

# Référé - Éviction d'un preneur à bail commercial - Le péril imminent justifie l'intervention du juge des référés (Cass. com. 2014)

Identification			
<b>Ref</b> 53197	<b>Jurisdiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 738/2
<b>Date de décision</b> 20141204	<b>N° de dossier</b> 2014/2/3/763	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Référé, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Urgence, Rejet, Référé, Procédure de congé, Péril imminent, Juge des référés, Immeuble menaçant ruine, Expertise judiciaire, Eviction, Danger, Compétence, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

Ayant souverainement constaté, au vu d'un rapport d'expertise, l'état de délabrement d'un local commercial constituant un danger imminent pour ses occupants, une cour d'appel retient à bon droit que l'élément d'urgence justifiant l'intervention du juge des référés est caractérisé. En application de l'article 21 de la loi instituant les juridictions de commerce, elle en déduit exactement que ce juge est compétent pour ordonner l'éviction du preneur afin de mettre fin au péril, sans qu'il y ait lieu d'appliquer la procédure de congé prévue par le dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux commerciaux.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف و القرار المطعون فيه عدد 13/5391 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/12/10 في الملف عدد 12/1974 أن المطلوبين في النقض سليمان (ن.) وسعيد (ب.) ومريم (ب.) ويوسف (ز.) تقدموا بمقال استعجالي جاء فيه ان الطاعن محمد (ب.) يكتري منهم المحل المبين عنوانه بالمقال والذي أصبح يشكل خطرا على ساكنيه وعلى المارة

بفعل تآكل جدرانه وسقوط بعض أسقفه، وأن رئيس المجلس البلدي المدينة الجديدة أصدر قرارا تحت رقم 2011/08 لهدم تلك البناية استنادا الى تقرير خبرة أحمد (ر.) طالبين الحكم عليه بإفراغ المحل المكترى، وبعد جواب المدعى عليه أصدر قاضي المستعجلات امرا بعدم الاختصاص وألغته محكمة الاستئناف التجارية وحكمت من جديد وفق طلب المدعين وذلك بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في الويلتين مجتمعين بخرق القانون وفساد التعليل ذلك أن الأمر يتعلق بنزاع حول إفراغ محل تجاري وهو ما يقتضي توجيه انذار للمكتري في إطار ظهير 55، وأن القضاء المستعجل غير مختص نوعيا للبت في النزاع، وإنما يعود الاختصاص الى قضاء المحكمة التجارية، ومن جهة ثانية ان الطاعن يستغل المحل التجاري (...)، وأن المطلوبين في النقض تقدموا بمقاضاة الطاعن من أجل رقم 121 فضلا عن أن الأمر يتعلق بخبرة مهذمة لا توجد في الشارع المذكور ولا علاقة لها بالعين المكترة، بالإضافة الى أن الطاعن أكد أن المحل صالح للسكن وكذلك الدكاكين الملتصقة به من نفس الرسم العقاري ولا تشكل أي خطر على مستغليه أو المارة وبالتالي فإن شرط الاستعجال غير متوفر في النازلة، كما أن القرار عندما ناقش الحجج وأمر بإجراء خبرة على العين المكراة يكون قد مس بجوهر الحق والحال أن

لكن حيث يتجلى من تعليقات القرار المطعون فيه أن المحكمة لما نازع الطاعن في الوثائق المستدل بها من طرف المطلوبين ويتعلق الأمر بالقرار البلدي رقم 2011/08 المتضمن انذارهم بالقيام بهدم البناية الموجودة ب(و...) ذي الرسم العقاري عدد D4418 لكونها متداعية للسقوط، أمرت بإجراء خبرة عهدت بها للخبير المهندس المعماري رشيد (و.) الذي وقف على المحل الذي يشغله الطاعن ولاحظ أنه من ضمن المحلات التجارية التي توجد خلفها بناية منهاره بفعل القدم تتسبب في تسرب المياه الشتوية إلى جدران المحلات المذكورة مما ادى الى تلاشي جدرانها كما لاحظ ظهور الأسلاك الحديدية المتآكلة على مستوى السقف مما قد يشكل خطرا على مستغليه، وأنها لما قضت على الطاعن بالإفراغ من المحل الذي يشغله مستندة في ذلك على ما ظهر لها من قيام عنصر الاستعجال المتمثل في تلاشي بنائه والمبرر لتدخل قاضي المستعجلات لوضع حد للخطر الحال طبقا للفقرة الثانية من الفصل 21 من قانون إحداث المحاكم التجارية تكون قد جعلت قرارها معللا بما يعتبر ردا كافيا عن الدفع المثارة أمامها ولم تخرق المقتضيات المحتج بها فكان ما استدل به الطاعن غير جدير بالاعتبار، وغير مقبول فيما تناولته الوسيلة بشأن الدفع بضرورة توجيه الإنذار بالإفراغ في إطار ظهير 55/5/24 والذي لم يسبق الدفع به أمام قضاة الاستئناف ./.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.