

**La décision administrative
ordonnant la démolition d'un
immeuble menaçant ruine
constitue une preuve suffisante
justifiant l'éviction du preneur
commercial en référé (CA. com.
Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 71384	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1044
Date de décision 20190312	N° de dossier 2019/8225/369	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Refus d'une nouvelle expertise, Référé-expulsion, Ordre de démolition, Immeuble menaçant ruine, Force probante, Expertise judiciaire, Éviction du preneur, Droit au retour, Décision administrative, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 13 - 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 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 prononçant l'expulsion d'un preneur commercial, la cour d'appel de commerce examine la portée probante d'un arrêté administratif de péril. Le tribunal de commerce avait ordonné l'éviction des lieux en raison de l'état de péril de l'immeuble. L'appelant contestait l'ordonnance pour défaut de motivation, au motif que le premier juge n'avait pas fait droit à sa demande d'expertise judiciaire destinée à vérifier l'état de l'immeuble et à garantir son droit au retour. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen. Elle retient que le premier juge a suffisamment motivé sa décision en se fondant sur un rapport d'expertise privé corroboré par un arrêté administratif ordonnant l'évacuation immédiate et la démolition totale de l'immeuble. La cour souligne que cet arrêté, pris en application de la loi relative aux bâtiments menaçant ruine, constitue une preuve légale suffisante de l'état de péril, dispensant le juge d'ordonner une nouvelle expertise. Dès lors, l'ordonnance entreprise est confirmée en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السادة ورثة و ارملة رياض (ب.) بواسطة دفاعهم ذ / محمد (ن.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 14/1/19 يستأنفون بمقتضاه الأمر الصادر عن رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/9/18 تحت عدد 3891 في الملف رقم 3567/8101/2018 القاضي بإفراغهم و من يقوم مقامهم من المحل الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء مع النفاذ المعجل و تحميلهم الصائر و رفض الباقي. في الشكل:

حيث إنه حسب طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي فإن المستأنفين بلغوا بالأمر المستأنف بتاريخ 31/12/2018 و تقدموا بالاستئناف بتاريخ 14/1/19 مما يكون معه الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومستوف لكافة شروط قبوله و يتعين لذلك التصريح بقبوله شكلا . وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الأمر المطعون فيه أن المستأنف عليها لبنى (م.) تقدمت بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ: 2018/07/27 عرضت فيه أنها مالكة للمحل التجاري الذي هو عبارة عن متجر المتواجد بالطابق السفلي من العمارة بحي [العنوان] الدار البيضاء، وأن هذا المتجر كان مكرى للمرحوم رياض (ب.) بسومة كرائية قدرها 30.00 درهم، و بتاريخ 09-02-2018 توصلت المدعية برسالة من رئيس مقاطعة مرس السلطان يخبرها بواسطتها بضرورة إجراء خبرة تقنية لهذا المحل من طرف قسم التعمير و الممتلكات نظرا لأنه آيل للسقوط ويشكل خطرا على السكان، و بتاريخ 28-02-2018 حصلت المدعية على تقرير خبرة رسمي صادر عن مكتب الدراسات و الهندسة المعمارية يستشف منه أن هذه البناية المملوكة لها آيلة للسقوط و يتعين هدمها كلياً بصفة فورية و مستعجلة مع إعادة بنائها، و بتاريخ 13-03-2018 حصلت المدعية على قرار رسمي صادر عن عمالة مقاطعة الغداء مرس سلطان قرر فيه وجوب إفراغ جميع سكان البناية في الحال و فورا و الهدم الكلي للبناية المذكورة، و أنها عازمة على استصدار أمرا قضائيا بالإفراغ قصد الهدم مع إعادة البناء نظرا لأن المحل المذكور آيلا للسقوط و يشكل خطرا على سكان، و أنه تبعاً لذلك قامت بتوجيه إنذار غير قضائي طبقا لمقتضيات المادة 13 من القانون رقم 16-49 المتعلق بكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري إلى المكثرون قصد إنذارهم بإفراغ المحل موضوع الدعوى الحالية، و ذلك داخل أجل 15 يوما من تاريخ تبليغهم و الذي بقي بدون جدوى، لذا فإنه طبقا للمادة 13 من الظهير الشريف رقم 1.16.99 الصادر في 18 يوليو 2016 المتعلق بتنفيذ القرار رقم 49.16 المخصص لكراء المحلات المتعلقة بالاستعمال التجاري و الصناعي أو الحرفي تلتمس الحكم بإفراغ المدعى عليهم هم و من يقوم مقامهم و من شخصهم و أمتعتهم من المحل التجاري المذكور أعلاه في جميع مرافقه و محتوياته مع القول و الحكم أن يكون هذا الإفراغ بمساعدة القوة العمومية و ذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000.00 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع النفاذ المعجل و تحميل المدعى عليها جميع الصوائر.

