

**Immeuble menaçant ruine : Le
juge des référés ne peut
ordonner l'éviction du locataire
si l'arrêté administratif prescrit
la consolidation de l'immeuble et
non sa démolition (CA. com.
Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 71993	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1689
Date de décision 20190417	N° de dossier 2019/8225/618	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Référé, Procédure Civile		Mots clés Rejet de la demande d'éviction, Référé-expulsion, Péril imminent non caractérisé, Ordre de consolidation, Immeuble menaçant ruine, Confirmation de l'ordonnance, Bail commercial, Arrêté administratif, Absence d'ordre de démolition	
Base légale Article(s) : 13 - 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 rejeté une demande d'expulsion pour péril, la cour d'appel de commerce se prononce sur la caractérisation de l'urgence. Le tribunal de commerce avait jugé la demande irrecevable au motif que le bailleur ne produisait pas l'arrêté de péril imposant une démolition totale. L'appelant soutenait que la preuve du danger imminent résultait suffisamment d'un arrêté municipal et de rapports d'expertise versés aux débats. La cour retient que l'arrêté administratif invoqué, loin d'ordonner la démolition de l'immeuble, ne prescrivait que son confortement général et la démolition des seules constructions situées en toiture. Elle en déduit qu'une telle mesure, distinguant le renforcement de la structure principale de la démolition d'annexes, ne suffit pas à caractériser le péril grave et imminent sur l'ensemble de l'édifice qui seul justifierait une mesure d'expulsion en référé du local commercial situé au rez-de-chaussée. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به اليماني (ش.) بواسطة دفاعها بتاريخ 21/01/2019 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 02/05/2018 تحت عدد 2025 ملف عدد 1741/8101/2018 والقاضي بعدم قبول الطلبين الاصيلي والمضاد مع ابقاء صائر كل مقال على رافعه.

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف .

و حيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المدعية تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية الدار البيضاء تعرض فيه أن المدعى عليه يكتري منها محلا تجاريا الكائن بعنوانه أعلاه وأن البناية التي يتواجد بها قديمة وأصبحت آيلة للسقوط وتهدد سلامة شاغليها ومستغليها والمارة والبنائيات المجاورة ومعرضة للانهييار في أي لحظة وذلك بشهادة اللجنة الإدارية وأن صدر قرار إداري ينذر المالكة بهدم العقار الذي أصبح يشكل خطرا على السكان والمارة وتحميلها كامل المسؤولية عن الانهييار وان العارضة أرسلت للمدعى عليه إنذارا بالإفراغ وأنه توصل له بتاريخ 13/02/2018 وأنه للتأكد من حالة العقار وخطر انهياره 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 فغن انهيار السقف هو حتمي وسوف يؤدي إلى انهيار الجدران الهشة بهذين المستويين وسقف الطابق الأرضي نظرا لتشققات العارضة الرئيسية ولهذه الأسباب فغن البناية تشكل خطرا على السكان والمارة لأنها مهددة بالانهيار ؛ لذلك تلتمس الحكم بإفراغ المدعى عليه من المتجر 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 إن اقتضى الأمر ذلك وبجعل الحكم مشمولاً بالنفاذ المعجل والصائر، وعزز المقال وبشهادة ملكية ورسالة إدارية وإنذار مع محضر تبليغه ونسخة من تقرير خبرة.

وبجلسة 18/04/2018 أدلى نائب المدعى عليه بمذكرة جواب مع مقال مضاد مؤدى عنه أوضح فيهما أن السيد الخبير خلص إلى ان سقف الطابق العلوي وسقف السطح متلاشيين وأن العارض يعتمر محلا تجاريا لا في السطح ولا في الطابق العلوي وبالتالي فهو غير معني بهذه الخبرة بحيث يمكن هدم المتلاشيات والإبقاء على محله التجاري وأنه له أصلا تجاريا وان المدعي ملزم بتعويضه او حفظ حقه في الرجوع إلى محله التجاري بعد اعادة بنائه لذلك يلتمس الحكم أساسا رفض الطلب مع تحميل رافعه الصائر وفي المقال المضاد الحكم بإجراء خبرة قضائية لتحديد تعويض أصله التجاري وحفظ حقه في الرجوع إلى المحل بعد إعادة بنائه.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته اليماني (ش.).

