

Bail commercial et éviction pour péril : Le rejet de la demande d'indemnité provisionnelle par le juge des référés n'a pas l'autorité de la chose jugée sur la demande d'indemnisation intégrale au fond (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56755	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4372
Date de décision 20240923	N° de dossier 2023/8205/4128	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Vente de l'immeuble par le bailleur, Perte du fonds de commerce, Juge des référés, Indemnité provisionnelle, Indemnité d'éviction, Immeuble menaçant ruine, Éviction pour péril, Droit au retour du preneur, Compétence du juge du fond, Bail commercial, Autorité de la chose jugée	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une action en indemnisation pour perte d'un fonds de commerce, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'autorité de la chose jugée d'une ordonnance de référé ayant statué sur une demande de provision. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande pour défaut de qualité à défendre du bailleur initial, au motif que la vente de l'immeuble avait transféré cette qualité à l'acquéreur. L'appelant soutenait que son action était valablement dirigée contre l'auteur du dommage, à savoir le bailleur initial, et que le rejet de sa demande provisionnelle par le juge des référés ne le privait pas du droit de solliciter une indemnisation intégrale au fond. La cour retient que le bailleur initial, en cédant l'immeuble après avoir obtenu l'éviction du preneur pour péril, est bien l'auteur du préjudice consistant en la privation du droit au retour. Elle juge surtout que le rejet d'une demande d'indemnité provisionnelle par le juge des référés, compétent en vertu de l'article 13 de la loi 49-16, ne fait pas obstacle à une action ultérieure devant le juge du fond en réparation du préjudice définitif résultant de la perte du fonds de commerce. Infirmant le jugement, la cour évoque l'affaire et, statuant au fond, condamne le bailleur initial à verser au preneur une indemnité correspondant à la valeur du fonds de commerce telle qu'évaluée par expertise judiciaire.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 22/09/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09/03/2023 تحت عدد 1304 ملف عدد 11807/8205/2022 الذي قضى في الشكل: بعدم قبول الطلب و بتحميل رافعه الصائر.

في الشكل:

وحيث سبق البت بقول الاستئناف بموجب القرار التمهيدي رقم 40 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 23/09/2024 .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال مسجل و مؤدى عنه يعرض خلاله أنه سبق ان صدر عن قاضي الأمور المستعجلة بهذه المحكمة أمر رقم : 3059 بتاريخ 2020/09/23 في الملف عدد: 2020/8117/2563، قضى بالافراغ من المحل الذي يكتريه بسبب الهدم و اعادة البناء، وأن مأمور التنفيذ انجز محضرا بالافراغ بتاريخ 2020/12/15، ملف التنفيذ عدد 2020/8512/791 بناء على الحكم المذكور أعلاه، و انه تضررت مصالحة بافراغ المحل، وفقدانه الأصل التجاري الذي يستغل كمحل للحلاقة ما يزيد عن 40 سنة وأن الطرف المدعى عليه قام ببيع العقار موضوع الافراغ للغير، و تم هدمه و اعادة بنائه من جديد، عبارة عن عمارة، كما أن الافراغ تسبب له في دعوى من أجل الطرد التعسفي ، قدمها المسير للمحل امام المحكمة الاجتماعية، كما تم تبديده المنقولات المتواجدة به، عبارة عن تجهيزات محل الحلاقة، لذلك يلتمس الحكم على المدعى عليهم بأدائهم له بالتضامن تعويضا مسبقا قدره: 9000,00 درهمو الأمر تمهيديا بإجراء خبرة تعهد الى خبير مختص في تقويم الأصول التجارية، قصد تحديد التعويض المستحق للعارض عن فقدانه للأصل التجاري، التجهيزات مع حفظ حقه في التعقيب بعد الخبرة و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليهم الصائر، و عزز المقال بحكم بافراغ، محضر افراغ، انذار بتسليم منقولات – شهادة تسليم برفض التوصل، شهادة المحافظة العقارية، محضر معاينة و محضر مفتش الشغل ، وبعد تمام الاجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه الطاعن مستندا على أن المحكمة مصدرة الحكم جانبت الصواب لما اعتبرت أن الدعوى تتعلق بنزاع حول الكراء ، وتنصرف آثار عقد الكراء الى الخلف الخاص في حين أن الأمر يتعلق بعلاقة تعاقدية تنشأ عن حالة الهدم وإعادة البناء وشروط وإجراءات استمرار الكراء من عدمه بعد الهدم والبناء وأن الطرف المستأنف عليه لم يحترم هذه الإجراءات ، مما يترتب عنه من الطاعن من ممارسة حقه في الرجوع إلى العين المكتراة وإن الطرف المستأنف عليه أقدم على هدم العقار للتخلص من المحل التجاري المكترى ولم يعمل على البناء كشرط لتمكين الطاعن من حقه في الرجوع ، وقام بتفويت العقار ودليل الإضرار بالطاعن وعدم تمكينه من الرجوع هو عدم القيام بأي إشعار والحصول على حكم بالإفراغ للهدم والبناء وأقدم على الهدم وقام بالتفويت ولم ينجز أي بناء وأن الضرر الذي سببه الطرف المدعي يخول التعويض الذي يرتبط بالمتسبب في الضرر ولا علاقة للضرر بعقد الكراء وأن المشتري الجديد للعقار لم يتسبب في أي ضرر باعتبار أن الطرف المستأنف عليه هو من حصل على الحكم بالإفراغ ونفذ والمالك الجديد ليس طرفا في الكراء ولم يتم إشعاره من المالك القديم بهذه الوضعية وهو في هذه الحالة تسري عليه قواعد حسن النية وأن الضرر يتبع المتسبب فيه ولا علاقة للأغيار بذلك ولا علم للخلف الخاص بهذا الضرر والمتسبب فيه ولم يثبت سوء نيته وأن الطاعن أسس دعواه على التعويض عن الضرر الذي لحق به بفعل الطرف المستأنف الذي لم يحترم مسطرة الهدم لإعادة البناء وإشعار الطاعن والمالك الجديد بل أقدم على الهدم والتفويت بسوء نية

للإضرار به مما تكون دعوى التعويض قدمت في حق من له الصفة ، ملتصقا بقبول الإستهتاف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب والحكم له وفق مقاله الإفتتاحي وتحميل الطرف المستأنف عليه الصائر . أرفق المقال ب : 7 نسخة حكم .

و بناء على القرار التمهيدي عدد 40 الصادر بتاريخ 22/01/2024 القاضي بإجراء خبرة تقويمية للأصل التجاري عهد بها للخبير عصام الجناتي.

و بناء على تقرير الخبرة المنجزة من قبل الخبير المذكور و التي خلص من خلالها الى ان التعويض المستحق للمستأنف جراء فقدان الأصل التجاري هو 180.000,00 درهم .

و بجلسة 03/06/2024 أدلى دفاع المستأنف بمذكرة تعقيب بعد الخبرة جاء فيها أن المستأنف عليهم ورثة يصفون الشركة ، يصعب عليه استخلاص التعويض في حالة بيع المتروك و أنهم بالفعل قاموا بتفويت العقار المستغل فيه الأصل التجاري للأضرار به و أنهم فوتوا الفيلا رقم 26 بعنوانهم بالمقال الاستينافي ، مما صعب تبليغهم بالدعوى و أنهم بصدد بيع الفيلا بالرقم 11 والفيلا رقم 72 ، موضوع بيان العنوان ، لذلك يلتمس الحكم على المستأنف عليهم بأدائهم تضامنا له مبلغ 180.000.00 درهم، مع الفوائد القانونية من تاريخ الحكم ، وتحميلهم صائر الدعوى.

و بجلسة 24/06/2024 أدلى دفاع المستأنف عليهم بمذكرة جوابية جاء فيها بخصوص الوقائع الحقيقية للنزاع: ان المستأنف يتقاضى بسوء نية من خلال تحريف الوقائع الحقيقية وتغيير الإطار القانوني للدعوى لتحصيل تعويض غير مستحق و ان المستأنف يفتري حينما زعم أن التعويض الذي يطالب به عن فقدان المحل التجاري الذي تم افراغه منه كان بسبب الهدم وإعادة البناء وهو زعم تكذبه وتدحضه أوامر قضائية صادرة عن السيد رئيس المحكمة التجارية بصفته قاض للمستعجلات طبقا لمقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 13 من القانون 4-1 و أنهم يؤكدون حقيقة الامر فالمستأنف تم افراغه من المحل التجاري بسبب ان البناية آيلة للسقوط والانهياء بعد تبليغهم بقرار وجوب هدمها من طرف رئيس جماعة الدار البيضاء مقاطعة الحي المحمدي قسم التعمير والممتلكات مصلحة البنايات الآيلة للسقوط وتتبع برامج إعادة الإسكان وهو القرار الجماعي رقم 8 بتاريخ 05 ماي 2017 و ان الثابت من القرار الصادر عن رئيس جماعة الدار البيضاء فان هذا الأخير صدر بعد اء خبرة تقنية منجزة من طرف مكتب دراسات معتمد وكذا بناء على محضر اجتماع اللجنة التقنية المختلطة بتاريخ 2016/12/15 طيه "نسخة مصادق عليها من القرار الجماعي و انه بعد صدور القرار الجماعي المشار اليه وعدم امتثال المستأنف لمقتضياته اضطر العارضون لإخلاء ذمتهم ومسؤوليتهم الى تقديم مقال رام الى الافراغ لخطر الانهيار لكون البناية آيلة للسقوط في إطار مقتضيات المادة 13 من القانون 49-16 ، وان المستأنف اخفى عن مجلسكم الموقر عن عمد وسوء وسوء نية ذكر انه تقدم امام السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بصفته قاضيا للمستعجلات وفي إطار دعوى الافراغ التي تقدم بها العارضون لخطر الانهيار ملف عدد 2020/8117/2563 بطلب مضاد التمس من خلاله تحديد التعويض الاحتياطي عن فقدان اصل التجاري الا ان السيد رئيس المحكمة التجارية رد طلبه وصرح برفضه بسبب تقديمه بشكل غير نظامي، وانه لم يبادر الى استئناف هذا الامر رغم تبليغه بهذا الامر بتاريخ 2020/12/28 حسب الثابت من مستخرج موقع محاكم ليصبح امرا نهائيا حائزا لقوة الشيء المقضي به وان المستأنف بعد مرور سنتين وادراكه بفوات اجل الاستئناف عاد ادراجه ليحاول مغالطة عن طريق تحريف الوقائع الحقيقية للنزاع واخفائه لواقعة سبقية البت وكذا تغييبهم وحرمانهم من الادلاء بأوجه دفاعهم حتى لا يفتضح امره ويحصل على تعويض غير هو الذي تحقق نسبيا بعد صدور حكم تمهيدي بإجراء خبرة تقويمية رغم وجود امر نهائي حائز لقوة الشيء المقضي به في نفس الطلب.

بخصوص سبقية البت: ان التعويض المطالب به من طرف المستأنف نتيجة افراغه من المحل التجاري كان بسبب ان العقار ايل للسقوط ومهد بالانهيار بعد صدور القرار الجماعي عن السيد رئيس جماعة الدار البيضاء واجراء خبرة تقنية انه من الثابت من أوراق أوراق ووثائق الملف تائق الملف والتي يحاول المستأنف اخفاءها وطمسها أنهم تقدموا بمقال رام الى الافراغ لخطر الانهيار فى إطار مقتضيات المادة 13 من القانون 19 وذلك أمام السيد رئيس المحكمة التجارية بصفته قاضيا للمستعجلات بسبب ان البناية آيلة للسقوط وليس بسبب الهدم وإعادة البناء كما يدعى المستأنف و ان المستأنف اخفى انه سبق له الادلاء بمذكرة جوابية في عدد

2020/8117/2563 بجلسة 2020/08/122 بمذكرة جوابية التمس من خلالها عدم قبول الطلب شكلا ومن حيث الموضوع الحكم بعدم الاختصاص وبطلب مقابل بإجراء خبرة تقويمية لتحديد التعويض المستحق له عن فقدان الأصل التجاري و أن رئيس محكمة التجارية وبصفته قاضيا للمستعجلات في ذات الامر برفض طلبه لكونه قدم بطريقة غير نظامية حسب الثابت من الفقرة الأخيرة من تعليق الامر ب الثابت الفقرة الأخيرة من الصفحة الثالثة من تعليق الأمر القضائي و أنهم بعد صدور هذا الامر بادروا الى الى تبليغه الى المستأنف حسب الثابت من مستخرج موقع محاكم و أن المستأنف لم يبادر الى استئناف هذا الأمر القضائي الذي قضى في الطلب الأصلي بإفراغ المدعى عليه من المحل وفي الطلب المضاد برفض طلب تحديد التعويض الاحتياطي ليصبح الامر نهائيا حائزا لقوة الشيء المقضى به و انه مادام الشيء المطلوب بمقتضى الدعوى الحالية هو نفس الشيء الذي سبق المطالبة به في الدعوى السابقة في الأمر عدد 3059 من الأمر القضائي عدد 2020/8117/2563 وان هاته الدعوى مؤسسه على نفس السبب الدعوى السابقة ومرفوعة من نفس الأطراف وموجهة عليهم بنفس الصفة، فان سببية البت في الموضوع تكون قائمة وثابتة بمقتضى احكام أصبحت مكتسبة لقوة الشيء المقضى به ، مما يناسب معه التصريح برفض الطلب قرار صادر عن محكمة النقض عدد 84 بتاريخ 12 فبراير 2015 في الملف التجاري عدد 2013/1/3/17 المنشور بمجلة قضاء محكمة النقض العدد 80 و انه من المعلوم علوم فقها وقضاء انه لا تسمع الدعوى في شأن نزاع سبق الفصل فيه استنادا إلى احكام أصبحت نهائية وجائزة لقوة الشيء المقضى به مما يناسب معه التصريح برفض الطلب.

بخصوص تقاضى المستأنف بسوء نية: ان المستأنف تعمد عن قصد وبسوء نية تغييب العارضين ومنعهم من الادلاء بدفاعهم في النزالة سواء امام محكمة الدرجة الاولى او امام مجلسكم الموقر وذلك لإخفاء واقعة سببية البت في طلبه وتماديا تقاضيه بسوء نية قام بتحريف الإطار القانوني للدعوى بعد ان زعم ان الامر القضائي رقم 3059 في الملف عدد 2020/8117/2563 الذي استدل به كأساس لدعواه قضى بإفراغه من المحل التجاري بسبب الهدم وإعادة البناء والحال برجع الى هذا الامر ستجدون أنه قضى بإفراغه لكون العقار اصبح مهددا بالانهيار وايلا للسقوط بعد صدور القرار الجماعي عن رئيس جماعة الدار البيضاء وبعد انجاز الخبرة واجتماع اللجنة التقنية المختلطة ، وان هاته الدعوى تم تأطيرها القانوني في اطار مقتضيات المادة 13 من القانون 116499 و ان المستأنف بعد أن نجح في مسعاه بصفة جزئية و صدور حكم تمهيدي بإجراء خبرة تقويمية والتي تم تغييبهم عنها قصد حرمانهم من حقهم في الدفاع وبعد انجاز الخبرة المذكورة عمد المستأنف بقدرة قادر إلى تبليغهم من اجل التعقيب على الخبرة بعد ان فوت عليهم حقهم في الجواب سواء امام محكمة الدرجة الأولى او بعد مقاله الاستثنائي و أنهم يؤكدون على دفعهم المفصل أعلاه المتعلق بسببية البت.

بخصوص تشبثهم بمقتضيات المادة 8 من القانون : انه من المعلوم ان المشرع المغربي أعفى المكري من أداء تعويضات للمكثري في حالات محددة على سبيل الحصر ومنصوص عليها في المادة 8 من القانون 16-49 و أنه بالإطلاع على مقتضيات الفقرة 4 من المادة 8 ستجدون ان ملزم بأداء أي تعويضات للمكثري بسبب الافراغ إذا كان سبب ذلك كون العقار ايل للسقوط و انه من الثابت من أوراق ووثائق الملف ولا سيما القرار الجماعي والخبرة المنجزة وكذا الامر الاستعجالي عدد 3059 بتاريخ 2020/09/27 ملف عدد 2020/8117/2563 الصادر عن رئيس المحكمة التجارية بصفته قاضيا للمستعجلات ستجدون ان المستأنف قد تم افراغه بسبب ان العقار ايل للسقوط ، لذلك ملتصقا إعطائه اشهاد بمذكرته هاته و التصريح بسببية البت والحكم تبعا لذلك برفض الطلب.

