

Bail commercial : La décision administrative de péril devenue définitive fonde l'expulsion du preneur et l'octroi d'une indemnité provisionnelle (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57753	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4996
Date de décision 20241022	N° de dossier 2024/8225/1765	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Qualité à agir, Nouveau propriétaire, Indemnité provisionnelle, Indemnité d'éviction, Immeuble menaçant ruine, Expulsion du preneur, Expertise judiciaire, Droit de retour, Bail commercial, Arrêté de péril	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie de deux appels croisés formés contre une ordonnance d'expulsion d'un preneur commercial pour cause de péril de l'immeuble, le tribunal de commerce avait ordonné l'éviction tout en fixant une indemnité provisionnelle au profit du preneur. Le nouveau bailleur, appelant principal, contestait le montant de l'indemnité, tandis que le preneur, par son propre appel, soulevait l'absence de péril justifiant l'éviction et, subsidiairement, l'insuffisance de cette même indemnité.

La cour d'appel de commerce écarte le moyen tiré de la prétendue solidité de l'immeuble, en relevant que la décision de la juridiction administrative qui avait annulé l'arrêté de péril a été elle-même infirmée en appel, rendant ainsi l'arrêté pleinement exécutoire. Concernant l'indemnité, la cour valide l'expertise judiciaire ayant servi de base à sa fixation, rejetant tant les critiques du bailleur sur une prétendue cession de fonds de commerce simulée que celles du preneur relatives à une sous-évaluation des préjudices.

La cour rappelle que cette indemnité a un caractère provisionnel, due uniquement en cas de privation du preneur de son droit au retour dans les locaux reconstruits. En conséquence, la cour rejette les deux appels et confirme l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة و.ط. بواسطة دفاعها ذن/ عبد الرحمان و محمد (د.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 08/02/2024 تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 05/05/20241 تحت عدد 2587 في الملف رقم 4897/8117/2020 القاضي:

في الطلب الاصيلي : نأمر بإفراغ المدعى عليها شركة ص.إ. هي ومن يقوم مقامها من المحل الكائن 290 شارع عبد المومن الدار البيضاء مع النفاذ المعجل و الصائر و رفض الباقي.

في الطلب المضاد : تحديد التعويض الاحتياطي في مبلغ 483.000,00 درهم يستحقه المكثري في حالة حرمانه من حق الرجوع و تحميل المدعى عليه الصائر.

و أن استئنافها ينحصر فيما قضى به الأمر من حيث التعويض ملتزمة إجراء خبرة مضادة و احتياطيا تخفيضه إلى حدود المعقولة .

و حيث تقدمت شركة ص.إ. بواسطة دفاعها ذ/ هشام (ع.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 26/04/2024 تستأنف بمقتضاه نفس الحكم المذكور أعلاه ، كما تقدم نفس الدفاع خلال جلسة 25/06/2024 بمذكرة تعقيب مع طلب رام إلى مواصلة الدعوى في مواجهة المالك الجديد غير مؤدى عنه .

في الشكل:

في الإستئناف المقدم من طرف شركة و.ط. : حيث دفعت المستأنف عليها شركة ص.إ. بانعدام صفة المستأنفة شركة و.ط. باعتبار أن طرفي الدعوى خلال المرحلة الابتدائية هما عبد الصمد (أ.) و هي بصفتها مدعى عليها و أن الأمر المستأنف صدر بناء على ذلك مما يتعين معه عدم قبول استئنافها كما أن المقال الافتتاحي جاء خارقا للفصل 142 ق.م.م بعدم ذكر نوع الشركة المستأنف عليها و مركزها كما أنه لم يتم الطعن في الحكم التمهيدي المحدد للتعويض .

وحيث دفعت المستأنفة شركة و.ط. بكون المستأنفة شركة ص.إ. تقدمت بمقالها الافتتاحي ضد السادة ورثة عبد الصمد (أ.) .

وحيث إن الثابت من الصورتين الشمسييتين لعقدي الشراء المدلى بها خلال هذه المرحلة من قبل ذ/ (د.) عن شركة و.ط. ان هذه الاخيرة حلت محل الهالك عبد الصمد (أ.) بعد ان اقتنت من ورثته العقار موضوع الرسم العقاري عدد C/88883 و الذي يتواجد به المحل موضوع الإفراغ كما أدلى بشهادة الملكية تثبت ملكية المستأنفة شركة و.ط. للعقار المذكور بالاضافة الى نسخة لارائة مصادق عليها و بذلك و بحلولها محل الهالك و من بعده ورثته أصبحت لها الصفة في التقاضي و الدفع على غير أساس .

وحيث بخصوص الدفع الثاني المتعلق بعدم ذكر نوع الشركة المستأنف عليها و مركزها فإن الفصل المتمسك به لم يرتب اي جزاء عند عدم ذكر ذلك مما يتضح معه ان اغفال تلك البيانات لا يؤثر على صحة الدعوى او الاستئناف لكونه لم يلحق اي ضرر بالخصم عملا بالفصل 49 ق.م.م(انظر قرار محكمة النقض عدد 1361 المؤرخ في 29/10/2008 ملف تجاري عدد 375/3/1/2005) مما وجب معه رد الدفع .

وحيث بخصوص الدفع بانه لم يتم الطعن في الحكم التمهيدي المحدد للتعويض فإن مقتضيات المادة 140 ق.م.م لم تقرر استئناف الحكم الفاصل في الموضوع بوجوب استئناف الحكم التمهيدي وهو ذهب الى ذلك اجتهاد محكمة النقض في قراره عدد 5114 المؤرخ في 20/11/2012 الصادر في الملف المدني عدد 1073/1/2/2012 والذي جاء فيه : " ... ان عدم استئناف المطلوب في النقض للحكم التمهيدي بجانب الحكم القطعي ليس فيه خرق للفصل 140 ق.م.م مادام الفصل المذكور لا يمنع استئناف الحكم القطعي دون استئناف الحكم التمهيدي و الوسيلة على غير أساس " مما وجب معه رد الدفع .

وحيث يتعين لذلك قبول الاستئناف لاستيفائه لكافة الشروط الشكلية المطلوبة قانونا .

في الاستئناف المقدم من طرف شركة ص.إ. و طلب مواصلة الدعوى في مواجهة المالك الجديد:

حيث إنه بالجوع الى المقال الاستئنافي المقدم من طرف شركة ص.إ. أنها تقدمت به ضد ورثة عبد الصمد (أ.) وهم : محمد ، المصطفى و عبد الله لقبهما (أ.) ورقية (أ.) .