وأرفعت مقالها ب: شهادة الملكية، محضر موثق، رسالة، أصل تقرير، أصل قرار، نسخة لإنذار غير قضائي، محضر تبليغ إنذار.

وبعد الاطلاع و تخلف المستأنفين عن الجواب رغم الاعلام صدر الأمر المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث يدفع المستأنفون بأن الأمر الابتدائي بني على قرار جماعي صادر عن رئيس مقاطعة مرس السلطان و سبق للمستأنفين في المرحلة الابتدائية أن طالبوا بالأمر بإجراء خبرة تقنية على العقار وفي حالة ثبوت تهالكه ضمان حقهم في الرجوع إليه بعد اصلاحه و بنائه وأن المحكمة الابتدائية لم تجب على هذه الدفوعات بالقبول و لا بالرفض كما لم تقم بتعليل ذلك وأن انعدام التعليل يعرض الحكم للإلغاء .

لذلك يلتزمون الحكم بإلغاء الأمر الابتدائي في ما قضى به و الحكم من جديد أساسا برفض الطلب واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة تقنية مع حفظ حق العارضين في التعقيب عليها استقبالا .

وأدلو بنسخة من الأمر المذكور و طي التبليغ .

و بجلسة 12/02/2019 أدلى دفاع المستأنف عليها بمذكرة جواب جاء فيها أن الأمر المستأنف جاء معللا و مستندا على عدة تقارير عن مكتب الدراسات و خبرات تقنية و قرارات صادرة عن سلطات عامة أثبتت بشكل سليم و قانوني وجوب هدم البناية بصفة مستعجلة لذلك تلتزم رد الاستئناف مع تأييد الأمر المستأنف .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 26/02/2019 حضرها ذ/ (إ.) عن ذ / (ن.) و التمس أجلا اضافيا للتعقيب و حضر ذ / (ت.) فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 12/03/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك الطرف المستأنف و يدفع بكون الأمر الاستعجالي المطعون فيه لم يأمر بإجراء خبرة تقنية على العقار موضوع الافراغ لاثبات حالته و كونه معرضا للسقوط حتى يثبت له ضمان حقه في الرجوع إليه بعد اصلاحه و بنائه و لم يجب عن طلبه هذا لا بالقبول و لا بالرفض و لم يعلل ذلك مما يعرضه للإلغاء.

لكن حيث بمطالعة تعليقات الأمر المستأنف يتضح أن القاضي الاستعجالي اعتمد و استند في أمره القاضي بالإفراغ على عدة وثائق منها اصل تقرير الخبرة الصادر عن مكتب الدراسات التقنية المؤرخ في 28/02/18 و هو مكتب للدراسات و الهندسة المعمارية الذي أكد على أن البناية موضوع النزاع آيلة للسقوط و يتعين هدمها كليا بصفة فورية و مستعجلة مع إعادة بناءها و كذا على القرار الصادر عن جماعة الدار البيضاء و هو قرار رسمي صادر عن عمالة مقاطعة الفداء مرس السلطان تحت رقم 15 مؤرخ في 13/03/18 بشأن اتخاذ تدابير وقائية نحو المباني المهدة لأمن السكان و المارة و هو الذي قرر فيه رئيس مقاطعة مرس السلطان وجوب افراغ جميع سكان البناية في الحال و فورا مع الهدم الكلي للبناية تحت اشراف مكتب دراسات مختص و معترف به من طرف الدولة لكون البناية معرضة للسقوط و تشكل خطرا حالا و محدد بالسكان و المارة و بذلك فالقاضي الاستعجالي علل أمره بصفة سليمة و بناءا على الوثائق المقدمة له و بالخصوص القرار رقم 15 المذكور أعلاه و الذي يعتبر طبقا للقانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط و تنظيم عمليات التجديد الحضري وسيلة قانونية مقبولة لاثبات كون العقار الذي يتواجد به المحل موضوع النزاع آيلا للسقوط و يتعين هدمه و هو بذلك يكون قد كون قناعته التامة بشأن البناية وأنها أصبحت تشكل خطرا على سكانها و معتمريها و كذا المارة و بذلك فأمره جاء معللا تعليلا كافيا و مستندا على عدة تقارير و خبرات تقنية صادرة عن جهات رسمية مما تبقى معه الوسيلة الوحيدة التي اعتمدها الطرف المستأنف في استئنافه غير مرتكزة على اساس و يتعين ردها و تأييد الأمر المستأنف فيما قضى به.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف .

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