و جاء في أسباب استئنافها أن الامر القضائي المطعون فيه أسس على أن الملف خال من قرار المجلس الجماعي المشترك قانونا وأن الوثائق المدلى بها بالملف تعتبر بداية للاجراءات والتدابير الخاصة بالمباني الآيلة للسقوط من قبل رئيس الجماعة، وان التعليل الذي اعتمد عليه السيد قاضي الامور المستعجلة مستبعدا القرار الذي اتخذه رئيس الجماعة الدار البيضاء الموجه لها المؤرخ في 22 شتنبر 2016 تحت عدد 290 واعتبره إجراء أولي فذلك تعليل غير واقعي وغير قانوني، وأنها 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، وأخبرت السلطة القضائية المحلية بكل ذلك وأن رئيس الجماعة اتخذ قرار اداريا متضمنا لانذار المالكة بالاسراع في الحصول على رخص الهدم والبناء تحت مسؤوليتها الشخصية، وأنها اسست طلبها على الحالة الواقعية للعقار الذي أصبح آيلا للسقوط والاجراءات التي سلكتها من أجل وضع حد للخطر الآتي ويتمثل في مراسلة السلطات المحلية التي اتخذت القرار الذي أثار اليه قاضي المستعجلات في تعليقه واستبعده ، وأنها بعثت بإنذار للمكتري الذي كان في جوابه إقرار بالوضعية الهشة المزرية للعقار وفقدانه للصلابة وضرورة هدمه وإعادة بناءه وأنه طالب بإجراء خبرة، وأن جميع الشروط اللازمة لدعوى الافراغ بسبب الوضعية المادية للعقار الآيل للسقوط متوفرة وأنها من اختصاص القضاء الاستعجالي لتفادي انهياره والخطر المحدق بشاغليه والجيران والمارة، لذلك تلتمس بالغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم من جديد بافراغ السيد بها (م). من المحل موضوع النزاع هو ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير في التنفيذ ابتداء من تاريخ الحم مع الانز باسعمال القوة العمومية إن اقتضى الامر لذلك والحكم بالتنفيذ المعجل والصائر. وأرفقت نسخة الامر المستأنف مطابقة الاصل، والقرار الإداري رقم 290.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 13/03/2019 جاء فيها ان الامر المستأنف مصادف للصواب لأنه مؤسس على مقتضيات التي يتطلبها القانون رقم 94.12 ومقتضيات المادة 13 من القانون اعلاه ، بالاضافة الى أن الحكم سبقه أمر آخر صادر بتاريخ 25/05/2017 قضى هو الآخر كذلك بعدم قبول طلب المستأنفة لذلك يلتزم الحكم بتأييد الامر المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه. وأرفق نسخة من الامر المستأنف ، ونسخة من امر سابق.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 10/04/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها المعروضة أعلاه.

حيث عابت الطاعنة على الامر الاستعجالي عدم اعتباره لحالة الخطر الداهم الذي يهدد المارة والساكنة ورد الطلب الرامي الى الإفراغ لكون البناية آيلة للسقوط .

حيث إنه بخلاف ما تمسكت به الطاعنة إذ بالرجوع إلى المستندات المرفقة خاصة القرار الصادر عن رئيس الجماعة رقم 290 يستفاد منه على ان الخبرة المدلى بها بشأن العقار محل النزاع خلصت إلى ضرورة التدعيم الكلي للبناية مع هدم البنائيات المتواجدة بالسطح والحال أن المحل المطلوب إفراغه يتواجد بالأسفل وشتان بين التدعيم للبناية والأمر بهدم البناية ككل لكونها متداعية للسقوط وتشكل خطر حال يهدد حياة الساكنة والمارة وهو ما يجعل العلة التي استند إليها الأمر الاستعجالي مصادفة للصواب مما يستوجب تأييد الأمر الاستعجالي المستأنف ورد الاستئناف لعدم ارتكازه لأي اساس سليم.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر