

**Bail commercial : l'aménagement
d'espaces équipés en café suffit à
considérer l'obligation de
construire comme exécutée et à
faire échec à la clause
résolutoire (CA. com. Casablanca
2021)**

Identification			
Ref 67679	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4965
Date de décision 20211014	N° de dossier 2021/8232/1942	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Preuve, Pouvoir souverain d'appréciation, Obligations du preneur, Obligation de construire, Inexécution contractuelle, Force probante du rapport d'expertise, Expertise judiciaire, Confirmation du jugement, Clause résolutoire, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande de résolution d'un bail commercial pour inexécution, la cour d'appel de commerce se prononce sur la portée d'une obligation contractuelle de construire un café. Le tribunal de commerce avait écarté la demande du bailleur après avoir ordonné une expertise concluant à l'exécution de l'obligation par le preneur. L'appelant soutenait que la simple installation d'espaces de restauration, sans la création d'un fonds de commerce autonome et immatriculé, ne pouvait valoir exécution de la clause du bail. La cour retient que le premier juge, confronté à des éléments de preuve contradictoires, a souverainement ordonné une expertise pour trancher le débat factuel. Elle relève que le rapport d'expertise, jugé objectif et non sérieusement contesté, a établi l'existence matérielle de locaux aménagés et exploités en tant que café, avec tables, chaises et espace de préparation. La cour considère dès lors que ces constatations suffisent à caractériser l'exécution de l'obligation, le bail n'ayant pas subordonné la construction du café à la création d'un fonds de commerce formellement immatriculé. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

تقدمت المنظمة (ع. ل. ر. م. ب.) بواسطة نائبها بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 5/4/2021 بمقتضاه تستأنف الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 929 بتاريخ 6/2/2020 في الملف عدد 1653/8201/2019 القاضي برفض تفعيل الشرط الفاسخ لإفراغ المكتري.

حيث لا دليل بالملف يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للطاعنة مما يتعين معه اعتبار الاستئناف مقبول شكلا لتقديمه وفق الشروط المتطلبة قانونا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أنه بتاريخ 24/1/2019 تقدمت المدعية بمقال عرضت فيه أن مورث المدعى عليهم المسمى قيد حياته عبد الرزاق (ز.) اكترى المركب السياحي البالغ مساحته 2640 متر مربع من الرسم العقاري عدد 52143/02 والذي هو في ملك المدعية بموجب العقد المؤرخ في 03/09/1993 بمبلغ سنوي قدره 200000 درهم طالها الزيادة العقدية 10% في كل ثلاث سنوات. وأن المدعى عليه لم ينفذ ما التزم به من بناء المقهى المنصوص عليه في البند 2. وأن المدعية أنذرت المدعى عليه بتاريخ 09/11/2018 وانتهت المهلة العقدية دون تنفيذ، وأنها استصدرت أمرا بإجراء محضر معاينة واستجواب والذي تم انجازه من طرف المفوض القضائي بتاريخ 28/08/2018. وأن البند الخامس من العقد ينص على الشرط الفاسخ في حالة عدم الاستجابة لبند العقد. ملتزمة الحكم على المدعى عليهم بتحقيق الشرط الفاسخ لعقد الكراء المؤرخ في 03/09/1993 والحكم بإفراغ المدعى عليهم و من يقوم مقامهم من المحل المكري المسمى (ك.) شارع [العنوان] بالدارالبيضاء تحت غرامة تهديدية قدرها 10000 درهم عن كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل والصائر. وأرفقت الطلب بنسخة من شهادة الملكية، عقد كراء، إنذار مع محضر تبليغه و محضر معاينة و استجواب.

وأجاب المدعى عليهم بجلسة 21/2/2019 أن موضوع النزاع يتعلق بعقد مدني ولا يكتسي صبغة تجارية ملتزمين التصريح بعدم الاختصاص النوعي. و في الموضوع أن الأصل هو التقاضي بحسن نية و أنه سبق لمورث المدعى عليهم أن نفذ قيد حياته جميع الالتزامات الناشئة عن عقد الكراء وذلك ببناء مركب سياحي كبير مؤكدا ان مورث المدعين قد أوفى بجميع التزاماته كما هو ثابت من الصور الفوتوغرافية. ملتمسا التصريح برفض الطلب واحتياطيا بإجراء بحث. و أرفقوا المذكرة بصورة من عقد، محضر معاينة، صورة لوصل كراء، و صور فوتوغرافية.

