

**Immeuble menaçant ruine : la
demande d'éviction du locataire
est subordonnée à la production
de la décision de démolition
émise par le président du conseil
communal (CA. com. Casablanca
2019)**

Identification			
Ref 71376	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1035
Date de décision 20190312	N° de dossier 2019/8225/646	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Référé, Président du conseil communal, Immeuble menaçant ruine, Demande d'éviction, Décision de démolition, Confirmation du jugement, Condition de recevabilité de l'action, Charge de la preuve, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 4 - Dahir n° 1-16-48 du 19 rejeb 1437 (27 avril 2016) portant promulgation de la loi n° 94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé ayant déclaré irrecevable une demande d'expulsion d'un local commercial pour péril, la cour d'appel de commerce examine les conditions de recevabilité d'une telle action. Le juge de première instance avait écarté la demande faute de production de la décision de démolition émanant du président du conseil communal. L'appelante soutenait que l'état de péril imminent, attesté par une expertise et un avertissement administratif, suffisait à justifier l'éviction. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen au visa de l'article 4 de la loi n° 94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine. Elle retient que la demande d'éviction d'un preneur d'un immeuble déclaré en péril doit impérativement être fondée sur une décision de démolition émanant du président du conseil communal. Dès lors, la cour considère qu'un simple avertissement administratif ou un rapport d'expertise, bien que démontrant le danger, ne sauraient suppléer l'absence de cet acte administratif spécifique. L'ordonnance entreprise est en conséquence confirmée.

Texte intégral

وبعد المدولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت السيدة اليماني (ش.) بواسطة نائبها بمقال استئنائي ، مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 21-01-2019 تستأنف بمقتضاه الامر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18-04-2018 تحت عدد 1850 في الملف عدد 1740/8101/2018، القاضي بعدم قبول الطلب، مع إبقاء الصائر على رافعه.

حيث قدم الاستئناف مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا و صفة و اجلا و اداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الامر المستأنف، انه بتاريخ 04-04-2018 تقدمت السيدة اليماني (ش.) بمقال استعجالي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أن المدعى عليه يكتري منها محلا تجاريا وأن البناية التي يتواجد بها المحل قديمة أصبحت آيلة للسقوط وتهدد سلامة شاغليها ومستغليها والمارة والبنائات المجاورة ومعرضة للانهييار في أي لحظة، وأنه صدر قرار إداري ينذر المالكة بهدم العقار وبتحميلها كامل المسؤولية عن الانهييار، وأن العارضة أرسلت للمدعى عليه إنذار بالإفراغ توصل به بتاريخ 08/01/2018 وأنه للتأكد من حالة العقار وانهيياره قام الخبير محمد نجيب (أ.) بإنجاز تقرير حول خطر الانهييار والسقوط خلص فيه إلى أنه نظرا لتعرية القضبان الحديدية بسقف الطابق العلوي وسقف السطح وتلاشي الخرسانة فإن انهيار السقف هو حتمي وسوف يؤدي إلى انهيار الجدران الهشة بهذين المستويين وسقف الطابق الأرضي نظرا للتشققات العارضة الرئيسية، وبذلك فإن البناية تشكل خطرا على السكان والمارة لأنها مهددة بالانهيار. ملتزمة الحكم بإفراغ المدعى عليه من المحل المؤجر بالطابق السفلي زنقة [العنوان] الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير في التنفيذ ابتداء من تاريخ الحكم، مع الإذن في استعمال القوة العمومية ان اقتضى الأمر ذلك، و شمول الأمر بالنفاذ المعجل والصائر. مرفقة المقال بشهادة ملكية، إنذار مع محضر تبليغه ونسخة من تقرير خبرة.

و بعد تخلف نائب المدعى عليه رغم التوصل، صدر الامر الاستعجالي المشار اليه أعلاه.

