

Référé-expulsion pour péril : La réception par le locataire de la sommation d'évacuer emporte présomption que son local est bien celui visé par l'arrêté de démolition (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 69061	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1559
Date de décision 20200715	N° de dossier 2020/8225/1351	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Référé, Procédure Civile		Mots clés Sommaton d'évacuer, Référé-expulsion, Réception de l'acte, Présomption, Immeuble menaçant ruine, Contestation de l'adresse du local, Confirmation de l'ordonnance d'expulsion, Charge de la preuve, Bail commercial, Arrêté de démolition	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé prononçant l'expulsion d'un occupant d'un local commercial en exécution d'un arrêté de péril, la cour d'appel de commerce examine la portée de cet arrêté administratif. Le premier juge avait ordonné l'expulsion, retenant que l'occupant était bien visé par la décision administrative.

L'appelant contestait l'application de l'arrêté à son local, soulevant une discordance entre le numéro du bâtiment visé par la décision de démolition et celui du local qu'il exploitait. La cour écarte ce moyen en relevant que l'appelant ne rapportait pas la preuve que son local relevait d'un titre foncier distinct de celui de l'immeuble frappé par l'arrêté de péril.

La cour retient que la réception personnelle par l'occupant de la sommation d'évacuer à l'adresse visée par la procédure constitue une preuve suffisante de sa présence dans le périmètre concerné par la mesure d'expulsion. Elle juge par ailleurs inopérant l'argument tiré de l'ancienneté de l'arrêté administratif, dès lors que celui-ci n'a pas été rapporté.

En conséquence, l'ordonnance entreprise est confirmée en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به المستأنف بواسطة دفاعه بتاريخ 20/02/2020 يستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/12/2019 تحت عدد 5787 ملف عدد 5109/8117/2019 و القاضي بإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الذي يشغله والكائن بزنقة [العنوان] الدار البيضاء و التصرح بأن هذا الأمر مشمول بالنفاذ المعجل بقوة القانون، مع إبقاء الصائر على المدعي.

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالأمر المستأنف .

و حيث قدم المقال الاستثنائي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد محمد (ت.) اصالة عن نفسه و نيابة عن ابنته القاصر لينة تقدم بواسطة دفاعه بمقال استعجالي أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2019/10/29 والذي جاء فيه أنه يملك المحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] الدار البيضاء و ان المدعى عليه يشغل هذا المحل على وجه الكراء من لدنه و انه توصل بقرار جماعي صادر عن رئيس مجلس الجماعة الحضرية بالدار البيضاء يقرر فيه انه يمنع النزول او السكنى بالبنية الكائنة بزنقة [العنوان] و ذلك بسبب اقدميتها و الخطر الذي تكونه على السكان و المارة و انه يجب على السكان افراغها و انه تقرر هدم البنية، و انه على اثر ذلك وجه انذارا الى المدعى عليه من اجل اخلاء المحل بقي دون جدوى، لذلك يلتمس الحكم بافراغه من المحل المذكور من اجل هدمه تنفيذا للقرار الجماعي عدد 87 الصادر عن رئيس الجماعة الحضرية بالدار البيضاء بسبب الخطورة التي يشكلها على السكان و المارة مع النفاذ المعجل.

و عزز المقال بالوثائق التالية : شهادة ملكية – انذار – امر بتوجيه انذار – شهادة تسليم – قرار المجلس الجماعي – محضر معاينة.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية جاء فيها ان قرار رئيس مجلس الجماعة القاضي بالهدم يتعلق بالعقار الكائن بزنقة [العنوان] بالدار البيضاء و انه يشغل المحل التجاري الكائن بالرقم 96 من نفس العنوان و بالنسبة للانذار الموجه له فانه يتحدث عن استغلاله للمحل الكائن بزنقة [العنوان] بالمدينة القديمة فضلا على ان القرار الجماعي يرجع تاريخه الى سنة 2012 كما ان محضر المعاينة يتعلق بالعقار 92-100 لا بالعقار المكترى له، لذلك يلتمس اساسا الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا لانتهاء مصلحته و صفته في التقاضي و احتياطيا الحكم برفض الدعوى و تحميل المدعي الصائر.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الأمر المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد الحسين (ع.) و جاء في أسباب استئنائه أن الامر المستأنف مجاني للصواب فيما قضى به و غير مبني على اساس و منعدم التعليل و أنه اثار بمذكرته الجوابية أن القرار الجماعي بالهدم يخص المحل المتواجد بالرقم 92 بزنقة [العنوان] المدينة القديمة في حين أنه يشغل المحل رقم 96 بزنقة [العنوان] المدينة القديمة و بالتالي فإنه غير معني بهذا القرار و بالانذار الموجه اليه و بالتبعية الدعوى الحالية و أن دفع المستأنف اعلاه لم يؤخذ بعين الاعتبار من

طرف السيد قاضي المستعجلات إذ أنه قام باستبعاده حسب تعليقه كون المدعى عليه توصل بانذار بالافراغ بالعنوان بزنتقة [العنوان] المدينة القديمة و بالتالي يبقى ما اثاره بهذا الخصوص غير ذي موضوع ويتعين رده هو تعليق ناقص و غير مبني على اساس ولا يوجد بملف القضية أن الانذار المتوصل به كان بالعنوان 92-100 وقد ادلى المستأنف بتقرير خبرة على المحل المجاور لمحل المستأنف الذي جاء فيه أنه لا توجد اية علاقة بين بناية العقارين لأن لكل واحدة عمارتها المنفردة بها و كذا أن الانذار الموجه له يتحدث عن استغلاله للمحل الكائن بالرقم 92-100 في حين أن السيد الحسين (ع.) يشغل المحل رقم 96 فضلا على ان القرار الجماعي يرجع تاريخه الى سنة 2012 وأن الامر الاستعجالي استبعد هاتين الوثيقتين اللتين تبيينان أن محل المستأنف بالرقم 96 و اعتبر أن توصل المدعى عليه بالانذار دليل على أن عنوان التوصل كان بالرقم 92-100 وهو تعليق مبني على التخمين و ليس اليقين و تلاحظ المحكمة أن القرار الجماعي عدد 87 الصادر عن السيد رئيس الجماعة الحضرية بالدار البيضاء يتعلق بالمحل موضوع العنوان بزنتقة [العنوان] المدينة القديمة وأنه لا يشمل الرقم 96 المستغل من طرف المستأنف و أن الامر الاستعجالي بالافراغ لم يكن على صواب لما قضى بافراغ المدعى عليه دون اساس واقعي و قانوني سليمين وأن انعدام الاساس و نقصان التعليق الموازي لانعدامه ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا و في الموضوع إلغاء الامر المستأنف و بعد التصدي الحكم برفض الطلب وأدلى بنسخة من الامر المستأنف.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 01/07/2020 جاء فيها أنه وعلى عكس ما تمسك به المستأنف في أسباب استئنائه جاء الأمر المستأنف معللا تعليلا سليما، مما جعله يتطابق مع القواعد القانونية التي تؤطر النازلة، و لم يخرج عنها مما يجعله مؤسسا قانونا وأجاب الأمر المستأنف على جميع دفعات المستأنف بما فيها المتعلقة برقم المحل موضوع النزاع و أن توصل المستأنف بالإنذار، يقوم حجة على أن المحل هو ذاك المطلوب إفراغه، و هو موضوع النزاع. و أن التمسك بما جاء في القرار الجماعي بأنه تضمن الرقم 92 لا يجدي نفعاً بحيث أن الرقم 92 يخص العمارة، و أن باقي الأرقام تتعلق بالمحلات التجارية التابعة للبنائية. أن هذه الأخيرة تشكل خطراً على المقيمين بها و على المارة بصفة عامة، و جميع السكان غادروا سكنهم إلا أحد المحلات التجارية وأنه توصل بقرار جماعي صادر عن رئيس مجلس الجماعة الحضرية بالدار البيضاء، يقرر فيه أنه يمنع النزول أو السكنى بالبنائية الكائنة بزنتقة [العنوان] و ذلك بسبب أخطورتها و الخطر الذي تكونه على السكان و المارة، و انه تقرر هدمها ، و أنه يرغب في هدمها استجابة لمضامين القرار الجماعي، و أيضا لإخلاء مسؤوليته ، و التمس رد الاستئناف لعدم جديته و تصريح بتأييد الامر المستأنف .

و بناء على مستنتجات النيابة العامة المدلى بها بجلسة 08/07/2020 الرامية الى تطبيق القانون.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 08/07/2020 أُلقي به ملتصقا بالنيابة العامة المشار اليه أعلاه و حضر نائب المستأنف أكد ما سبق ، فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 15/07/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب استئنائه وفق ما سطر أعلاه .

وحيث يتبين بالاطلاع على وثائق الملف الابتدائي أن الانذار موضوع الدعوى يتعلق بالملك ذي الرسم العقاري عدد D/6423 و الذي هو عبارة عن بناية بها محلات تجارية و الكائن بزنتقة [العنوان] الدار البيضاء . و أن ما تمسك به الطاعن من كونه يتواجد بالرقم 96 و القرار الجماعي عدد 87 الصادر عن رئيس الجماعة الحضرية بالدار البيضاء يتعلق بالمحل 92 يعتبر غير جدير بالاعتبار لعدم ادلاء الطاعن بما يثبت أن المحل الذي يستغله مستخرج من ملك آخر غير البناية موضوع الدعوى الصادر بشأنها القرار الجماعي أعلاه كما ان توصله شخصيا بالانذار الموجه بالعنوان الكائن برقم 92/100 يعتبر وكما ذهب اليه الامر المستأنف عن صواب دليلا على تواجده بالعقار موضوع الدعوى .

وحيث إن الدفع يكون تاريخ القرار الجماعي المؤسس عليه الطلب يرجع لسنة 2012 غير جدير بالاعتبار لعدم الادلاء بما يفيد الغائه من طرف الجهات المختصة .

وحيث يتبين مما سبق عدم جدية أسباب الاستئناف و أن الامر المستأنف مؤسس قانونا و معلل بشكل كاف و سليم مما يتعين معه تأييده ورد الاستئناف .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الامر المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر .