

**Bail commercial et immeuble  
menaçant ruine : L'octroi d'une  
indemnité d'éviction  
provisionnelle est subordonné à  
une demande expresse du  
preneur (CA. com. Casablanca  
2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 55727	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3555
<b>Date de décision</b> 20240627	<b>N° de dossier</b> 2024/8225/1202	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Extinction du Contrat, Baux		<b>Mots clés</b> Référé, Recours administratif, Qualité à agir, Indemnité d'éviction provisionnelle, Immeuble menaçant ruine, Extinction du bail, Eviction, Demande du preneur, Bail commercial, Arrêté de démolition, Absence d'effet suspensif	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé prononçant l'éviction d'un preneur d'un local commercial menaçant ruine, le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion sur le fondement d'un arrêté de démolition. L'appelant soulevait principalement l'absence de fixation d'une indemnité d'éviction provisionnelle, l'effet suspensif du recours administratif formé contre l'arrêté de démolition et un défaut de qualité à défendre tiré d'une erreur sur le nom patronymique du preneur décédé.

La cour d'appel de commerce écarte le premier moyen en retenant que l'octroi d'une indemnité provisionnelle par le juge des référés, en application de l'article 13 de la loi n° 49-16, est subordonné à une demande expresse du preneur, laquelle faisait défaut en première instance. Elle juge ensuite que le recours contre un arrêté de démolition totale, qualifié de situation d'urgence, n'a pas d'effet suspensif au visa de l'article 18 de la loi n° 94-12, les dispositions de l'article 12 de la même loi n'étant applicables qu'aux situations ordinaires de traitement des bâtiments menaçant ruine.

La cour écarte enfin le moyen tiré du défaut de qualité, considérant que l'erreur matérielle sur le nom complet du défunt n'a causé aucun grief à ses héritiers, dès lors que ces derniers ont comparu et conclu au fond en première instance sans soulever cette exception. Le jugement est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقاً للقانون.

حيث تقدم ورثة الهالك محمد (ص.) بواسطة نائبهم بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 03/11/2023 يستأنفون بمقتضاه الأمر عدد 3060 الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بتاريخ 31/05/2023 في الملف عدد 2345/8117/2023 القاضي بإفراغ المدعى عليهم هم ومن يقوم مقامهم أو بإذنهم من المحل المتواجد بأسفل العقار ذات الرسم العقاري عدد 2791/س والكائن بالرقم 100 و 102 زنقة سميرن، حي بوجدور، الدار البيضاء مع النفاذ المعجل والصائر على عاتق المدعى عليهم.

وحيث تقدم الطاعنون بواسطة نائبهم بمقال إصلاحي مؤدى عنه بتاريخ 28/03/2024.

في الشكل :

حيث دفع المستأنف عليه بان الاستئناف قدم خارج الأجل القانوني، لأن المستأنفين بلغوا بالحكم بتاريخ 18/10/2023 إلا أنهم لم يتقدموا باستئنافهم إلا بتاريخ 03/11/2023.

وحيث طعن المستأنفون في إجراءات التبليغ بدعوى انهم لم يبلغوا بالحكم المطعون فيه وان شهادة التسليم الملقى بها بالملف لا تفيد التبليغ لأنها لا تشير إلى هوية الشخص الذي رفض تسلم الاستدعاء. فضلا عن أن المسماة نهية (ب.) التي جاء في شهادة التسليم بانها رفضت التوصل لا توجد ضمن الورثة.

وحيث إنه بعد الاطلاع على ملف التبليغ، فإنه فضلا عن ان الاستدعاء يعتبر مسلما تسليما صحيحا في اليوم العاشر الموالي للرفض، فان الثابت من شهادة التسليم المطعون فيها ان من توصلت بالاستدعاء أعربت عن صفتها بكونها زوجة محمد (ص.)، وأنها توصلت بالاستدعاء، لكنها رفضت التوقيع، وبالتالي فان التبليغ صحيح ولا تأثير للخطأ المادي المتسرب إلى الاسم الشخصي للمبلغ لها على سلامته، ويبقى الاستئناف المقدم بتاريخ 03/11/2023 قد جاء داخل الأجل القانوني ويتعين التصريح بقبوله.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والأمر المطعون فيه أن المدعي رشيد (ح.) تقدم بواسطة نائبه بتاريخ 11/04/2023 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه مالك للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 2791/س الكائن بحي بوجدور، زنقة سميرن (قيسارية الحفاري) الدار البيضاء. وأنه بعد وفاة المكتري المسمى قيد حياته محمد (ص.) أصبح ورثته يستغلون المحل التجاري الكائن بأسفل العقار بالرقم 100 و 102 زنقة سميرن، حي بوجدور الدار البيضاء. وأنه بناء على القرار الجماعي عدد 119 الصادر عن رئيس مقاطعة مرس السلطان المؤرخ في 12/12/2017 والقاضي بالهدم الكلي للبناية ذات الرسم العقاري عدد 2791/س الكائنة بالعنوان أعلاه وذلك لقدمها وأصبحت تشكل خطرا على السكان والمارة وفق ما خلصت إليه الخبرة التقنية. وأن العقار محل النزاع مهدد بالهدم وآيل للسقوط حسب القرار الجماعي المذكور. ويشكل خطورة كبيرة على مستعمليه وعلى الجوار وكذلك على المارة. وان المادة 13 من القانون رقم 49.16 مع مراعاة التشريع المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري، يحق للمكري المطالبة بالإفراغ إذا كان المحل آيل للسقوط. وأن المدعى عليه ما زال يعتمر المحل التجاري رافضاً إفراغه. وأن العارض قام بتوجيه إنذار بالإفراغ اليه وفق مقتضيات المادة 13 المذكورة بقي بدون جدوى بعد تبليغه. وان المشرع اسند الاختصاص للبت في طلب الافراغ المؤسس على