وعقبت المدعية بجلسة 28/02/2019 على الدفع بعدم الإختصاص كون العقد موضوع الدعوى يتعلق ببناء مركب سياحي ومقهى وبذلك فإن الأمر يتعلق بمحل تجاري وهو من اختصاص المحكمة التجارية. وفي الموضوع أن مقهى (غ.) تم إنشاؤها قبل التعاقد مؤكدا في الباقي ما جاء في المقال الإفتتاحي. وأرفقت المذكرة بصور من تصميم، نموذج ج، مقال، محاضر، إشعارات، رسائل بين الطرفين.

و بجلسة 14/03/2019 أدلى نائب المدعى عليهم بمذكرة تعقيب أكدوا من خلالها دفعهم السابقة وأرفقوها بشهادة الملكية.

وبعد إدلاء النيابة العامة بمستنتاجاتها الكتابية حول الدفع بعدم الاختصاص النوعي صدر الحكم التمهيدي بتاريخ 4/4/2019 قضى بالاختصاص النوعي.

وأدلى المدعى عليهم بمذكرة بجلسة 13/06/2019 جاء فيها أنه تدعيما لأقوالهم السابقة فإنهم قد قاموا بإجراء خبرة عقارية على العقار موضوع النزاع قام بها السيد عبد الواحد (ش.) الخبير المحلف لدى المحاكم الذي انتقل إلى العين المكان حيث وجد خلاف ما جاء في مقال المدعية ولاحظ أن المركب أصبح مندمجا في البرنامج السياحي الشاطئ عين الذئاب وذلك بمباركة من السلطات العمومية من وزارة السياحة ووزارة الداخلية ويدخل في البرنامج العام والخاص بشاطئ عين الذئاب وأن مورث المدعى عليهم تكبد مصاريف جمة حيث استطاع الحصول على الرخص لتشييد البنايات الحالية بعدما كان العقار مهمل يلتجئ إليه المتشردون والمتسكعون وكان عبارة عن بقعة عارية كما أشير إلى ذلك في العقد المبرم بين الطرفين ويتضح من خلال هذه الخبرة أن المدعى عليهم وكذا مورثهم قد أوفوا بالتزاماتهم وتم تشييد المقهى ومستودعات وطابق أرضي به قاعة الأفراح كما تم بناء مسابيح ومقهى مما يتضح أن ما ذهب إليه المدعية لا يمت للحقيقة في شيء كما أن المدعى عليهم وكذا مورثهم كان يؤدي دائما واجبات الكراء المتفق عليها داخل الأجل المتفق عليه وبانتظام وأنهم يؤكدون أن هذه الدعوى هي كيدية أكثر منها جدية لجأت إليها المنظمة بعدما فشلت في إفراغ المدعى عليهم للاحتلال بدون سند فلم تجد بدا إلا أن قامت بهذه الدعوى عليها تصل إلى مبتغاها وهو إفراغ العارضين من هذا العقار خاصة وقد أصبح يضاهي وينافس باقي المركبات السياحية الموجودة على الشاطئ وأصبح له صيت وأن مورث المدعى عليهم أخرج هذا المشروع من لاشيء وتكبد كما سبق ذكر ذلك أموال جد باهضة ومازال لحد الآن يؤدي هذه الديون للبنك التي أقرض منها المبالغ المطلوبة لإنجاز هذا المشروع الضخم واستطاع بحنكته إدماجه في البرنامج العام لشاطئ عين الذئاب وأن المدعى عليهم رفعا لكل لبس يلتمسون الحكم أساسا برفض الطلب واحتياطيا الحكم بإجراء خبرة عقارية تسند لخبير مختص في الميدان العقاري تكون مهمته الانتقال لعين المكان والوقوف على الحقيقة بعيدا عن اللغو والمغالطات التي التجأت إليها المدعية مع حفظ حق المدعى عليهم في تقديم مستنتاجاتهم بعد الخبرة.

