

La demande d'éviction du preneur d'un bail commercial pour cause de péril de l'immeuble doit être fondée sur une décision de l'autorité administrative compétente, les rapports d'expertise étant insuffisants pour établir ce motif (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68859	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1348
Date de décision 20200617	N° de dossier 2019/8225/5653	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rapport d'expertise, Insuffisance de preuve, Immeuble menaçant ruine, Éviction pour péril, Décision administrative de péril, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial, Autorité administrative compétente	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'éviction d'un local commercial pour péril, la cour d'appel de commerce se prononce sur la nature de la preuve requise pour établir l'état de péril d'un immeuble. Le tribunal de commerce avait écarté la demande du bailleur.

L'appelant soutenait que divers rapports d'expertise et constats techniques suffisaient à établir l'état de péril du bâtiment et à justifier l'éviction du preneur. La cour écarte ce moyen et retient que, en application de l'article 13 de la loi 49-16, la seule preuve légalement admissible du péril justifiant l'éviction est un arrêté de l'autorité administrative compétente, à savoir le président du conseil communal.

Elle juge ainsi que les rapports d'expertise, quelle que soit leur teneur, ne peuvent se substituer à cet acte administratif. Faute pour le bailleur de produire un tel arrêté, le jugement entrepris est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد عبد القادر (م.) بواسطة دفاعه بتاريخ 25/10/2019 يستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 16/09/2019 تحت عدد 1005 ملف عدد 961/8101/2019 و القاضي برفض الطلب و بتحميل رافعه الصائر.

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

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

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد عبد القادر (م.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 16/08/2019 يعرض فيه أن المدعى عليه يكتري منه المحل الكائن بالعنوان أعلاه، وأنه طالبه بافراغه مؤقتا من أجل ترميم العقار بأكمله؛ وأن المدعى عليه لم يكتف برفض أشغال الترميم بل قام بإضافة مرحاض دون أن يربطه بقنوات الصرف الصحي مما أدى إلى تسرب المياه إلى جدران المحلات المجاورة و كذا أساسات المنزل كلها مما سيعجل بكارثة حقيقية؛ وقد عاينت المصالح البلدية هذا الامر ملتصا بالحكم على المدعى عليه بافراغ المحل المكروى هو ومن يقوم مقامه او بإذنه بسبب اعتبار المنزل آيل للسقوط مع النفاذ المعجل و غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ.

وعزز مقاله بنسخ من الوثائق التالية : رخصتي بناء تصميمين هندسيين و محاضر مهندس الخرسانة المكلف بتتبع الورش و تصميم خرسانة و محضر مهندس معماري مكلف بتتبع الورش و محضر معاينة بتاريخ 28/07/2015 و تقرير مختبر البناء و الاشغال العمومية و طلب تبليغ اشعار رئيس المجلس البلدي للقيطرة و جوابه و عقد كراء و شهادة ملكية و صور فوتوغرافية لأشغال الورش و محضر تبليغ انذار بتاريخ 01/04/2019 إلى المدعى عليه بان المنزل آيل للسقوط.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من قبل دفاع المدعى عليه بجلسة 02/09/2019 و التي يعرض من خلالها أن اسمه هو رشيد (ل.) وليس رشيد (ك.)؛ وأن أوجه الاستعجال منتفية في نازلة الحال ، كما أن كون المنزل آيل للسقوط أمر غير وارد و ذلك استنادا الى الوثائق المدلى بها من قبل المدعي، وأن المدعي سبق أن تقدم بنفس الدعوى أمام المحكمة الابتدائية بالقيطرة وكذا المحكمة التجارية بالرباط قضت برفض الطلب.

ملتصا التصريح بعدم الاختصاص للبت في الدعوى و التصريح برفض الطلب مع جعل الصائر على رافع الدعوى.

وعزز مقاله بنسخ من الوثائق التالية: نسخة حكم و تقرير مكتب الدراسات و جواب عن شكاية و صورة شمسية و صورة امر بازالة مخالفة.

و بعد تبادل نائبى الطرفين باقي المذكرات واستيفاء الإجراءات المسطرية صدر الأمر المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد عبد القادر (م.) و جاء في أسباب استئنائه بخصوص نقصان التعليل الموازي لانعدامه أن الحكم موضوع الطعن بالاستئناف جاء ناقص التعليل ، و

لم يأخذ بعين الاعتبار مجموعة من المعطيات و لم يبين الاساس القانوني الذي بنى عليه عند القول برفض الطلب، ذلك أن المستأنف قدم خلال المرحلة الابتدائية كافة الحجج و البراهين المعززة لطلبه و هي في جوهرها كافية للتأكيد كون المنزل آيل للسقوط ذلك أنه سبق له أن حصل على رخصة البناء تحت عدد 1700 بتاريخ 04/12/2010 من أجل عملية تغيير بالطابق السفلي و الطابق الاول مع اضافة طابق ثاني في الملك المسمى المغرب العربي رقم [العنوان] القنيطرة ذي الرسم العقاري عدد 3994/13 مع التصاميم الهندسية مصادق عليها من طرف رئيس المجلس البلدي بالقنيطرة وأن الوضعية الحالية للعقار برتمه مهددة بالسقوط ما لم تستكمل اشغال تقوية و تدعيم الاساسات في اسرع وقت و هو ما يؤكد تقرير الخبرة المنجز على العقار و كذلك تقرير السلطات البلدية المختصة التي ألحت على ضرورة استكمال اشغال تقوية و تدعيم الاساسات و بالتحديد في الجزء الموجود بالمحل التجاري الخاص بالمستأنف عليه . و أن المصالح البلدية قد قامت بمعاينة ميدانية من طرف العون المحلف المكلف بمراقبة البناء حسب ما جاء في جواب رئيس المجلس البلدي بتاريخ 13/12/2017 والذي خلص فيه الى أن البناية تتكون من سفلي تجاري و طابقين تم بنائها وفق التصاميم المرخص بها و تحت اشراف المهندس المعماري و مهندس الخرسانة و بعد اطلاعه على محضر تتبع الورش المحرر بتاريخ 09/12/2016 تبين له أن جميع الملاحظات المتعلقة بتطبيق تصميم الخرسانة المسلحة تم تطبيقها باستثناء اضافة عمودين موجودين في محل الجزارة (مجزرة (ق.)) و رغم تعليمات السيد رئيس المجلس البلدي للسماح للمستأنف بتقوية الاساسات الرابطة بين العمودين الموجودين بالمجزرة إلا أن المستأنف عليه رفض ذلك و أن الفصل 13 من القانون 16-49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الفلاحي ليس وحده أساس دعوى الافراغ في نازلة بل أيضا ما تضمنه الفصل 14 من نفس القانون بما أن المستأنف قام باضافة طابق ثاني و توسعة على مستوى الطابق السفلي و أن الحكم المطعون فيه استبعد الوثائق المدلى بها و لم يناقشها و لم يبين أسباب عدم الاخذ بها خاصة تقرير مكتب الدراسات المعتمد من طرف بلدية القنيطرة مما يكون معه الحكم ناقص التعليل الموازي لانعدامه و التمس قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع الغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم على المستأنف عليه بافراغ المحل موضوع النزاع هو و من يقوم مقامه او باذنه بسبب اعتبار المنزل آيل للسقوط و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و الحكم بغرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ، و أدلى بنسخة من الحكم المطعون فيه .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 04/03/2020 تقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 11/03/2020 مددت لجلسة 17/06/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اسباب استئنافه وفق ما سطر اعلاه.

وحيث تنص المادة 13 من القانون رقم 16/49 باعتبارها المؤطرة للنزاع على مراعاة التشريع المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط و تنظيم عمليات التجديد الحضري وأنه بالرجوع لهذا القانون يتبين أن المادة الرابعة منه إنما تعطي المكري الحق في المطالبة بالافراغ لكون المبنى آيل للسقوط و سيتوجب الهدم استنادا على القرار الصادر عن رئيس المجلس الجماعي ، مما يتبين معه أن الجهة الوحيدة المؤهلة قانونا للقول بكون المحل المطلوب إفراغه معرض للسقوط أو كون استغلاله يشكل خطرا على معتمره هو السلطة المحلية التي تصدر قرارا في الموضوع تطلب من خلاله اخلاء المحل لما يترتب على البقاء فيه من اضرار جسيمة ،وأن تقارير الخبرة لا يمكن أن تقوم مقام قرار السلطة المحلية فيما يخص جدية السبب المتمثل في كون العقار آيل للسقوط .

وحيث إنه في غياب ادلاء المستأنف بقرار هدم صادر عن السلطة المحلية يكون الامر المستأنف القاضي برفض الطلب صائبا ، و أن ما جاء في الاستئناف من أسباب غير جدير بالاعتبار مما يتعين معه تأييد الأمر المستأنف ورد الاستئناف .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الامر المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر .