

**Bail commercial : L'arrêté
municipal ordonnant la
démolition d'un immeuble
menaçant ruine justifie
l'expulsion du preneur en référé
(CA. com. Casablanca 2023)**

| Identification | | | |
|---|--|---|-------------------------------|
| Ref 60490 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 1354 |
| Date de décision 20230222 | N° de dossier 2022/8232/5506 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Résiliation du bail, Baux | | Mots clés Procédure d'urgence, Obligation d'information du bailleur, Juge des référés, Immeuble menaçant ruine, Expulsion du preneur, Droit au retour du preneur, Confirmation du jugement, Compétence, Bail commercial, Arrêté municipal de démolition | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé ayant prononcé l'expulsion d'un preneur d'un local commercial menaçant ruine, la cour d'appel de commerce se prononce sur la compétence du juge des référés et l'étendue des droits du preneur évincé. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'expulsion en retenant l'urgence. L'appelant contestait la compétence du juge, la réalité du péril et l'absence de garantie de son droit au retour ou à une indemnité d'éviction. La cour confirme la compétence du juge des référés en la matière, au visa de l'article 13 de la loi n° 49-16. Elle retient qu'un arrêté municipal ordonnant la démolition constitue une preuve suffisante du péril, conformément à la loi n° 94-12, tant qu'il n'est pas rapporté la preuve de son annulation par l'autorité compétente. La cour rappelle en outre que le droit du preneur au retour dans les lieux ou à une indemnisation pour perte du fonds de commerce est expressément préservé par les dispositions de l'article 13 précité, lequel met à la charge du bailleur une obligation d'information et de proposition rendant l'argumentation du preneur inopérante. L'ordonnance entreprise est en conséquence confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد (ف.) بواسطة نائبيها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 03/10/2022 يستأنف بمقتضاه الأمرين الصادرين عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف عدد 603/8101/2022 الأول تمهيدي بتاريخ 27/06/2022 والثاني قطعي عدد 982 بتاريخ 27/07/2022 القاضي بإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الخميسات، مع حفظ حقه في الرجوع إلى المحل مع شمول بالنفاذ المعجل بقوة القانون وتحمله الصائر.

في الشكل :

حيث تم تبليغ الحكم المطعون فيه للطاعن بتاريخ 19/09/2022 حسب الثابت من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي، وبإدراكه إلى استئنافه بتاريخ 03/10/2022 أي داخل أجل القانوني. واعتبارا لتوفر الاستئناف على باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المدعين (غ.) ومن معه تقدم بواسطة نائبيها بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أنه يعتمر منهم على وجه الكراء المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الخميسات بسومة كرائية قدرها 350,00 درهم شهريا. وأن المحل التجاري أصبح يشكل خطرا على المارة والجيران وعلى المكثري، لكونه أصبح آيلا للسقوط وهو ما يؤكد القرار الجماعي المؤقت رقم 1035 بتاريخ 19/04/2018 بشأن هدم جزء من بناية آيلة للسقوط والصادر عن المجلس الجماعي لجماعة الخميسات، مما يستوجب معه إفراغ المحل المذكور وعلى وجه السرعة، والتمسوا لأجل ذلك الأمر بإفراغ المدعى عليه من العين المكتراة الكائنة بـ [العنوان] الخميسات هو ومن يقوم مقامه ولو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل والإكراه في الأقصى، وتحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه المدلى بها بجلسة 20/06/2022 جاء فيها من حيث الشكل، أن المدعين لم يحترموا الشروط الشكلية المتطلبة قانونا في سلوك هاته المسطرة. وأن المدلى به لغاية إثبات الصفة لا يرقى إلى تحقيق ذلك، الشيء الذي يجعل الدعوى مفتقرة إلى الشروط المحددة قانونا في المادة 1 و32 من قانون المسطرة المدنية. وأن الإنذار الموجه للمدعى عليه بدوره لم تحترم بخصوصه الشروط الشكلية، خاصة ما يتعلق بإجراءات تبليغ قرار رئيس المجلس الجماعي، الذي لم تحترم بشأنه مقتضيات القانون رقم 94.12 بشأن المباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري، لاسيما المادة 9 و10 و11 و20 منه. ومن حيث الدفع بعدم الاختصاص، أن المدعى عليه ينازع في مدى ومحتوى القرار الإداري المحتج به، ذلك أن المحل المطلوب للهدم هو جزئي ومطل على شارع فرحات حشاد، في حين أن محل المدعى عليه غير معني بالهدم، لكونه غير آيل للسقوط، وأن الفصل في النزاع فيه مس بجوهر الدعوى. وأن الاختصاص غير قائم للقضاء الاستعجالي. ومن حيث الموضوع، أن طلب المدعين لا يهدف في الحقيقة سوى إلى حرمانه من أصله التجاري المنشأ منذ ما يزيد عن 20 سنة. وأن القرار المعتمد عليه في الطلب بنص بشكل واضح على أن الهدم يخص جزء من البناية فقط وليس البناية بأكملها، في حين أن طلب المدعين يرمي إلى هدم البداية بأكملها بدون وجه حق. وأن الهدم الوارد في القرار يقع في الجزء العلوي المطل على زنقة فرحات حشاد، في حين أن محل المدعى عليه يقع في الجزء السفلي من البناية المطل على شارع علال بن عبد الله. وأن الشهادة المدلى بها هي في مجملها تبقى مجرد شهادة مجاملة ليس إلا، والتمس الحكم برفض الطلب. واحتياطيا حفظ حق المدعى عليه في العودة والرجوع بعد انتهاء أشغال البناء، وتحديد التعويض الاحتياطي الكامل وفق ما هو

منصوص عليه في القانون رقم 49.16 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي لاسيما المادتين 13 و7 منه، وتحميل المدعين الصائر.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الحكم الابتدائي قضى بالإفراغ على العارض بدعوى أن المدعى فيه آيل للسقوط، واستند فيما قضى به على علة حالة الاستعجال التي تقتضي إفراغ المدعى فيه حفاظا على السلامة السكنية، كما أنه لم يعتبر فيما قضى به حقوق الطاعن على المدعى فيه الذي اكتراه من مدة طويلة وأنشأ عليه حقوقا يتوجب الحفاظ عليها أو تعويضها عنه أو ضمان الرجوع إلى المحل. فضلا عن أن الوثائق المدلى بها من طرف المستأنف عليهم لا تثبت وجود خطر حقيقي يستدعي تدخل القضاء الاستعجالي للبت في الطلب خصوصا وأن القرار الصادر عن المجلس الجماعي صدر منذ 19/04/2018 أي ما يزيد عن 5 سنوات والبنية مازالت قائمة ولم تتساقط، ولا زالت متماسكة فعليا. علاوة على أن قرار الإفراغ للعلة المعتمدة منها حرمان المستأنف من الحقوق التي أساسها العلاقة الكرائية التي تربط الطرفين، وعليه فإن السبب المستند عليه في طلب الإفراغ اتخذته المستأنف عليهم مطية للوصول إلى غايتهم وهو إفراغه دون تعويض وحرمانه من حقوقه، وأن القرار المدلى به والمعتمد في نازلة الحال ينص بشكل صريح وواضح على أن الهدم يخص الجزء العلوي المطل على شارع فرحات حشاد فقط في حين المحل التجاري له يقع على الجزء السفلي منالبنية المطل على شارع علال بن عبد الله، وأن الشهادة المدلى بها من طرف المستأنف عليهم سلمت على وجه المجاملة ليس إلا وغرضها الإثراء على حساب الطاعن فقط، وأن العقار المطلوب والمراد إفراغه من طرف المستأنف عليهم ليس بغرض درء الخطر ولكن الهدف المباشر هو تمكن الورثة من بيع العقار وقسمته والزيادة من قيمته المادية بخلوه من المكترين، والصور المدلى بها كانت فقط تمثيلا، بحيث قام أصحاب المحل - ليلا - بهدم بعض أجزاء السور المتواجد بالطابق الأول، وصوروا أجزاء من الجزء العلوي ليتسنى لهم إضفاء الشرعية وعنصر الاستعجال والحكم لهم وفق طلبهم، وبالتالي فالعقار موضوع الإفراغ والمدعى عليه هو عقار معروض للبيع كما هو ثابت من رقم الهاتف المدون على صور العقار المدلى بها من طرف المستأنف عليهم، لذلك يلتمس التصريح بإلغاء الحكم المطعون فيه وبعد التصدي القضاء بعدمالاختصاص النوعي. ومن جهة أخرى، فإن الحكم المطعون فيه خالف مقتضيات الفصلين 1 و32 من ق.م.م. بحيث اعتمدوا في تقديمهم دعواهم على كونهم مالكين للمدعى فيه مدلين لإثبات ذلك بشهادة صادرة عن المحافظة العقارية. وأن الإنذار الموجه للمستأنف لم يحترم الشروط الشكلية خاصة فيما يتعلق بإجراءات تبليغ قرار المجلس الجماعي الذي لم تحترم من خلال مقتضيات القانون رقم 94.12 المتعلق بشان المباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري لاسيما المادة 9,10,11,20، وعليه يكون الحكم المستأنف بالرغم من إثارة العارض للدفع المذكور، فإنه لم يلتفت إليه ولم يعتبره، وهذا الخلل المسطري يجعل الدعوى معيبة. فضلا عن أنه لم يتمكن من أداء صائر الخبرة، كما أنه لم يكن على علم بوفاة نائبه الأستاذ محمد (ع.) إلا بعد توصله بطي التبليغ والانتقال لمقر الأستاذ للتواصل معه، لذلك يلتمس أساسا إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي القضاء بعدم الاختصاص النوعي، والتصريح بإلغاء الحكم المطعون فيه وبعد التصدي التصريح بعدم قبول الدعوى. واحتياطيا حفظ حقه في العودة والرجوع بعد انتهاء أشغال البناء والأمر تمهيدا بإجراء خبرة تقويمية لتحديد التعويض الاحتياطي الكامل كما هو منصوص عليه في القانون 49.16 المتعلق ببراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي لاسيما المادتين 13 و7 منه خصوصا وأن الطاعن لم يتمكن من أداء صائر الخبرة ابتدائيا ونظرا لوفاة نائبه أثناء سريان المسطرة الابتدائية وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

وبجلسة 25/01/2023 أدلى المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بمذكرة تأكيدية التمسوا من خلالها تأييد الأمر المستأنف لمصادفته الصواب في كل ما قضى به وتحميل المستأنف الصائر.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 25/01/2023 أدلت الأستاذة (أ.) عن الأستاذ (م.) بمذكرة تأكيدية تسلمت الأستاذة (م.) نسخة منها، فتقرر اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 22/02/2023.

حيث تمسك الطاعن في أسباب استئنافه بما هو مشار إليه أعلاه.

وحيث إن الثابت بموجب الفقرة الأخيرة من المادة 13 من القانون رقم 16-49 ان السيد رئيس المحكمة مختص بصفته قضائيا للأمر المستعجلة بالبت في دعوى افرغ المحلات الآيلة للسقوط هذا من جهة . و من جهة ثانية، فان الثابت من وثائق الملف ان افرغ المحل موضوع النزاع نتيجة الهدم الكلي للبنية المتواجد بها كان بناء على امر من السلطة المختصة المتمثل في القرار الجماعي المؤقت عدد 1035 الصادر عن السيد رئيس المجلس الجماعي لجماعة الخميسات بتاريخ 19/04/2018 . وأنه طبقا للمادتين 4 و 6 من القانون رقم 12-94 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري يعد القرار الجماعي المذكور وسيلة مقبولة قانونا لاثبات كون البنية آيلة للسقوط طالما ان الملف يخلو مما يفيد زوال مفعوله القانوني من الجهات المختصة.

وحيث ان مقتضيات المادة 13 من القانون رقم 16-49 تشير بان المكثري يكون محقا في الرجوع إلى المحل إذا أعرب عن رغبته في ذلك أثناء سريان دعوى الإفراغ ليس إلا، و انه حتى إذا لم يعرب عن ذلك فان المكثري يكون ملزما تحت طائلة التعويض عن فقدان الأصل التجاري بإخباره بتاريخ الشروع في البناء و مطالبته بالإعراب عن نيته في استعمال حق الرجوع داخل اجل 3 أشهر من تاريخ التوصل بالإخبار، مما يكون معه ما تمسك به بهذا الخصوص غير مرتكز على أساس.

وحيث انه بذلك يكون ما تمسك به المستأنف على غير اساس، و الأمر المطعون فيه في محله و يتعين تأييده.

وحيث يتعين تحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبتانتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأييد الأمر المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.