وحيث دفعت المستأنف عليها شركة و.ط. بان العقار انتقل اليها بعد ان اشترته من ورثة المرحوم عبد الصمد (أ.) وأن المستأنف على علم بذلك منذ تسجيلها و استدعائها لجلسة 02/04/2024 و تقدمت بالجواب لجلسة 23/04/2024 مما يكون معه طعنها معيب شكلا .

لكن حيث ان الثابت من وثائق الملف ان الدعوى قدمت من طرف المسمى عبد الصمد (أ.) بتاريخ 25/11/2020 والذي توفي بعد صدور الحكم المستأنف بتاريخ 15/08/2021 وأن المستأنفة شركة ص.إ. افرغت من المحل بتاريخ 22/09/2022 حسب محضر الافراغ المدلى به وأن المستأنف عليها شركة و.ط. اشترت العقار الذي يتواجد به المحل حسب عقدي الشراء المدلى بهما بتاريخي 26/11/2021 و 27/06/2022 وأنه لا يوجد بالملف ما يفيد اشعار المستأنف بالعقدين المذكورين مما يبقى معه استئنافها قدم مستوفيا لكافة شروط قبوله و الدفع في غير محله .

في طلب مواصلة الدعوى في مواجهة المالك الجديد :

حيث بالاطلاع على الطلب يتبين انه غير مؤدى عنه الرسم القضائي استنادا للمادة 528 ق.م.م مما وجب معه عدم قبوله شكلا .

وفي الموضوع:

حيث تتخلص وقائع النازلة أن الهالك عبد الصمد (أ.) تقدم بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ 2020/11/25 جاء فيه انه يملك العقار الكائن بشارع عبد المومن الدار البيضاء وان شركة ص.إ. تعتمر به محلا تجاريا يحمل رقم 290 على وجه الكراء وان العقار بكامله والمتفرع منه المحل الذي تستغله المدعى عليها مهدد بالسقوط باعتبار ان العقار ثم ادراجه من ضمن العقارات الآيلة للسقوط بعد أن زارته لجنة بأمر من رئيس مقاطعة المعاريف ، و أنه سبق له ان قام بتوجيه انذار اليها بذلك توصل به عبد الفتاح (ه.) بتاريخ 2020/03/10 باعتباره مديرا للشركة ، لذلك يلتمس الحكم على المستأنف عليها و من يقوم مقامها بافراغ المحل الكائن 290 شارع عبد المومن الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300.00 درهم من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع النفاذ المعجل و الصائر. وعزز المقال بالوثائق التالية : شهادة الملكية ، قرار السلطة المحلية ، انذار مع محضر التبليغ و تقرير خبرة .

وبناء على ادلاء نائب المستأنف عليها بمذكرة جوابية مع مقال مضاد و ادخال الغير في الدعوى بجلسة 2020/12/16 جاء فيها ان المدعي تقدم بمقاله دون الادلاء باية وثيقة او تقرير خبرة يثبت ذلك و ان الأمر يخرج عن اختصاص السيد قاضي المستعجلات للبت في النزاع وتفحص وثائق الملف اذ سبق له تقديم دعاوي عدة لافراغه غير ان القضاء دائما يحمي حقوقه و يطبق القانون تطبيقا سليما وانه طالب بإدخال رئيس مقاطعة المعاريف للتأكد أن ادعاءات المدعي مجانية ولا تسايره لجنة التعمير في ادعائه لان العقار غير ايل للسقوط بل المدعي يسعى فقط لافراغ المكترين دون تعويضهم مشيرة أن وثائق الملف تعود لسنة 2016 2017 و 2018، لذا يلتمس شكلا التصريح بعدم قبول المقال شكلا وعن سبقية البت التصريح بعدم قبول المقال الحالي وعن الاختصاص الامر بإجراء خبرة عقارية مما

يخرج عن السيد قاضي المستعجلات وفي الموضوع التصريح برفض الطلب لانعدام مبرره وسنده القانوني وفي المقال المضاد الامر باجراء خبرة احتمالية للاصل التجاري و منحه حق الاسبقية في حالة الاستجابة لطلب المدعي الغير مدعوم بأي وثيقة او خبرة تؤكد مزاعمه.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2021/12/31 تحت عدد 234 القاضي باجراء خبرة عهدت مهمة القيام بها للخبير موسى (ج.) الذي حدد التعويض الإحتياطي في مبلغ 483.000.00 درهم .

وبعد تعقيب نائباً الطرفين على التقرير المنجز أصدرت رئاسة المحكمة الأمر المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئنافين

أسباب إستئناف شركة و.ط.

حيث تتمسك المستانفة بكون الخبير حاول تحديد التعويض الإجمالي في حدود مبلغ موضوع بيع الأصل التجاري للمستأنف عليها مع العلم أن هذا البيع لم يتم إلا بعد تبليغ السيد عبد الخالق (ر.) لقرار السلطات بالهدم وبعد تبليغه بإنذار العارض مما يؤكد أن عملية البيع المزعومة ما كانت إلا مناورة للحصول على هذا التعويض و أنه بالرجوع إلى الوثائق المدلى بها والمرفقة بتقرير الخبرة خاصة عقد البيع سوف تلاحظ المحكمة أنه في حقيقة الأمر ليس هناك أي بيع بل فقط تحويل ملكية السيد عبد الخالق (ر.) للأصل التجاري من صفة شخصية طبيعية إلى معنوية في شكل شركة ذات المسؤولية المحدودة حيث يظهر أن الأشخاص المالكين للأسهم هم السيد عبد الخالق (هـ.) بحصة 900 سهم وعائلته 100 سهم مما يتبين بجلاء أن العملية كلها عملية صورية للوصول إلى الإثراء على حساب الهالك و إنه كان يجب أن يتم ذلك في إطاره القانوني الواجب وهو تحويل الأصل التجاري إلى شركة دون وجوب اللجوء إلى عملية البيع و إن السيد عبد الخالق (هـ.) حسب ما جاء في العقد باع لنفسه الأصل التجاري محمداً الثمن الذي يريده خاصة وأنه ليس هناك أي دليل على تسلم الثمن من طرفه وأدائه من طرف الشركة. حيث يظهر أن السيد عبد الخالق (هـ.) وشركة ص.إ. ليسا في حقيقة الأمر إلا شخص واحد مما يوضح بأن العملية كلها مناورة للحصول على التعويض المحدد من طرف السيد الخبير خاصة وأنه بالاطلاع على الوثائق المدلى بها في عقد البيع وغيرها من الوثائق فإنها كلها تحمل سنة 2020 والأيام التي تفرق بينها لا تتعدى أيام محسوبة على عدد أصابع اليد الواحدة مما يبين أن هناك إسراع في إتمام الإجراءات قبل الإفراغ إذ يتبين كذلك أن شركة ص.إ. اعتمدت في بادئ الأمر على حيلة التوطين بعنوان المحل أي أن المحل لم يكن يمارس فيه أي نشاط تجاري باسم السيد عبد الخالق (هـ.) وإنما باسم شركة ص.إ. وهذا ما يؤكد ما دفع به الهالك بأن المحل أصلاً ما هو إلا محل صغير لا تتعدى مساحته 5 أمتار وكان معداً أصلاً من طرف المكترى الأصلي السيد أحمد (غ.) كمستودع لوضع سلايم الصباغة وقد أدلت المستأنف عليها بتواصل الكراء وهذا ما يؤكد السومة الكرائية الهزيلة التي لا تتعدى 30 درهم في الشهر وأن السيد عبد الخالق (هـ.) الذي حل محله عمد إلى إضافة جزء من غرفة أحد المكترين المدعو مغفور وإضافتها للمحل لتوسعته وقد لجأ العارض إلى المحكمة في الموضوع إلا أنه لصعوبة الإثبات قضت المحكمة برفض الطلب كما يتبين أن الخبير اعتمد مداخيل شركة ص.إ. رغم أنها لم تمارس نشاطها إلا لنصف السنة باعتبار أن سنة 2020 كانت سنة بدون عمل نظراً لظرفية وباء كوفيد وأن السيد عبد الخالق (هـ.) لم يدل بأي تصريح ضريبي ولم يدل بأي شيء يفيد مباشرته لنشاط تجاري بالمحل خاصة وأن الوثائق المدلى بها والتي كانت تباشر العمل بالمحل هي شركة ص.إ. باعتبارها مستوطنة بالعنوان وليس بصفتها مالكة للأصل التجاري أسوة بشركة ا. التي استبعدها الخبير و إن شركة ص.إ. لم تحل محل السيد عبد الخالق (هـ.) بعقد الشراء إلا بتاريخ فبراير 2020 وبالتالي فاعتبار سنة 2020 في الخبرة خطأ ولا يمكن الأخذ به خاصة وأن السيد عبد الخالق (هـ.) لم يدل بأي دليل يفيد ممارسته للنشاط التجاري لا من حيث التصاريح الضريبية ولا من أداء الضرائب أو محاسبة في الموضوع ، مما يتجلى أن السيد الخبير لم يوفق في خبرته وخرج عن الضوابط القانونية التي يجب أن يحترمها و من حيث السومة الكرائية والتعويض الذي حدده السيد الخبير في مبلغ 358.200,00 درهم فهو تحديد غير مقبول مطلقاً وأن ما اعتمده من تبرير لا منطوق له. فكيف يمكن أن يرتفع مبلغ الكراء إلى هذا المبلغ المهول والحال أنه لا يتجاوز 30 درهم في الشهر. والخبير حدد مبلغ الكراء في 6000,00 درهم مدعياً أنه يمثل السومة الكرائية المعتمدة في المنطقة إلا أنه أغفل أنه لا يمكن أن يكون محل تجاري بالمنطقة مساحته 22م كما حددها هي السومة 6.000,00 درهم أو 7.000,00 درهم كما جاء في خبرته في مكان يحتوي على بناء عشوائي فهذا المبلغ وإن أمكن تصوره في المنطقة فلا بد أن يكون للمحلات لا تقل مساحتها على 80 م أو أكثر ويظهر أن الخبير لم يبحث في المنطقة عن محل مساحته 22م وسومه لمقارنته مع المحل موضوع النزاع و إن ما ذهب إليه

في تحديد التعويض عن الكراء مبالغ فيه جدا وناتج عن تخمين السيد الخبير الصرف غير معتمد على أي عنصر موضوعي تقني مما يجعله يقدح في النتيجة التي انتهى إليها.

من حيث باقي العناصر : إن السيد الخبير بالنسبة للعناصر الأخرى المعتمدة في تحديد التعويض الإجمالي من الزبناء والسمعة التجارية والتحسينات ومصارف الانتقال فيظهر أن السيد الخبير لم يأخذ بالاعتبار أن الشركة ص.إ. لم تعد صاحبة الأصل التجاري إلا بتاريخ فبراير 2020 وأنها قبلا كانت تمارس في المحل باعتبارها مستوطنة فقط ولم تكن صاحبة الأصل التجاري أسوة بشركة ا. وبالتالي فما أدلت به من تصاريح لا تتعلق بصفقتها صاحبة الأصل التجاري وإنما باعتبارها مستوطنة وبالتالي فلا يمكن اعتبارها والأخذ بها وإنما كان يجب اعتبار نشاط السيد عبد الخالق (ه.) بصفته الطبيعية باعتبار أنه هو الذي كان يستغل المحل ، والحال أنه لم يكن يمارس أي نشاط تجاري بالمحل باعتبار أنه لم يدل بأي دليل يثبت ممارسته للنشاط الذي يدعيه بالمحل وأنه كان يتوصل بمقابل التوطين للشركتين معا ا. و ص.إ. وأن جميع النشاط الذي كانت تمارسه شركة ص.إ. باعتبارها مستوطنة فقط وليس صاحبة الأصل التجاري. فالمبالغ المحددة كريع في 27.488,00 درهم لا يجب أخذها بعين الاعتبار ، كما أن السيد الخبير احتسب مصاريف الصيانة و حدها في مبلغ 50000.00 درهم و الحال أن المستأنف عليها لم تثبت هذه المصاريف ولم تدل بأي دليل في الموضوع و لا الفواتير المثبتة لها و أخذ بتصريحها الشفوي و دون تكليفها بالإثبات و يتجلى من كل ما سبق بيانه أن السيد الخبير لم يكن موفقا في خبرته والتي جاءت بعيدة كل البعد عما يجب اعتماده في الخبرة من معطيات تقنية واقعية وليست تخمينية صرفة ، لذلك يلتمس استبعادها والحكم بإجراء خبرة مضادة تسند لخبير كفؤ يعتمد العناصر الموضوعية والتقنية و أن الحكم الابتدائي رغم الانتقادات الوجيهة التي جاء بها الهالك ضد الخبرة اعتمد الخبرة و اصدر حكمه على ضوئها مما جعله مخالفا للصواب و كان من الأولى الأمر بإجراء خبرة مضادة حتى يبني المحكمه على عناصر موضوعية ، لذلك يلتمس تأييد الأمر المطعون فيه أساسا من حيث الإفراغ و تعديل الأمر المطعون فيه من حيث التعويض المحكوم به و الأمر بإجراء خبرة مضادة مع حفظ حقها في التعقيب و احتياطيا الحكم بتخفيض التعويض إلى حدود معقولة و تحميل المستأنف عليها الصائر.

و أدلت: نسخة من الأمر المطعون فيه.

أسباب الاستئناف شركة ص.إ.

حيث تدفع المستانفة بسلامة العقار موضوع الدعوى على ضوء تقارير الخبرة المنجز حوله : معتبرة أن الحكم الابتدائي المستأنف لم يصادف الصواف فيما قضى به بكون العقار موضع الدعوى آيل للسقوط دون ان تأمر المحكمة بإجراء خبرة عقارية كإجراء من إجراءات تحقيق الدعوى ، ولتأكد من طبيعة العقار وهل هو فعلا مهدد بالسقوط ، مما يجعل تعليق الأمر المستأنف جاء تعليلا ناقصا موجبا للإلغاء إذ سبق لها ان تقدمت بدعوى امام المحكمة الإدارية في مواجهة مقاطعة المعاريف ضد قرار جماعي بهدم العقار باعتباره آيل للسقوط ، وان المحكمة أمرت بإجراء خبرة على العقار موضوع الدعوى الحالية ، و ان تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير نبيل (ر.) التي امرت بها المحكمة الإدارية خلص الى ان العقار سليم وغير آيل للسقوط ولا يشكل أي ضرر او خطر على ساكنته ورواده ولا يستوجب افراغه مستعجلا وان الامر يتطلب فقط إصلاحه و انه بناء على الخبرة المشار اليها قضت المحكمة الإدارية بإلغاء القرار الجماعي مع ما يترتب عن ذلك قانونا وانه إضافة الى تقرير الخبرة المأمور بها من طرف المحكمة الإدارية المشار اليه أعلاه فإنه تم انجاز خبرة أخرى من طرق المختبر العمومي للدراسات والتجارب المؤرخ بتاريخ 2020/11/09 خلص تقريره بدوره الى كون العقار لا يشكل أي خطر على الساكنة وغير آيل للسقوط ، وكذا خبرة ثالثة منجزة من طرف مختبر البناء والاشغال العمومي المؤرخ بتاريخ 2020/09/19 الذي انتهى الى ذات النتيجة بكون العقار موضوع النزاع لا يشكل أي خطر ووضعيته مستقرة ، وهي نفس الخلاصة التي انتهى اليها تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير نبيل (ر.) موضوع الدعوى امام المحكمة الإدارية والذي خلص الى نتيجة مفادها ان العقار غير آيل للسقوط ولا يشكل أي ضرر أو خطر على الساكنة ورواده ولا يستوجب افراغه مستعجلا وان الامر يتطلب فقط إصلاحه و ان الحكم الابتدائي المستأنف جانب الصواب فيما قضى به ولم يجعل لقضائه أساس من القانون ، لاسيما ان تقارير الخبرات انتهت الى كون العقار غير آيل للسقوط ولا يشكل أي خطر على الساكنة وان الخبرة المنجزة من طرف الخبير نبيل (ر.) فندت فرضية السقوط لدليل ان البناية الى لا تزال قائمة الى غاية بإضافة الى كل ما ذكر فإن طبيعة العقار لا تسمح بسقوطه لأنه ببساطة عبارة عن بناء مكون

من طابق سلفي فقط يتواجد بها محل تجاري كما هو واضح من خلال تقرير الخبرة والصور المرفقة و ان الخبرات المنجزة حول العقار اثبتت عدم صحتها وان المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء في قضية مماثلة لمحل مجاور لمحل العارض أصدرت بخصوصه بتاريخ 2020/11/05 بعدم قبول الطلب بحيثية جاء فيها ان : " وحيث ان المحكمة بعد دراسة التقرير المعتمد عليه لم يتضح منه بان العقار موضوع الدعوى في حاجة للهدم او انه يشكل خطرا على ساكنيه ."

ومن جهة أخرى فان السيد الخبير المكلف من قبل المحكمة التجارية اثناء اجرائه للخبرة لم يعاين أن المحل آيل للسقوط او انه به تصدعات . خلافا لما جاء في تعليل الحكم المطعون فيه و ان الخبرة أنجزت داخل المحل بحضور جميع الأطراف و نوابهم و لم يعاين الخبير أية أثار للهدم لان العقار صلب ولا يمكن ان يهدم تلقائيا دون تدخل من البشر، كما ان العارضة تمارس فيه نشاطها التجاري و باقي السكان يقطنون فيه و سبق للمحكمة الابتدائية بالبيضاء أن أصدرت أحكام ضد المالك قضت بعدم قبول دعاويه ضد السكان و يتعين لذلك التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم برفض الطلب

حول التعويض المحكوم به لفائدتها في حالة حرمانه من حق الرجوع لئن كان الحكم لفائدتها بالتعويض الاحتياطي المحدد في مبلغ 483.000.00 يستحقه المكتري في حالة حرمانه من الرجوع قد صادف الصواب استنادا على ما خلص اليه تقرير الخبرة المنجزة ، فان المبلغ المحكوم به يبقى غير كاف ، ذلك ان السيد الخبير بعد إجراءه للخبرة خلص لمبلغ 483.000.00 درهم واغلف دون مبرر احتساب واجب شراء الساروت و هو مبلغ 48.000.00 درهم كما اغلف احتساب مبلغ تفويت الأصل التجاري هو 480.000.00 درهم + مصاريف التفويت 29940 + مصاريف الاشهار 850 درهم ، إضافة مبلغ التعويض عن الإفراغ : 483.000.00 درهم و بالتالي فان المبلغ المستحق لها يفوق بكثير مما تم الحكم له به بالنظر إلى المبالغ التي لم يتم احتسابها من قبل الخبير خاصة و أن الخبير لم يحدد التعويض الكامل انطلاقا من موقع و مساحة المحل و التصريحات الضريبية بالإضافة إلى ما أنفقته العارضة من تحسينات و إصلاحات و ما استنفده من عناصر الأصل التجاري جراء الإفراغ و تضرر الأصل التجاري ناهيك عن أن الخبير احتسب التعويض عن السمعة التجارية عن سنة واحدة و الحال أن المحل التجاري يتواجد منذ 1983 أي 37 سنة ، والاصل ان يحتسب مبلغ التعويض عن السمعة التجارية عن 37 سنة وليست سنة واحدة كذلك الأمر بالنسبة للزبناء فالمحل يتواجد 1983 و ليس سنة واحدة فقط. إضافة الى واجب الترحيل و الذي لا يقل عن مبلغ 100.000.00 درهم بدل 20.000 درهم التي اقترحتها تقرير الخبرة ، ودون ان يحتسب مصاريف تجهيز محل جديد و التي ستكلف العارضة مبالغ كبيرة والحالة هاته يبقى المتضرر الوحيد في الدعوى الحالة ، لذلك تلتزم التصريح بإلغاء الأمر الابتدائي المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب و تحميل المستأنف عليهم الصائر .