وعقبت المدعية بواسطة نائبها بجلسة 27/06/2019 أنها تتحدى المدعى عليهم أن يدلوا بإدراج اسم (ك.) في أي برنامج سياحي و الحقيقة أن مركب (ك.) على الشاطئ المائي أصبح يشكل وصمة عار على شاطئ عين الذئاب أما الذي قد يدرج في اللائحة فهو مركب (غ.) وليس (ك.) و كما سبق توضيحه بالتصاميم و المذكرات والرسوم العقارية وأن مورث المدعى عليهم السيد (ز.) عبد الرزاق يكتري من الدومين البحري أرضا ملاصقة لمركب العارضة (ك.) وذلك قبل تعاقد معها وأن هذه البقعة كانت ولا تزال ملكا للدومين البحري و بها مقهى يسمى مقهى (غ.) أنشأ في السبعينات من القرن الماضي وتدي المدعية بصورة من الرسم العقاري يفيد أن (ك.) لم يكن أبدا أرضا عارية وإنما كانت بها مسابح و بنايات أما المسابح فكانت مستغلة منذ عهد الحماية إلى ما بعد سنوات الاستقلال و يشير هذا التصميم إلى أن هناك مسابح بأرض (ك.) قبل 1977 و 1985 وللعلم والإشارة أن هذه المسابح أنشأت بمقتضى ظهير

1341-58-2 - 25 رجب 1378 لذا فإن ادعاء المدعى عليهم أنهم أخذوا القطعة عارية من كل بناء هو قول مغلوط لأن الرسم العقاري المنشأ قبل عقد الكراء ينص على أن (ك.) هو مركب سياحي منذ عهد الحماية به بنايات و مسابح كما تثبت الوثائق الرسمية المدلى بها سابقا وحاليا مع الجواب ولما كانت أرض العارضة ذات الرسم العقاري (ك.) تحيط بعقار (غ.) المملوك للدومين البحري والمكتري منذ 50 سنة تقريبا من طرف مورث المدعى عليهم إحاطة شاملة في شكل نصف دائرة جهة الشاطئ فإن عقار (غ.) ليس له مخرجا إلى شاطئ البحر إلا مرورا بعقار العارضة (ك.) مما جعل مورث المدعى عليهم يصر و يلح على اكتراء أرض المنظمة المجاورة لأرضه فالخلاصة أن عقار المدعية (ك.) كانت تستغله بالمسابح ومرفقاته منذ الستينات كراء ثم اشترته وتملكته سنة 1991 حسب شهادة المحافظة العقارية وعقود الكراء السابقة وأن مورث المدعى عليهم كان منذ عقود من الزمان يكتري أرض ومؤسسة عقار (غ.) من الدومين البحري و لا يزال إلى أن وافته المنية و حل ورثته محله وأن عقد الكراء كان بتاريخ 01/09/1993 وهذا العقد نص فيه صراحة على إنشاء مقهى بأرض المنظمة إلى جانب المسابح التي كانت قبل الاستقلال وإنشاء المرافق الأخرى اللازمة لاستغلال المركب كمنشأة تجارية ذات أصل تجاري قائم الذات وهذا ما لم ينفذه المكتري المدعى عليهم وأن المدعية راجعت مؤسسة السجل المركزي للأصول التجارية بالدار البيضاء للبحث عن الأصل التجاري لمقهى أو مركب (ك.) و كان الجواب الكتابي المرفق و تنطق به الشهادة أنه لا وجود لأي مقهى بأرض (ك.) ولا وجود لأي أصل تجاري اسمه (ك.) و إن ما تمت الإشارة إليه كمرفق وفرع من فروع مقهى (غ.) هذه هي الحقيقة التي لا يمكن تغطيتها بكل أساليب البلاغة وإنشاء المرسل بالإضافة إلى أن أرض المدعية وعقارها الذي أحاله المدعى عليهم و مورثهم إلى مجرد فرع لأصلهم التجاري الحقيقي (غ.) المملوك لهم أنقله المدعى عليهم بقروض هائلة تجاوزت المليار سنتيم كما توضحه

