وفي المقال المضاد الحكم على المدعين بأدائهم لفائدتهم تعويضا عن الضرر يحدده في مبلغ 400.000 درهم، واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة تقويمية لتحديد التعويض الناجم عن الضرر، واحتياطيا جدا الأمر بتحديد مدة الهدم وإعادة البناء مع حفظ حقه في الرجوع إلى محله بنفس السومة مع التعويض. وأرفقت المذكرة بمقال – أمر استعجالي – تقارير خبرة – مراسلة – طلب من السكان لمعاينة.

وبعد استيفاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الأمر المطعون فيه استأنفه الطاعنون مؤسسين استئنافهم على ما يلي :

من حيث الاعتماد على خبرة منازع فيها، وبخصوص سبقية الطعن في تقرير الخبرة، فإن المحكمة اعتمدت في الأمر الذي أصدرته على تقرير خبرة لم يصدر بشأنها حكما تهديدا بل متعلقة بمسطرة سابقة في الدعوى فقضت فيها المحكمة بعدم الاختصاص. وان تقرير الخبرة المعتمدة سبق للمستأنفين ان نازعوا فيه و التمسوا إجراء خبرة مضادة، كما يتجلى من مذكرتهم بعد الخبرة في الملف الاستعجالي رقم 857/8101/2016 لجلسة 20/06/2016 التي أكدوا فيها على تناقضات الخبرة المعتمدة وأوضحوا ان اهتزاز وارتجاج العقار بسبب هدم الطابقين سيؤثر لا محالة على الطابق السفلي ملتصقين رد الخبرة والخبرة المضادة، وان المحكمة يمكنها ان تأخذ في اعتبارها خبرة أمرت بها بين ذات الخصوم في دعوى مستعجلة انتهت بحكم لم يكن محلا للطعن متى كان المستأنفون لم يطلبوا بطلان الخبرة، ودفع بتقرير الخبير الذي لم يكن محل نزاع بين الخصوم (د/ محمد جمال الدين (ز). الخبرة في المواد المدنية والتجارية ط 1990 ص 155) وان المستأنفين نازعوا بشدة في التقرير المعتمد. وان الأمر الاستعجالي الصادر في 05/07/2016 أكد ان المستأنفين أنفسهم قد صرحوا في مذكرتهم بعد الخبرة بكون الخبير لم يبين ما إذا كان بناء العقار برتمته يستدعي هدم الطوابق العلوية دون أن يتأثر ذلك أم لا، كما تمسكوا بأنه لا يمكن تدعيم الضالة من السفلي دون هدمه الشيء الذي يستوجب إخلاء محل المستأنف عليه. وان الطاعنين لم يستأنفوا الحكم الصادر بتاريخ 05/07/2016 في الملف الاستعجالي رقم 857/8101/2016 القاضي بعدم اختصاص قاضي المستعجلات وبإبقاء الصائر على عاتق المستأنفين وذلك لتخوفهم من سقوط العقار قبل صدور حكم يحميهم. وان الأمر الاستعجالي المستأنف لم يكن معللا تعليلا كافيا عند الاعتماد على تقرير خبرة الخبير علوي (ك). وان المحكمة ملزمة بتعليل مواقفها سواء بالأخذ بتقرير الخبرة أو استبعاده لتكون بذلك منزهة عن العيب (الخبرة القضائية في قانون المسطرة المدنية د/ محمد (كش). ص 121) مما يجعل الأمر الاستعجالي مجانيا للصواب ويتعين بالتالي إلغاؤه. ومن حيث تقصير الخبرة المعتمدة وضعفها، فان تعليل الأمر الاستعجالي على أساس ان القرار الجماعي رقم 13 المؤرخ في 18/06/2018 يتبين في فصله الثاني قرار رئيس مقاطعة مرس السلطان ان الأمر يتطلب هدم سقف الطابق الأول والثاني مع تدعيم باقي المبنى الآيل للسقوط المههد بالانهيار. وان الخبير المعين بمقتضى الأمر الاستعجالي السابق الخبير علوي (ك). خلص إلى ان الطابق السفلي برتمته سليم ولا غبار عليه وان الطابق الأول والثاني آيلان للسقوط. وان المحل موضوع الإفراغ يتواجد بالطابق السفلي، مما تكون معه مقتضيات المادة 13 من قانون 16/49 غير متوفرة في النازلة لكن حيث ان هذا التعليل غير مصادف للصواب، وان تقرير الخبير علوي (ك). الذي اعتمدته المحكمة في حكمها ولم يصدر به حكم نهائي ولم نوافق على ما جاء في تقريره لم يقل بان تدعيم باقي المبنى يمكن إنجازه دون إفراغ المكترين، وان الخبير المذكور استعان بمكتب دراسات تقني وأكد في تقريره ان هذا المكتب خلص إلى انه يجب هدم الطابق الأول والثاني بالكيفية التي أشار إليها. وان هدم الطابق الثاني والأول سيشكل خطرا على استقرار الطابق الأرضي سيما وان مكتب الدراسات المذكور اقترح هدمه بواسطة آلة الرحي LA MEULE وان اهتزاز وارتجاج العقار بسبب هدم العقار سيؤثر لا محالة على الطابق السفلي بغض النظر عن حالته، علما انه كما سبق بيانه فان المحل التجاري توجد به تصدعات وشقوق على اليمين من الأعلى وهي من الدرجة 45 كما أكد ذلك الخبير نفسه حين أخذ صوراً لها إلا انه لم يذكرها في تقريره رغم انه لاحظها لسبب نهجه. وان المحل التجاري موضوع هذا الملف به سدة خشبية كما سبق بيانه في تقرير الخبرة لكن الخبير لم يشر لما فوق السدة أي سقف السدة، وبالتالي ما يحتويه سقف المحل التجاري من جهة السدة التي لم يتكلم عنها وليس في تقريره أية إشارة لسقف السدة بل أدلى فقط بصور أخذها من أسفل المحل التجاري، وبالرجوع لخلاصة تقرير هذا المكتب فانه أكد على ضرورة هدم الطابق الأول والثاني وانه من اجل ذلك يتعين إنجاز سقالة مع شبكة السلامة على مستوى واجهة البناية ووضع حواجز أمنية حول البناية لحماية المارة، ومساندة أرضيات وحزم مختلف طوابق المستويات. ويجب إنجاز أعمال الهدم بواسطة مقاوله متخصصة مع الأخذ بعين الاعتبار الاحتياطات اللازمة لعدم اهتزاز العقارات المجاورة، وسيؤكد ان هذا المكتب التقني