كون المحل ايل للسقوط الى القضاء الاستعجالي. وان عنصر الاستعجال ثابت في نازلة الحال الشيء الذي يجعل قاضي المستعجلات مختص لاتخاذ الاجراءات والتدابير اللازمة لتلافي انهيار العقار والمساس بمستعمليه من التجار والساكنة وكذا المارة، ملتصا بالإشهاد بأن العقار محل النزاع ايل للسقوط والهدم والحكم تبعا لذلك على المدعى عليهم ورثة الهالك محمد (ص). بإفراغ المحل التجاري الكائن بأسفل العقار بالرقم 100 و102 زنقة سميرن، حي بوجدور، الدار البيضاء من جميع مرافقه وتجهيزاته هو وكل من يقوم مقامه أو إذنه والكل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000.00 درهم عن كل يوم تأخير أو امتناع عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهم الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه والتي جاء فيها أن المدعي يزعم أن العقار المذكور مهدد بالهدم وآيل للسقوط موضحا أن قرارا جماعيا صدر بتاريخ 12/12/2017 عن رئيس مقاطعة مرس السلطان تحت عدد 119 قضى بالهدم الكلي للبنية ذات الرسم العقاري المذكور. وأنه من الثابت قانونا أن اللجوء إلى القضاء الاستعجالي يستوجب توفر شرط الاستعجال وعدم المساس بجوهر الحق. وأن عناصر اللجوء إلى القضاء الاستعجالي غير متوفرة في النازلة الحالية، إذ بالرجوع إلى القرار المستدل به فإنه صدر بتاريخ 12/12/2017 أي لما يفوق مدة 6 سنوات. في حين أن عنصر الاستعجال هو ذلك الخطر الداهم، وأنه بمرور أكثر من 6 سنوات على صدور القرار المستدل به ينتفي عنصر الاستعجال على اعتبار أن عدم تنفيذ القرار الإداري المستدل به طوال المدة المذكورة وبقاء العقار موضوع النزاع قائما بدون أن يشكل أدنى خطر على المارة أو الساكنة طوال المدة المذكورة، يجعل عنصر الاستعجال منتفي في النازلة الحالية، الشيء الذي يبقى معه قاضي المستعجلات غير مختص للنظر في النزاع الحالي ويتعين التصريح بعدم الاختصاص. بالإضافة إلى ذلك فإن تحديد ما إذا كان العقار موضوع النزاع آيل للسقوط أم لا؟ يقتضي إجراء بحث في النازلة بحضور جميع الأطراف للوقوف على حقيقة ادعاءات ومزاعم المدعي للقول ما إذا كان فعلا العقار موضوع النزاع مهدد بالهدم وآيل للسقوط أم لا؟ وهو أمر يقتضي إجراء بحث كإجراء من إجراءات تحقيق الدعوى أو إجراء خبرة تقنية يعهد بها إلى خبير مختص لتحديد ما إذا كان العقار المذكور يشكل خطرا على الساكنة وعلى المارة بناء على دراسة تقنية لحالة العقار ووضعيته الراهنة وهو أمر يشكل في حد ذاته منازعة جدية لها مساس بجوهر الحق تجعل قاضي المستعجلات غير مختص للنظر في النزاع الحالي المعروض عليه مما يتعين معه التصريح بعدم اختصاص قاضي المستعجلات لوجود منازعة جدية في الموضوع. علما أنها أنجزت من طرف خبير مهندس ولم تنجز من طرف مكتب الدراسات الجيوتقنية، ومن جهة ثانية أن تقرير الخبرة بني على معاينة قام بها السيد الخبير مصطفى (م). بناء على العين المجردة. وأن الملاحظات التي سجلها أثناء انتقاله إلى العقار موضوع الخبرة كانت بناء على العين المجردة دون قيامه بأي دراسة فنية تعتمد على تحليل الخرسانة والإسمنت المسلح للقول ما إذا كان العقار موضوع الخبرة قابل للهدم الكلي أو للتدعيم. حيث فعلا إن خبرة مصطفى (م). تشير إلى الدراسة التقنية التي قام بها كما أنه لم يدل بهذه الدراسة التقنية لبيان العناصر الجيوتقنية التي اعتمدها للقول إن العقار موضوع الخبرة يتعين هدمه بصفة كلية وأنه أصبح يشكل خطرا على السكان مما تبقى معه الخبرة المعتمدة مفتقرة للموضوعية فضلا عن أنها مجرد خبرة حرة قامت بها الجماعة بصفة انفرادية ولم تحترم فيها مبدأ الحضورية. ومن جهة ثانية إن المادة السادسة من القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظم عمليات التحديد الحضري أن رئيس مجلس الجماعة أو من يفوض له بذلك لا يجوز له أن يتخذ قرارا بهدم المبنى الآيل للسقوط إلا بعد أن يتحقق أن الانهيار الكلي أو الجزئي للمبنى المذكور من خلال خبرة تقنية تقوم بها مصالح الإدارة المختصة. وإن ما يدل أكثر فأكثر على عدم مصداقية خبرة السيد مصطفى (م). هو أن العارضين قاموا بإنجاز خبرة حرة بواسطة الخبير، خلص فيه إلى أن العقار المذكور غير قابل للهدم الكلي وقابل للتدعيم.