القائمة التفصيلية للديون وأصحابها المسجلة بمصلحة السجل التجاري لمقهي ومؤسسة (غ). هذه الديون التي ابتدأت سنة 1998 و لم تؤد وإنما كانت تجدد عاما بعد عام و تزداد إلى يومنا هذا وهي لكل من البنك الشعبي و القرض السياحي ومصلة الضرائب بوركون بالإضافة إلى الحالة المادية المزرية لمركب (ك). تثبتتها الصور بالملف فقد أصبح في حالة متردية على عكس عقار المدعى عليهم ومؤسستهم (غ). التي أصبحت كما يقولون مفخرة الشاطئ تنفيذا للقانون فقد تم إشعار هؤلاء الدائنين بسريان هذه الدعاوى حتى يحموا حقوقهم كما أن المعاينات و الاستجابات القضائية بواسطة أوامر رئاسية فقد أجريت في حياة مورث المدعى عليهم وأن ما بناه المكتري تعرض للضياع والتخريب بفعل القدم و الزمن و الإهمال والإجحاف على حساب مؤسسة (غ). وكلما طالبت المنظمة بحق من حقوقها عرضت عليها صور مقهي (غ). الذي هو للمدعى عليهم وليس للمكفوفين الذين أضيعت حقوقهم فلم يؤسس لهم أي أصل تجاري و لم ينشأ مقهي ولم ترمم البناءات ولم يحافظ على العقار في حالة جيدة كما ينص العقد وبالتالي فبنود العقد تم الإخلال بها بل تمت إضاعة الأمانة التي رصدها المشرع للمنفعة العامة لفائدة المكفوفين وحتى العقار الذي تم شراؤه بالأموال العامة وقع إتقاله بالديون الخاصة بالمدعى عليهم و معرض للحجز والتصفية لذلك تلتمس المدعية الحكم وفق مقالها الافتتاحي للدعوى.

وبعد تبادل التعقيبات والردود وإجراء خبرة بواسطة الخبير محمد (غ). والذي جاء فيه أن الأرض ذات الرسم العقاري 52143/2 شيد فيها بناية ذات قبو خصص لمستودع الملابس وطابقين كمطعم في أواخر أطوار البناء كما أنه شيد فيها بناية من ثلاثة طوابق تحتوي على غرف أعدت للمصطافين لكنها غير مجهزة ويشير الى ان معظم تلك البناية موجود فوق ارض المنظمة والباقي فوق الأرض المجاورة أما عن وجود مقهي ضمن هذه البناءات المذكورة ام لا فإنه تم تهييء فضائين الأول يشغل قسما من الطابق الثالث 200 م² تقريبا وهو مغطى بالاسمنت المسلح والثاني في سطح مبنى الغرف وهو عبارة عن سطح غطي بمواد خفيفة كمظلات وغيرها على مساحة 600 م² تقريبا وكلتا الفضائين مجهزان بطاولات وكراسي وكذا محل تحضير المشروبات وغيرها وهي شغالة وتستقبل الزبناء أما في ما يخص مستودعات الملابس فانه يوجد مستودع للملابس في قبو البناية المعدة للمطعم على مساحة 50 م² تقريبا ولكنه غير مجهز كما أن البناية كلها لم تتم الاشغال فيها.

وبعد التعقيب عليها من الجانبين صدر الحكم المشار إليه أعلاه وتم الطعن فيه بالاستئناف من طرف المدعية التي أسست استئنافها على الأسباب التالية:

أن الحكم استبعد وسائل دفاع الطاعة والمعاينات والرسائل المتبادلة بين المنظمة والورثة والمحضر الاستجوابي - القضائي - الذي أكد فيه المكتري أن " (ك). عقار الطاعة لا يشغل إلا في الصيف خلال شهري يوليوز و غشت في المسابح فقط (سنة 2016) ولا المحضر الاستجوابي القضائي الذي صرحت فيه إحدى ورثة المستأنف عليهم السيدة جميلة (ب). أصالة عن نفسها وتوكيلا عن أبنائها أن المقهي المنصوص عليه في العقد والمطلوب من الطاعة لم يتم " إنشاؤه" قولا واحدا صريحا واضحا والخبرة التي أدلى بها والمنجزة بناء على أمر رئيس المحكمة ولم يدحض الحكم المطعون فيه حججها بحجج الخصم أو يقارن بينها قانونا وواقعا حتى ترجح المحكمة حسب صوابها وقناعتها ما شاءت و تسقط ما نشأ أي أن تفرز الغث من السمين.

أو ليس من حق المدعي أن يعرف رأي القضاء في حجه التي أعدها بكل ما أوتي من وسائل قانونية ليعرضها على الأدمغة القانونية و يعرف قيمتها و سبب استبعادها و إغفالها، وبالتالي فمن حق الطاعة أن تتساءل أمام هذه المحكمة كيف ولماذا استبعدت المحاضر الصريحة التي يؤكد فيها المستأنف عليهم أن

لا وجود للمقهي " قبل أشهر من الادعاء" لتقول المحكمة الابتدائية أن هناك صور كوكل أدلى بها المستأنف عليهم تثبت وجود المقهي أو أن الخبير أكد أن هناك فضائين " كمقهي وكمطعم" وهناك كراسي وطاولات وهناك مسابح وغرف للمصطافين و بناءات ذات طوابق بهذه الحيثية استبعدت كل المحاضر والتصريحات.

أو ليس المقهي كائن تجاري مؤسسة قانونية لا تولد إلا بالسجل التجاري الذي يتضمن أركان الأصل التجاري الأربع السجل التجاري - الزبناء - العلامة التجارية أو الاسم ثم النشاط أو مشروبات أو مطعم ونوعه وتخصصه ؛ وأن عقار المنظمة (ك). الذي أكرته للمستأنف

عليهم منذ ثلاثين سنة مملوك لمنظمة "المكفوفين" و ليس الخواص و لم يتم تتبع تنفيذ العقد لربع قرن من الزمان. ولأنه مجاور وملاصق لعقار (غ.) حيث مقهى (غ.) الذي أنشأه المكثري " (ز.)" منذ أزيد من نصف قرن في أرض الدومين البحري التي يكتريها واكتري بعدها أرض المنظمة ولا يوجد "لعقار (غ.)" منفذ إلى البحر إلا مرورا بأرض العارضة " (ك.)". ومن تم كان النشاط التجاري الضخم والمفخرة هو لمقهي (غ.) في أرض الدومين

نو السجل التجاري عدد 5213 والأصل التجاري منذ عشرات السنين أما عقار " (ك.)" المملوك لمنظمة "المكفوفين" مجرد فرع وامتداد توضع فيه كراسي وطاولات مقهى " (غ.)" يحتسي المصطافون الشاي والعصائر على شاطئ البحر ومسبح (ك.). تلك هي الحقيقة التي أرادت الطاعة أن توصلها للقضاء للمطالبة بحقها هذا الحق الذي ستتساءل عنه عند انتهاء عقدة الكراء المجددة و يعود عقار (ك.) لها فأين المقهى الذي سيستفيد منه المكفوفون بعد سحب مقهى (غ.) لكراسيها وطاولاتها وآلات العصير المتنقلة وبقاء الفضائين " كالمقهي" فضائين فارغين؟ وإن الحيثية الوحيدة التي اعتمدها الحكم المطعون فيه أعطت لتقرير الخبير تأويلا وحملته ما لم يقل الخبير وإنها لم ترد على أي وسيلة من وسائل دفاع الطاعة قبل استبعادها جملة واحدة وإن الخبير استعمل في تقرير خبرته أدوات التشبيه كالمقهي - كالمطعم - فضائين- كالمظلة وكلها ألفاظ تقريبية وتشبيهية للمقارنة لا للحسم ولا ترقى أن تسلب حقا وإن المقهى المطلوب هو المؤسسة التجارية القانونية لا المقهى المتنقل ووجود الكراسي والطاولات لا يفيد بالقطع إنشاء المقهى المستقل المتفق عليه عقدا. وإذا كان التقاضي بحسن النية لبنة فطرية في الادعاء نصت عليها كل القوانين فليس من حسن النية إتقال الملف بما لا يتعلق بالدعوى. وبناء على الأثر الناشر للطعن بالاستئناف، فإن العارضة تلتمس من المحكمة إلغاء الحكم المستأنف لعدم جازمته واقعا وقانونا، والحكم تبعا لذلك وفق مقال الطاعة.

وبصفة احتياطية تلتمس إجراء معانة قضائية للوقوف على عين المكان لأن المسألة المطلوبة ليست مسألة فنية وإنما هي مسألة واقعية مادية يمكن التأكد منها بالعين المجردة بدلا من كاميرا كوكل.

لهذه الأسباب تلتمس أساسا إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد وفق طلبات العارضة واحتياطيا إجراء معانة قضائية للتأكد من الحقيقة وحفظ حق العارضة في التعقيب عليها وتحميل المستأنف عليهم الصائر. وأرفق المقال بنسخة مطابقة للأصل للحكم المستأنف وشهادة الرسم التجاري " (غ.)".

وأجاب المستأنف عليهم بجلسة 27/5/2021 أن ما يلاحظه العارضون على المقال الاستئنافي للمستأنفة هو أنه مجرد تكرار لما سبق قوله ابتدائيا وتمت مناقشته وأن ما تنعيه المستأنفة على الحكم لا ينبغي على أسس جدية، ولم تأت بأي جديد في الموضوع. كل ما هنالك أنها أرادت تفسير القانون حسب هواها، وأن تسير المحكمة على هواها، بل أرادت التدخل في السلطة التقديرية للمحكمة.

وأنه يكفي الرجوع إلى الحكم الابتدائي في تعليقاته ستلاحظ المحكمة أن المحكمة الابتدائية أجابت بكل وضوح على جميع الدفوعات المثارة من طرف المستأنفة. وأنه خلافا لما تدعيه المستأنفة فإن مورث العارضين وهم من بعده قد أوفى بجميع التزاماته حيث قام بإنشاء مشروع هائل يضاهاي باقي المنشآت السياحية الموجودة بشاطئ عين الذئاب، ومشهود له بذلك من طرف السلطات المحلية ومن الزبائن. فالمحكمة الابتدائية لرفع اللبس عن القضية وتفاديا لكل ما من شأنه أن يثير الشك فقد أمرت بإجراء خبرة عقارية على العقار موضوع النزاع عهدت للسيد محمد (غ.) الذي زار العقار موضوع النزاع رفقة ممثل المستأنفة ودفاعها، وأكد في تقريره خلافا لما تدعيه المستأنفة أن العارضين قد أوفوا بجميع التزاماتهم حسب ما هو مدون في العقد. وأنهم أنشأوا المقهى داخل البقعة المشيد فوقها المشروع وهي الأرض المكترة كما لاحظ وجود كراسي خاصة وطاولات خاصة بالمقهي إضافة إلى المسابيح. وهو ما اتفق عليه في العقد، ومع كل هذه الإجراءات والمعينات والخبرة المنجزة في الموضوع والتي تفيد أن ما التزم به مورث العارضين وهم من بعده قد تم إنجازها فعلا إلا أن المستأنفة تغض الطرف على ذلك وادعت أن مورث العارضين لم يف بالتزاماته. وللأسف أن تدعي المستأنفة رغم أن ممثلها زار لمرات عدة المقهى المنشأة فوق الأرض المكترة ولاحظ ضخامة المشروع الذي أنجز ورغم ذلك تدعي عكس ذلك. وأنه يكفي الرجوع إلى الحكم الابتدائي وإلى الخبرة المنجزة والصور المرفقة بها وإلى الصور التي أدلى بها ابتدائيا ليلاحظ أن ما تدعيه المستأنفة لا يرتكز على أسس جدية وإنما أرادت بادعاءاتها الواهية تغليط المحكمة عليها تصل إلى مبتغاها وهو إخراج العارضين من هذا العقار بعدما

أنشأ فوقها والدهم الهالك عبد الرزاق (ز). مركبا سياحيا بهيجا ويعرف رواجاً خاصة في الصيف، وهو ما أثار حفيظة المسؤولين في هذه المنظمة وأرادوا الاستيلاء على المشروع بأية وسيلة كانت مستعملين جميع الوسائل الممكنة. فقد ادعوا في المرة الأولى أن مورث العارضين قد استولى على هذه البقعة الأرضية التابعة لهم دون سند، وتقدموا في ذلك بدعوى الإفراغ بدون سند انتهت برفض طلبهم ابتدائياً واستئنافياً ولما لم ينجحوا في ذلك تقدموا بهذه المسطرة إلا أن الخبرة المنجزة في الموضوع والتي كانت حضورية في حق جميع الأطراف بما فيهم ممثل المستأنفة الذي حضر لعين المكان خيبت ظنهم لما جاءت عكس ادعاءاتهم. وأن العارضين يتساءلون كذلك، كيف انتظرت المستأنفة مدة 28 سنة لتقول أن مورث العارضين لم يف بالتزاماته، ذلك لأنها انتظرت إلى أن رأت أن المركب السياحي الذي أنجزه مورث العارضين بدأ يعطي ثماره، فانتظرت إلى أن توفي مورثهم لتتقدم بهذه الدعوى. لذلك ومن أجله يلتمس العارضون استبعاد دفعات المستأنفة لعدم جديتها والحكم برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به وتحميل المستأنفة الصائر. وأدلو بصورة للخبرة المنجزة، أصل المعاينة، صورة لمنطوق القرار الاستئنافي وصورة للحكم القاضي برفض الطلب.