أشار إلى أن هدم الطابق الأول والثاني قد يتسبب في اهتزاز العقارات المجاورة فبالأحرى المحلات التجارية السفلية، مما يبين انه لا يمكن ترميم الطابق الأرضي دون إخلاء مكترهه، ومن حيث توافر مقتضيات المادة 13 من قانون 16/49 فان الأمر المطعون فيه أكد ان مقتضيات المادة 13 من قانون 16/49 غير متوافرة لكن حيث ان تقرير الخبرة الذي اعتمده الأمر المطعون فيه على علله أكد في خلاصته انه بعد معاينته للطابقين العلويين والسطح لاحظ انهيار جزئي للسطح وما تبقى منه على وشك الانهيار كما لاحظ ان هناك رطوبة واضحة وتصدعات خطيرة على مستوى الجدران الداخلية وعلى الواجهات التي تهم الطابق الأول والثاني. وانه بالرجوع إلى تقرير خبرة المختبر العمومي للتجارب والدراسات والأبحاث المنجز مؤخرا بتاريخ 30/05/2018 والذي اعتمده مجلس مقاطعة مرس السلطان في قراره السابق الإدلاء به المؤرخ في 18/06/2018 فانه أكد في الصفحة 2 على غياب نقاط دعم ملموسة وبالصفحة 5 أكد المكتب على انهيار السقف والباقي مهدد بالانهيار بالطابق الثاني، وميلان وانفصال وحدة التحكم بالطابق الأرضي والتآكل ن اطارات حديد التسليح الشريط، الإخلاء العاجل لمستغلي العمارة كإجراء مستعجل، وبما ان سقف الضالة الخارجية مرتبطة بالضالة الداخلية، فان ما يهدد إحدهما يهدد الأخرى بدورها لارتباطهما. وانه حتى ولو لم يقرر المختبر العمومي للتجارب والدراسات هدم الطابق الأرضي فانه أوصى بترميمه وتسييج البناية بأكملها وأكد على إخلاء الفوري فكيف يتأتى ذلك ان لم يتم إخلاء العقار بأكمله. وكيف يمكن ضمان سلامة مستغلي الطابق الأرضي إذا تم الشروع في هدم العقار. وبمقارنة تقرير خبرة المختبر العمومي للتجارب والدراسات الذي عرف على الصعيد الوطني بحنكته ودقة تقاريره وموضوعيته مع خبرة الخبير علوي (ك.) سيتجلى عجز هذا الأخير على انجاز المهمة لوحده واستعانتة بالغير الذي لم تعينه المحكمة وسيظهر قصور عمله وضعف تقريره وبالأخص تحيزه للمكترهه في حين ان المختبر العمومي للتجارب والدراسات قام بالمهمة الموكولة له من طرف مجلس مقاطعة مرس السلطان ويسخر لذلك آليات وتقنيات متطورة وعالية الجودة ويتوفر على مهندسين أكفاء وموضوعيين. كما أن الأمر التجاري جاء ناقص التعليل الموازي لانعدامه وذلك طبقا لما جاء في قرار محكمة النقض عدد 1124 الصادر بتاريخ 08/09/2010 في الملف التجاري رقم 358/3/2/2005. وان الأمر التجاري لم يأخذ بعين الاعتبار قرار مقاطعة مرس السلطان التي اعتمدت على تقرير خبرة المختبر العمومي للتجارب والدراسات واعتمدت على تقرير خبرة ضعيفة يتجلى منه محاباة المكترهه وإهمال المصلحة العليا وأرواح الأشخاص. وأن الأمر المستأنف لم يرد على ما ورد في مقال المستأنفين من حيث اعتمادهم على تقرير خبرة المختبر العمومي للأبحاث والدراسات. وان مقتضيات المادة 13 من قانون 16/49 متوفرة وقائمة كما يتضح والحالة هذه ان إخلاء المكترهين لازم للقيام بهذه الأعمال وذلك ما أمر به رئيس مقاطعة مرس السلطان في القرار الجماعي رقم 13 ه.ج، مما يتعين معه إلغاء الأمر الاستعجالي والحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار بالإخلاء المبلغ للسيد محمد (بو.) في 31/01/2018 وإخلاء المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل المكتره له بالزنقة [العنوان] الدار البيضاء للسبب المذكور أعلاه تحت طائلة تحميله آثار الانهيار وتحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ التبليغ واحتياطيا الحكم بإجراء خبرة من متخصص في الهندسة المعمارية مع حفظ الحق في التعقيب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل على المسودة وتطبيق القانون فيما يخص الصائر. وأرفق مقاله بنسخة الأمر التجاري المستأنف وتقرير خبرة المختبر العمومي للتجارب والدراسات طبق الأصل وصورة من تقرير خبرة محمد (شا.) وصورة حكم الملف رقم 4384/1301/2018.

حيث أجب دفاع المستأنف عليه بجلسة 11/04/2019 أن خبرة الخبير محمد (شا.) أمرت بها المحكمة الابتدائية المدنية في الملف الاستعجالي عدد 4420/1109/2015 لمعاينة الشقة المتواجدة بالطابق الأول على اليسار للعقار الكائن بالزنقة [العنوان] وان هذه الخبرة خلصت إلى كون العقار محور الخبرة لاحقته عدة أضرار تتجلى في ظهور تصدعات خطيرة على مستوى جدران مرافق الشقة المتواجدة بالطابق الأول. كما ان تقرير المختبر العمومي للتجارب والدراسات خلص إلى هدم الطابق الأول والثاني وتدعيم بنية الطابق الأرضي. ويتأكد من الخبرتين المذكورتين أعلاه إلى كون الطابق السفلي الذي يوجد به المحل التجاري موضوع النزاع سليم ولا توجد به أية شقوق. بل الأكثر من ذلك فان تقرير المختبر العمومي للتجارب والدراسات اعتمده مجلس مقاطعة مرس السلطان في القرار الجماعي رقم 13 المؤرخ في 17/06/2018 الذي أكد في فصله الثاني على هدم سقف الطابق الأول والثاني مع تدعيم باقي المبنى. ان النتيجة التي خلصت إليها خبرة الخبير محمد (شا.) وخبرة المختبر العمومي للتجارب والدراسات هي نفس الخلاصة التي توصلت إليها الخبرات المنجزة في الملف الاستعجالي عدد 857/8101/2016 المضموم إلى الملف عدد 4150/8101/2015 ذلك انه سبق للمستأنفين ان تقدموا أمام القضاء الاستعجالي بنفس الدعوى الحالية فتح لها الملف عدد 857/8101/2016 المضموم إليه الملف عدد 4150/8101/2015