إستانفته السيدة اليماني (ش.)، و أبرزت في اوجه استئنافها بعد عرضها لموجز الوقائع، أن الأمر المطعون فيه أسس على أن الملف خال من قرار المجلس الجماعي المشتراط قانونا وان الوثائق المدلى بها بالملف تعتبر بداية لإجراءات والتدابير الخاصة بالمباني الآيلة للسقوط من قبل رئيس الجماعة، و ان التعليل الذي اعتمد عليه السيد قاضي الأمور المستعجلة مستبعدا القرار الذي اتخذته السيد رئيس جماعة الدار البيضاء الموجه إلى السيدة اليماني (ش.) المؤرخ في 22 شتنبر 2016 تحت عدد 290 واعتبره إجراء أولي فذلك تعليل غير واقعي وغير قانوني، وأن العارضة أثبتت بالخبرة التقنية التي أنجزتها لجنة الدور المتداعية للسقوط والخبرة التي أنجزها الخبير محمد نجيب (أ.) تؤكد أن المحل موضوع النزاع أصبح يشكل خطرا على قاطنيه والمارة والجيران ومعرضا للانهييار بسبب تدهور حالته المادية من الداخل والخارج، وأن العارضة أخطرت السلطة المحلية بكل ذلك، وأن السيد رئيس جماعة الدار البيضاء اتخذ قرارا إداريا متضمنا لإنذار المالكة بالإسراع في الحصول على رخص الهدم والبناء تحت مسؤوليتها الشخصية، وأن العارضة أسست طلبها على الحالة الواقعية للعقار الذي أصبح آيلا للسقوط والإجراءات التي سلكتها من أجل وضع حد للخطر الآتي ويتمثل في مراسلة السلطات المحلية التي اتخذت القرار الذي أشار إليه قاضي المستعجلات في تعليقه واستبعده هكذا ، وأنها بعثت بإنذار للمكتري الذي كان في جوابه إقرار بالوضعية الهشة المزرية للعقار وفقدانه للصلاية وضرورة هدمه وإعادة بناءه وأنه طالب بإجراء خبرة، وأن جميع الشروط اللازمة لدعوى

الإفراغ بسبب الوضعية المادية للعقار الآيل للسقوط متوفرة وأنها من اختصاص القضاء الإستعجالي لتفادي انهياره و الخطر المحدق بشاغليه و الجيران و المارة. ملتزمة من حيث الشكل : قبول الاستئناف، و من حيث الموضوع :إلغاء الامر المستأنف و الحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليه من المحل الكائن بالعنوان المشار اليه أعلاه، هو و من يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها الف درهم عن كل يوم تاخير في التنفيذ، مع الاذن باستعمال القوة العمومية إن إقتضى الامر ذلك، و الصائر.

و أرفقت المقال بنسخة من الامر المطعون فيه، و صورة قرار إداري رقم 290.

و حيث أدرجت القضية بجلسة 2019-02-26 حضر خلالها الاستاذ (ق.) عن الاستاذ (ع.) عن المستأنفة، و تخلف المستأنف عليه رغم التوصل، فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2019-03-12.

حيث تمسكت المستأنفة في أسباب إستئنافها بما هو مشار اليه اعلاه.

و حيث إن الثابت من وثائق الملف أن المستأنفة أسست الطلب على صدور قرار إداري ينذر بها بهدم العقار المتواجد به المحل التجاري موضوع الافراغ و بتحميلها كامل المسؤولية عن الانهيار.

و حيث إن عدم تعزيز المستأنفة الطلب بقرار السيد رئيس المجلس الجماعي بخصوص هدم العقار يجعله قد جاء مخالفا للمقتضيات المنصوص عليها في القانون رقم 12-94 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط و تنظيم عمليات التجديد الحضري، و خاصة مقتضيات الفقرة 2 من المادة 4 منه و التي تنص على انه " إذا كان المبنى آيل للسقوط مكترى و يستوجب الهدم إسنادا الى قرار صادر عن رئيس المجلس الجماعي يمكن و على الرغم من كل مقتضى مخالف، لمالك المبنى ان يطلب من المحكمة الابتدائية الموجود في نفوذها المبنى المذكور فسخ عقد الكراء و إفراغ المكترى او من يقوم مقامه دون تعويض".

و حيث إنه بذلك يكون ما تمسكت به المستأنفة على غير أساس، و الامر المطعون فيه في محله و يتعين تأييده.

و حيث يتعين تحميل الطاعنة الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا في حق المستأنف عليه:

في الشكل:

في الموضوع : برده و تأييد الامر المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.