أدلو : نسخة مصادق عليها من القرار الجماعي و صورة من الأمر القضائي عدد 3059 بتاريخ 2020/09/27 ملف عدد 2020/8117/2563 و صورة من مستخرج من موقع محاكم بخصوص التنفيذ و نسخة من مقال الدعوى المتعلقة بالإفراغ لخطر الانهيار.

و بجلسة 15/07/2024 أدلى دفاع المستأنف بمذكرة تعقيبية جاء فيها أنه احترام البيانات المتعلقة بالمستأنف عليهم في مقال الدعوى والمقال الاستثنائي، وهي البيانات الواردة في الحكم المستدل به من طرفهم وان محكمة الاستئناف استوفت الاجراءات المسطرية للتبليغ، بدليل عدم الطعن في هذه الاجراءات باي طعن جدي فضلا أن قرارات المحكمة تقتضي احترام اجراءات وطرق الطعن.

حول عدم حجية الاحكام الوقتية: ان القضاء الاستعجالي غير مختص في التعويض، وان كل ما يقضى به قاضي الامور المستعجلة يعتبر من الاجراءات الوقتية، ولا يترتب عنه اي اثر في سببية البت.

حول اقرار المستأنف عليهم بالهدم والتفويت للغير : أنه دفع بسوء نية المستأنف عليهم ثابتة من خلال الهدم وعدم انجاز أي بناء، وخرق الاجراءات المنصوص عليها في قانون الكراء، وذلك بعدم تبليغه بالرجوع الى المحل وبذلك فقد خرقتوا مسطرة الكراء التي تستوجب الرجوع بعد الهدم والبناء، اقدموا على تفويت الارض بعد الهدم للغير الذي انجز البناء عليها وذلك بحسن نيته و ان الدعوى الحالية أسست على الضرر والعلاقة السببية المستأنف عليهم. خلال الوقائع بدون تحريف كما يدعي المستأنف عليهم ، لذلك يلتزم رد مزاعم المستأنف عليهم و الحكم وفق المقال الاستثنائي ومستنتاجاته الكتابية السابقة والحالية.

و بجلسة 09/09/2024 أدلى دفاع المستأنف عليهم بمذكرة رد على تعقيب جاء فيها أن زعم المستأنف انه احترم الشكليات والبيانات المتعلقة بالمستأنف عليهم الواردة في الحكم و أنهم يؤكدون ان ما دفع به المستأنف يبقى مجرد دفع خيالي من عقله، وانهم لم يسبق لهم ان أشاروا الى مثل هذه الدفوع و أنهم يؤكدون على ان المستأنف كان ولا زال يتقاضى بسوء نية وانه تعمد تغيير العارضين وخرمانهم من الدفاع عن انفسهم وتفويت درجة درجات التقاضي عليهم بدليل انه بعد ان تم تغييرهم وعدم تبليغهم بدعواه امام محكمة الدرجة الأولى وكذا بعدم تبليغهم بمقاله مانهم من بسط أوجه دفاعهم خاصة بعد تحريفه للوقائع الحقيقية وتغييره لالطار القانوني للدعوى الذي في اطاره تم افراغه لكون العقار ايل للسقوط بناء على القرار الجماعي الصادر عن جماعة الدار البيضاء، وليس لسبب آخر كما يزعم كما يزعم من خلال مقاله الاستئناف وبعد ان قام بمغالطة حكمة وصدر حكم تمهيدي ب اجراء خبرة تقويمية ان ذاك قام بتبليغهم من اجل التعقيب على الخبرة وفرض الامر الواقع عليهم بالتعقيب عليها فقط و من خلال هذه الوقائع الحقيقية يتضح ان المستأنف كان يعلم مسبقا طريقة تبليغ العارضين والوصول اليهم واعلامهم، وانه اخفاها عن عمد عن المحكمة وذلك حتى لا ينكشف التحريف بسبب دعواه وذلك قصد استصدار حكم يقضي بتعويض يعلم علم اليقين انه لا حق له فيه بعد صدور حكم سابق يقضي برفض طلب التعويض الذي سبق ان تقدم به والذي اصبح نهائيا بعد تبليغه وعدم مبادرته الى الطعن فيه داخل الاجل القانوني و تبعا لذلك يبقى ما نعاه المستأنف غير جدير بالاعتبار، مما يناسب معه يح برفض الطلب لسبقية البت.