وبناء على مذكرة تعقيبانية لنائب المدعي والتي جاء فيها ان الطلب موضوع النزاع مؤسس على مقتضيات المادة 13 من القانون رقم 16-49 من القانون المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري والصناعي والحرفي مادام ان المحل موضوع النزاع ايل للسقوط وفق القرار الجماعي ومدى الخطورة الذي يشكله بالنظر لأقدميته على السكان وعلى المارة وضرورة إفراغه. وان الخبرة الحرة المستدل بها من طرف المدعى عليهم تتناقض في معطياتها حول وضعية العقار محل النزاع بقوله مرة بان هناك عيوب طفيفة بجدران العقار وخرسانته المسلحة وصدأ يعتري قطبان الحديد وان البنية ليست بها اية علامة انهيار او سقوط وقوله مرة اخرى بضرورة القيام بتشخيص شامل للبنية بأكملها عن طريق القيام باختبارات ميدانية من طرف مختبر البناء للتحقق من حالة الهيكل الخرساني وكذلك التسليح. وان التضارب الحاصل للخبرة المنجزة لا يمكن تفصيله الا بعدم اهلية الخبير للقيام بمعاينة العقار محل

النزاع لأنه لا يمكن للتقرير ان يحمل معطيات متناقضة لا يمكن الجمع بينها. مما يتعين معه رد جميع مزاعم المدعى عليهم لكونها غير جدير بالاعتبار والحكم تبعاً لذلك وفق مطالب العارض المسطرة بمقاله الافتتاحي، ملتصقا رد جميع مزاعم المدعى عليهم لكونها غير جديرة بالاعتبار والحكم وفق المقال الافتتاحي للعارض.

وبناء على مذكرة جوابية لنائب المدعى عليهم والتي جاء فيها أنه سبق للمدعي أن تقدم بالدعوى الحالية في مواجهة العارضين، يزعم من خلالها أن العقار ذي الرسم العقاري عدد C/2791 الكائن بزقة اسمرين، حي بوجدور الرقم 104 الدار البيضاء آيل للسقوط مستدلا في ذلك على القرار الجماعي عدد 119 الصادر عن رئيس مقاطعة مرس السلطان المؤرخ ب 12/12/2017 والقاضي بالهدم الكلي للبنية ذات الرسم العقاري المذكور أعلاه. وأنه بتاريخ 2023/05/18 تقدم العارضون بمقال رام إلى إلغاء قرار إداري أمام المحكمة الإدارية بالدار البيضاء فتح له ملف عدد 483/7101/2023، مدرج بجلسة 2023/06/08. ملتصقا بإيقاف البث في الملف الحالي المعروض على أنظار المحكمة إلى حين البث في الدعوى الراجعة أمام المحكمة الإدارية في القرار المطعون فيه عدد 119 عن رئيس مقاطعة مرس السلطان المعتمد عليه في الدعوى. وارفق المذكرة بصورة من مقال الدعوى، وصورة من وصل الأداء، صورة من شهادة التسليم.