أدلت: صورة من تقرير الخبرة منجز من طرف مختبر البناء والأشغال العمومية وصورة من تقرير الخبرة التي امرت بها المحكمة الإدارية و صورة من تقرير الخبرة للمختبر العمومي للدراسات والتجار - LPPE - و صورة حكم إداري .

و بجلسة 23/04/2024 أدلى دفاع المستأنف عليها شركة ص.إ. بمذكرة جوابية جاء فيها أنه أساسا من حيث الشكل و من حيث الصفة: ان اثبات الصفة من النظام العام، وهي تعد من شروط قبول الدعوى القضائية شكلا طبقا لمقتضيات الفصل 1 من قانون المسطرة المدنية ، فالدعوى لا تقام الا من ذي صفة والا فيكون مصيرها عدم القبول وانه تبعا لذلك فهي تثار من قبل المتقاضي ولو في اول مرة امام محكمة النقض بل يجب على المحكمة ان تثيرها من تلقاء نفسها ولو لم يدفع بها الطرف الاخر متى تبين من وثائق الملف انعدامها في احد اطراف النزاع و ان طرفي الدعوى خلال المرحلة الابتدائية هما المدعي عبد الصمد (أ.) ، والعارضة بصفتها مدعى عليها والامر الابتدائي الفاصل في الدعوى صدر بين المدعين المذكورين اسماؤهما المحددة في الصفحة الأولى من الامر المستأنف والمقال الافتتاحي والمضاد وان الطعن بالاستئناف لا يمكن ان يمارسه الا اطراف الدعوى ، وان شركة و.ط. لا حق لها في رفع الطعن بالاستئناف مادام انها لم تكن طرفا في الدعوى خلال مرحلتها الابتدائية، مما تبقى معه صفتها بصفتها في الدعوى منعدمة ، ويتعين التصريح بعدم قبول مقالها الاستئنافي ومن جهة أخرى، فان المقال الاستئنافي جاء خارقا للفصل 142 من قانون المسطرة المدنية ، الذي حدد البيانات الواجب توفرها في المقال الاستئنافي ، وأوجب ان يتضمن هذا الأخير ، اذا تعلق الامر بشركة ذكر اسمها ونوعها ومركزهما و ان المقال الاستئنافي خال من ذكر نوع الشركة المستأنف عليها و مركزها مما يبقى معه غير مستوفي للشروط المتطلبة قانونا ويتعين التصريح بعدم قبوله.

من حيث عدم الطعن في الحكم التمهيدي المحدد للتعويض : انه بمراجعة المقال الاستثنائي يتضح من خلال الفقرة الأولى منه على ان الطعن انصب في جانب واحد وهو كما هو وارد بالحرف في المقال : " ان العارضة تتقدم بطعنها هذا ضد الحكم الابتدائي عدد 2587 الصادر بتاريخ 2021/05/05 في الملف 2020/8117/4897 والقاضي بإفراغ المدعى عليها شركة ص.إ. من المحل التجاري الذي تعتمره ب 290 شارع عبد المومن على أساس التداعي للسقوط و ان طعن العارضة صحيح شكلا ومرتكز على أساس موضوعا و أن عدم طعن المستأنفة في الحكم التمهيدي القاضي باجراء الخبرة مع الامر الفاصل في الموضوع وكذا عدم طعنها في الأمر بخصوص ما قضى به لفائدة العارضة في اطار الطلب المضاد المقدم من طرفها يجعل من منازعة الطاعنة غير مقبولة شكلا بالنظر لعدم نظامية الطعن وتفيد المحكمة بمقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية ، إذ يتعين بناءا عليه التصريح بعدم قبول الاستئناف شكلا.

