

القرار عدد 127

الصادر بتاريخ 28 يوليوز 2016

في الملف المرني عدد 2016/9/1/2461

كراء سكني - طلب الإفراغ للهدم وإعادة البناء - وجوب التحقق من كون البناية مصنفة ضمن المآثر التاريخية ومن مدى انطباق القانون رقم 80-22 عليها.

إن المحكمة لما قضت بالإفراغ للهدم وإعادة البناء طبقا للفصل 15 من ظهير 1980 دون أن تتحقق من كون البناية مصنفة ضمن المآثر التاريخية ومن مدى انطباق القانون رقم 80-22 عليها، باعتبار أن تحقق شروط الفصل 15 المذكور لا يمنع المحكمة من التأكد من قابلية البناية للهدم وفق القوانين المعمول بها وأن سلطتها في تقدير جدية السبب مقيد بتلك القوانين، يكون قرارها ناقص التعليل.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المملكة المغربية

حيث يؤخذ من محتويات الملف، والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء تحت عدد 2/2235 وتاريخ 08 يوليوز 2010 في الملف عدد 2010/2/1001 أن شركة (...) في شخص ممثلها القانوني، ادعت أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة بأنها تملك العقار الكائن بـ (...) بالدار البيضاء، وأنها وجهت إنذارا بالإفراغ طبقا للفصل 15 من ظهير 25 دجنبر 1980، إلى المدعى عليه بوعزة (آ) تخبره فيه بعزمها على هدم المحل الذي يشغل به شقة للسكن بالطابق (...) لإعادة بنائها من جديد، توصل به بتاريخ 26 يونيو 2007 إلا أنه لم يستجب للإنذار المذكور وطلبت الحكم بتصحيح الإنذار وإفراغ المدعى عليه من المدعى فيه هو ومن يقوم مقامه، وأجاب المدعى عليه أن الدعوى والإنذار مقدمين في اسم الشركة العقارية (...) ذات المسؤولية المحدودة بينما شهادة الملكية تشير أن المالكة هي الشركة العقارية (...) المغربية ذات مسؤولية محدودة بشريك واحد، كما أن هناك تناقضا بين الإنذار والطلب الوارد في المقال من حيث سبب الإفراغ فالإنذار تضمن عزم المدعية على تجديد إعادة البناء بينما المقال تضمن الهدم وإعادة البناء، والسبب المضمن في الإنذار لا يشير إليه غير وارد في الفصل 15 من القانون 06.79 علما أنه لا توجد ضرورة لهدم العقار ولا قرارات إدارية أو تقنية تبرر الطلب. وبعد تبادل المذكرات وتتمام الإجراءات، أصدرت المحكمة حكمها بالإشهاد على توصل المدعى عليه بالإنذار وتصحيح هذا

الأخير وإفراغ المدعى عليه المذكور هو ومن يقوم مقامه من المدعى فيه، استأنفه المحكوم عليه وأسس استئنائه على عدم جدية السبب الذي أسس عليه الإنذار، ذلك أن المستأنف عليها سبق لها أن أنجزت خبرتين بتاريخ 13 شتنبر 1984 و 14 شتنبر 1984 للقول بوجود خطر سقوط العمارة موضوع النزاع، إلا أنه رغم مضي أكثر من عشرين سنة لم يتحقق ذلك الزعم، وأنها لجأت إلى القضاء سنة 2005 تدعي أن العمارة أصبحت تشكل خطرا على ساكنتها مستدلة بخبرة ثالثة، إلا أن دعاوها رفضت ثم أعادت الدعوى من جديد ولم تدل بما يثبت توافر عنصر الضرورة في الهدم لإعادة البناء كما يشترط ذلك الفصل 15 من ظهير 25 دجنبر 1980، والخبرات وتقارير اللجان التقنية لا تشير إلى ضرورة الهدم بل فقط إلى الترميم والتبليط، فضلا أن التقارير تفيد بأن العمارة هي تراث معماري تجب المحافظة عليه وأن نية المستأنف عليها هي المضاربة العقارية، وبعد الجواب واستيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة قرارها بتأييد الحكم المستأنف وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الوحيدة:

حيث يعيب الطاعن على القرار خرق القانون وفساد التعليل، ذلك أن المحكمة تجاهلت الوضع الاستثنائي للعمارة التي توجد بها شقة الطاعن واستبعدت الخبرة التي أنجزها الخبير علي (ط) كون العمارة تعتبر تراثا معماريا، وأنه يجب ترميمها وتبييضها حفاظا عليها، كما تجاهلت قرار وزير الثقافة عدد 14/735 الصادر بتاريخ 12 مارس 2014 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6252 بتاريخ 01 مايو 2014، والقاضي بتقييد العقار موضوع النزاع في عداد الآثار وكان على المحكمة أن تطبق القانون رقم 80/22 وقرار وزير الثقافة المشار إليه، لكنها لم تجب عن الدفع المثار بهذا الشأن ولم تعمل الوثائق الرسمية الحاسمة واستنتجت قيام حالة الضرورة المنصوص عليها في الفصل 15 دون مراعاة حق الارتفاق المحمل به العقار والمتمثل في الحفاظ على المآثر التاريخية خاصة وأن محضر المعاينة المنجز بتاريخ 28 فبراير 2007 من طرف الجماعة الحضرية للدار البيضاء الذي تضمن توصية اللجنة التقنية بالمحافظة على واجهة العمارة باعتبارها تراثا معماريا، والمحكمة لم تبحث في هذه العناصر المثبتة في الوثائق المستدل بها وركنت إلى ظهير 25 دجنبر 1980 دون القانون رقم 80/22 في فصله 19 بحكم أن العقار مصنف كتراث وطني مما يعرض قرارها المطعون فيه للنقض.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أنه بمقتضى الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية فإن المحكمة تبت دائما طبقا للقوانين المطبقة على النازلة، وأنه طبقا للفصل 20 من ظهير 25 دجنبر 1980 بتنفيذ القانون رقم 80-22 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية فإنه لا يجوز هدم العقار المرتب ضمن المباني المذكورة ولو جزئيا إلا إذا خرج سلفا من ذلك الترتيب عملا بأحكام الفصل 36 من هذا القانون التي تنص على أنه يمكن أن يطلب إخراج العقار كلاً أو بعضاً من لدن الإدارات أو الأشخاص المؤهلين لطلب تربيته كما أنه إذا كانت للمحكمة سلطة تقدير جدية السبب المبين في

الإلذار فإن وجود قوانين خاصة تحد من سلطتها تلك، ولما كان البين من أوراق الملف المعروضة على قضاة الموضوع أن البناية المتواجدة بها الشقة المطلوب إفراغ الطالب منها مرتبة ضمن المباني التاريخية حسب ما أدلي به من شهادات إدارية مسلمة من جهات رسمية، فإن المحكمة لما قضت بالإفراغ للهدم وإعادة البناء طبقا للفصل 15 من ظهير 1980 دون أن تتحقق من كون البناية مرتبة ضمن المآثر التاريخية ومن مدى انطباق القانون رقم 22-80 عليها، باعتبار أن تحقق شروط الفصل 15 المذكور لا يمنع المحكمة من التأكد من قابلية البناية للهدم وفق القوانين المعمول بها وأن سلطتها في تقدير جدية السبب مقيد بتلك القوانين، مما يكون معه قرارها ناقص التعليل ومعرضا للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة سمية يعقوبي خبيزة رئيسة والمستشارين السادة: عبد الهادي الأمين مقررا - محمد لفتح - محمد صوالح - وردة المكنوزي أعضاء بحضور المحامي العام السيد عبد الإله مستقيم وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاتحة آيت عمي حدو.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض