

**L'état de péril d'un immeuble commercial caractérise l'urgence extrême justifiant de déroger aux délais et formes de notification de l'assignation en référé-expulsion (CA. com. Casablanca 2020)**

Identification			
<b>Ref</b> 69361	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1904
<b>Date de décision</b> 20200922	<b>N° de dossier</b> 2019/8225/3369	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Extinction du Contrat, Baux		<b>Mots clés</b> Vice de procédure, Urgence extrême, Référé-expulsion, Irrecevabilité de l'intervention, Intervention volontaire, Immeuble menaçant ruine, Expulsion du preneur, Dérogation aux règles de notification, Bail commercial, Arrêté de démolition	
<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 preneur en raison du péril menaçant l'immeuble loué, la cour d'appel de commerce examine la validité de la procédure d'évacuation et l'opposabilité d'une cession de fonds de commerce. Le premier juge avait fait droit à la demande d'expulsion du bailleur, fondée sur un arrêté administratif de démolition.

L'appelant, preneur évincé, soulevait de multiples vices de procédure, notamment le non-respect des délais de convocation en raison de l'urgence et l'irrégularité de l'arrêté de péril, tout en invoquant la cession du fonds de commerce à un tiers intervenant à l'instance. La cour écarte les moyens de procédure en retenant que l'état de péril imminent constitue un cas d'urgence extrême justifiant la dérogation aux délais de convocation.

Elle juge ensuite que l'arrêté administratif ordonnant l'évacuation, pris en application de la loi n° 94-12 relative aux bâtiments menaçant ruine, constitue un titre suffisant pour le juge des référés tant qu'il n'a pas été annulé par la juridiction administrative, rendant inopérante toute expertise contraire produite par le preneur. La cour déclare en outre irrecevable l'intervention volontaire du cessionnaire du fonds de commerce, dont l'action en annulation de l'arrêté de péril avait été rejetée par le juge administratif.

L'ordonnance d'expulsion est par conséquent confirmée.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم ورثة محمد (ف.1) اعلاه بمقال استئنافي بواسطة نائبيهم ، مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 18/06/2019 يستأنفون بمقتضاه الامر الاستعجالي الصادر عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/05/2019 تحت عدد 2619 في الملف عدد 2574/8101/2019 ، القاضي : بافراغهم و من يقوم مقامهم من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء ، مع شمول الامر بالنفاذ المعجل بقوة القانون ، و ابقاء الصائر على المدعيان ، ورفض باقي الطلبات .

وحيث تقدم السيدان إدريس (أ.1) و محمد (أ.2) بواسطة نائبيهما بمقال من اجل التدخل الاختياري في الدعوى و بمقال اصلاحي له مؤدى عنهما الرسوم القضائية بتاريخ 09/04/2019 .

وحيث قدم الاستئناف مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأجلا و أداء ، فهو مقبول شكلا.

وحيث يروم مقال التدخل الاختياري و المقال الاصلاحي له الى الغاء الامر المستأنف ، و ارجاع الملف الى المحكمة التجارية للبت فيه من جديد طبقا للقانون ، و من حيث الاختصاص الغاء الحكم الابتدائي و الحكم من جديد بعدم الاختصاص ، و من حيث الشكل الغاء الامر الابتدائي و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب ، و من حيث الموضوع برفضه ، و احتياطيا باجراء خبرة تقنية ، مع الاشهاد للمتدخلين برغبتهم في الرجوع للمحل التجاري ، و الحكم بتحديد التعويض لفائدتهما في مبلغ لا يقل عن مبلغ 1.300.000 درهم .

