

**L'arrêté administratif ordonnant  
l'évacuation d'un local menaçant  
ruine constitue une preuve  
suffisante du péril justifiant  
l'expulsion du preneur  
commercial en référé (CA. com.  
Casablanca 2023)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 63999	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 781
<b>Date de décision</b> 20230131	<b>N° de dossier</b> 2022/8224/4482	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Référé, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Référé, Pouvoirs du juge des référés, Péril imminent, Immeuble menaçant ruine, Expulsion du preneur, Décision administrative, Confirmation de l'ordonnance d'expulsion, Bail commercial, Arrêté de péril, Absence de contestation sérieuse	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé prononçant l'expulsion d'un occupant d'un local commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la force probante d'un arrêté municipal de péril. Le juge de première instance avait ordonné l'expulsion sur le fondement de cet arrêté. L'appelant soulevait l'incompétence du juge des référés au motif d'une contestation sérieuse, tirée notamment du recours pendant contre ledit arrêté et d'erreurs factuelles qu'il contiendrait. La cour retient que l'arrêté municipal ordonnant l'évacuation, pris en application des dispositions de la loi n° 94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine, constitue une preuve suffisante du péril. Elle précise que cet acte administratif conserve sa force probante tant qu'il n'est pas établi qu'il a été annulé ou suspendu par la juridiction compétente. Dès lors, l'existence du danger justifie la mesure d'expulsion ordonnée en référé et rend inopérants les moyens soulevés par l'appelant. La cour d'appel de commerce rejette le recours et confirme l'ordonnance entreprise.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت السيدة [فلانة] بواسطة دفاعها ذ/ حسن (ح.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 01/08/2022 تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر نائب رئيس عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/06/2022 تحت عدد 3239 في الملف رقم 2794/8117/2022 والقاضي بإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بالمحمدية مع النفاذ المعجل و الصائر .

في الشكل:

حيث أنه حسب طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي فإن المستأنفة بلغت بالأمر المستأنف بتاريخ 22/07/2022 و تقدمت بالإستئناف بتاريخ 01/08/2022 ، مما يكون معه الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني و مستوف لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الأمر المطعون فيه أن المستأنف عليها السيدة [فلانة] تقدمت بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ 16/05/2022 تعرض فيه أنها تملك المحل الكائن بـ [العنوان] بالمحمدية و الذي تشغله على وجه الكراء المستأنفة و بعد أن المحل اصبح يشكل خطرا محققا على الساكنة لقدم البناء و تداعيه للسقوط مما جعل جماعة المحمدية تصدر قرارا إداريا بهدم المحل تفاديا لأي خطر محقق و هذا ما أكدته الخبرة المنجزة، الأمر الذي اضطرها الى انذار المستأنفة بافراغ المحل بواسطة انذار توصلت به بتاريخ 01/04/2022 ، لذلك تلتزم بالحكم بافراغها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بالمحمدية هي و من يقوم مقامها او باذنها تحت طائلة غرامة تهديدية عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ محددة في مبلغ 500 درهم مع النفاذ المعجل.

و عززت المقال بصورة بتقرير – صورة قرار الهدم و انذار مع محضر تبليغه.

و بناء على ادلاء نائب المستأنفة بمذكرة جوابية بجلسة 01/06/2022 جاء فيها ان المحل موضوع النزاع كان محل عدة دعاوى و ان الدعوى المرفوعة في مواجهتها من اجل الافراغ بدون حق و لا سند انتهت بصدر حكم ابتدائي قضى بالافراغ و هو الحكم الذي وقع الغائه بمقتضى الملف المدني عدد 2475/1302/2016 الصادر بتاريخ 11/07/2017 و الدعوى الثانية الرامية الى استرجاع محل للاستعمال الشخصي انتهت بصدر تجاري قضى بافراغها و أداء تعويض محدد في مبلغ 83100,00 درهم و هو الحكم الذي لم يقع تنفيذه و ان القرار المستدل به يتحدث عن افراغ السكان في حين ان الامر يتعلق بمحل منفرد لا يوجد فوقه بناء او كما ان تقرير الخبرة لم يتحدث على ان المحل ايل للسقوط او متاكل و هو ما يؤكد زيفية الادعاء، لذلك تلتزم أساسا الحكم برفض الطلب و احتياطيا الحكم بعدم الاختصاص و ارفقت المذكرة بحكم ابتدائي وخبرة.

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت رئاسة المحكمة الأمر المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث تدفع المستأنفة بنقصان تعليل الحكم المستأنف الذي ينزل منزلة انعدامه و مجانبته للصواب، ذلك انه قضى بافراغها من العقار المدعى فيه ، بعلة أنه آيل للسقوط وان ما أثير لا يستند على اي اساس قانوني او واقعي سليم على اعتبار أن الدعوى الحالية من بين عدد من الدعاوى التي سلكتها المستأنف عليها من اجل افراغها والتي لم تفلح في افراغها فالتجأت الى وسيلة اخرى قصد الحصول على سند

تنفيذاً لإفراغها و أن المحل الحالي هو محل تجاري يتواجد داخل منطقة القصبة بالمحمدية، وهو عبارة عن محل منفرد لا يوجد فوقه أي بناء يذكر، ولا يسكن فوقه أي احد . بل الأمر يتعلق بمحل تجاري ليس الا وان الدعوى السابقة الرامية الى إفراغ المستأنفة هي الدعوى المرفوعة في مواجهتها من اجل الإفراغ بدون حق ولا سند انتهت بصور حكم ابتدائي قضى بالإفراغ، وهو الحكم الذي وقع الغائه بمقتضى ملف مدني عدد 2475/1302/2016 الصادر بتاريخ 11/07/2017 و الدعوى الثانية الرامية الى استرجاع المحل للاستعمال الشخصي انتهت بصور حكم تجاري ضمن الملف عدد 9490/8219/2019 صادر بتاريخ 11/06/2020 قضى بإفراغ المستأنفة وأداء المستأنف عليها لفائدتها تعويضا مدنيا محدد في مبلغ 83100,00 درهم وهو الحكم الذي لم يقع تنفيذه الى غاية يومه، لتلتجأ المستأنفة عليها الى وسيلة أخرى تتمثل في ادعاء كون المحل هو آيل للسقوط ويهدد سلامة ساكنيه، وهو الأمر الذي لا وجود له على الإطلاق وان ما يؤكد زيفية القرار المستدل به هو انه يتحدث عن إفراغ السكان في حين ان الأمر يتعلق بمحل منفرد لا يوجد فوقه بناء او سكان وان الخبرة المنجزة بتاريخ 20/02/2020 بناء على الأمر التمهيدي الصادر عن المحكمة التجارية فإن السيد الخبير حدد قيمة الأصل التجاري ، ولم يتحدث على ان المحل آيل للسقوط او متآكل وهو ما يؤكد زيفية الادعاء الحالي ، وأن الأمر يتعلق بمضاربة عقارية ليس الا، و انه عوض تنفيذ المستأنف عليها للحكم القاضي بالإفراغ للاستعمال الشخصي واداء المبالغ المحكوم بها لفائدة المستأنفة بادرت الى استصدار قرار يحوم حوله الشك والريبة والذي صدر في ظروف غامضة ، بدعوى ان المحل التجاري آيل للسقوط وهو ما أفلحت فيه واستطاعت على ضوئه الحصول على حكم بالإفراغ و ان المحكمة المطعون في حكمها لم تعر أي اهتمام لهاته الدفوع المثارة والى الاحكام السابقة القاضية بالتعويض ولم تجب عنها مما يشكل معه خرق لحقوق الدفاع ، ويجعل حكمها ناقص التعليل ويتعين التصريح والحكم بالغاء الحكم المتخذ لمجانبته للصواب.

وبخصوص خرق الحكم للمقتضيات القانونية أنه بداية تنبغي الإشارة الى ان القرار الاداري الذي استندت اليه المحكمة المطعون في حكمها في القول بإفراغ المستأنفة من محلها التجاري هو موضوع طلب امام المحكمة الادارية و أنه في ظل طعن المستأنفة في القرار الاداري يجعل من السابق لأوانه التقدم بدعوى للإفراغ وانه من شأن تأييد الحكم الابتدائي المطعون فيه و صدور حكم اداري والذي لا محال سيلغي القرار الاداري القاضي بالهدم فانه سيؤثر على المركز القانوني للمستأنفة و سيصعب مستقبلا تداركه و ان صدور قرار بالهدم في اطار الاستعجالي سوف يمس جوهر الموضوع وهو ما يتعارض ومقتضيات الفصل 149 من ق. م . م الذي يجيز لسيد رئيس المحكمة البث بصفته قاضيا للامور المستعجلة دونما المساس بجوهر الموضوع وان القرار الاداري هو الآن محط طعن امام قضاء الموضوع ومن ثمة فان المنازعة هي جدية و أن الامر يغل يد السيد قاضي الأمور المستعجلة ، و يجعل الدعوى الحالية مالها عدم الاختصاص وبقوة القانون و انه من جهة أخرى فالثابت من الوثائق المستدل بها من قبل المستأنف عليها وخصوصا القرار الاداري انه يتضمن معطيات لا علاقة لها بالمحل التجاري موضوع نازلة الحال وفق ما سيقع تبيان ان القرار الاداري يتحدث عن إفراغ محل معد لسكن في حين ان الأمر يتعلق بمحل تجاري منفرد لا يوجد فوقه بناء أو سكان وان المحل التجاري يتواجد بـ [العنوان] بالمحمدية في حين ان القرار الاداري يتعلق بهدم محل سكني يتواجد بـ [العنوان] و باستقراء هاته المعطيات ستلاحظ المحكمة ان الامر يتعلق بمحل اخر معد لسكن وليس محل تجاري وانه يتواجد بعنوان ليس العنوان الذي تعتمره المستأنفة ولا علاقة لها به وهو الامر الذي يجعل من الحكم الابتدائي مجانبا للصواب ، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا و في الموضوع بإلغاء الحكم المتخذ والقول بعد التصدي اساسا برفض الطلب واحتياطيا التصريح والحكم بعدم الاختصاص و تحميل المستأنف عليها الصائر.

وأدلت بصورة للحكم المطعون فيه و طي التبليغ .

و بجلسة 20/12/2022 أدلى دفاع المستأنف عليها بمذكرة جوابية جاء فيها أن الحكم المستأنف قضى بإفراغ المستأنفة من المحل بعد صدور قرار إداري صادر عن السيد رئيس جماعة المحمدية الذي صدر على إثر تقرير اللجنة المختلطة التي عاينت المحل وأكدت بأنه يشكل خطرا محققا بالمارة والسكان لكون سقف المحل أصبح آيلا للسقوط ، وذلك بناء على تقرير الخبرة المنجزة من طرف مكتب د.ه.أ.ب. وأنه بناء على القرار الإداري الذي أمر للمستأنف عليها بصفتها المالكة للمحل بهدم المحل تفاديا للخطر المحقق ، الشيء الذي اضطرت معه للمستأنف عليها إلى تقديم طلبها في إطار المادة 13 من القانون 16 . 49 غير أن المستأنفة رغم الوثائق والتقارير المدلى بها في الملف التي تؤكد أن المحل آيلا للسقوط ويتعين هدمه لم تستغ ذلك بإثارة بعض المزاعم الواهية الغير مرتكزة على أساس ، مما

يتعين الحكم بتأييد الأمر المستأنف لمصادفته الصواب .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 10/01/2023 تبين أن الملف جاهز بعدما أن سبق أن أُلقي به بجلسة سابقة بمذكرة جوابية من طرف دفاع المستأنف عليها ، فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 31/01/2023.

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة بأوجه الاستئناف المبسوطه أعلاه .

لكن أن الثابت من وثائق الملف خاصة القرار الجماعي المؤقت رقم 24 المؤرخ في 10/05/2021 الصادر عن رئيس مجلس جماعة المحمدية أنه قرر بناء على محضر معاينة اللجنة التقنية المنعقدة بتاريخ 24/02/2021 و شهادة مكتب الدراسات المسلمة بتاريخ 23/03/2021 أمر المستأنف عليها فكرية (ش.) و مستغلة البناية الأيلة للسقوط السيدة فتيحة (ح.) ( المستأنفة) بإخلائها ( المحل التجاري موضوع النزاع ) كما قرر في الفصل الثاني من هذا القرار على سكان هذا المحل أن يفرغوه في الحال و في فصله الثالث أن يعلم بهذا القرار كل من رب الملك و المكترين و في فصله الرابع يعهد للمصالح المختصة لهذه الجماعة و السلطة المحلية بتنفيذ هذا القرار كل حسب اختصاصه.

و أنه و طبقا للمادتين 4 و 5 من القانون رقم 94-12 المتعلق بالمباني الأيلة للسقوط و تنظيم عمليات التجديد الحضري يعد القرار الجماعي المذكور وسيلة مقبولة لإثبات كون البناية أيلة لسقوط طالما أن الملف خال مما يفيد زوال مفعوله القانوني من طرف الجهات المختصة .

و حيث و استنادا لذلك و بما أن البناية مهددة بالسقوط فإنها أصبحت تشكل خطرا على المتواجدين بها و المارة الأمر الذي تكون معه جميع الدفوع المتمسك بها غير مرتكزة على أساس و يتعين ردها و رد الأستئناف و تأييد الأمر المستأنف لمصادفته الصواب .

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 رافعته