

L'urgence née de la nécessité d'entreprendre des travaux de rénovation justifie la compétence du juge des référés pour ordonner une expulsion, même en présence d'une contestation sérieuse sur la nature du bail (Cass. com. 2011)

Identification			
Ref 52400	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1226
Date de décision 20111020	N° de dossier 2010/2/3/68	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Notification, Procédure Civile		Mots clés Urgence, Travaux de rénovation, Rejet, Référé, Procédure civile, Préjudice imminent, Mesure provisoire, Expulsion, Contestation sérieuse, Compétence	
Base légale		Source	

Résumé en français

Ayant constaté que le maintien d'un occupant dans les lieux était de nature à causer un préjudice imminent au propriétaire qui avait entrepris d'importants travaux de rénovation de l'immeuble, une cour d'appel retient à bon droit l'existence d'une situation d'urgence. Elle en déduit exactement que le juge des référés est compétent pour ordonner l'expulsion, peu important l'existence d'une contestation sérieuse sur la nature juridique du contrat liant les parties, laquelle relève de l'appréciation du juge du fond.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أن المطلوبة في النقض شركة (ا. ط.) تقدمت بمقال استعجالي بتاريخ 2009/01/29 جاء فيه أنها أبرمت مع المدعى عليها الطاعنة شركة (ص.) عقدا منحتها بمقتضاه الحق في استغلال محل يوجد برواق الفندق (هـ.) سابقا من أجل بيع الحلي والمجوهرات الى غاية 08/12/31 وأنه مادام

أن مدة العقد قد انتهت فإن المدعى عليها أصبحت تشغل المحل بدون سند وقد أذرتها بعم رغبتها في تحديث العقد فأمتعد وان الطالبة شرعت في أشغال الهدم من أجل إعادة بناء وترميم الفندق كما يشهد لذلك محضر المفوض القضائي المحرر بهذا الشأن لأجله تلتبس الحكم على المدعى عليها بإفراغ المدعى في وبا استدعاء المدعى عليها وتخلفها عن الحضور أصدر قاضي المستعجلات أمره وفق الطلب وأيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلة الأولى بخرق قاعدة مسطرية أضر بحقوق الأطراف ذلك أنها سبق أن تقدمت استئنافيا بدفع بعدم توصلها بأي استدعاء وأن محكمة الاستئناف خرقت مقتضيات الفصل 38 من ق م ق م عندما تخلت عن استدعائها وبررت ذلك بوجود حالة الاستعجال القصوى فعرضت بذلك قرارها للنقض.

لكن لما كانت مقتضيات الفصل 38 من ق م ق م التي تنص على أن التبليغ يكون صحيحا إذا تم الى الشخص نفسه أو في موطنه الى أقاربه أو خدمه أو لكل شخص آخر يقيم معه تتعلق بعموم التبليغ سواء تم بواسطة كتابة الضبط أو بواسطة موزع البريد، ولما كان الثابت من اجراءات النازلة ووثائق الملف المعروضة على قاضي المستعجلات خاصة محضر الجلسات أن الطاعنة استدعت بجلسة 09/12/2 فرجع المرجوع بملاحظة المحل مغلق فقرّر قاضي المستعجلات إعادة استدعائها لجلسة 09/2/16 بواسطة البريد المضمون فتوصلت بتاريخ 09/2/19 حسب الإشعار بالاستلام المذيل بطابع الشركة الطاعنة وتوقيع من يمثلها مما يفيد أن التبليغ قد تم بصفة قانونية وطبقا الموازي لانعدامه ذلك أن المحكمة خلصت الى أنه بإمكان قاضي المستعجلات بالرغم من وجود منازعة جدية أن يأمر بكل التدابير التحفظية أو بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه لدرء ضرر حال أو لوضع حد لاضطراب ثبت أنه غير مشروع دون أن تبين حالة الضرر الحال وأن ما عللت به قرارها من أحقية قاضي المستعجلات المساس بالموضوع يعتبر تعليلا غير سليم إذ أن القول بأن عقد الكراء قد انتهى أو تجدد من اختصاص قضاء الموضوع، ومن جهة ثانية إن الطاعنة تمسكت بكون المحل الذي تشغله خاضع لمقتضيات ظهير 55/5/24، وأن المطلوبة في النقض لم تحترم الشكليات القانونية للمطالبة بالإفراغ وفق ما تقتضيه المادة السادسة من الظهير المذكور وبأن الدعوى يجب أن ترفع أمام قضاء الموضوع وليس القضاء الاستعجالي وبذلك يكون القرار قد جانب الصواب مما يستوجب نقضه.

لكن لما كان قاضي المستعجلات يبت بصفته هاته حينما يتوفر لديه عنصر الاستعجال ولا تمس أوامره ما يمكن أن يقضي به في الجوهر، ولما كان الثابت للمحكمة أن عنصر الاستعجال يتمثل في أن المطلوبة في النقض تقوم بأشغال من أجل إعادة تجديد الفندق الذي يوجد به محل النزاع الأمر الذي استدلت بشأنه رفقة مقالها الافتتاحي بمعاينة محررة بتاريخ 2009/1/05 تشير الى وجود أشغال الهدم بالمحل الكائن بالفندق من أجل الإصلاح والترميم، وأن بقاء الطاعنة بالمحل المدعى فيه من شأنه أن يلحق بها الضرر الأمر الذي يبرر تدخل قاضي المستعجلات، ورتبت على ذلك قضاءها بتأييد الأمر الإستعجالي فيما قضى به من إفراغ بناء على العلة المشار اليها تكون قد عللت قرارها بما يكفي لتبريره وركزته على أساس، واعتبرت عن صواب أن قاضي المستعجلات بت في نطاق اختصاصه بصرف النظر عن الحالة الوار ترفي القرار التي مضمونها أن مدة العقد قد انتهت والتي يستقيم القرار بدونها، فكان ما ستلقوبه الطاعنة) غير جدير بالاعتبار، وتبقى المناقشة التي تناولتها الوسيلة بخصوص الطبيعة القانونية العقد الرابط بين الطرفين زائدة ولا تأثير لها على سلامة القرار الذي انبنى على علة توافر الاستعجال وهي كافية في تبريره، ولا يعيب القرار عدم ذكر النصوص القانونية التي أخذ بها مادام قد صدر مطابقا للقانون./.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالبة الصائر.