وبتاريخ 31/05/2023 صدر الأمر موضوع الطعن بالاستئناف.

## أسباب الاستئناف

حيث ينعى الطاعنون على الأمر الاستعجالي عدم مصادفته الصواب فيما قضى به من إفراغهم من الأصل التجاري المملوك لديهم، استنادا الى مقتضيات المادة 13 من القانون 49.16 التي تسند الاختصاص إلى قاضي الأمور المستعجلة للنظر في دعوى الإفراغ وبتحديد تعويض احتياطي كامل.

ومن جهة ثانية اعتمد الامر على القرار الجماعي الصادر عن السيد رئيس مقاطعة مجلس مرس السلطان المؤرخ في 12/12/2017 تحت عدد 112، دون ان يحدد التعويض الاحتياطي الكامل ودون أن يحكم على الأقل بإجراء خبرة لتحديد في حالة عدم رغبة المالك في رجوعهم إلى المحل التجاري الذي يشغلونه بعد الهدم وإعادة البناء.

كما ان القاضي الاستعجالي اعتمد للقول بإفراغ الطاعنين من المحل التجاري على القرار الإداري المذكور على الرغم من أنه موضوع طعن أمام المحكمة الإدارية بالدار البيضاء وموضوع طلب بإيقاف التنفيذ، علما أن المادة 12 من القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط ينص في فقرته الأخيرة على أنه (( يوقف تنفيذ قرار رئيس مجلس الجماعة إلى حين البث في الأمر )) وعليه فان قاضي الدرجة الأولى لم يراعي مقتضيات المادة 12 المذكورة في إفراغ الطاعنين من المحل التجاري ومن الأصل التجاري المملوك لديهم.

كذلك ان الثابت قانونا وقضاء أن الطعن بالاستئناف ينشر القضية من جديد أمام محكمة الاستئناف باعتبارها درجة ثانية من درجات التقاضي بجميع عناصرها الواقعية والقانونية ويحق لأطراف النزاع أن يتمسكوا بجميع الدفوع الشكلية والموضوعية أمام محكمة الاستئناف، وانه بمراجعة الإنذار الموجه للطاعنين وكذا المقال الافتتاحي للدعوى فإنه وجه ضد ورثة محمد (ص.)، إلا أنه بالرجوع إلى ملف النازلة يتبين أن مورثهم يحمل اسم محمد (ص.) حب الملوك وليس محمد (ص.)، علما أنه لا يجوز التقاضي إلا ممن له الصفة ضد من له الصفة، وطالما أن المدعي وجه الإنذار بالإفراغ وكذا المقال الافتتاحي للدعوى في مواجهته ورثة محمد (ص.) وليس محمد (ص.) حب الملوك فإنه وجه الدعوى ضد من ليس له الصفة على اعتبار أنهم هم ورثة الهالك محمد (ص.) حب الملوك كما هو ثابت من خلال رسم الإرادة المدلى بها بملف النازلة.

وأن الصفة من النظام العام يمكن للأطراف التمسك بالدفع بها في جميع مراحل التقاضي بل للمحكمة أن تثيرها تلقائيا ولو لم يتمسك بها أحد أطراف الدعوى وبذلك يبقى الحكم المستأنف غير مرتكز على أساس مما يتعين معه الحكم على المستأنف عليه بأدائه للطاعنين تعويضا مسبقا قدره 10.000,00 درهم مع الحكم بإجراء خبرة احتمالية لتحديد التعويض الكامل المستحق لهم في حالة عدم رغبة المستأنف كمالك للعقار موضوع الدعوى في إرجاعهم للمحل التجاري المملوك لديهم، ملتصقين أساسا بإلغاء الأمر المستأنف فيما قضى

به وبعد التصدي الحكم من جديد بعدم قبول الطلب. ومن حيث الموضوع التصريح بإلغاء الأمر المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد بأداء المستأنف عليه لهم تعويضا مسبقا قدره 10.000,00 درهم والحكم بإجراء خبرة احتمالية لتحديد التعويض الكامل المستحق لهم في حالة عدم رغبة المستأنف عليه كمالك للعقار في إرجاعهم للمحل التجاري المملوك لديهم مع حفظ حقهم في تقديم مطالبهم النهائية على ضوء ما ستسفر عنه الخبرة وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وبجلسة 28/03/2024 أدلى الطاعنون بواسطة نائبهم بمقال إصلاحى أوردوا فيه أن خطأ ماديا تسرب إلى المقال الاستئنافي بحيث تضمن اسم نبيهة (ب.)، وعليهم فهم يلتمسون الأشهاد لهم بإصلاح المسطرة وذلك بتوجيه مقالهم الاستئنافي باسم السيدة نبيهة (ب.) عوض نبيلة (ب.) إلى جانب باقي المستأنفين والحكم وفق ملتمساتهم المضمنة بمقالهم الاستئنافي.

وبجلسة 14/03/2024 أدلى المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة جوابية جاء فيها أن الأمر المستأنف بلغ للسيدة نبيهة (ب.) زوجة الهالك محمد (ص.) واحد الورثة وذلك بتاريخ 18/10/2023 وان المستأنفين لم يتقدموا بمقال طعنهم بالاستئناف إلا بتاريخ 03/11/2023 أي بعد فوات الأجل المنصوص عليه في المادة 18 من قانون احداث المحاكم التجارية والذي حدد اجل الطعن بالاستئناف في اجل 15 يوم من تاريخ التبليغ، مما يتعين معه التصريح بعدم قبول الاستئناف.

ومن جهة أخرى، فانه بمراجعة المقال الاستئنافي فإنه مقدم باسم نبيلة (ب.) والحال ان الطاعنة المذكورة لا صفة لها في التقاضي لكونها ليست من بين ورثة الهالك محمد (ص.) ولا تمت له بأية صلة لا من قريب أو من بعيد، وعليه يتعين التصريح بعدم قبول الاستئناف.

واحتياطيا في الموضوع، فان المستأنفين لم يسبق لهم ان تقدموا باي طلب رام إلى تحديد التعويض وفق ما سطر بمقالهم الاستئنافي، وأن المحكمة مقيدة بالبحث في حدود طلبات الأطراف ولا يجوز لها ان تغير تلقائيا موضوع وسبب الطلبات طبقا للفصل 3 من ق قانون المسطرة المدنية، الأمر الذي يجعل مطالبهم المقدمة أمام هذه المحكمة لأول مرة لتحديد التعويض المسبق والخبرة الاحتمالية لتحديد التعويض الكامل في حالة عدم رغبة المالك في إرجاعهم للمحل، أمر مخالف لأحكام الفصل 143 من ق.م.م.

كما ان محكمة الاستئناف يقتصر نظرها فقط على الطلبات التي كانت معروضة أمام المحكمة الابتدائية ولا يجوز لها البحث في طلبات جديدة لم يسبق عرضها على المحكمة الابتدائية، وعليه فان مطالبهم جاءت مخالفة لأحكام الفصل المذكور، علما انه لا يمكن للمحكمة ان تبث في طلبات لم تعرض عليها لانها ليست من النظام العام.

فضلا عن انه ووفق الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية فان التقاضي يتم طبقا لقواعد حسن النية، وأن الطاعنين كانوا حاضرين أمام المحكمة المصدرة للحكم المستأنف وأدلو بدفوعهم بواسطة دفاعهما ولم يسبق لهم ان اثاروا اي منازعة في اسم الهالك بل نازعوا في عدم اختصاص قاضي المستعجلات للبحث في الطلب، وكذا يكون العقار غير قابل للسقوط والهدم ومنازعين في الخبرة التقنية المنجزة من طرف المصالح الإدارية المختصة والخبرة المنجزة من طرف الخبير مصطفى (م.)، ملتسمين ايقاف البحث في الدعوى محل النزاع إلى حين بث المحكمة الإدارية في الدعوى موضوع الطعن في القرار الصادر عن رئيس مقاطعة مرس السلطان المعتمد لإفراغ المستأنفين، وبذلك فان الدفوع الشكلية وفق الفصل 49 من قانون المسطرة المدنية يجب ان تثار قبل كل دفع أو دفاع في الجوهر وان الاخلالات الشكلية والمسטרية التي لا تقبلها المحكمة إلا إذا كانت مصالح الطرف قد تضررت فعلا، مما يبقى معه الدفع المثار من طرف المستأنفين على النحو المذكور يبين مدى عدم التزامه بقواعد التقاضي بحسن النية لكونهم لم يسبق لهم المنازعة في الصفة بأي شكل من الاشكال خلال المرحلة الابتدائية بل اقررو بصفتهم وأجابوا في موضوع النزاع وفق الوقائع المسطرة بالحكم المستأنف، الأمر الذي يتعين معه رد مزاعم المستأنفين في هذا الإطار لكونها باطلة و مخلفة للواقع والقانون وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به مع تحميل المستأنفين الصائر.

وبجلسة 28/03/2024 أدلى المستأنفون بواسطة نائبهم بمذكرة تعقيب مع مقال رام إلى الطعن في إجراءات التبليغ جاء فيها أنه خلافا لما يزعمه المستأنف عليه فإن الطاعنين لم يبلغوا بالأمر المستأنف ولا أدل على ذلك من أن شهادة التسليم المدلى بها لا تفيد أنهم تسلموا

الأمر بتاريخ 18/10/2023 ، وبالتالي فإن ما ذهب إليه المستأنف عليه غير مرتكز على أساس واقعي وقانوني سليم، وبالتالي فإنهم يطعنوا في إجراءات التبليغ حيث لم يبلغوا بالحكم المستأنف، وأن شهادة التسليم المدلى بها من طرف المستأنف عليه رفقة المذكرة الجوابية في جلسة 14/03/2024 لا تفيد تبليغ الحكم المستأنف لهم، وبمراجعة شهادة التسليم المؤرخة في 21/07/2023 أنها لا تشير إلى هوية الشخص الذي رفض تسلم الاستدعاء ولا إلى اسمه الكامل، ذلك أن شهادة التسليم المدلى بها تشير إلى المسماة نهية (ب.) وبالرجوع إلى الورثة المذكورين في الحكم المستأنف لا يوجد ضمنهم المسماة نهية (ب.) وبالتالي تكون صفة المبلغ إليها منعدمة، وأن الفصل 39 من ق.م.م ينص في فقرته الرابعة على أنه إذا رفض الطرف أو الشخص الذي له الصفة في تسلم الاستدعاء أشير إلى ذلك في شهادة التسليم. كما تنص الفقرة الخامسة منه على أن الاستدعاء يعتبر مسلما تسليميا صحيحا في اليوم العاشر الموالي للرفض من الطرف أو الشخص الذي له الصفة في الاستدعاء، وعليه وبالرجوع إلى شهادة التسليم يتضح أن عون التبليغ اشار فيها إلى المسماة نهية (ب.) كأحد الورثة رفضت التوصل في حين أن هذه الأخيرة لا توجد ضمن الورثة، وبالتالي تكون صفتها منعدمة في التبليغ بالحكم طالما أن الاستدعاء يعتبر مسلما تسليميا صحيحا في اليوم العاشر الموالي للرفض من الطرف أو الشخص الذي له الصفة في تسلم الاستدعاء، علما أن التبليغ لا يكون صحيحا إلا إذا تم للشخص موطنه، وأن موطن كل شخص ذاتي هو محل سكناه العادي، وعليه يتضح أن الأمر المستأنف لم يبلغ للطاعنين بكيفية قانونية، مما يبقى معه التبليغ باطل وغير مرتب لأي أثر قانوني في حقهم ويبقى الاستئناف مقبول شكلا لعدم قانونية إجراءات التبليغ.

ومن جهة أخرى، فإن الطلبات الأولى هي تلك التي لا تكون لها أي علاقة بالطلب الأصلي، ذلك أن المشرع أعطى للأطراف إمكانية تقديم طلبات جديدة أمام محكمة الاستئناف إذا كانت مرتبة مباشرة عن الطب الأصلي، علما أن الطلب الجديد هو الطلب الذي من شأنه أن يحوز موضوع النزاع إما تقديم طلب التعويض الذي هو مستمد من الطلب الأصلي الذي هو الإفراغ ومرتب عنه لا يعتبر طلبا جديدا يمنع تقديمه أمام محكمة الاستئناف، وبذلك يبقى ما ذهب إليه المستأنف عليه غير مرتكز على أساس قانوني وواقعي سليمين، مما يتعين معه التصريح برد جميع دفعه والحكم وفق طلباتهم.

فضلا عن أن الدفع بانعدام الصفة باطل ومخالف للواقع والقانون بدعوى أن الطاعنين لم يسبق لهم أن تقدموا بهذا الدفع خلال المرحلة الابتدائية، وخلافا لما يزعمه المستأنف عليه، فإن الثابت قانونا أن الطعن بالاستئناف ينشر القضية من جديد أمام محكمة الاستئناف بجميع عناصرها الواقعية والقانونية وأنه يحق لأطراف النزاع أن يتمسكوا بجميع الدفوع الشكلية والموضوعية ولو لأول مرة أمام محكمة الاستئناف، علما أن الصفة من النظام العام يمكن التمسك بها في جميع مراحل التقاضي، ويمكن للمحكمة إثارتها تلقائيا ولم لم يتمسك بإثارتها أحد أطراف النزاع.

وأن المستأنف عليه قد وجه دعواه ضد من ليست له الصفة ذلك أن المقال الافتتاحي للدعوى وجه ضد ورثة محمد (ص.) في مورثهم يحمل اسم محمد (ص.) حب الملوك وليس محمد (ص.)، وبذلك تبقى الدعوى قد وجهت ضد من ليست له الصفة، وعليه فإن ما ذهب إليه المستأنف عليه غير مرتكز على أساس واقعي وقانوني سليمين، ملتصين في الطعن في إجراءات التبليغ التصريح بقبول الطلب شكلا ومن حيث الموضوع التصريح تبعا لذلك بقبول الاستئناف شكلا وفي مذكرة التعقيب التصريح برد جميع دفعه المستأنف عليه والحكم وفق طلباتهم.

وبجلسة 18/04/2024 أدلى المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة جوابية جاء فيها أن المعطيات المضمنة بشهادة التسليم تفيد كون الطرف الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بواسطة نبيهة (ب.) زوجة الهالك محمد (ص.) واحد من الورثة بتاريخ 18/10/2023، وأن الطرف الطاعن لم ينازع في صفة المبلغ إليها زوجة الهالك محمد (ص.) مما يجعل طعنه في إجراءات التبليغ ما هي إلا محاولة يائسة لممارسة التسوية والمماطلة، وبالتالي يبقى التبليغ الذي تم للطرف المستأنف تبليغا قانونيا سليما وأن شهادة التسليم تحمل جميع البيانات القانونية من تاريخ التبليغ واسم المبلغ إليها وصفتها كزوجة للمرحوم الورثة والتي توصلت بالحكم المستأنف ورفضت التوقيع وشر المفوض القضائي وتوقيعه.

وأن شهادة التسليم موضوع تبليغ الحكم المستأنف شهادة رسمية ولا تقبل الطعن إلا بالزور وهو الأمر المنتفي في إطار الملف موضوع

النزاع وبذلك فان الطعن ببطان إجراءات التبليغ هو طعن غير جدي و يتعين رده.

ومن جهة أخرى، فان ما آثاره الطاعنون بشأن أحقيتهم في تقديم طلب جديد أمام محكمة الاستئناف هو أمر ينم عن مخالفة مقتضيات الفصل 143 من قانون المسطرة المدنية و التي تمنع الطرف الطاعن من تقديم أي طلب جديد أمام محكمة الاستئناف، وبذلك فان طلب التعويض المقدم لأول مرة أمام محكمة الاستئناف هو طلب مخالف لمقتضيات الفصل المذكور و يتعين التصريح بعدم قبوله.

وان منازعة الطرف المستأنف بكون المقال الافتتاحي وجه ضد ورثة محمد (ص.) وان مورثهم يحمل اسم عبد الملوك (ص.) هي منازعة الغاية منها مباشرة اسلوب التسوية والمماثلة وان نفس الشخص الموجهة ضده الدعوى ورثة محمد (ص.) هو نفس الشخص الذي يحمل محمد (ص.) حب الملوك ولم يسبق للطرف الطاعن ان نازع في المرحلة الابتدائية في صفة المدعى عليه أو تحفظ بأي شكل من الأشكال الأمر الذي يتعين معه رد مزاعم الطاعنين لبطانها ومجانيتها والحكم اساسا بعدم قبول الاستئناف واحتياطيا تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به مع تحميل المستأنفين الصائر.

وحيث أدرج الملف بجلسة 20/06/2024 تخلف خلالها دفاع المستأنفين رغم سبق الإهمال، مما تقرر معه اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 27/06/2024

وخلال المداولة أدلى دفاع المستأنفين بمذكرة مرفقة بصورة لإرثاء جاء فيها أن الثابت قانونا وقضاء ان التبليغ عملية قانونية نص عليها المشرع في الفصلين 38 و39 من ق.م.م. وأنه يحق لكل طرف في عملية التبليغ أن يتمسك بجميع الدفوع المتعلقة بخرق عملية التبليغ إجراء قانوني تم بين الطرفين في هذه العملية القانونية، وبالتالي يبقى القول بأن الطعن الذي تقدم به الطاعنون في إجراءات التبليغ الغاية منه هو المماثلة والتسوية لا أساس له من الصحة و يتعين التصريح برده.

وأنه بمراجعة ملف التبليغ الذي ضم للملف أن المسماة نهية (ب.) لا صفة لها في التبليغ نيابة عن باقي الورثة لأنها ليست وريثة مع باقي الورثة، ولا أدل على ذلك أن شهادة التسليم المدلى بها في ملف النازلة تشير إلى أن نهية (ب.) زوجة محمد (ص.) في حين أن الهالك اسمه الحقيقي محمد (ص.) حب الملوك وليس (ص.)، الشيء الذي يبقى معه التبليغ المحتج به باطل ولا أثر له في مواجهتهم طالما أنه تم لمن لا صفة له.

ومن جهة ثانية، فإن الثابت قانونا وقضاء أن الطلب الجديد الممنوع تقديمه خلال المرحلة الاستئنافية حسب منطوق الفقرة الأولى من الفصل 143 من قانون المسطرة المدنية هو الطلب الذي من شأنه أن يغير مراكز الأطراف في الدعوى وهو أمر غير وارد في النازلة الحالية، إذ بالرجوع إلى ملف النازلة يتبين أن الطلب الذي تقدم به الطاعنون مترتب مباشرة عن الطلب الأصلي الذي تقدم به المستأنف عليه ومرتبب به، وعليه يكون ما ذهب إليه المستأنف عليه غير مرتكز على أساس قانوني سليم.