وحيث إنه بالنظر الى صدور الامر الاستعجالي عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/08/2019 تحت عدد 4039 في الملف عدد 3417/8101/2019 ، القاضي بعدم قبول تعرض الغير الخارج عن الخصومة المقدم من طرف المتدخلين الحاليين في الدعوى ضد الامر الاستعجالي موضوع الاستئناف الحالي و ذلك بصفتهم مشتريين للاصل التجاري من مالكيه المستأنفين الحاليين و القاضي بافراغ هؤلاء الاخيرين من المحل التجاري موضوع النزاع . فضلا على المقارنة بين تاريخ تفويت الاصل التجاري للمتدخلين من طرف المستأنفين وهو 20/06/2019 و تاريخ اشعار هؤلاء المكريين بذلك بتاريخ 11/04/2020 ، علاوة على اشعار السلطة المحلية المستأنفين بقرار الهدم بتاريخ 03/04/2019، اضافة الى مقتضيات المادة 25 من القانون 16-49 ، فضلا عن إدلاء المستأنف عليهما بحكم صادر عن المحكمة الادارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/02/2020 تحت عدد 237 في الملف عدد 389/7110/2019 القاضي بعدم قبول دعوى الغاء قرار الهدم من طرف المتدخلين في الدعوى ، يتبين بأن مقالي التدخل الاختياري و الاصلاحي لهذين الاخيرين غير مرتكزين على اساس قانوني ، و يتعين التصريح بعدم قبولهما مع ابقاء الصائر على رافعيهما .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الامر المستأنف ، أنه بتاريخ 20/05/2019 تقدم السيدان علي (أ.3) و الحسان (أ.4) بمقال استعجالي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضا فيه أن المدعى عليهم يكترون منهما المحل الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء وأن العقار

المتواجد به المحل المذكور آيل للسقوط بسبب اقدميته مما يشكل خطر على ساكنته و كذا على الجوار ، وأنه تم انجاز خبرة بواسطة مكتب (د. ت. م.) الذي عين العقار و استعمل جميع الطرق العملية للوصول الى نتيجة كونه اصبح يشكل خطرا على الساكنة ، و خلس التقرير الى ضرورة اشعار السلطات المختصة قصد اخلاء المكان و أن السيد رئيس مقاطعة درب السلطان اصدر قرارا تحت عدد 25 هـ ك بتاريخ 25/03/2019 بشأن اتخاذ تدابير وقائية نحو المباني المهدة لامن السكان و المارة مستندا على محضر اجتماع اللجنة المختلطة و كذا الخبرة المنجزة بتاريخ 13/03/2019 ، و أن قرار السيد رئيس المقاطعة تضمن ضرورة منع النزول و السكنى بالبنية الكائنة بدرب [العنوان] و ضرورة افراغ سكانها في الحال و على هذا الاساس تم اشعار جميع الساكنة بذلك و كذا توجيه اذار. ملتسمين الامر بافراغ المدعى عليهم من المحل الكائن بالعنوان أعلاه هم و من يقوم مقامهم من شخصهم و متاعهم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير . مرفقين المقال بشهادة ملكية – تقرير خبرة – قرار السيد رئيس المقاطعة – اذار و شهادة تسليم .

وبعد رجوع شهادة التسليم المتعلقة بالمدعى عليهم بملاحظة تعذر التبليغ لكون المحل مغلق ، صدر الامر الاستعجالي المشار اليه اعلاه ، وهو موضوع الطعن بالاستئناف من طرف ورثة محمد (ف.1).

## أسباب الاستئناف

أولا : أن المقال الافتتاحي للدعوى الابتدائية قد وجه ضد ورثة محمد (ف.1) دون ذكر اسمائهم الشخصية و العائلية وصفتهم و مهنتهم و موطن اقامتهم طبقا لما ينص عليه الفصل 32 من ق.م.م و بصيغة الوجوب . و أن الراحل قد خلف بعد وفاته ورتته وهم ارملة تامو (ف.2) و ابناؤه من غيرها و هم محمد (ف.1) و سعيد (ف.3) و عبد الله (ف.4) . و أن الابناء يقطنون كلهم بدولة فرنسا و بعناوين و مدن مختلفة فيها . و أن الفقرة الاخيرة من الفصل 32 ق.م.م تلزم القاضي المقرر أو المكلف بالقضية بأن يطلب تحديد البيانات غير التامة او التي وقع اغفالها في المقالات الافتتاحية . و يتضح من كل ذلك أن المقال الافتتاحي للدعوى قد جاء مخالفا للمقتضيات اعلاه مما يكون معه غير مقبول شكلا .

