

**Référé et arrêt de travaux : la
demande de suspension est
rejetée en l'absence de preuve du
caractère actuel et continu des
constructions (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 58601	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5518
Date de décision 20241112	N° de dossier 2024/8225/5026	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Référé, Procédure Civile		Mots clés Référé, Procédure d'urgence, Obligations du preneur, Constat d'huissier, Confirmation de l'ordonnance, Charge de la preuve, Caractère actuel des travaux, Bail commercial, Arrêt de travaux, Absence de trouble manifestement illicite	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé ayant rejeté une demande d'arrêt de travaux, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de l'urgence justifiant une telle mesure. Le bailleur d'un terrain soutenait que la présence de matériaux et le creusement de fondations par le preneur suffisaient à caractériser le commencement d'une construction non autorisée et le péril imminent. La cour rappelle que l'intervention du juge des référés pour ordonner l'arrêt de travaux, en application des articles 21 de la loi instituant les juridictions de commerce et 149 du code de procédure civile, est subordonnée à la preuve d'actes de construction en cours d'exécution. Or, la cour relève que les procès-verbaux de constat versés aux débats, y compris celui produit par l'appelant, décrivent des ouvrages déjà réalisés, tels qu'un fossé et la mise en place de béton, mais n'établissent pas la poursuite actuelle des travaux. Faute pour le bailleur de démontrer l'existence d'un péril imminent découlant d'une activité de construction effective et non de simples préparatifs ou d'ouvrages achevés, la demande ne présente pas le caractère d'urgence requis. L'ordonnance entreprise est par conséquent confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت المستأنفة بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 27/9/2024 تستأنف بمقتضاه الأمر عدد 361 الصادر بتاريخ 18/03/2024 عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف عدد 1785/8101/2023 والقاضي في منطوقه: برفض الطلب مع ابقاء الصائر على رافعه.

في الشكل :

حيث إنه ليس بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالامر المستأنف.

وحيث إن الاستئناف قدم مستوفيا للشروط المتطلبة قانونا أجلا و صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الامر المطعون فيه ان المستأنفة تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 20/12/2023 والذي جاء فيه أنها تملك العقار المسمى الفيضة موضوع الرسم العقاري عدد 383045 - راء وان العارضة كانت تكتريه للمدعى عليه [صاحب شركة ص.ط.ر.] بمقتضى عقد كتابي انتهت صلاحيته بتاريخ 30-10-2022 ولم يقع تجديده باتفاق الطرفين وانه ضل يحتل العقار دون وجه حق منذ انتهاء العقد وشرع في البناء بدون أنن من العارضة ولا بترخيص من السلطات المحلية وان العارضة اجرت معاينة على المحل عاين قيام المدعى عليه بالبناء وبتواجد مواد البناء من رمل وزلط واعمدة حديدية وحمير محيط العقار لبناء الاساس بهذا العقار لاجله تلتمس العارضة الحكم بايقاف اشغال البناء بالعقار المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000 درهم في اليوم مع النفاذ المعجل.

ارفق المقال بنسخة من شهادة ملكية ونسخة من محضر معاينة.

بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه مدلى بها بجلسة 26-02-2024 أكد من خلالها من حيث الشكل ان الطلب لا تتوافر فيه الشروط الشكلية المتطلبة لعدم توفر الشروط الطلب الاستعجالي لان الطلب من شأنه المس بجوهر الحق واحتياطيا من حيث الموضوع فان العارضة لا تقوم ببناء او تشييد لبناء كيفما كان نوعه وان المدعية تريد الاضرار بالعارضة وان وجود مواد البناء فلان مجال اختصاص العارضة هو انتاج وبيع مواد البناء وفق ما هو منصوص بالعقد ومن الطبيعي ان تجد مواد البناء بالعقار وان العارضة تكتري المحل منذ اربع سنوات وانهاة ستثمرت به اموال مهمة وتشغل أكثر من 40 عائلة وانها كونت به اصل تجاري واكتسبت الحق في تجديد الكرماء وان الطالبة من خلال رسالتها الجوابية قد جددت تمسكها بالعلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وان قانون استغلال المقالع في المادة 4 في الباب الثامن يفرض على اي شركة القيام بتبيح المقلع وتحديد منشآت الملحقة به وان العارضة لاثبات انها لا تقوم باي بناء انجزت معاينة لاثبات صدقها لاجله تلتمس الحكم اساس التصريح بعدم الاختصاص وفي الشكل، عدم قبول الطلب وفي الموضوع رفض واحتياطيا باجراء معاينة للتثبت من الحقيقة ارفقت المذكرة نسخة من عقد الكراء محضر رفض عرض عيني ووصولات اداء محضر معاينة وصور فتوغرافية.

بناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعية أكد من خلالها ان العارضة أكرت للمدعى عليه قطعة ارضية فلاحية وهي عبارة عن ارض فلاحية خالية من أي بناء بمقتضى عقد لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد باتفاق الطرفين كمستودع لاستخراج طمي الواد الذي هو عبارة عن رمال يجلبها مجرى الواد الكريفلة ونص العقد على انه بعد انتهاء العقد يتعين استرجاع الارض الى الحالة التي كانت عليها صالحة

للفلاحة الا انه استغل غياب العارضة عن المنطقة واصبح ينجز بنايات واسوار البناء الصلب لتغيير معالم البقعة الارضية الفلاحية الى مستودع تجاري كبير وان العارضة انجزت معاينة اولى بتاريخ 13-10-2023 ان المفوض القضائي عاين مجموعة من البنائات والاعمدة الخرسانة المسلحة موضوعة داخل البقعة الارضية معدة لغرسها بمحيط الارض استعدادا لبناء سور يحيط بالارض ملتصقا تاكيد طلبه ارفقت المذكرة بنسخة من محضر معاينة.

بناء على مذكرة توضيحية لنائب المدعى عليه مدلى بها بجلسة 04-03-2024 أكد فيها ما سبق وارفقت المذكرة بنسخة من امر استعجالي.

وبناء على مذكرة تعقيب نائب المدعية اكد فيها ما سبق.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن العارضة تقدمت بمقال استعجالي يرمي الى ايقاف اشغال البناء التي يقوم بها المستأنف عليه وذلك بقيامه بحفر محيط القطعة الأرضية الفلاحية المكراة وبالرغم من انه لم يسبق له ان اتفق معها على البناء او تسوير محيط القطعة اعتبارا لكون عقد الكراء ينص على ان موضوع الكراء يتعلق بقطعة أرضية فلاحية مجاورة لوادي كريفلة الذي استغل المستأنف عليه تواجده بجواره لاستخراج طمي الوادي والاتجار فيه وهو ما لم ينص عليه في العقد لإعطاء صبغة عقد تجاري الا ان هذا المكثري استغل غياب العارضة واصبح يتصرف بإرادته لوحده دون اذنها او تعديل مقتضيات عقد الكراء ونظرا لكونها أدلت بمحضر معاينة تبين وضع الرمال والطوب والاعمدة الخرسانية والقيام بحفر محيط القطعة الأرضية فان الحكم لم يعتبر هذه الوسائل الخاصة بالبناء كأدوات إثبات بوجود حالة الشروع في البناء مما جعله قد خرق مقتضيات المادة الثالثة من قانون المسطرة المدنية الموجب لإلغائه ومن جهة ثانية أنه بالرجوع الى الحكم المطعون فيه يتأكد انه لم يركز منطوقه على أساس واقعي لكونه صرف النظر عن كل ما جاء في الوقائع وان المستأنف عليه قام بالشروع في البناء وان المعاينة التي ادلى بها من طرف العارضة المحررة من طرف المفوض القضائي تثبت واقعة البناء دون اذن منها في أرضها ودون اذن من السلطات المحلية الجماعية الأمر الذي دفع قائد المنطقة بتحرير محضر مخالفة في حقه وهذه الوسائل جعلت دعوى العارضة تركز على إثباتات صحيحة لقيامها خلافا لنصوص عقد الكراء بالقيام بإشغال البناء، أغفلها الحكم المطعون فيه لجعلها أسس واقعية تبرر الحكم لفائدة العارضة الا ان الحكم أغفلها مما جعله غير مرتكز على أسس واقعية سليمة كما انه يتبين أن الحكم المطعون لم يشر الى اي مقتضى قانوني يعتمده في إصدار منطوق الحكم مما يؤكد انه غير مرتكز على أي أساس قانوني صحيح الأمر الذي يوجب الغائه ومن جهة ثالثة أن المعاينة تؤكد وضع المستأنف عليه لمجموعة من أدوات البناء لتشييدها فان الحفر المحيطة بالقطعة الارضية قام بها المكثري بحفرها من أجل بناء سياج محيط بها وان جميع هذه المواد هي مواد بناء معدة لانجازها من طرف المكثري وبدأ في انجازها وأن ما جاء في تعليل الحكم يؤكد بأنه غير عارف بعملية البناء التي تتطلب في البداية وضع وإعداد المواد من أجل استخدامها وانباتها بمحيط البقعة وهو ما يجعل تعليل الحكم تعليلا متناقضا لذلك تلتمس العارضة الغاء الحكم الصادر بتاريخ 18/03/2024 في الملف الاستعجالي عدد 1785/8101/2023 عن المحكمة التجارية بالرباط مع تحميل المستأنف عليه الصائر.

وارفق المقال بنسخة أمر.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 05/11/2024 تخلف دفاع المستأنف رغم التوصل فتقرر اعتباره جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 12/11/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تمسكت المستأنفة بكون الامر غير مصادف للصواب وذلك لكون المعاينة تؤكد على وجود مجموعة من أدوات البناء لتشييدها والحفر المحيطة بالقطعة الأرضية التي قام المكترى بحفرها ووضع جميع مواد البناء قبل الشروع في إنجازها، لكن وحيث يستفاد من وقائع الملف أن موضوع الدعوى ينصب على طلب إيقاف عاجل لأعمال البناء الجارية حاليا في العقار موضوع النزاع، وذلك بسبب الضرر الحال والخطر الذي يهدد حقوق الطالبة، والذي من شأنه أن يخلق أوضاعا يصعب تداركها مستقبلا وهو الأمر الذي يستدعي تدخل قاضي المستعجلات، عملا بأحكام المادة 21 من قانون إحداث المحاكم التجارية والمادة 149 من قانون المسطرة المدنية" والحال انه بالرجوع لوثائق الملف يظهر أن أساس طلب الطاعنة هو محضر معاينة مؤرخ في 3/10/2023 ، هذا المحضر الذي يفيد قيام المفوض القضائي بمعاينة العقار وتحديد الأشغال المنجزة والمنفذة فيه، بما في ذلك الخندق المحيط بالمقلع ووضع الخرسانة والحديد ولا يشير الى وجود اشغال لازالت تباشر في العين المكراة علاوة على ذلك، فان محضر المعاينة الذي قدمه الخصم والمؤرخ في 20/10/2023 لا يشير إلى وجود أي أعمال جارية بالعقار، مما يجعل ادعاء الطاعنة بوجود أشغال بناء تستوجب التدخل القضائي لوقفها غير قائم على أساس سليم.

وحيث انه تبعا للاسناد المشار اليها أعلاه يكون الامر مصادفا للصواب فيما قضى به ويتعين رد الاستئناف وتأييد الامر المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

إن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: برده وتأييد الامر المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.