بخصوص نهائية الحكم السابق القاضي برفض طلب التعويض: أن زعم المستأنف ان القضاء الاستعجالي غير مختص للبت في طلبات التعويض التي تخرج عن الإجراءات الوقتية حسب زعمه و أنهم ورفعا لكل لبس وغموض الذي يصير المستأنف على بثه في الدعوى الحالية فانهم يودون تذكيره بمقتضيات قانونية تعتبر من النظام العام و انه من الثابت من أوراق ووثائق الملف العارضين توصلوا من جماعة الدار البيضاء بقرار جماعي يقضي " بالهدم الكلي لعقارهم وذلك بسبب القدم وانه متداعي و ايل للسقوط بعد معاينته من قبل اللجنة المختصة و أنهم وتنقيدا للقرار الجماعي القاضي بهدم عقارهم الايل للسقوط اضطرروا الى مباشرة الإجراءات القانونية والقضائية لإفراغ المستأنف حتى يتمكنوا من هدم العقار و بالرجوع الى مقتضيات القانون 49 - 16 ولاسيما المادة 13 في فقرتها الأخيرة وانطلاقا من مقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 13 المشار اليها أعلاه يتضح ان اختصاص البت في دعاوي الافراغ لكون العقار ايل للسقوط وتحديد التعويض الاحتياطي ي اسند للبت فيه للسيد رئيس حكمة بصفته قاضيا للأمر المستعجلة خاص وحصري وذلك بالرغم من وجود أي نصوص قانونية مخالفة بل ان المشرع وبمقتضى هذه الفقرة منع عن قضاء الموضوع البت في دعاوي كهذه وجعل الاختصاص البت فيها حكرا على السيد رئيس المحكمة بصفته قاضي الأمور المستعجلة فقط ومن هذا المنطلق فالأوامر الصادرة عن رئي المحكمة لا تدخل في زمرة الأوامر الاستعجالية العادية ولا الإجراءات الوقتية التي فيها القضاء الاستعجالي عامة كما يحاول المستأنف ايهاام المحكمة بذلك، وان اسناد المشرع مهمة الفصل في هاته الدعاوي راجع بالأساس للحالة التي يوجد عليها العقارات لكونها آيلة للسقوط وتهدد حياة القاطنين والمارة و تبعا لذلك يكون مانعاه المستأنف غير جدير بالاعتبار خاصة وانه جاء مخالفا لمقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 13 من القانون 49 - 16 التي تعتبر من النظام العام لا يجوز مخالفتها و جهة ثانية وعلى فرض مسايرة المستأنف في مزاعمه رغم عدم صحتها ومخالفتها للقانون فانه مادام انه يرى ان السيد رئيس المحكمة بصفته قاضيا للمستعجلات غير مختص للبت في هاته الدعوى فلماذا تقدم امامه بمقال مضاد يرمي من خلاله الى تحديد تعويض احتياطي عن افراغه و هو الطلب الذي تم البت فيه برفضه الذي تم تبليغه به وأصبح نهائيا وحائزا لقوة الشيء المقضي به و ان واقع الحال يتمثل في أن المستأنف بعد أن استنفذ جميع الطرق القانونية وأصبح الحكم الحقيقي القاضي برفض طلب تحديد التعويض الاحتياطي نهائيا عمدا وبسوء نية الى تغيير السبب الحقيقي لإفراغه بالالتفاف على الامر الصادر وتقديم دعوى امام قضاء الموضوع للمرة الثانية بعد ان اخفى عن المحكمة واقعة ان العقار ايل للسقوط بناء على القرار الجماعي وزعم راء انه تم افراغه بسبب رغبتهم في هدم العقار وإعادة بنائه وهو

سبب يختلف اختلافا السبب الحقيقي الثابت بالوثائق والحجج واحكام سابقة لكون العقار ايل للسقوط وذلك في محاولة منه لمغالطة فضاء الموضوع للحصول على تعويض غير مستحق و أنه من المعلوم لدى العام قل الخاصان المواد القانونية التي ضمنها المشرع في القانون 49 - 16 الخاصة بالعقارات الآيلة للسقوط الفرع الثاني من المادة تختلف اختلافا تاما وجوهريا عن المواد القانونية التي ضمنها المشرع في الفرع الأول المتعلق بالهدم المتعلق بإعادة البناء في المواد من 9 الى 12 من نفس القانون من حيث المساطر القانونية والقضائية المعمول بها ولا من حيث الجهة المختصة للبت في كل موضوع على حدة ولا من حيث طريقة اكتساب ومنح التعويض لا بالنسبة للدعوي التي يكون سببها الهدم وإعادة البناء ولا من حيث الافراغ بسبب المحلات الآيلة للسقوط و ان المستأنف بعد ان قام عمدا ان قام عمدا وبسوء نية بمغالطة نية بمغالطة المحكمة بعد تحريف الوقائع الحقيقية وتغيير السبب الحقيقي للإفراغ يحاول جاهدا اسقاط واقحام مواد قانونية لا علاقة لها بالإطار القانوني الحقيقي للدعوى المتمثل في افراغه لكون العقار ايل للسقوط بعد صدور قرار جماعي عن جماعة الدار البيضاء و ان المستأنف بعد ان تقدم بطلب مضاد من اجل اجراء خبرة قصد الحصول على تعويض احتياطي وتم البت فيه برفض الطلب وتم تبليغه به واصبح نهائيا ومحصنا من أي طعن قرر اللجوء الى المحكمة بعد تغيير السبب الحقيقي للإفراغ لعله يستطيع مخاطتها واستصدار حكم بالتعويض في اطار نصوص قانونية لا علاقة لها بالاطار الحقيقي للدعوى للتملص من نهائية الحائز لقوة الشيء المقضي به الذي في حقه برفض الطلب ، لذلك يلتمسون اشهاد بمذكرته هاته ومذكرته السابقة رد جميع مزاعم المستأنف و التصريح برفض الطلب وفق ملتمساتهم المضمنة بمذكرتهم الحالية ومذكرتهم الجوابية السابقة.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 09/09/2024 حضر نائب المستأنف عليهم و أدلى بتعقيب و تخلف نائب المستأنف فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 23/09/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة استئنافها على الأسباب المفصلة أعلاه .

و حيث صح للمحكمة ما تمسك به الطاعن من مجانية الحكم المطعون فيه للصواب و قضائه بعدم قبول الطلب لعدم اثبات الصفة بعلة ان الطرف المكري قد قام بتفويت العقار للغير الذي اصبح خلفا خاصا له وحده الصفة في رفع الدعوى ضده و ان المستأنف عليهم لا صفة لهم في التقاضي ، و الحال ان العلاقة الكرائية ربطت بين الطرفين مباشرة ، كما انهم تسببوا بقيامهم ببيع العقار الذي يوجد به المحل موضوع الكراء لفائدة الغير بعد حصولهم على حكم استعجالي بافراغه للهدم لكونه اصبح ايلا للسقوط بضرر مباشر تمثل في حرمان الطاعن من اصله التجاري ، مما يكون معه الحكم المطعون فيه جاء خارقا لمقتضيات الفصل 1 من ق.م.م و مجانية للصواب و يتعين الغاؤه و الحكم من جديد بقبول الطلب شكلا لتقديمه من ذي صفة و ضد ذي صفة .

و حيث ان محكمة الاستئناف اذا الغت الحكم تصدت للبت في جوهر النزاع الذي ينشر من جديد امامها طبقا لمقتضيات الفصل 146 من ق.م.م .

و حيث أسس الطاعن طلبه الرامي الى الحصول على التعويض الكامل عن قيمة الاصل التجاري للمحل المكترى ، على قيام المستأنف عليهم بتفويت العقار برتمه لفائدة الغير مباشرة بعد الحصول على القرار الاستعجالي القاضي بافراغه بسبب الهدم لكون البناية أصبحت آيلة للسقوط و تنفيذه بتاريخ 28/1/2020 و هو الامر الثابت بموجب الشهادة العقارية المدلى بها و التي تثبت كون العقار اصبح في اسم المسمى عبد الغاني (خ.) ، و كذا محضر المعاينة المؤرخ في 23/12/2022 الذي يثبتان العنوان سيدت به عمارة حديثة تتكون من عدة طوابق .