ثانيا : أن المقال الافتتاحي للدعوى قد أودع بكتابة الضبط بتاريخ 20/05/2019 و حددت جلسة مناقشة القضية ليوم 22/05/2019 ، أي بعد يومين فقط . و أنه لذلك يكون الحكم الابتدائي قد صدر خرقا لمقتضيات الفصل 37 و 38 و 39 و 40 و 41 من ق.م.م و ذلك أنه لم يتم تبليغ الاستدعاء عن طريق الدبلوماسي و الاداري للقائنين خارج المغرب. و أنه لم يتم استدعاء كل وارث شخصيا و في موطنه الفعلي . أن المحل التجاري المطلوب افراغه و المذكور في المقال الافتتاحي ليس محل اقامة بالنسبة للعارضين محمد (ف.1) و سعيد (ف.3) و عبد الله (ف.4) و كذا ارملة ابيهم تامو (ف.2) و أن القاضي الابتدائي لم يطبق مقتضيات المتعلقة بالاجل المنصوص عليه بالفصل 41 من ق.م.م بالنسبة للعارضين المقيمين بفرنسا و لم يحترم كذلك اجل 5 ايام بالنسبة للعارضة تامو (ف.2) طبقا للفصل 40 ق.م.م .

ثالثا : أن الحكم الابتدائي في عرضه للوقائع يتضمن إشارة يتيمة إلى أنه قد أفيد عن المدعى عليهم أن المحل مغلق. و أن الفصل 39 ق.م.م ينص عند تعذر تبليغ المدعى عليهم على ضرورة توجيه الاستدعاء بالبريد المضمون مع الاشعار بالتوصل . و ان المحكمة الابتدائية قد قررت خلافا لذلك إدراج الملف للتأمل في أول جلسة خرقا للقانون وللحق في الدفاع و الحق في المحاكمة العادلة .

رابعا: أن الفصل 39 ق م م و كذا الاجتهاد القضائي المتواتر و المستقر قد كرس قاعدة اللجوء لمسطرة القيم في مثل هذه الحالة و أنه رغم عدم تعيين قيم و لا تكليفه هو و النيابة العامة و السلطات الإدارية بتطبيق مقتضيات الفصل 39 ق م م ؛ فقد صدر الحكم بصفة حضورية خلافا للقانون. ولكل ذلك و للخروقات الشكلية والمسطرية والجوهرية أعلاه ينبغي القول بإلغاء الأمر الابتدائي و القول من جديد بعد قبول الطلب .

خامسا: أن قرار رئيس المقاطعة الذي لم يبلغ ابدا للعارضين قد تم اتخاذه دون توصله بتقرير مكتوب من اللجنة الإقليمية المنصوص عليها و على تشكيلتها في المادتين 9 و 29 من القانون 12/94 .

سادسا: أن المستأنف عليهما قد لجئا إلى المطالبة بالافراغ دون أن يوجها للعارضين أي إنذار بهذا الخصوص و لم يتوصلوا به طبقا للقانون و خلافا لما ذهب إليه الامر الابتدائي .

سابعا : وأنه خلافا لما ذهب إليه الأمر المستأنف فإن القرار الجماعي القاضي بالهدم لا يشكل و سيلة مقبولة قانونا لإثبات كون العقار آيل للسقوط مادام أن القرار لم يصدر طبقا للقانون 94/12 و لم يحترم مقتضياته وأن القرار المذكور قد استند على خبرة استصدرت في ظروف غامضة من طرف المستأنف عليهما و في غيبة العارضين وأنه بمجرد التفحص الظاهر للخبرة المستندة عليها يتضح تناقض ديباجتها والمعانيات المجرة و وصف حالة العقار مع الخلاصة التي تفيد كون العقار آيل للسقوط، كما أنها غير صادرة عن جهة محلفة أو رسمية المختبر العمومي للدراسات و التجارب.

ثامنا : أن العارضين يدلون للمحكمة بخبرة عقارية قضائية مجرة من طرف خبير محلف مفادها أن الاضرار اللاحقة بالعقار مجرد اضرار سطحية ، وأن العقار يحتاج فقط الى اعادة المرطوب الخارجي و صباغة البناية ، وبالتالي فإن العقار غير آيل للسقوط و كل ما ينقصه هو اشغال الصيانة . مما يفند محتويات خبرة مكتب الدراسات و المراقبة و يجعل رئيس المقاطعة منعدم الاساس القانوني و الواقعي .

تاسعا : ان المحل التجاري المأمور بافراغه يتوفر على اصل التجاري عدد 238138 والذي تم تفويته للغير ، وقد تم اشعار المستأنف عليهما بهذا التفويت في تاريخ سابق على رفعهما للدعوى الحالية .

عاشرا : ان المستأنف عليهما يتوفران على محل تجاري بنفس البناية التي يتواجد بها محل العارضين. وأن محل المستأنف عليهما ما زال مفتوحا و مستغلا من طرفهما كما يتضح من تقرير الخبرة المدلى به . مما يثبت عدم جدية ادعائتهما. ملتمسين في الشكل : قبول الطلب ، و في الموضوع : إلغاء الامر المستأنف و الحكم من جديد ، أساسا : بعدم قبول الطلب ، احتياطيا : برفضه ، احتياطيا جدا : بعدم اختصاص القضاء الاستعجالي ، و تحميل المحكوم عليهما الصائر .

و ارفقوا المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه ، صورة خبرة قضائية ، صورة خبرة .

وحيث أدلى السيدين إدريس (أ.1) و محمد (أ.2) بجلسة 09/07/2019 بمقال من اجل التدخل الاختياري في الدعوى و كذا بمقال اصلاحي له عرضا فيه أنهما اشترى الاصل التجاري بجميع عناصره و المسجل بالمحكمة التجارية تحت رقم 238138 من مالكيه السادة عبد الله (ف.4) و محمد (ف.1) و طامو (ف.2) بواسطة عقد عرفي مصحح الامضاء بتاريخ 06/05/2019 . وأن البائعين قاموا باعلام مالكي الجدران بهذا التفويت توصلوا به بتاريخ 11/04/2019 بواسطة السيد علي (أ.3) شخصا . وأنهما فوجئا باستصدار مالكي الجدران السيد علي (أ.3) و الحسان (أ.4) الامر المستأنف قضى بافراغ ورثة محمد (ف.1) بصفتهم المالكين السابقين للاصل التجاري في تجاهل تام للعارضين المالكين الجدد لهذا الاخير . وأن توجيه المدعى عليهما للدعوى في مواجهة ورثة محمد (ف.1) فيه تقاضي بسوء نية وخرق لحقوق الدفاع و تدليس لكونهما تم اشعارهما ببيع الاصل التجاري بتاريخ 11/04/2019 . وأن هدفهما هو الحصول على امر استعجالي في اسرع وقت ممكن و تفويت الفرصة عليهما كي لا يدافعان عن حقوقهما وهو ما تأتى لهما . وبخصوص قرار السيد رئيس مقاطعة درب السلطان فإن الفصل 6 من القانون رقم 12-94 يسند الاختصاص في هذا الموضوع للسيد رئيس المجلس الجماعي بصفة اساسية أو لمن يفوض له بذلك. وأن قرار الهدم صادر عن رئيس مقاطعة الفداء و موقع عليه من طرفه دون ذكر أنه يوقع بتفويض عن رئيس المجلس الجماعي ، مما يكون معه خارقا للقانون . كما أن قرار الهدم لم يبلغ للعارضين طبقا للفصل 9 من نفس القانون حتى يتسنى لهما الدفاع عن حقوقهما المخولة لهما بمقتضى المادة 11 من نفس القانون . كما أن قرار الهدم جاء مخالفا للمادتين 9 و 29 لانه اتخذ دون توصل رئيس مجلس الجماعة بتقرير مكتوب من اللجنة الاقليمية . وان الخبرة التي قام بها مكتب (د. ت. م.) غير حضورية و غير قضائية ، وبالتالي غير ملزمة للمحكمة ، فضلا على أنها تحمل عدة مغالطات ، و الدليل على ذلك الخبرة القضائية التي استصدرها السيد إبراهيم (أ.5) بصفته مكرر لمحل سكني بنفس البناية في اطار الملف عدد 14092/1109/2019 و التي خلص بموجبها الخبير محمد (ف.) الى أن الاساسات سليمة و هيكل العقار عامة متين و غير آيل للسقوط حاليا ، و كل ما ينقصه هو

اشغال الصيانة . وأنه من أجل تحري الحقيقة و الانصاف يتعين الامر باجراء خبرة تقنية جديدة. وأنهما يعبران عن رغبتهما في الرجوع الى محلتهما التجاري في حالة ما إذا امرت المحكمة بهدم المحل وذلك طبقا للمادة 13 من القانون 16-49 . ملتسمين في الشكل : قبول طلب التدخل الاختياري و المقال الاصلاحى ، وفي الموضوع : أساسا : الغاء الامر المستأنف و ارجاع الملف للمحكمة التجارية للبت فيه طبقا للقانون ، و من حيث الاختصاص : إلغاء الحكم الابتدائي و الحكم من جديد بعدم الاختصاص . و من حيث الشكل : الغاء الامر الابتدائي و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب، و من حيث الموضوع : أساسا : الغاء الحكم الابتدائي و الحكم من جديد برفض الطلب ، و احتياطيا : الغاء الامر الابتدائي و الحكم من جديد بخبرة تقنية ، و حفظ حقهما بالتعقيب عليها لتحديد التعويض الاحتياطي ، و تحميل المستأنف عليهما الصائر .

و ارفقا المقال ب : نسخة لعقد شراء الاصل التجاري – رسالة اشعار بائعي الاصل التجاري لمالكي الجدران بعملية البيع – صورة خبرة – صورة محضر معاينة – نسخة من مقال تعرض الغير الخارج عن الخصومة.

وحيث أدلى المستأنف عليهما بجلسة 16/07/2019 بمذكرة جوابية مرفقة بوثائق أكدوا بموجبها أنهما غير ملزمين بذكر كافة الورثة لعدم ذرايتهما بهم ، وكذا لكون ذكر ورثة السيد محمد (ف.1) وهو شامل لكافة الورثة وأن العارضان استندا في الدعوى الى القرار الجماعي المؤقت عدد 25 الصادر بتاريخ 25/03/2019 و الذي صدر بعد انجاز خبرة مدنية ، وكذا بعد صدور محضر اجتماع اللجنة التقنية بتاريخ 14/03/2013 . وان مقال التدخل الاختياري يبقى عديم الاساس لأنه حسب الصفحة الأولى منه مسجل بتاريخ 20/06/2019 أي بتاريخ لاحق عن صدور الامر الاستعجالي الذي صدر بتاريخ 29/05/2019، كما أن الملف خال مما يفيد اشعار العارضين بعملية التفويت ، هذا بالاضافة الى أن المادة 25 القانون رقم 16-49 تلزم كل من المفوت و المفوت له اشعار المكري بهذا التفويت تحت طائلة عدم سريان آثاره عليه وهو الامر الغير الثابت في الملف . وأن السلطات المحلية قامت بتبليغ و شعار كافة المكترين بان العقار آيل للسقوط ، وأن من توصل بالاشعار هو احد المتدخلين في الدعوى وهو السيد محمد (أ.2) وكان كذلك بتاريخ 02/04/2019 (رفقته شهادة التسليم الصادرة عن الملحقة الادارية 17) كما أن ورثة محمد (ف.1) توصلوا هم ايضا بتاريخ 03/04/2019 بقرار الهدم . ملتسمين القول بتأييد الأمر الاستعجالي ، و الحكم بعدم قبول مقال التدخل الاختيالي .

و ارفقا المذكرة نسخة أمر استعجالي صادر بتاريخ 26/06/2019 ، وصورة من شهادتي التسليم .

وحيث أدلى المتدخلان في الدعوى بجلسة 24/09/2019 بمذكرة تعقيبية مع طلب ايقاف البت اكدا بموجبها سابق ما جاء في مکتوباتهما ، مضيفين بأنهما قاما بالطعن في قرار الهدم المعتمد في الدعوى أمام المحكمة الادارية فتح له ملف عدد 389/7110/2019 . ملتسمين : رد دفوع المستأنف عليهما و الحكم وفق طلباتهما المضمنة بمقال تدخلهما الاختياري ، و من حيث طلب ايقاف البت : الحكم بايقاف البت في الموضوع الى حين بث المحكمة الادارية في طلب الغاء قرار الهدم ، و تحميل المستأنف عليهما الصائر .

و ارفقا المذكرة بصورة مقال الطعن بالغاء ، صورة لمقال ايقاف التنفيذ ، صورة امر عدد 7422.

وحيث أدلى المستأنف عليهما بجلسة 08/10/2019 بمذكرة اسناد النظر أكدوا بموجبها أنهما ينازعا بشدة في طلب ايقاف البت للطعن في قرار الهدم على اعتبار أن هذه الدفوعات لم يتم اثارها ابتدائيا . ملتسمين رد الطلب المذكور و الحكم وفق مذكرتهما الجوابية .

وحيث أدرجت القضية بجلسات آخرها جلسة 08/10/2019 تخلف خلالها الاستاذ (مه.) عن المستأنفين ورجعت شهادة التسليم بملاحظة أنه انتقل من العنوان حسب تصريح الجوار ، و حضر الاستاذ (ح.) عن الاستاذ (ع.) عن المستأنف عليهما و الفي بالملف مذكرته أعلاه باسناد النظر ، وحضر الاستاذ (ذ.) عن الاستاذ (مع.) عن المتدخلين في الدعوى ، فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 22/10/2019.

وحيث إنه بجلسة 22/10/2019 تقرر اخراج الملف من المداولة قصد اشعار نائب المتدخلين في الدعوى بالادلاء بمآل الطعن بالغاء قرار الهدم ، مع ادراج الملف بجلسة 05/11/2019 يستدعى لها جميع نواب الاطراف.

وحيث أدلى المتدخلان في الدعوى بجلسة 05/11/2019 برسالة مرفقة بحكم صادر عن المحكمة الادارية بالرباط بتاريخ 16/10/2019 تحت عدد 2329 في الملف عدد 56/7106/2019 قضى بايقاف تنفيذ القرار الصادر عن السيد رئيس مقاطعة مرس السلطان عدد 25 و تاريخ 25/03/2019 الى حين البت في الدعوى الموضوع . وأكدوا بأنهما سيدليان بالحكم الموضوع فور صدوره .

وحيث أدلى المستأنف عليهما بجلسة 05/11/2019 بمذكرة أكد بموجبها أن عقد البيع حسب الصفحة الاولى منه مسجل بتاريخ 20/06/2019 اي بتاريخ لاحق عن صدور الامر الاستعجالي الذي صدر بتاريخ 29/05/2019، كما أن الملف خال من اي وثيقة تفيد تاريخ اشعار العارضين بعملية التفويت طبقا للمادة 25 من القانون 16-49 . وأن الصفة من النظام العام و المتدخلين لم يثبتا صفتهم في الادعاء ، كما ان العقار قد صدر بشأنه قرار استثنائي قضى بتأييد الامر الاستعجالي القاضي بالافراغ وهو القرار عدد 4574 الصادر بتاريخ 15/10/2019 في الملف عدد 4032/8225/2019، وأن هذا القرار وكذا الامر الاستعجالي الرامي أصبحت لهما حجية على الوقائع التي تثبتتها . ملتسمين اعتبار القضية جاهزة والقول بتأييد الحكم الابتدائي .

وبعد تبادل الطرفين المستأنف عليهما و المتدخلين في الدعوى المذكرات والردود و التي جاءت مؤكدة لما جاء في مكتوباتهما السابقة .

أدرجت القضية بجلسات آخرها جلسة 21/01/2020 تخلف خلالها الاستاذ (مه.) عن المستأنفين رغم التوصل بكتابة الضبط ، وحضرت الاستاذة (ن.) عن الاستاذ (ع.) عن المستأنف عليهما ، محضر الاستاذ (س.) عن الاستاذ (سع.) عن المتدخلين في الدعوى ، فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 11/02/2020 .

وحيث إنه بجلسة 11/02/2020 تقرر اخراج الملف من المداولة بناء على طلب نائب الطرف المستأنف عليه و كذا نائب الطرف المتدخل في الدعوى ، و لعرض الوثائق المدلى بها من طرف هذا الاخير على الطرف الاول ، و لاداء الطرف المستأنف عليه بمآل الملف المعروض على المحكمة الادارية المتعلق بقرار الهدم ، مع ادراج الملف بجلسة 25/02/2020 يستدعى لها جميع نواب الاطراف .