والذي صدر فيه أمر بتاريخ 05/07/2016 تحت عدد 3070. وأن قاضي الأمور المستعجلة في الملف الاستعجالي عدد 4150/8101/2015 المضموم إلى الملف الاستعجالي عدد 857/8101/2016 أمر بإجراء خبرة عهدت إلى الخبير السيد العربي (شر.) الذي أنجز مهمته ووضع بالملف تقريره. وأن المستأنفين طعنوا في خبرة السيد العربي (شر.) مما جعل قاضي الأمور المستعجلة في الملف عدد 857/8101/2016 يأمر بإجراء خبرة مضادة بناء على طلبهم عين لها الخبير السيد علوي (ك.) الذي أنجز المهمة المنوطة به ووضع بالملف تقريره. وأن تقرير المختبر العمومي للتجارب والدراسات المدلى به من طرف المستأنفين خلص إلى هدم الطابق الأول والثاني وتدعيم بنية الطابق الأرضي. وأن تقرير الخبير محمد (شا.) المرفق بالمقال الاستئنافي خلص إلى ظهور تصدعات خطيرة على مستوى مرافق الشقة المتواجدة بالطابق الأول. وأن القرار الجماعي رقم 13 المؤرخ في 17/06/2018 اعتمد فيما ما خلص إليه على تقرير المختبر العمومي للتجارب والدراسات المرفق بالمقال الاستئنافي. وأن قاضي الأمور المستعجلة في الملف الاستعجالي المذكور أعلاه لم يأمر بإجراء خبرة واحدة بل أمر بإجراء خبرة عهدت للخبير السيد العربي (شر.) وبإجراء خبرة مضادة، ويتضح بذلك أنه خلافا لما ادعاه المستأنفون في معرض استئنافهم أن قاضي الأمور المستعجلة خلال المرحلة الابتدائية علل الأمر الاستعجالي موضوع الطعن بالاستئناف الحالي باعتماده على القرار الجماعي رقم 13 المؤرخ في 17/06/2018 في فصله الثاني. وأن الطابق السفلي الذي يوجد به المحل التجاري موضوع الدعوى الحالية متين ولم يطله أي تصدع أو شقوق وغير مهدد بالسقوط، وأنه بالإمكان هدم الطابقين العلويين دون الطابق السفلي شريطة الاستعانة بمكتب متخصص. وأنه بالرجوع إلى هذا الحكم فإنه لا يتعلق بأحد المحلات التجارية الموجودة بالطابق السفلي وإنما يتعلق بالطابق الأول الذي أكد القرار الجماعي المذكور أعلاه هدم سقفه وهو ما خلصت إليه جميع الخبرات المنجزة بما فيها خبرة المختبر العمومي للتجارب والدراسات التي أكدت جميعها أن الطابق السفلي برمته سليم ولا غبار عليه وأن الطابق الأول والثاني آيلان للسقوط، لهذه الأسباب يلتمس استبعاد دفعات المستأنفين لعدم ارتكازها على أساس قانوني سليم وتأييد الحكم الابتدائي. مرفقا مذكرته بصورة من الأمر عدد 3070 وصورة من تقرير الخبير العربي (شر.)، وصورة من تقرير الخبير علوي (ك.)، وصورة من خبرة مكتب الدراسات التقني وصورة من القرار الجماعي رقم 13 المؤرخ في 17/06/2018 المدلى بها خلال المرحلة الابتدائية وصورة ن شهادة التقييم.

وحيث عقب دفاع المستأنفين بجلسة 18/04/2019 مؤكدا ما سبق.

وحيث أدرجت القضية بجلسة 18/04/2019 فأدلى دفاع المستأنف بالمذكرة التعقيببة المشار إليه أعلاه تسلّم نائب المستأنف نسخة منها، فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 25/04/2019.

المحكمة

حيث أسس الطاعنون استئنافهم على الأسباب المبسطة أعلاه.

حيث إنه صح ما تمسك به الطاعنون من أن الأمر المطعون فيه اعتمد على تقرير خبرة سبق أن كانت محل منازعة من طرفهم، وذلك في الأمر الاستعجالي الذي قضى بعدم الاختصاص بعله أن الأمر يستدعي المناقشة والبحث ودراسة الوثائق، وأن المحكمة لم تقض بصحتها لأن الأمر يستدعي دراسة كافة الوثائق خاصة بعد منازعة الطاعنون والتماسهم إجراء خبرة لتبيان فيما إذا كان بناء العقار برمته يستدعي هدم الطوابق العلوية دون أي تأثير على المحل موضوع النزاع، متمسكين بأنه لا يمكن تدعيم الضالة من السفلي دون هدمه.

وحيث إنه بخصوص الخبرة المستند إليها في الأمر المطعون فيه والمنجزة من طرف الخبير علوي (ك.)، فإنه لم يحسم فيما إذا كان تدعيم باقي المبنى يمكن إنجازه دون إفراغ المكترين، وفيما إذا كان الطابق الأرضي يتحمل هدم الطوابق العلوية دون أن يتأثر من ذلك بالرغم من اعتماده على محضر مكتب الدراسات الذي أكد على ضرورة هدم الطابق الأول والثاني بواسطة آلة الرحى، وأكد أن إنجاز أعمال الهدم بواسطة مقاوله متخصصة مع الأخذ بعين الاعتبار الاحتياطات اللازمة لعدم اهتزاز العقارات المجاورة، وبالتالي فإنه لا يمكن القول بترميم الطابق الأرضي دون إخلاء مكتريه الذي هو الأساس الذي يقوم عليه الطابق الأول والثاني وهو ما يجعل اعتماد الأمر المطعون فيه على الخبرة المنجزة من طرف علوي (ك.) غير منتجة في الموضوع لعدم الحسم في الموضوع اعتبارا للعلل المشار إليها

أعلاه، خاصة وأن المكتب PLEE أكد على ضرورة تسييج البناية ككل لما سيتم استعماله من آلات الحفر حفاظا على الساكنة والمارة بالطريق العمومي.

وحيث إن الثابت من خلال تقرير المختبر العمومي للتجارب LPEE والم المعتمد من طرف مجلس مقاطعة مرس السلطان في قراره ولئن قرر تدعيم الطابق الأرضي فقد أكد على إخلاءه الفوري وذلك كما هو واضح في الصفحة 5 من التقرير إذ أكد على وجود كسر وحدة التحكم في الطابق الأرضي والتآكل من قضبان التسليح ووجود شرخ وانفصال بين الجدران الداخلية، مما يشكل خطرا على السكان، مضيفا بالصفحة 4 عند وصف حالة البناية على انقصاص رأس العمود المحيطي بالطابق الأرضي وميلان وانفصال وحدة التحكم بالطابق الأرضي، والتآكل من إطارات حديد التسليح الشريط ليخلص إلى الإخلاء العاجل لمستغلي العمارة كإجراء مستعجل وليس إخلاء الطابق الأول والثاني فقط، وإنما إخلاء مستغلي العمارة التي يوجد بأسفله المحل موضوع النزاع، وهو ما تم تأكيده من طرف الخبير شفيق (د.) المعين بخصوص شقة بالطابق الأول إذ عاين ان الأرضية تدهورت وان التصدعات خطيرة تمس الهيكل الحامل للعقار وتؤثر على استقراره ويشكل خطورة على سلامته ويستدعي إخلائه من الساكنة لذلك فان قرار المجلس البلدي في فصله الثالث أكد على إخلاء البناية دون ان يستثني المحل موضوع المطالبة الحالية.

حيث إنه خلافا لما تمسك به المستأنف عليه من عدم توافر مقتضيات المادة 19 من قانون 16/46 فإنه بالاطلاع على القرار الجماعي الذي جاء في فصله الثاني وبأمر رئيس مقاطعة مرس السلطان اتخاذ التدابير التحفظية والاستعجالية اللازمة لدرء الخطر الجسيم المتمثل في عدم استقرار البناية لتهالك الأعمدة مما يتطلب هدم شقق الطابق الأول والثاني مع تدعيم باقي المبنى الآيل للسقوط المهدهد بالانهيار منه، وذلك طبقا للتوصيات المتضمنة في التقرير الأولي للخبرة التقنية، إذ ان قرار مجلس مقاطعة مرس السلطان بعدما أكد في الفصل الأول ان البناية أصبحت غير مستقرة ومهددة بالانهيار أضاف في الفصل الثالث يجب على مستغلي البناية إفراغها في الحال وهو الأمر الذي يثبت معه ضرورة إخلاء البناية لما يشكل من بقاء مستغلي البناية من خطر داهم يستوجب الإخلاء إذ لولاه لما نص القرار في فصله 3 على ضرورة الإخلاء وان العبرة بالقرار الذي تم فيه التصريح بشكل صريح بوجود إخلاء المحل لما يشكل 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 قانون 16/49 لدرء الخطر المحدق بالمحل وفق ما تم تأكيده بمقتضى تقرير المختبر العمومي للدراسات والقرارات الجماعي الذي نص صراحة على ضرورة الإخلاء وأضاف في الفصل الرابع بأنه يصبح المبنى غير قابل لأي استعمال كيفما كانت طبيعته من تاريخ صدور هذا القرار ولا يتم إلغاؤه إلا من تاريخ صدور ونشر قرار جديد يعلن عن زوال الخطر العاجل لمستغلي العمارة كإجراء مستعجل، فالقرار البلدي صدر بناء على معاينة اللجنة التقنية وبناء على تقرير المختبر العمومي للتجارب والدراسات بأن العقار أصبح آيلا للسقوط، وفي ظل غياب ما يفيد إلغاء القرار البلدي تكون مقتضيات المادة 13 من قانون 16/49 متوفرة وقائمة ويتعين تبعا لذلك اعتبار استئناف الطاعنين وإلغاء الأمر المستأنف والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بالزنقة [العنوان] الدار البيضاء.

وحيث إنه لا مبرر لإشفاق الحكم بالغرامة التهديدية طالما ان المستأنفين يتوفرون على الوسائل الكافية لتنفيذ الحكم، مما يتعين التصريح برفض الطلب بهذا الخصوص.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : إلغاء الأمر المستأنف والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بالزنقة [العنوان]

الدار البيضاء وبرفض باقي الطلبات وتحميله الصائر.