

Référé-expulsion pour péril : la réception par le locataire de l'injonction de quitter les lieux vaut preuve de sa présence dans l'immeuble visé par l'ordre de démolition (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 69060	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1558
Date de décision 20200715	N° de dossier 2020/8225/1292	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Référé, Procédure Civile		Mots clés Référé, Preuve de la notification, Pouvoirs du juge des référés, Ordre de démolition, Immeuble menaçant ruine, Expulsion, Contestation de l'adresse, Confirmation de l'ordonnance, Bail commercial, Absence de contestation sérieuse	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé prononçant l'expulsion d'un preneur en exécution d'un arrêté de péril, la cour d'appel de commerce examine la portée de cet arrêté. Le juge de première instance avait ordonné l'expulsion en se fondant sur l'arrêté municipal de démolition et la sommation délivrée au preneur.

L'appelant contestait être concerné par la mesure, l'arrêté visant un numéro d'immeuble prétendument différent de celui de son local commercial. La cour écarte ce moyen, relevant que l'arrêté de démolition et la sommation d'évacuer visent l'immeuble dans son ensemble, tel qu'identifié par son titre foncier.

Elle retient que la réception personnelle de la sommation par le preneur établit son occupation des lieux visés par la mesure. Faute pour l'appelant de prouver que son local relève d'une unité foncière distincte de celle frappée par l'arrêté, la simple différence de numérotation des portes est jugée inopérante.

L'ordonnance d'expulsion est par conséquent confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به المستأنف بواسطة دفاعه بتاريخ 18/02/2020 يستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/12/2019 تحت عدد 5786 ملف عدد 5106/8117/2019 و القاضي بإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الذي يشغله والكائن ب 92-100 زنقة [العنوان] الدار البيضاء و التصريح 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 الأمر 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 ب 92-100 زنقة [العنوان] الدار البيضاء و أن 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 بالبنائة الكائنة بزنقة [العنوان] بسبب اقدميتها و الخطر الذي تكونه على السكان و المارة و انه يجب على السكان افراغها و تقرر هدم هذه البناية ، و انه على اثر ذلك وجه انذار الى المدعى عليه من اجل اخلاء المحل بقي دون جدوى ، لذلك يلتمس الحكم بافراغ المدعى عليه 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 بناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جواب في الشكل التمس من خلالها الحكم بعدم قبول الطلب ، ثم 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 98 زنقة [العنوان] و انه غير معني بالقرار الجماعي و بالانذار الموجه اليه و بالتبعية الدعوى الحالية ، و ان الثابت من تقرير الخبرة المنجزة على المحل المجاور لمحل و الموجود بنفس العمارة و بنفس عنوانه انه بالرجوع الى المقال و الوثائق المرفقة به سيتبين ان المدعي لم يذكر تاريخ تملكه للعقار حتى تتمكن المحكمة من مراقبة تاريخ تملكه انسجاما مع مقتضيات قانون 16/49 اذ ان تاريخ تملكه يعود الى تاريخ 14/11/2018 مما يثبت معه عدم توفر الاجل القانوني لتقديم دعوى في مواجهته، و التمس الحكم بعدم قبول الدعوى لانتهاء مصلحته و صفته في التقاضي و احتياطيا الحكم برفض الدعوى و تحميل المدعي الصائر.

و ارفق المذكرة بتقرير خبرة و محضر معاينة مجردة.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الأمر المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد عبد العزيز (ب.) و جاء في أسباب استئنائه أن الأمر 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 زنقة [العنوان] في حين أنه يشغل المحل رقم 98 زنقة [العنوان] 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 92-100 زنقة [العنوان] و بالتالي يبقى

ما اثاره بهذا الخصوص غير ذي موضوع ويتعين رده هو تعليل ناقص و غير مبني على اساس ولا يوجد بملف القضية أن الانذار المتوصل به كان بالعنوان 98-100 وقد ادلى المستأنف بمحضر معاينة جاء فيه أن المحل الذي يستغله يتواجد بالرقم 98 زنقة [العنوان] وكذا تقرير الخبرة الذي جاء فيه أن محله يتواجد بالعنوان رقم 98 زنقة [العنوان] وأن الامر الاستعجالي استبعد هاتين الوثيقتين اللتين تبينان أن محل المستأنف بالرقم 98 و اعتبر أن توصل المدعى عليه بالانذار دليل على أن عنوان التوصل كان بالرقم 92-100 وهو تعليل مبني على التخمين و ليس اليقين ، و أن القرار الجماعي عدد 87 الصادر عن السيد رئيس الجماعة الحضرية بالدار البيضاء يتعلق بالمحل موضوع العنوان رقم 92 زنقة [العنوان] وأنه لا يشمل الرقم 98

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 التعليل 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 عليه بواسطة نائبه بجلسة 01/07/2020 جاء فيها أنه وعلى عكس ما تمسك به المستأنف في أسباب استئنافه جاء الأمر المستأنف معللا تعليلًا سليماً، مما جعله يتطابق مع القواعد القانونية التي تؤطر النازلة، و لم يخرج عنها مما يجعله بالتالي مؤسساً قانوناً وأجاب الأمر المستأنف على جميع دواعي المستأنف بما فيها المتعلقة برقم المحل موضوع النزاع ومن البديهي أن توصل المستأنف بالإنذار يقوم حجة على أن المحل هو ذلك المطلوب إفراغه، و هو موضوع النزاع. و أن التمسك بما جاء في القرار الجماعي بأنه تضمن الرقم 92 لا يجدي نفعا بحيث أن الرقم 92 يخص العمارة، و من دون شك أن باقي الأرقام تتعلق بالمحلات التجارية التابعة للبنية. و أن البنية تشكل خطراً على المقيمين بها و على المارة بصفة عامة وتقرر هدمها استناداً للقرار الجماعي الصادر عن رئيس مجلس الجماعة الحضرية بالدار البيضاء ، و أنه يرغب في هدمها استجابة لمضامين القرار الجماعي و أيضاً لإخلاء مسؤوليته ، و التمس رد الاستئناف لعدم جديته و التصريح 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 ألقى به ملتصقاً النيابة العامة المشار اليه أعلاه و حضر نائب المستأنف و أكد ما سبق ، فتقرر اعتبار الملف جاهزاً و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 15/07/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه .

حيث 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 الكائنة ب 92/100 زنقة [العنوان] الدار البيضاء . وأن ما تمسك به الطاعن من كونه يتواجد بالرقم 98 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 شخصياً بالانذار الموجه بالعنوان الكائن برقم 92/100 يعتبر وكما ذهب اليه الامر المستأنف عن صواب دليلاً على تواجده بالعقار موضوع الدعوى .

وحيث يتبين مما سبق عدم جدية أسباب الاستئناف و أن الامر المستأنف مؤسس قانوناً 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 .