

المملكة المغربية

القرار عدد : 6/30

المؤرخ في : 2025/1/21

ملف مدني

عدد : 2023/6/1/2959

الحمد لله وحده

ضد

الشركة المدنية العقارية

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بتاريخ : 21 يناير 2025

نسخة عادية

إن الغرفة المدنية "الهيئة السادسة" بمحكمة النقض
في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه :

بين :

عنوانه : [REDACTED] الدار البيضاء .

ينوب عنه الأستاذ حاتم بناني المحامي بهيئة الدار البيضاء والمقبول للترافع أمام محكمة النقض .

الطالب

وبين : الشركة المدنية العقارية [REDACTED] ممثله في شخص ممثلها القانوني القاطن بهاته الصفة بمقرها

الاجتماعي الكائن ب [REDACTED] الدار البيضاء .

تتوب عنها الأستاذتان بسمات الفاسي فهري وأسماء العراقي الحسيني المحاميتان بهيئة

الدار البيضاء والمقبولتان للترافع أمام محكمة النقض .

المطلوبة

ن ش



2025-6-1-30

بناء على مقال النقض المقدم بتاريخ 22 ماي 2023 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ حاتم بناني والرامي إلى نقض القرار رقم 218 الصادر بتاريخ 2023/02/14 في الملف عدد 2022/1302/6 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء. والقرارين التمهيديين المؤرخين في 2022/3/22 و 2022/10/18.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المطلوبة في النقض بواسطة نائباتها المذكورات أعلاه والرامية أساسا إلى عدم قبول الطلب واحتياطيا رفضه.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2024/10/22 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2025/1/21

وبناء على المناداة 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 انه بتاريخ 2020/09/17 قدمت الشركة العقارية [REDACTED] في

شخص ممثلها القانوني مقالا الى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء عرضت فيه انها أصبحت

مالكة لإقامة فلوريال موضوع الرسم العقاري عدد 35031/س منذ شهر ماي 2018 وان

المدعى عليه [REDACTED] يكتري منها الشقة رقم 13 الكائنة بالطابق الأول من العمارة التي

أصبحت بحكم عامل القدم مخالفة لضوابط وقواعد البناء ومعرضة للانهيار الكامل بسبب تصدع

الاعمدة الاسمنتية والجدران وفق الثابت من تقرير مكتب الخبرة الهندسية المدلى به وانها حصلت

على رخصة الإصلاح واحداث تغييرات جوهرية بالبناء بتاريخ 2019/11/08 وانها وجهت

اشعارا للمدعى عليه للإفراغ توصل به بتاريخ 2020/07/02 بقي بدون جدوى طالبة المصادقة

عليه وافراغه ومن يقوم مقامه او بإذنه من الشقة المذكورة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها

5000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. ولم يجب المدعى عليه رغم امهاله وبتاريخ

2021/06/17 أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها في الملف رقم 2020/1302/564 وفق

طلب الإفراغ تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. استأنفه

المدعى عليه وبعد اجراء خبرة أولى بواسطة الخبير محمد الغلاوي وثانية بواسطة الخبير جبران

البيزي ابنته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفه بوسيلتين.

2025-6-1-30



حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بخرق مقتضيات الفصل 59 وما يليه من ق م م والمادتين 10 و 19 من القانون رقم 12.67 ذلك ان مهمة الخبير تقتصر على النقط التقنية اما النقط القانونية فتبقى من اختصاص المحكمة وان القول بان الاشغال وان كانت مرخصة لمالكة العقار لإحداث تغييرات غير ضرورية في شقة تحت الحياة المادية والقانونية للمكثري لا يعد سببا للإفراغ المنصوص عليه قانونا خاصة ان ما آل اليه الخبير مخالف لما آلت اليه جميع الخبرات التوجيهية الأخرى التي اعتبرت بان هيكل البناية يمتاز بصلابته وان الشقق في حالة جيدة وان الاشغال غير ضرورية ولا تستوجب الافراغ وهي مجرد اشغال صيانه عادية جد محدودة خارجية وسطحية فيكون قد خالف القانون الذي يجعل على عاتق مالكة العقار القيام بأشغال الصيانة والإصلاح للأجزاء الخارجية طبقا للمادة 10 من القانون رقم 12.67 وان الشقة التي يعتمرها في حالة جيدة وان الإصلاحات التي أشار اليها الخبير بخصوصها تبقى على عاتق الطالب طبقا للفصل 19 من القانون المذكور وان الاشغال جارية منذ مارس 2021 في الشقق الأخرى الفارغة مما يثبت ان هاته الاشغال لا تستوجب افراغه من الشقة موضوع الدعوى وهي الخلاصة التي آلت اليها جميع الخبرات التوجيهية المتعلقة بالشقق موضوع ملفات الافراغ الأخرى وان ما خلص اليه الخبير من ضرورة افراغ يخرج عن اختصاصه والدعوى تحكمها مقتضيات المادة 50 من القانون المشار اليه التي حددت بصفة حصرية حالات الافراغ ولا يدخل ضمنها الحصول على رخصة إدارية للقيام بتغييرات.