احتياطيا من حيث الموضوع ان مناط الطعن بالاستئناف الحالي المقدم بعد مرور أكثر من ثلاث سنوات على الدعوى الابتدائية هو الحكم بتعديل التعويض المحكوم به للعارضة رغم عدم الطعن صراحة في المقال المضاد المحدد بموجبه للتعويض المحكوم به وكذا الامر التمهيدي القاضي باجراء الخبرة و انه من جهة أولى فان المزاعم حول ان البناء قديم واصابه عدة تصدعات يعوزها الاتبات ، ذلك ان الثابت من الخبرات المنجزة على العقار موضوع الدعوى أجمعت واثبت ان العقار غير ايل للسقوط لاسيما وانه عقار يتكون من طابق ارضي فقط و ان الخبير اثناء اجرائه للخبرة لم يعاين المحل آيل للسقوط او انه به تصدعات كما تزعم المستأنفة والتي كان الغاية الوحيدة من افراغ العارضة هو فقط المضاربة العقارية وبيع العقار لها و أن الخبرة أنجزت داخل المحل بحضور جميع الأطراف و نوابهم و لم يعاين الخبير أية آثار للهدم لان العقار صلب و لا يمكن ان يهدم تلقائيا دون تدخل من البشر، كما ان العارضة تمارس فيه نشاطها التجاري و باقي السكان يقطنون فيه و سبق للمحكمة الابتدائية بالبيضاء أن أصدرت أحكام ضد المالك السابق قضت بعدم قبول دعاويه ضد السكان و ان منازعة المستأنفة التي لا صفة لها في المناقشة وردت عامة و لا يمكن لها ان تدحض حجية ما هو وارد بتقرير الخبرة المعتمد عليها في الامر المستأنف والتي هي ليس محط أي طعن المقال بالشكل الواجب مسطريا رغم مرور ثلاث سنوات على إنجازها ومن جهة ثانية ، ولئن كان الحكم لفائدة العارضة بالتعويض الاحتياطي المحدد في مبلغ 483.000.00 يستحقه المكتري في حالة حرمانه من الرجوع قد صادف الصواب استنادا على ما خلص اليه تقرير الخبرة المنجزة ، فان المبلغ المحكوم به يبقى غير كاف ، ذلك ان الخبير بعد إجراؤه للخبرة خلص لخلص مبلغ 483.000.000 درهم و اغفل دون مبرر احتساب واجب شراء الاصل التجاري و هو مبلغ 480.000.00 درهم رغم الإدلاء له بعقد الشراء كما اغفل احتساب مبلغ تفويت الأصل التجاري ومصاريف التفويت 29940 + مصاريف الاشهر 850 درهم، إضافة مبلغ التعويض عن الإفراغ : 483.000.00 درهم و بالتالي فان المبلغ المستحق للعارضة يفوق بكثير مما تم الحكم له به بالنظر إلى المبالغ التي لم يتم احتسابها من قبل الخبير ان المستأنفة شركة متخصصة وتنشط في المضاربة العقارية واشترت بثمن وتبقى العارضة الطرف الضعيف في العلاقة الكرائية ويتعين على المحكمة انصافها وانه بدل تنفيذ التزامها حتى تتمكنها من الرجوع والاستمرار في مزاولة نشاطها بالأصل التجاري بمحل آخر لكنها تحاول بعد مرور ثلاث سنوات على الدعوى الادعاء بالمنازعة في التعويض في أسلوب مخالف لما تقتضيه قواعد التقاضي بحسن نية خاصة و أن الخبير لم يحدد التعويض الكامل انطلاقا من موقع المحل الاستراتيجي وسط المدينة وبالقرب من احسن منطقة ذات رواج تجاري و مساحة المحل و التصريحات الضريبية بالإضافة إلى ما أنفقتها من تحسينات وإصلاحات و ما ستفقدته من عناصر الأصل التجاري جراء الإفراغ و تضرر الأصل التجاري ناهيك عن أن السيد الخبير احتسب التعويض عن السمعة التجارية عن سنة واحدة و الحال أن المحل التجاري يتواجد منذ 1983 أي 37 سنة ، والاصل ان يحتسب مبلغ التعويض عن السمعة التجارية عن 37 سنة وليست سنة واحدة كذلك الأمر بالنسبة للزبناء فالمحل يتواجد منذ 1983 و ليس سنة واحدة فقط. إضافة الى واجب الترحيل و الذي لا يقل عن مبلغ 100.000.00 درهم بدل 20.000 درهم التي اقترحها تقرير الخبرة، ودون أن يحتسب مصاريف تجهيز محل جديد و التي ستكلف العارضة مبالغ كبيرة والحالة هاته يبقى المتضرر الوحيد في الدعوى الحالة هي العارضة والتي لها الرغبة الاكيدة في الرجوع لمحلها المكربى في حالة إتمام المستأنفة لالتزاماتها بارجاعها في اسرع وقت ممكن دون الحاجة للحديث عن التعويض آنذاك خاصة وانه مرت مدة تقارب الثلاث سنوات الواجبة ، لذلك تلتمس أساسا من حيث الشكل التصريح والحكم بعدم قبول المقال الاستثنائي و احتياطيا في الموضوع رد ما جاء من دفعات في المقال الاستثنائي والحكم برفض الطلب و تحميل المستأنفة الصائر.

و بجلسة 30/04/224 أدلى دفاع المستأنفة بمذكرة جواب جاء فيها من حيث الشكل : أن وجهت مقالها ضد السادة ورثة عبد الصمد

(أ.) و إن العقار انتقل إلى العارضة بعد أن اقتنته من ورثة السيد عبد الصمد (أ.) وإنه كما تشترط الصفة في المستأنف فإنها مطلوبة كذلك بالنسبة للمستأنف عليه و إن المستأنفة في علمها بملكيتها للعقار موضوع الإفراغ وذلك منذ تسجيلها للنيابة واستدعائها لجلسة 2024/04/02 إنها تقدمت بجوابها على استئناف العارضة بجلسة 2024/04/23 في مواجهة العارضة بالتالي فإنها على علم كامل بالعارضة كمالكة وأنها حلت محل المالكين السابقين و انه بتقدمها بالطعن بالاستئناف في مواجهة ورثة عبد الصمد (أ.) و هي على علم بذلك مقالها معيبا شكلا إذ يتعين من أجله التصريح والحكم بعدم قبول الاستئناف.

و من حيث الموضوع احتياطيا : و أن أثار استئناف في مقالها الاستئنافي وسيلتين الأولى تتعلق بسلامة العقار والثانية من حيث التعويض.

من حيث سلامة العقار: إن المستأنفة تدفع بكون العقار ليس آيلا للسقوط بناء على خبرة حرة وأخرى أنجزت في إطار المسطرة الإدارية و إنه وعلى عكس ما ذهب إليه المستأنفة فإن العقار في وضعية كارثية ولا يصلح للسكن ولا للاستغلال و تتخلله عدة تصدعات في عدة أماكن منه و إن السلطات المحلية قد قامت بزيارته وفحصه من طرف لجنة مخصصة وتبين لها فعلا العيوب والشقوق التي يعاني منها وتأكد لها فعلا صحة ما جاء في تقرير الخبرة المنجزة من طرف مختبر عمومي. أنه و بالرجوع الى تقرير الخبرة المعتمد في الامر بالإفراغ و من طرف اللجنة التي زارت المحل و الى افاداته و الصور التي التقطت للمحل سيوقف على الحالة المزرية للعقار وحيث إن هذا ما تبين فعلا للمحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بالنسبة للسكان حيث أصدرت المحكمة أوامر بالإفراغ في حق جميع الساكنة و إن هذه الأوامر أصبحت نهائية وتم تنفيذها و إن ما اعتمدته المستأنفة للطعن في سلامة العقار لا يرتكز على أساس ذلك أن الخبرتين المعتمد عليهما تتعلقان فقط بالمحل الذي تستغله و هو الرقم 290 و الذي أدخلت عليه اصلاحات و لم يشمل العقار برمته في حين أن المسطرة تتعلق بكافة العقار و لا يمكن تجزئته و إن الأمر المطعون فيه قد تم تنفيذه و أن المستأنفة قد احتفظت بحقها وطالبت بالتعويض الاحتياطي المستحق لها وقبلت المحكمة طعنها وحدته لها و بالتالي يبقى ما تتمسك به المستأنفة لا يرتكز على أساس ويتعين رده.

من حيث التعويض : إن المستأنفة تطعن في التعويض المحكوم لها به. وحيث إن جميع دفوعاتها في هذا الشأن لا ترتكز على أساس وحيث إن طعن العارضة منصب على هذا الجزء من الأمر المطعون فيه. وحيث إن العارضة تحيل على دفوعاتها المسطرة في المقال الاستئنافي ، لذلك تلتزم أساس في الشكل التصريح و الحكم بعدم قبول الاستئناف و تحميل المستأنفة الصائر و احتياطيا في الموضوع رد جميع دفوعات المستأنفة والحكم بتأييد الأمر المطعون فيه في الشق المتعلق بالإفراغ و الحكم وفق المقال الاستئنافي لها .

