

## قرار محكمة النقض

رقم 6/172

الصادر بتاريخ 14 مارس 2023

في الملف المرني رقم 2020/6/1/428

كراء - إفراغ للهدم وإعادة البناء - إثباته.

بمقتضى المادة 50 من القانون رقم 67.12 يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا ويستوجب إفراغ المكتري من المحل المكتري ويكون الهدم أو إدخال التغييرات ضروريا إذا اقتضته وضعية البناء لانعدام الشروط الصحية أو الأمنية به أو إذا رغب المكري في إقامة بناء جديد مكان البناء المهدم أو ظهرت مستجدات بمقتضى قانون التعمير تسمح ببناءات إضافية من شأنها أن تثنى العقار..."، وبذلك فإن هذه المادة لم تقتض وثائق معينة لإثبات موجب طلب الهدم وإعادة البناء، ويكون معه الإثبات بالأدلة التي تستخلص منها المحكمة جدية الطلب.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المرفوع بتاريخ 2019/12/4 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ (ص.د)، والرامي إلى نقض القرار رقم 720 الصادر بتاريخ 2019/10/29 في الملف عدد 2019/1302/233 عن محكمة الاستئناف بالرباط.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المطلوب في النقض بواسطة نائبه المذكور، والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2022/12/13.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/3/14.

وبناء على المناذاة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد لكحل والاستماع إلى ملاحظات

المحامي العام السيد عبد الله أبلق.

## وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 2017/03/22 قدم (م.م) مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالخميسات، عرض فيه أن المدعى عليه (ب.خ) يكتري منه المتزل الكائن بـ (...) بولماس بمركز تيداس موضوع الرسم العقاري عدد (...) والذي أصبحت جدرانه متهالكة بفعل العوامل الطبيعية وانعدام الصيانة، وأنه استصدر قرارا جماعيا مؤقتا بهدم البناية الآيلة للسقوط، وأنه وجه إشعارا للمدعى عليه من أجل الإفراغ، توصل به بتاريخ 2016/12/29 بقي بدون جدوى طالبا المصادقة عليه وإفراغه ومن يقوم مقامه أو بإذنه من محل النزاع تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. وأجاب المدعى عليه مع طلب مقابل بأن الدعوى غير مؤسسة، واحتياطيا طلب إجراء خبرة للتأكد من جدية الطلب، وفي المقال المضاد الحكم على المدعي بتمكينه من حق الأسبقية في الرجوع إلى المتزل بعد الإصلاح وإعادة البناء، وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير (ع.ه.ر)، أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2019/03/04 في الملف رقم 2017/1201/142 حكمها بتصحيح الإشعار وإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه أو بإذنه من محل النزاع، وبرفض باقي الطلبات، وبعدم قبول المقال المقابل. استأنفه المدعى عليه فألغته محكمة الاستئناف فيما قضى به من عدم قبول الطلب المضاد وبعد التصدي الحكم على المستأنف عليه بتمكين المستأنف من حق الأسبقية للرجوع إلى المحل المكترى بعد إعادة بنائه، وذلك داخل أجل ثلاث سنوات من تاريخ الإفراغ وبتأييده في الباقي بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفه بوسيلتين.

المملكة المغربية

فيما يخص الوسيلة الأولى: المجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بخرق حقوق الدفاع وقاعدة مسطرية أضر به، ذلك أن المحكمة مصدرته عللت قضاءها بكون القضية أدرجت بجلسة 2019/10/15 حضرها نائب المستأنف عليه ورجعت شهادة تسليمه أنه رفض التوصل لعدم كفاية الأجل، وتم حجز القضية للمداولة بجلسة 2019/10/22 مع أنه لم يسبق له أن حضر أي جلسة ولم يتوصل بأي استدعاء وأن المسطرة كتابية وتوجب إلزاميا استدعاء الأطراف شخصيا، وأن مجرد إشعار دفاعه بالجلسة لا يقوم قرينة على توصله بالاستدعاء، خاصة وأن المحكمة لم تبين في قرارها ما إذا كان الاستدعاء الذي رفضه دفاعه قد احترام الأجل القانوني حتى تحجز القضية للمداولة، مع العلم بأنه أشير في القرار إلى أن القضية جاهزة للبت فيها بجلسة 2019/10/22 وأن القرار صدر بتاريخ 2019/10/29، فيكون متناقضا في أجزائه فضلا على أن المطلوب أدلى بمذكرة جوابية ولم يتم إشعاره بها، مما يشكل خرقا لمقتضيات المادة 332 من ق.م.م كما لم يتم إصدار أمر بالتخلي طبقا لمقتضيات الفصل 335 منه.

لكن، حيث إنه بموجب الفصل 333 من ق.م.م تأمر محكمة الاستئناف عند تقديم المستأنف عليه مستنتاجاته بإرجاع القضية إلى المستشار المقرر إلا إذا اعتبرت القضية جاهزة للحكم، وأنه

يستفاد من وثائق الملف أن القضية أدرجت بجلسة 2019/10/15، وبعد إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جوائية وتبين لها أنها لم تتضمن جديداً وأنها لن تعتمد في قضائها على ما ورد بها وتم حجز القضية للمداولة لجلسة 2019/10/29، فتكون بذلك قد طبقت مقتضيات الفصل المذكور، وأن الإشارة في وقائع القرار المطعون فيه إلى كونه صدر بتاريخ 2019/10/22 مجرد خطأ مادي لا أثر له على صحته، وأن عدم إصدار أمر بالتخلي فضلاً على كون الإجراء المسطري لا يكون سبباً للنقض إلا إذا أضر بالطاعن، فإنه لا يستفاد أن القضية أحييت على المقرر حتى يتأتى اتخاذ الإجراء المذكور، ويكون معه ما بالوسيلة غير ذي أثر.

### فيما يتعلق بالوسيلة الثانية:

حيث يعيب الطاعن القرار فيها بفساد التعليل المترل مترلة انعدامه، ذلك أن المحكمة مصدرته لم تجب على دفعه بعدم إدلاء المطلوب بالوثائق المطلوبة قانوناً كتصميم البناء المصادق عليه من المصالح المختصة ورخصة بناء حديثة العهد، وأنها اعتمدت في قضائها على تعليل عام استناداً لمقتضيات المادة 50 من القانون رقم 67.12 ولتقرير الخبرة المنجزة ابتداءً، وأنها عند الأخذ بهذا التقرير تكون ملزمة بتعليل وجه اقتناعها، خاصة وأن الخبر لم يبين ما إذا كان المترل المطلوب إفراغه يشكل خطراً على الطاعن وأنه أشار إلى كونه جديداً قديماً دون الإدلاء بالمعايير الفنية المعتمدة في إبداء هذا الرأي، خاصة وأن المترل وإن كان قديماً فهو مبني بواسطة الأحجار الصلبة التي لا تتأثر بعوامل الطبيعة.

لكن، حيث إنه بمقتضى المادة 50 من القانون رقم 67.12 يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضرورياً ويستوجب إفراغ المكثري من المحل المكثري، ويكون الهدم أو إدخال التغييرات ضرورياً إذا اقتضته وضعية البناء لانعدام الشروط الصحية أو الأمنية به أو إذا رغب المكثري في إقامة بناء جديد مكان البناء المهدم أو ظهرت مستجدات بمقتضى قانون التعمير تسمح ببناءات إضافية من شأنها أن تثنى العقار...، وبذلك فإن هذه المادة لم تقتض وثائق معينة لإثبات موجب طلب الهدم وإعادة البناء، ويكون معه الإثبات بالأدلة التي تستخلص منها المحكمة جدية الطلب، وأنه يستفاد من وثائق الملف أن الصورة المصادق عليها للقرار الجماعي المؤقت المؤرخ في 2013/09/09 تضمن أن محل النزاع آيل للسقوط، ويكون الطاعن ملزم بالشروع في هدمه خلال ثمانية أيام من تاريخ التأشير على القرار المذكور والذي تم فعلاً حسب كتاب رئيس الجماعة القروية تيداس المؤرخ في 2013/09/18، وأن الخبر (ع.و.ر) المعين ابتداءً خلص في تقريره إلى كون بناء المحل يعود لسنوات قديمة وتظهر عليه رطوبة واضحة وشقوق، وأن سقفه مغطى بألواح من القصدير وتحتها ألواح خشبية، وأن إصلاحه يتطلب الإفراغ، وذلك حتى يتأتى إعادة بنائه، والمحكمة مصدرته القرار المطعون فيه في إطار تقييمها للأدلة المعروضة عليها، لما استندت لما ذكر وتبين لها أن الطلب يستند لقدم البناء لانعدام الشروط الأمنية به

والمعزز بالأدلة المشار إليها، تكون قد اعتبرت عدم الإدلاء برخصة البناء والتصميم غير مؤثر في جدية سبب الإفراغ عندما عللت قضاءها: "بخصوص سبب الاستئناف المتخذ من خرق أحكام المادة 50 من القانون رقم 67.12، فإن مقتضيات هذه المادة تخول للمكري طلب تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كانت وضعية البناء تستوجب ذلك لانعدام الشروط الأمنية، والثابت من القرار الجماعي المؤقت رقم 2013/1 بتاريخ 2013/09/09 الصادر عن جماعة تيداس أنه تبعا للخبرة المنجزة من طرف مكتب الدراسات، فإن المحل المكترى آيل للسقوط مما يستوجب هدمه وهذا ما أكده تقرير الخبرة السالف الذكر ... ومن تم تكون الوثائق المستدل بها كافية لإثبات صحة ومشروعية سبب الإشعار بالإفراغ"، وبذلك جاء القرار مرتكزا على أساس ومعللا تعليلا كافيا وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

### لهذه الأسباب

**قضت محكمة النقض برفض الطلب، وتحميل الطالب المصاريف.**

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه، في قاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد المصطفى لزرق، والسادة المستشارين: محمد لكحل مقرر، وعبد الحكيم العلام، ومحمد العربي مومن، وسعيد المعتصم أعضاء، وبحضور المحامي العام السيد عبد الله أبلق، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة وفاء سليطان.



المملكة المغربية  
المجلس الأعلى للسلطة القضائية  
محكمة النقض