وحيث إنه بجلسة 25/02/2020 أدلى المستأنف عليهما بمذكرة مرفقة بمآل دعوى الالغاء أكد بموجبها محرراتهما الكتابية وأن السيد إدريس (أ.1) و محمد (أ.2) ليست لهما الصفة للتدخل في هذه الدعوى ، خصوصا وأن العقد المستدل به لم يتم تبليغه للعارضين بعد المصادقة عليه ، وأن الاشعار المدلى به تم قبل تحرير العقد ، و يكون بالتالي عقد التفويت قد جاء مخالفا للمادة 25 من القانون 16-49 . وأن الامر الاستعجالي القاضي بايقاف تنفيذ قرار الهدم لم يعد له موجب بعدما أصدرت المحكمة الادارية بالدار البيضاء حكما تحت عدد 237 في الملف عدد 389/7110/2019 بتاريخ 213/02/2020 قضى بعدم قبول دعوى الالغاء التي تقدم بها كل من السيد إدريس (أ.1) و محمد (أ.2) . ملتسمين تأييد الامر الاستعجالي .

و ارفق المقال بنسخة من الحكم الصادر عن المحكمة الادارية أعلاه.

وحيث أدلى المستأنفون بجلسة 21/07/2020 بمذكرة جواب أكدوا بموجبها سابق دفعواتهم ، مضيفين بأنهم عملوا على اشعار مالكي العقار بواقعة البيع المذكور بتاريخ 11/04/2019 عن طريق مفوض قضائي تسلمها احدهما و هو السيد علي (أ.3) كما هو ثابت من محضر التبليغ ، وبخصوص الدفع الوارد في مذكرة المستأنف عليهما بجلسة 25/02/2020 بكون الدعوى الادارية التي تقدم بها المشتريان من اجل الغاء القرار الاداري القاضي بهدم العقار المتواجد به الاصل التجاري موضوع الدعوى صدر فيها حكم بعدم قبول الطلب ، فهو دفع متجاوز مادام أن الدعوى شابها عيب شكلي متمثل في عدم اشعار رئيس مجلس الجماعة وكذلك الوالي قبل رفع الدعوى ، وأن المشتريين (المتدخلين في الدعوى الحالية) تداركا الامر و تقديما بدعوى ادارية جديدة بعدما استوفيا شروطها الشكلية وهي معروضة على المحكمة الادارية في اطار الملف 101/7110/2020 و الذي عرف عدة تأخيرات بسبب حالة الطوارئ الصحية و المدرج بجلسة 24/09/2020 لاستدعاء الاطراف ، ملتسمين رد دفع المستأنف عليهما و الحكم وفق المقال الاستثنائي ، و احتياطيا ارجاء البت الى حين البت في الدعوى الادارية .

وحيث أدرجت القضية بجلسات آخرها جلسة 08/09/2020 حضرتها الاستاذة (و.) عن الاستاذ (ج.ع.) عن المستأنفين و تخلف الاستاذ

(مه.) عن هؤلاء رغم الاعلام ، كما حضر الاستاذ (ع.) عن المستأنف عليهما ، و الاستاذ هشام (ز.) عن المتدخلين و التمس اجلا للدلاء بمآل الطعن الاداري في القرار ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة تم حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 22/09/2020.

## محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنفون في اسباب استئنافهم بما هو مشار اليه أعلاه .

وحيث إن توجيه المقال الافتتاحي للدعوى ضد ورثة محمد (ف.1) دون ذكر اسمائهم الشخصية و العائلية و صفتهم و مهنتهم ، يبقى صحيحا و قانونيا أمام جهالة المدعين (المستأنف عليهما) لذلك ، لا سيما وأن الورثة المذكورين (المستأنفين) لم يدلوا بما يفيد عكس ذلك .

وحيث إنه بخصوص الدفع المتعلق بكون أن المقال الافتتاحي للدعوى قد اودع بكتابة الضبط بتاريخ 20/05/2019 ، وأن جلسة المناقشة حددت لجلسة 22/05/2019 أي بعد يومين فقط ، وبذلك يكون الامر المستأنف قد صدر خرقا لمقتضيات الفصول 37-38-39-40 و 41 من ق.م.م ، ذلك أنه لم يتم تبليغ الاستدعاء عن طريق الدبلوماسي و الاداري للمستأنفين القاطنين خارج المغرب ، وأن المحل التجاري المطلوب افرأغه ليس محل اقامة بالنسبة إليهم . فإن الثابت قانونا و قضاء ، أنه يمكن الاستغناء عن استدعاء المطلوب في الدعوى وكذا عدم احترام اجل خمسة ايام بين تاريخ التوصل بالاستدعاء و تاريخ الجلسة في حالة الاستعجال القصوى و المتمثلة في نازلة الحال في كون أن المحل التجاري موضوع النزاع آيلا للسقوط ، كما أن المستأنفين قد تم استدعائهم خلال المرحلة الابتدائية بالعنوان المتواجد به المحل التجاري المستغل من طرفهم . فضلا على توجيه انذار بالافراغ اليهم بسبب كون المحل آيلا للسقوط ، و انجاز محضر تبليغ بشأنه افاد على أنه بتاريخ 02/05/2019 وجد المحل مغلق وحسب تصريح الجوار أنه مغلق منذ مدة . وبالتالي يكون ما دفعوا به بهذا الخصوص غير مرتكز على اساس و يتعين رده .

وحيث إن الدفع بان قرار رئيس المقاطعة لم يبلغ أبدا للعارضين ، وقد تم اتخاذه دون توصله بتقرير مكتوب من اللجنة الاقليمية المنصوص عليها و على تشكيلتها في المادتين 9 و 29 من القانون 94.12 . وأن القرار الجماعي لا يشكل وسيلة مقبولة لاثبات كون العقار آيل للسقوط مادام أنه لم يصدر طبقا للقانون 94.12 و لم يحترم مقتضياته ، وأنه استند على خبرة استصدرت في ظروف غامضة و في غيبة العارضين ، وأن هؤلاء يدلون بخبرة قضائية مفادها أن الاضرار اللاحقة بالعقار مجرد اضرار سطحية ، يبقى بدوره غير مرتكز على اساس قانوني و يتعين رده ، وذلك على اعتبار أن المستأنفين قد تم اشعارهم من طرف السلطة المحلية بواسطة والدتهم بتاريخ 03/04/2019 وذلك حسب الثابت من شهادة التسليم رقم 17 هذا من جهة . و من جهة اخرى فإن البين من وثائق الملف أن افراغ المحل موضوع النزاع نتيجة الهدم الكلي للبنية المتواجد بها كان بناء على امر من السلطة المختصة المتمثل في القرار الجماعي المؤقت عدد 25 الصادر عن السيد رئيس مقاطعة مرس السلطان بتاريخ 25/03/2019 بناء على قرار رئيس جماعة الدار البيضاء رقم 14/2017 الصادر بتاريخ 08/02/2017 المتعلق بتفويض التوقيع في حدود الاختصاصات المخولة في مجال معالجة المباني الآيلة للسقوط للسيد رئيس مقاطعة مرس السلطان ، وذلك بعد انجاز خبرة بشأنها من طرف مكتب (د. ت. م.) و اجتماع اللجنة التقنية . وأنه طبقا للمادتين 4 و 6 من القانون رقم 12-94 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط و تنظيم عمليات التجديد الحضري يعد القرار الجماعي المذكور وسيلة مقبولة قانونا لاثبات كون البنية آيلة للسقوط طالما أن الملف يخلو مما يفيد زوال مفعوله القانوني من الجهات المختصة .

وحيث إنه بخصوص ما تمسك به المستأنفون من كون ان المحل التجاري المأمور بافراغه يتوفر على اصل تجاري و الذي تم تفويته للغير ، وقد تم اشعار المستأنف عليهما بهذا التفويت في تاريخ سابق على رفعهما للدعوى الحالية . فإن الثابت مما تمت الاشارة اليه أعلاه ، أنه سبق التصريح بعدم قبول مقالي التدخل الاختياري و الاصلي للمتدخلين في الدعوى بصفتهم كمشتريين للاصل التجاري المذكور . ويكون ما تمسكوا به بهذا الخصوص غير مرتكز على اساس .

وحيث إنه بذلك يكون ما تمسك به المستأنفون على غير أساس ، و الامر المطعون فيه في محله و يتعين تأييده .

وحيث يتعين تحميل الطاعنين الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف وبعدم قبول مقالتي التدخل الاختياري و الإصلاحي و ابقاء الصائر على رافعيهما .

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