ويعيبه في الوسيلة الثانية بخرق مقتضيات المادة 50 من القانون رقم 12.67 بعدم الجواب على دفوع قانونية وفساد التعليل الموازي لانعدامه ذلك ان الخبير خلص في تقريره بان الشقة رقم 13 التي يعتمرها لا تعاني من أي اضرار وقابلة للسكن ونفس الملاحظة خلص اليها الخبير السابق في الصفحة السابعة من تقرير الخبرة الذي جاء فيه "بان الشقة تمتاز بصيانتها" وهو ما يخالف ما ورد بالإشعار الموجه له فيكون غير جدي ومخالف للواقع وان المطلوبة باشرت الاشغال بالعمارة في وقت لازالت المساطر جارية بخصوص الشقق المكونة لها بصفة غير قانونية ومخالفة للتصاميم المرخصة وهو ما جعل الخبير يشير الى ان الاشغال تشكل خطرا على ساكني الشقق وان ما بني على باطل فهو باطل وانه لا يمكن للمطلوبة ان تستفيد من سلوكها الغير قانوني.

لكن ردا على الوسيطتين معا لتداخلهما فانه بموجب المادة 45 من القانون رقم 12.67 يجب على المكثري الذي يرغب في انهاء عقد الكراء ان يوجه اشعارا الى المكثري يستند على أسباب جدية ومشروعة ومنها ضرورة هدم المحل المكثري وإعادة بنائه او ادخال إصلاحات ضرورية

ن ش



2025-6-1-30

تستوجب الهدم، وبمقتضى المادة 50 منه "يتعين تصحيح الاشعار بالإفراغ اذا كان هدم المحل او ادخال تغييرات هامة عليه ضروريا ويكون الهدم او ادخال التغييرات ضروريا اذا اقتضته وضعية البناء لانعدام الشروط الصحية والأمنية.. وانه يستفاد من وثائق الملف ان الاشعار المبلغ للطاعن تضمن كون الإقامة التي توجد بها الشقة واعتبارا لعامل القدم أصبحت في وضعية خطيرة لانعدام الشروط الصحية والأمنية وتستدعي ادخال اصلاحات وتغييرات مستعجلة ضرورية عليها وان الخبير المعين جبران البري أشار في تقريره الى ان العمارة التي توجد بها الشقة موضوع الدعوى أصبحت عبارة عن ورش بحيث ان جميع الحيطان الداخلية ومن بينها شقة الطاعن وان الحيطان الداخلية هدمت تطبيقا لتبديدها فيها عملية هدم الحيطان الداخلية ومن بينها شقة الطاعن وان الحيطان الداخلية هدمت تطبيقا للتصاميم المعمارية المرخصة بتاريخ 2019/11/08 من طرف السلطات المختصة وهي مجلس المدينة والجماعة الحضرية لأنفا والوكالة الحضرية للدار البيضاء عدد 0899/2019 gucas. وأضاف الخبير بانه باطلاعه على التصاميم المرخصة تبين له بان ما هو مرخص به يعتبر تغييرا جديا لداخل الشقة بما فيها الشقة موضوع الدعوى ووجد الخبير في تقريره الحالة التي أصبحت عليها العمارة بكاملها من تشققات وتصدعات في جميع الحيطان وخاصة عند مكان تثبيت الحديد الواقي للشرفات وتدهر الصباغة واقتلاع المرطوب وظهور القضبان الحديدية وتشققات بأسفل الساريات الموجودة بالسطح وتدهور المسافة وكذا تدهور قنوات الصرف الصحي والمياه والكهرباء وكل ذلك راجع الى كون العمارة قديمة وقد مر على بنائها ما يقارب 100 سنة وعدم صيانتها وبخصوص شقة الطالب افاد الخبير بانها لا تعاني من اية اضرار وقابلة للسكن الا انها أصبحت داخل ورش وفوقها الاشغال وذلك يشكل خطرا على ساكني هذه الشقة وكذلك الشقق التي لم تفرغ وخلص الى ان اعمال الإصلاح والترميم والتدعيم للبنية يتطلب الافراغ وان عملية اجلاء الساكنة واجبة كما ان الخبير محمد الغلاوي وان أشار في تقرير الى كون شقة الطاعن تمتاز بصيانتها فانه بعد جرده للإصلاحات والتغييرات المزمع القيام بها خالص الى ان الوضع يتطلب افراغ البناية ولو اقتصر الامر على الإصلاحات ولا يستفاد ان الطاعن نازع جديا في مضمون تقرير الخبيرين المتكوريين والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه وفي اطار تقييمها للأدلة المعروضة عليها وتقييمها لحالة الضرورة الواردة بمقتضى المادة 50 التي تعتبر ادخال تغييرات هامة وضرورية على المحل ككل موجبة للإفراغ وتبين لها خاصة من تقرير الخبيرين المشار اليهما ان الإصلاحات والتغييرات المرخص بها توجب ضرورة افراغ البناية بأكملها بما فيها شقة الطاعن وتأكد لها قيام موجب الافراغ وعرضت للدفع المثارة