بالإضافة إلى أن الصفة من النظام العام وأن الدعوى يجب أن توجه ممن له الصفة ضد من له الصفة، وأن المستأنف عليه وجه دعواه الحالية ضد ورثة محمد (ص.) في حين أن مورثهم اسمه الحقيقي محمد (ص.) حب الملوك، وأن اسمهم العائلي الحقيقي (ص.) حب الملوك وليس (ص.)، الشيء الذي تبقى معه الدعوى الحالية قد وجهت ضد من ليست له الصفة، ملتزمين رد جميع دفوع المستأنف عليه والحكم وفق مقالهم الاستئنافي وكذا مقال الطعن في إجراءات التبليغ واحتياطيا الحكم بإجراء بحث للقول على عدم صحة إجراءات التبليغ.

محكمة الاستئناف

حيث إنه بخصوص ما يدفع به الطاعنون بأن القاضي الاستئنافي قضى بإفراغهم من المحل التجاري دون تحديد التعويض الاحتياطي الكامل، أو الأمر على الأقل بإجراء خبرة لتحديد في حالة عدم رغبة المالك في رجوعهم إلى المحل الذي يشغلونه بعد الهدم وإعادة البناء، فإنه بالرجوع إلى الفقرة الأخيرة من المادة 13 من القانون 49/16 المستند إليها في تعليق الأمر المستأنف، فانها تنص على أنه (( يختص

رئيس المحكمة بصفته قاضيا للأمر المستعجلة، بصرف النظر عن المقتضيات المخالفة، بالبحث في دعوى الإفراغ، وبتحديد تعويض احتياطي كامل وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه، بطلب من المكتري، يستحقه في حالة حرمانه من حق الرجوع))، ومؤداه أنه لتحديد التعويض الاحتياطي يتعين على المكتري التقدم بطلب بشأنه، وهو الأمر الذي لم يسبق للطاعن المطالبة به خلال المرحلة الابتدائية، مما لا محل معه للدفع بعدم تحديد القاضي الاستعجالي للتعويض الكامل أو الحكم بإجراء خبرة لأنه ملزم بالبحث في حدود طلبات الأطراف.

وحيث إنه بخصوص ما يتمسك به الطاعنون بأن القاضي الاستعجالي استند للحكم بإفراغهم من المحل إلى القرار الجماعي المؤرخ في 12/12/2017 رغم أنه موضوع طعن أمام المحكمة الإدارية، وأنه طبقا لمقتضيات المادة 12 من القانون 12/94 فإنه (( يوقف تنفيذ قرار رئيس مجلس الجماعة والتي وردت ضمن الفرع الثاني تحت عنوان " معالجة المباني الآيلة للسقوط في الحالات العادية، إلى حين البث في الأمر)) فإنه بالرجوع إلى المادة 12 المتمسك بها، والتي وردت ضمن الفرع الثاني تحت عنوان معالجة المباني الآيلة للسقوط في الحالات العادية فإنها تتعلق بالطعن في قرار رئيس مجلس الجماعة الذي يحدد فيه الإجراءات والتدابير الواجب القيام بها من قبل مالك المبنى أو مستغليه أو شاغليه، أو وكيل اتحاد الملاك المشتركين بغية درء الخطر وذلك داخل أجل معين، في حين أن المحل موضوع الدعوى صدر بشأنه قرار هدم كلي، وبالتالي فإن النص الواجب التطبيق هو المادة 18 الواردة في الفرع الثالث من ذات القانون تحت عنوان "معالجة المباني الآيلة للسقوط في الحالات الاستعجالية" والتي تنص على أن قرار رئيس الجماعة لا يجوز أن يكون محل أي طعن يمكن أن يترتب عنه وقف تنفيذ مقتضياته، مما يبقى معه تمسك الطاعنة بمقتضيات المادة 12 أعلاه لا محل لأنه لا مجال لإعمالها.

وحيث إنه بخصوص ما يدفع به الطاعنون من انعدام صفتهم، بدعوى أن الإنذار والمقال الافتتاحي وجها إلى ورثة محمد (ص.) في حين أن اسم مورثهم هو محمد (ص.) حب الملوك، فإن الطاعنين حضروا خلال المرحلة الابتدائية وأبدوا أوجه دفاعهم ودفعهم، وبالتالي فإن عدم ذكر الاسم الكامل لم يلحق بهم أي ضرر طبقا للفصل 49 من ق.م.م.

وحيث يتعين تبعا لما ذكر، رد كافة دفعهم والتصريح برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.