و حيث ان المستأنف عليهم و بتفويتهم للعقار المؤسس عليه المحل المكترى للطاعن لفائدة الغير الذي شيّدوا عليه عمارة حديثة من عدة طوابق قد حرموه من حقه في الرجوع و تسببوا في ضياع الأصل التجاري الذي سبق و اسسه بالمحل و يبقى معه حقه في الحصول على التعويض عن الكامل ثابتا طبقا للمادة 13 من ظ 16-49 ، اما بخصوص ما تمسك به الطرف المستأنف عليه من عدم احقيته في ذلك استنادا لكون الامر الاستعجالي رقم 3059 الصادر عن رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 23/09/2020 في الملف

عدد 2563/8117/2020 سبق و رد طلبه الرامي الى الحصول على التعويض الذي يختص به رئيس المحكمة وحده لعلته لكونه لم يقدم بصورة نظامية و هو القرار الذي بلغ اليه بتاريخ 23/11/2020 و اصبح نهائيا لعدم استئنافه داخل الاجل المحدد قانونا ، فيبقى مردودا من جهة لكون الاختصاص الذي منح للسيد رئيس المحكمة يتعلق بالتعويض الاحتمالي الذي قد يحكم حالة الحرمان من الحق في الرجوع و الذي يقدم بمناسبة جريان دعوى المصادقة على الإنذار لسبب هدم البناية الايلة للسقوط قصد افراغ المكتري و التي منحها له المشرع بالنظر للطابع الاستعجالي للنزاع و درء مخاطر انهيار البناء و اضراره بالاشخاص و الممتلكات ، الامر الذي يعني ان عدم تقدم المكتري بطلب تحديد التعويض الاحتمالي او عدم قبوله لكونه غير نظامي لا يحرم المكتري من المطالبة بالتعويض الكامل حالة حرمانه من حق الرجوع المقرر له بموجب القانون و الذي يبقى له الحق في التقدم به امام محكمة الموضوع صاحبة الولاية العامة بعد زوال خطر لانهاية البناية و ثبوت الضرر الناجم عن الحق في الرجوع و ضياع الاصل التجاري المملوك له و ذلك استنادا للمادة 13 من ظ 49-16 التي جاءت لتكتملة المادة 8 من نفس القانون و قضت باحقية المكتري في الحصول على التعويض الكامل اذا تم بناء المحل او إصلاحه داخل اجل 3 سنوات الموالية لتاريخ الافراغ و هو ما تحقق في نازلة الحال .

وحيث إن المحكمة و بغية الوصول الى القيمة الحقيقية للاصل التجاري و بالتالي تحديد التعويض المناسب للمكتريين مقابل الافراغ ركنت إلى إجراء خبرة تقويمية عهد بها للخبير السيد عصام الجناتي حددت مهمته في الانتقال إلى المحلين موضوع النزاع وتحديد التعويض المستحق عن فقدان الاصل التجاري و الذي انجز الخبير تقريرا خلص من خلاله الى ان التعويض المستحق للطاعن هو 180.000,00 درهم .

و حيث التمس الطاعن المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من قبل السيد عصام الجناتي ، و لم يعب عليها المستأنف عليهم باي طعن جدي ، فإن الثابت من خلال التقرير أنه حدد التعويض المستحق عن فقدان الحق في الكراء عن المحل استنادا الى موقع المحل و مساحته قبل هدمه و قيمة الحق في الكراء مقارنة بالمحلات المجاورة التي تتميز بنفس الموصفات الكل استنادا الى نوع النشاط التجاري الممارس بالمحل و المتمثل في مهنة الحلاقة منذ سنة 1967 و موقعه و تموقعه ، فإن الخبرة راعت مجمل هذه العناصر للخلوص إلى تقدير قيمة التعويض المشار اليه علاه ، مما يتعين معه اعتمادها شكلا و موضوعا و منح المكتري تعويضا عن فقدان الاصل التجاري للمحل و الكائن بالحي المحمدي بلوك بناني 14 رقم 395 شارع الشهداء الدار البيضاء بمبلغ 180.000,00 درهم .

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليهم الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : سبق البت بقبول الاستئناف بموجب القرار التمهيدي .

في الموضوع : باعتباره والغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب و الحكم من جديد بقبوله شكلا و موضوعا الحكم على المستأنف عليهم بادائهم تضامنا للمستأنف تعويضا عن الحرمان من الحق في الرجوع الى المحل الكائن بالحي المحمدي بلوك بناني 14 رقم 395 شارع الشهداء الدار البيضاء قدره 180.000,00 درهم و بتحميلهم الصائر .