ن ش



2025-6-1-30

امامها وعلت قضاءها "بان الطلب يرمي الى المصادقة على الاشعار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2020/07/02 والحكم بإفراغه من محل النزاع لكون الإقامة التي تضم الشقة المكرة ونظرا لعامل القدم أصبحت في وضعية خطيرة على المكتري لانعدام الشروط الصحية والأمنية ما يستدعي ادخال تغييرات مستعجلة وضرورية عليها وان الاشعار بدوره مبني على نفس السبب ولم يؤسس على مقتضيات القانون رقم 12.94 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وان المستأنف عليها هي المالكة للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 35031/س الذي تتواجد به الشقة التي يكتريها محمد سقاط على وجه السكن وان الثابت من الرخصة المدلى بها انها سلمت للمالكة من اجل القيام بإصلاحات العمارة السكنية المتكونة من طابق سفلي وخمس طوابق علوية وان التصميم الهندسي الصادر عن المهندس المكلف بالورش رضى شرايبي يبين الإصلاحات والتغييرات المتعين اجراؤها حسب دفتر الورش الصادر عن المجلس الجهوي لهيئة المهندسين المعماريين رقم 16242/36082 بتاريخ 2019/01/08 وان الطلب قدم في اطار المادة 50 من القانون رقم 12.67 ..وان المحكمة بعد المنازعة الجدية في سبب الاشعار وموضوع الطلب وفي الخبرة المدلى بها في المرحلة الابتدائية من طرف المدعية ورغبة منها في الوصول الى الحقيقة والاحاطة بالنزلة ارتأت الامر بإجراء خبرة قضائية انجزها الخبير محمد الغلاوي الذي أوضح في تقريره بان شقة المستأنف تمتاز بصيانتها بسبب وجودها بالطابق الأول وبان البناية تستدعي مجرد الإصلاح والترميم ليخلص الى ان الوضع يتطلب الافراغ من البناية كما امرت بخبرة جديدة حاسمة عهد بها للخبير جبران البري الذي جاء في تقريره " بعد الاطلاع على التصاميم القديمة والتصاميم المرخصة وبعد المعاينة الميدانية وبعد الاطلاع على شهادة الملكية للعقار بكامله تبين له ... بان العمارة أصبحت عبارة عن ورش وان جميع الحيطان الداخلية للشقق هدمت باستثناء خمس شقق والتي لا زالت لم تبتدئ في عملية هدم الحيطان الداخلية والتي توجد من بينها شقة المستأنف وان الحيطان الداخلية للشقق تطبيقا للتصاميم المعمارية المرخصة بتاريخ 2019/11/08 من طرف السلطات المختصة وموضوع الرخصة هو القيام بالتغييرات داخل الشقق وانه باطلاع الخبير على التصاميم تبين له بان ما هو مرخص يعتبر تغييرا جذريا بداخل الشقق بحيث ان المطبخ قد تقلصت مساحته في جميع الشقق حتى تضاف غرفة في كل شقة وهو ما يتطلب الهدم والبناء من جديد مع تجديد جميع القنوات الخاصة بالماء والتطهير والكهرباء وأضاف بان البناية تعاني من تشققات وتصدعات في جميع الحيطان وخاصة عند مكان تثبيت الحديد الواقي للشرفات وتدهور الصباغة واقتلاع المرطوب وظهور الفسائل الحديدية في بعض الضاللات وتشققات في اسفل الساريات الموجودة بالسطح وتدهور الميلاكة التي أصبحت تؤدي دورها في منع تسربات المياه

2025-6-1-30

ن ش

محكمة
5
ن ش

المتوية وتشققات وتصدعات في الاسمنت الذي يكون الشريط الذي يوجد فوق النوافذ وتدهور قنوات الصرف الصحي والمياه والكهرباء وبين بان شقة المستأنف لا تعاني من اية اضرار وقابلة للسكن الا انها أصبحت داخل ورش يشكل خطرا على ساكنيها وكذلك الشقق التي لم تفرغ واستخلص الخبير بان اعمال الإصلاح والترميم والتدعيم للبنية يتطلب الافراغ وان عملية اجلاء الساكنة واجبة وان المحكمة بكامل هذا التوضيح لا يسعها الا المصادقة على خبرة الخبير جبران البرزي وتأييد الحكم المستأنف" وبذلك جاء القرار مرتكزا على أساس ومعللاتعليل كافيما وما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

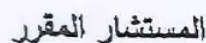
قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه في قاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة مؤلفة من السيد رئيس الغرفة المصطفى لزرق والمستشارين السادة: محمد لكحل مقرر، وعبد الحكيم العلام، وسعيد الرداني، وأتاس وقا أعضاء وبحضور المحامي العام السيد عبد الله أبلق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة وفاء سليمان.

كاتبة الضبط



المستشار المقرر



الرئيس



نسخة عادي	من القرار	صير لي
عدد	6.135	الصادر في الملف
عدد	223	صفحات
ساعات	24	العمل
عدد	24	العمل



محكمة النقض
نسخة مشهود بمطابقتها للأصل الحامل
لتوقيعات الرئيس والمستشار المقرر
وكاتب الضبط
عن رئيس كتابة الضبط

11 فبراير 2025