

**Bail commercial : L'existence
d'un arrêté de démolition d'un
immeuble menaçant ruine
justifie l'expulsion du preneur en
référé (CA. com. Casablanca
2025)**

Identification			
Ref 66233	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5238
Date de décision 20251022	N° de dossier 2025/8225/4284	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Procédure de référé, Loi 49-16, Immeuble menaçant ruine, Force probante de l'arrêté administratif, Expulsion du preneur, Constat d'huissier de justice, Confirmation de l'ordonnance, Bail commercial, Arrêté de démolition	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance d'expulsion pour péril, la cour d'appel de commerce examine la nature et la portée des preuves justifiant une telle mesure. Le premier juge avait ordonné la libération des lieux.

L'appelant soutenait d'une part que le juge avait statué **ultra petita** en rectifiant l'adresse du bien, et d'autre part que le péril ne pouvait être établi par un simple constat de commissaire de justice mais exigeait une expertise technique. La cour écarte le premier moyen en relevant que l'adresse avait fait l'objet d'un mémoire réformatif en première instance.

Elle retient surtout que la décision entreprise ne se fondait pas sur le constat du commissaire de justice, mais sur un arrêté administratif de démolition préexistant. La cour précise que le procès-verbal du commissaire, appuyé de photographies, n'a été produit qu'à titre de renfort probatoire à l'appui de cet arrêté.

Les conditions de l'article 13 de la loi 49.16 étant dès lors satisfaites, l'ordonnance est confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث أقامت المستأنفة أسباب استئنافها على سند ان المحكمة اضافت الرقم 6 دون طلب من المستأنف عليها، متجاوزة بذلك حدود الطلب، وأن المفوض القضائي غير مؤهل لتحديد ما إذا كان العقار آيل للسقوط أم لا، وهي نقطة فنية تحتاج لأهل الاختصاص. ملتزمة بإلغاء الحكم الابتدائي، والحكم برفض الطلب، واحتياطيا، إجراء خبرة تقويمية.

وحيث إن الاستئناف ينقل النزاع إلى محكمة ثاني درجة على الحالة التي كان عليها قبل صدور الحكم المطعون فيه وفي حدود ما رفع عنه الاستئناف.

وحيث إنه وخلافا لما تمسكت به المستأنفة، فإن الثابت من أوراق الملف أن المستأنف عليها سبق لها أن تقدمت بمقال إصلاحى لجلسة 10/07/2025 بمرحلة أول درجة رامت من خلاله اصلاح العنوان بجعل الرقم هو 4/6 وليس 4 فقط، وأنه من جهة ثانية، فإن المحكمة اعتمدت في امرها الاستعجالي ليس على محضر المفوض القضائي، وإنما على قرار الهدم المؤرخ في 03/11/2017 تحت عدد 112 الذي تقرر فيه الهدم الكلي للبنائية، وأن محضر المفوض القضائي المنجزة بمعرفة السيد محمد (أ.) المعزز بالصور الفوتوغرافية الدالة على آثار انهيار أجزاء من العقار، ورد في سياق تدعيم المستأنف عليها لطلبها ليس إلا، وهي غير ملومة في ذلك، تعضيدا للقرار الجماعي المذكور، وأن شروط المادة 13 من القانون 49.16 تبقى والحالة هذه متوافرة في النازلة، وأنه لا تثيريب على محكمة الدرجة الأولى فيما ذهبت اليه في قضاءها. مما يستلزم تأييده، ورد الأسباب المثارة بشأنه لعدم صوابيته.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة انتهائيا ،علنيا وحضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف وعدم قبول طلب التعويض الاحتياطي

في الموضوع : تأييد الأمر المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.