أدلت: نسخ الأحكام الابتدائية و نسخة الخبرة الاصلية

و بنفس الجلسة أدلى دفاعها بطلب مرفق بشهادة الملكية بصورة لإرثاء بصورتين لعقدي شراء .

و بنفس الجلسة أدلى دفاع المستأنف عليها شركة ص.إ. برسالة مرفقة بصورة لمحضر إفراغ .

و بجلسة 25/06/2024 أدلى دفاع المستأنف عليها ص.إ. بمذكرة تعقيبية مع طلب مواصلة الدعوى في مواجهة المالك الجديد غير مؤدى عنه جاء فيها عن الصفة في توجيه الدعوى : أن شركة و.ط. أثار الدفوع بكون السادة ورثة عبد الصمد (أ.) لم يعد لهم الحق في مناقشة الدعوى باعتبار أنها قد حلت محلهم كمالكة للعقار و انه خلافا للدفوع المتار فالدعوى بداية مقدمة من قبل السيد عبد الصمد (أ.) و الذي حل محله بحكم القانون وورثته بعد الوفاة و أن شركة و.ط. لم تكن تبعا لذلك هي المستأنفة بداية و أن حلولها في الأداء تبعا لعقد الشراء المبرم مع السادة ورثة (أ.) بعد رفع الدعوى يعطيها الحق فقط في الحلول محل المالك القديم في الأداء فقط للتعويض المحكوم به و ليس المنازعة فيه و بيان أسبابه و أن ألفاظ عقد الشراء واضحة وصريحة ولا تحتاج إلى إعادة تأويل لها وفقا لما يقتضيه الفصل 461 من قانون الالتزامات و العقود و يتعين بناءا عليه التصريح برد دفع شركة و.ط. و الحكم بعدم قبول الاستئناف المرفوع من قبلها (ط.).

و حول عن مواصلة استئناف العارضة في مواجهة شركة و.ط. في إطار الحلول في الأداء : أن شركة و.ط. أثار على أنها قد حلت في الأداء محل المالك القديم السيد عبد الصمد (أ.) وورثته من بعده كخلف خاص له و انه بالرجوع إلى ألفاظ عقد الشراء فإنها تنص

صراحة على حلول شركة و.ط. في الحل محل المالك القديم للعقار في أداء التعويض و تلتمس الاشهاد لها بمواصلة الدعوى في مواجهة شركة و.ط. في شخص ممثلها القانوني الكائن مقرها الاجتماعي ب 265 شارع الزرقطوني الطابق 9 رقم 92 الدار البيضاء من اجل حلولاها في الأداء محل المالك القديم السادة ورثة عبد الصمد (أ.) ، لذلك تلتمس الإشهاد بمواصلة الدعوى في مواجهة شركة و.ط. في شخص ممثلها القانوني الكائن مقرها الاجتماعي ب 265 شارع الزرقطوني الطابق 9 رقم 92 الدار البيضاء من اجل حلولاها في الأداء محل المالك القديم السادة ورثة عبد الصمد (أ.) و الحكم تبعا لذلك برد ما جاء من دفعات في المقال الاستئنافي لشركة و.ط. في شخص ممثلها القانوني و الحكم برفض الطلب و الحكم وفق ملتسماتها الواردة في محرراتها السابقة ومقالها الاستئنافي والطلب الحالي الرامي إلى مواصلة الدعوى في مواجهة المالك الجديد للعقار و تحميل شركة و.ط. وورثة عبد الصمد (أ.) الصائر تضامنا .

و بجلسة 10/09/2024 أدلى كذلك دفاعها برسالة مرفقة بصورة لمقال رام إلى لطنع بالنقض مع صورة لقرار استئنافي صادر عن محكمة الإستئناف الإدارية بالدار البيضاء .

و بجلسة 01/10/2024 أدلى دفاع المستأنفة بمذكرة تعقيب جاء فيها ان القرار المطلوب الادلاء به قد الغي من طرف محكمة الاستئناف الادارية كما يتبين من مقال الطعن بالنقض المدلى به من طرف المستأنف عليه و بالتالي يكون ما يتمسك به المستأنف عليه لا يسعفه مما يتعين معه رد جميع دفعواته والحكم وفق مقالها .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 01/10/2024 أفي بالملف بمذكرة تعقيبية للأستاذ (د.) تسلمت ذة/ ونزة عن ذ/ (ع.) نسخة منها و التمسست أجلا فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 15/10/2024 و بها وقع تمديد لجلسة 22/10/2024 .

و خلال المداولة أدلى ذ/ (ع.) برسالة مرفقة بصور فوتوغرافية و نموذج "ج".

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة شركة و.ط. بأوجه الاستئناف المبسطة اعلاه .

وحيث وجبت الاشارة بداية الى أن جميع الدفوع المثارة حاليا سبق للهالك ان أثارها في مذكرته بعد الخبرة خلال المرحلة الأولى و أن المحكمة أجابت عنها ، كما انه خلافا لما أثارته المستأنفة فإنه بالرجوع الى مقال الادعاء الرامي الى الافراغ المقدم من طرف المسمى عبد الصمد (أ.) قيد حياته يتبين انه هو مالك العقار الكائن بشارع عبد المومن الدار البيضاء وأنه اشار فيه ان شركة ص.إ. تعتمر به محلا تجاريا يحمل رقم 290 على وجه الكراء و أن العقار بكامله و المتفرع منه المحل الذي تشغله هذه الاخيرة مهددا بالسقوط باعتبار ان العقار تم ادراجه من ضمن العقارات الائلة للسقوط بعد أن زارته لجنة بامر من رئيس مقاطعة المعاريف وأنه اشعرها بواسطة مديرها الذي توصل به بتاريخ 10/03/2020 دون جدوى ليلتمس الحكم بافراغها هي و من يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية وعزز ادعائه بشهادة الملكية و نسخة من قرار السلطة المحلية الذي يفيد ان المحل آيلا للسقوط و نسخة لانذار مع محضر تبليغه و صورة لتقرير خبرة المختبر العمومي للتجاري و الدراسات و أن المحكمة مصدرة الامر المطعون فيه امرت باجراء خبرة تقويمية عينت لها الخبير موسى (ج.) بعد ان تقدمت المستأنف عليها بمذكرة جواب مع مقال مضاد الرامي الى اجراء خبرة احتمالية لتحديد التعويض الإحتياطي و منحها حق الاسبقية في حالة الاستجابة لطلب الافراغ.

وحيث ان منازعة المستأنفة في تقرير الخبرة المنجز ابتدائيا لا تسند على اي اساس مادام أن الخبير انجز المهمة المسندة اليه و تقييد بالنقط المحددة له في الامر التمهيدي المعين له من خلال تلقيه تصريحات الطرفين المكري و المكثري حيث أكد الأول ان العلاقة الكرائية بدأت مع المسمى عبد الخالق (ه.) الذي دخل في شركة مع المسمى احمد (ع.) منذ الستينات وأنه لا علاقة له بشركة ص.إ. و أن السومة الكرائية محددة في (30درهم) شهريا و أن شركة ص.إ. اشترت الاصل التجاري من المسمى عبد الخالق (ه.) و قد تم اشعاره بذلك مما يبقى الدفع بان الامر يتعلق بتحويل ملكية السيد عبد الخالق (ر.) من صفة شخصية طبيعية الى معنوية في غير محله و تفنده و تائق الملف و ما تم التصريح به من قبل المالك السابق مما يتعين معه رد الدفع .

وحيث بخصوص باقي الدفوع الموجهة الى التقرير المنجز يتبين أن الخبير قام باستدعاء الطرفين و نوابهما طبقا للفصل 63 ق.م.م وأن كل طرف ادلى بتصريحه الكتابي و الوثائق المفصلة بتدقيق في الصفحة 9/3 من التقرير و ان الخبير لتحديد التعويض الاحتمالي أوضح ان النشاط التجاري بالمحل هو اشغال الكهرباء العامة و الذي يدخل في خانة القطاع الخدماتي وأن المكترية هي شركة محدودة المسؤولية تتوفر على تعريف ضريبي تحت عدد 33662075 و مسجلة بالضريبة المهنية تحت عدد 34791069 و خاضعة للضريبة على الشركات و تقوم بالتصاريح الضريبية السنوية على شكل بيانات ختامية وأنها سبق لها ان اشترت الاصل التجاري من المسمى عبد الخالق (هـ) بتاريخ 31/03/2020 حسب الثابت من عقد البيع المدلى به و انها ادلت له بخمس تصاريح ضريبية وأن الخبير بعد دراسته و تحليل هذه التصاريح تبين له ان التصاريح الضريبية من 2016 الى 2018 تتعلق بشخص اعتباري وهو A.E.M. S. و هي كانت شركة تتواجد بالعنوان موضوع الخبرة على سبيل المساكنة مما اضطر معه الخبير الى استبعادها وعدم الاخذ بها وهو في ذلك كان على صواب لاستقلال الذمم المالية و اكتفى بالتصاريح الضريبية الخاصة بالمكترية و المتعلقة ب 2019 و 2020 علما انها انشأت سجلها التجاري على أساس عقد كراء و ليس شراء الأصل التجاري حسب ما ورد بالنموذج رقم 7 المدلى به و على هذا الاساس احتسب ما سيلحقها من خسارة و ما سيفوتها من كسب حال فقدانها لاصلها التجاري (انظر للجدول الوارد بالصفحة 9/6) وبالتالي فالخبير كان موفقا لما احتسب التعويض عن حق الايجار على اساس الفرق بين السومة الكرائية المتداولة حاليا المحددة في (6000 درهم) و السومة التي تؤديها المكترية المحددة في (30 درهم) شهريا والكل لمدة خمس سنوات على اعتبار الاقدمية و الموقع كما أنه كان موفقا في تحديد باقي العناصر فضلا على ان هذا العويض هو تعويضا احتماليا يستحقه المكتري في حالة حرمانه من حق الرجوع الى المحل بعد البناء مما تكون معه الوسائل المثارة غير مرتكزة على اي أساس و يتعين ردها ورد الاستئناف لعدم جديته .

في الاستئناف المقدم من شركة ص.إ. :

حيث تتمسك المستأنفة و تدفع بسلامة العقار موضوع الدعوى على ضوء تقارير الخبرة المنجزة حوله و ان ما قضى به الامر المستأنف مجاني للصواب للعلل الواردة بمقال طعنها .

و حيث لئن كانت المستأنفة قد سبق لها ان تقدمت بدعوى امام المحكمة الادارية بالدار البيضاء في مواجهة مقاطعة المعاريف ضد قرارها الجماعي رقم 19 القاضي بهدم العقار باعتباره آيلا للسقوط وأن هذه المحكمة امرت باجراء خبرة على العقار بواسطة الخبير السيد نبيل (ر.) الذي افاد ان العقار سليم و غير آيل للسقوط ولا يشكل اي ضرر أو خطر على ساكنته ولا يستوجب افرغه مستعجلا وأن الامر يتطلب فقط اصلاحه حيث قضت على اثر ذلك المحكمة الادارية بالدار البيضاء بالغاء القرار الجماعي المذكور مع ما يترتب عن ذلك قانونا بمقتضى الحكم عدد 1837 الصادر بتاريخ 08/05/2023 في الملف رقم 228/7110/2021 و الذي تم استئنافه من قبل جماعة الدار البيضاء في شخص رئيسها حيث اصدرت محكمة الاستئناف الادارية بالرباط قرارا تحت عدد 7595 بتاريخ 14/11/2023 في الملف عدد 947/7205/2023 قضى بالغاء الحكم المستأنف و تصديا بعدم قبول الطلب على اعتبار ان المستأنف عليها (اي شركة ص.إ.) لم تراجع القضاء بشأن الطعن الا في 07/05/2021 أي خارج الاجل المقرر في المادة 12 من القانون رقم 94.12 بإعتبار أنها كانت عالمة بالقرار منذ 09/03/2021 و تقدمت بتظلمها أمام رئيس مقاطعة المعاريف ووالي جهة الدار البيضاء بهذا التاريخ مما يكون ما تتمسك به لا يستند على اي اساس و يتعين رده خاصة وأن النقص لا يوقف التنفيذ الا في حالات محددة على سبيل الحصر في المادة 361 ق.م.م.

وحيث بخصوص باقي الدفوع المتمثلة في التعويض المحكوم فإنه و استنادا للحثيات اعلاه و كما سبقتنا مناقشته فإن التعويض المحكوم به هو تعويضا احتماليا تستحقه المستأنفة في حالة اثبات حرمانها من حق الرجوع بعد سلوك المسطرة المقررة لذلك مما وجب معه رد الاستئناف لعدم ارتكازه على اساس .

لهذه الأسباب

إن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علينا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف وعدم قبول طلب مواصلة الدعوى في مواجهة المالك الجديد .
في الموضوع : بردهما و تأييد الحكم المستأنف مع جعل صائر كل استئناف على رافعه .