وعقبت المستأنفة بجلسة 17/6/2021 أنه لما كان موضوع الدعوى و أساسها، بناء مقهى في أرض العارضة المكرو للمستأنف عليهم منذ 28 سنة تنفيذاً للعقد فإن المكثري الأصلي مورث المستأنف عليهم أكد في محضر استجوابي في سنة 2016 إبان حياته أن المقهى لم يؤسس وأن النشاط الوحيد في أرض (ك). هو المسابح وأنجزت الطاعة معاينات وانتقل خبراء وأكدوا عدم وجود أي مقهى في أرض (ك). المملوك للمنظمة وأن مقهى (غ). المكثري من طرف المستأنف عليهم والمتواجد في أرض الدومين البحري هو المقهى الوحيد. ونفس الشيء أكدته السيدة جميلة (ب). أرملة المكثري الأصلي ووكيلة ابنه الراشدين وصرحت في محضر استجوابي بصريح العبارة "أن المقهى المنصوص عليه في عقد الكراء لم ينشأ في أرض (ك)." إلا أن الحكم المطعون فيه استنتج وجود المقهى من قول الخبير بأن هناك مظلات وكراسي تزيد عن المائتين (200) وطاولات وآلات عصير وصور مأخوذة بكوكل وفضاءات هل هذا القول يدحض محاضر المعنيين بالأمر الصريحة التي تنفي قطعياً وجود المقهى إلى غاية 2018 ؟ فإذا كانت الكراسي والمظلات أو فضاءات في طور البناء " كما يقول الخبير في عرف قاضي البداية هي المقهى " فإن كل مستجم بالصيف تحت شمسية وأمام طاولة وآلة عصير فإنه يملك المقهى؟! مظلة + كراسي + عصير= مقهى ؟ ولا يفتأ المستأنف عليهم يرددون أن عقار العارضة (ك). أصبح مفخرة ومعلمة وهذا قول لا يثبت وجود المقهى ب(ك). والصور المدلى بها من كوكل كتب على بعضها "مقهى (غ)." فهل يحتاج إثبات وجود المقهى في شاطئ عين الذئاب، إلى "عشرات صور كوكل" ولا إلى خبراء إنما يحتاج فقط الإدلاء بسجله التجاري و علامته الخ... فهل هناك معلمة تجارية في البيضاء بدون سجل تجاري؟ حتى الدكاكين في الأسواق الشعبية التي لا تتجاوز مساحتها 6 أمتار مربعة تملك سجلاً تجارياً فكيف لمساحة تناهز 4000 م² (أربعة آلاف متر مربع) في أجمل شواطئ العالم بالمحيط الأطلسي و لكنها مجهولة الهوية التجارية ؟ فلماذا ظلت معلمة (ك). ومفخرة الشاطئ كما يدعي المستأنف عليهم بدون هوية وبدون سجل تجاري واختصرت في طاولات وكؤوس ومظلات وفضاءات وعصير فقط ؟ وإن الجواب يختصره السجل التجاري عدد RC150208 لمقهى (غ). الذي أسسه مورث المستأنف عليهم منذ أزيد من 60 سنة في أرض الدومين البحري (المكراة من طرفه قبل أن يكتري من العارضة أرض (ك)). و كلاهما (أي أرض الدومين وأرض العارضة) متلاصقتين متجاورتين بل تعد أرض (ك). المملوكة للعارضة هي المخرج الوحيد والمعبر الوحيد لأرض الدومين (غ). للوصول إلى البحر. وفي سنة 1998 أي بعد خمس سنوات من كراء أرض (ك). تقدم المكثري (ز). عبد الرزاق رحمه الله بطلب قروض واحتاج إلى ضمان عيني لهذه القروض ولم تقبل المؤسسات الدائنة (البنك الشعبي - القرض السياحي - قباضة الضرائب) لم يقبلوا مقهى (غ). للرهن لأنها مقامة في أرض "ملك عام" (الدومين البحري) ولا يمكن الحجز على الملك العام ولا بيعه في المزاد. فقدم المكثري عقد كراء أرض المنظمة واعتبرها فرع من فروع (غ). . وللتوضيح فإن الديون لم تؤد في حياة المورث بل تزايدت وأضاف الورثة سنة 2018 إلى يومنا هذا ديونا أخرى وكلها بضمانة (ك). وهو في طور البيع بالمزاد العلني لأداء الديون (حجزاً تنفيذياً عدد 189/8513/2018 لفائدة البنك الشعبي) وآخرين للقباضة والقرض السياحي.

ماذا سيجد المكفوفين بعد انتهاء عقد الكراء بحول الله عندما يغيب الأشراف والماكرين، أين حقوقهم التي ابتلعها ديون تجاوزت 3 مليارات هل ستفجعهم الكراسي البلاستيكية والطاولات وآلات العصير بدون رسم تجاري ؟ وإن إثبات وجود المقهى من عدمه لا يحتاج إلى خبير أو مختص لأنه ليس مسألة فنية أو معمارية أو هندسية وإذا ارتأت المحكمة الزيادة في التحقيق فإنها تؤكد ملتمسها السابق أمام المحكمة الابتدائية وهو إجراء معاينة من طرف المحكمة أو إجراء بحث تكميلي وجاهي حتى تتجلى الأمور إن كانت في حاجة إلى

توضيح مع تأكيد ملتزمات السابقة. وأدلت بالسجل التجاري لمؤسسة (غ.) (المؤسسة في الملك العام).

وبناء على اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 14/10/2021.

محكمة الاستئناف

حيث تعيب الطاعة على الحكم المطعون فيه استبعاده لوسائل دفاعها والمعائنات والرسائل المتبادلة بينها والمستأنف عليهم وكذا المحضر الاستجوابي الذي أكد فيه المكتري أن عقار الطاعة لا يشغل إلا في الصيف خلال شهري يوليوز وغشت في المسابح فقط سنة 2016 ولا المحضر الاستجوابي الذي صرحت فيه المسماة جميلة (ب.) أصالة عن نفسها ونيابة عن أبنائها أن المقهى المنصوص عليها في العقد لم يتم إنشاؤها ولم ترد على أي وسيلة من وسائل دفاعها قبل استبعادها وأمرت بإنجاز خبرة وأخذت بما جاء فيها رغم أن الأمر يستوجب إجراء معاينة قضائية للتأكد من الحقيقة.

وحيث إنه خلافا لما نعته الطاعة على الحكم المستأنف فإنه ثبت لهذه المحكمة بعد دراستها لكافة معطيات القضية وأسباب الاستئناف ووثائق الملف أن الحكم المستأنف كان صائبا فيما قضى به ومعللا بما يكفي لتبريره ذلك أن المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه لما ثبت لها من أوراق الملف المعروضة أمامها أن الطاعة ولئن أدلت بمحضر معاينة واستجواب مؤرخ في 28/8/2018 تضمن تصريح أحد الورثة السيدة جميلة (ب.) أن المقهى المشار إليها في الفقرة الثانية من الفصل الثاني من العقد لم يتم إنشاؤها ومحضر معاينة مؤرخ في 26/8/2016 منجز من طرف المفوض القضائي عبد العالي (ث.) تفيد عدم إنجاز المقهى وأنه بالمقابل أدلى المستأنف عليهم بمحضر معاينة ورد فيها خلاف ما جاء في المعاينتين المدلى بهما وأن المحكمة أمام وجود حجج متناقضة احتكمت إلى خبرة فنية وأسندت مهمتها للخبير محمد (غ.) للوقوف على حقيقة النزاع والذي خلص في تقريره على أن الأرض ذات الرسم العقاري 52143/2 شيد فيها بناية ذات قبو خصص لمستودع الملابس وطابقين كمطعم في أواخر أطوار البناء كما أنه شيد فيها بناية من ثلاثة طوابق تحتوي على غرف أعدت للمصطافين لكنها غير مجهزة وأن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لما ثبت لها من تقرير الخبرة المنجزة أن الطرف المستأنف عليه قام بإنشاء مقهى بالبقعة الأرضية المكتراة وأن هذه المقهى تضمنت طاولات وكراسي وكذا محل لإعداد متطلبات الزبائن وصادقت على الخبرة لموضوعيتها ولعدم وجود أي طعن جدي يبرر إجراء خبرة مضادة وفصلت في النزاع المعروض عليها بعدما استبعدت ضمنا حجج الطرفين لتناقضهما وأمرت بخبرة فاصلة في النزاع معتبرة أن الطرف المستأنف عليه قد احترق بنود العقد بإنشائه ما تم الاتفاق عليه وفقا لعقد الكراء المصادق على توقيعه بتاريخ 3/8/1993 خاصة وأن الشرط الفاسخ الوارد بعقد الكراء لم يتم ربطه بأجل لتحقيقه تكون قد صادفت الصواب ويبقى مستند الطعن على غير أساس ويتعين بالتالي رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعة الصائر اعتبارا لما آل إليه طعنها.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعة الصائر.