

**Bail commercial : Le congé pour  
démolition est valable pour  
l'ensemble d'un immeuble  
formant une unité structurelle,  
même si l'arrêté de péril ne vise  
qu'une de ses parties (CA. com.  
Casablanca 2022)**

Identification			
<b>Ref</b> 64606	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4811
<b>Date de décision</b> 20221101	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/3578	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Congé, Baux		<b>Mots clés</b> Validation du congé, Unité structurelle de l'immeuble, Risque d'effondrement, Immeuble menaçant ruine, Expulsion du preneur, Expertise judiciaire, Dahir du 24 mai 1955, Congé pour démolition, Bail commercial, Arrêté de péril	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour démolition d'un local commercial, la cour d'appel de commerce, statuant sur renvoi après cassation, se prononce sur l'étendue d'un arrêté de péril visant un immeuble à double façade. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur et ordonné l'expulsion du preneur. L'appelant soutenait que l'arrêté ne visait que la partie résidentielle de l'immeuble, structurellement distincte de son local, et invoquait la mauvaise foi du bailleur ayant déjà tenté d'obtenir l'éviction pour un autre motif. La cour écarte le moyen tiré de la mauvaise foi, rappelant que le bailleur est libre d'invoquer successivement les différents motifs d'éviction prévus par la loi. S'appuyant sur les conclusions des expertises judiciaires, elle retient que l'immeuble constitue une structure unitaire malgré l'existence de deux adresses distinctes. La cour relève en effet l'existence d'éléments structurels communs, notamment un mur porteur et une cage d'escalier, rendant impossible la démolition partielle de l'édifice sans compromettre la sécurité de la partie commerciale. Dès lors, le péril affectant une partie de l'immeuble justifie le congé donné pour l'ensemble, le jugement entrepris est confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الإستئنافي المؤدى عنه و الذي تقدم به السادة (ب.و) و (ب.ي) الواردة أسمائهم أعلاه بواسطة دفاعهم بتاريخ 08 يناير 2014 المؤدى عنه يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/10/2013 تحت عدد 12496 في الملف عدد 6731/15/2012 القاضي بقبول الطلبين الأصلي و المضاد و في الموضوع في الطلب الأصلي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليهم بتاريخ 09/12/2010 و الحكم بإفراغهم و من يقوم مقامهم من المحل التجاري الكائن بطريق [العنوان] متجر (ل.) الكائن بنصف أسفل البناية ممر [العنوان] عين السبع البيضاء ذات الرسم العقاري عدد 42026/س مع تحميلهم الصائر و برفض باقي الطلبات و فيما يخص الطلب المضاد برفضه مع ابقاء الصائر على رافعه .

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ المستأنفين بالحكم المستأنف و باعتبار أن الاستئناف قدم مستوفيا لباقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد أحمد (ق.) تقدم بواسطة دفاعه بتاريخ 27/03/2011 بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه يعرض فيه أن المحل التجاري موضوع الدعوى يتواجد بنصف الطابق السفلي للعقار الذي هو عبارة عن بناية مدخلها الرئيسي يوجد بممر [العنوان] عين السبع تحتوي على محل معد للسكن تشغله عائلة ورثة عدالي (م.) و الجزء الثاني الملاصق لها المطل على الواجهة الأخرى للعقار به المحل التجاري المكروى للمستأنف عليه ذي الرسم العقاري عدد س / 42026 و أن هذا البناء بجميع ملحقاته ومشملاته السكنية والتجارية أصبح قديما ومتهاككا مما جعل السلطات المحلية والمصالح المختصة تكاتبه لتشعره بخطورة الوضع وتحت على الهدم نظرا لكون البناء ككل أصبح يشكل خطرا بالنسبة للمتواجدين به وكذلك بالنسبة للمارة والعموم، وعلى اثر توصله بهذه الإشعارات حاول مع المكترين بشكل ودي من اجل إفراغهم إلا أنهم امتنعوا عن ذلك رغم ما يشكله بقائهم بالعين من خطورة فبعث اليهم بالإذنارات الغير القضائية المطلوب المصادقة عليها وهو مايجعل السبب المبنية عليه وجيها وقائما على سند قانوني صحيح وبما ان الفصل 12 من ظهير 24/5/1955 قد خول لصاحب العقار الحق في رفض تجديد العقدة إذا كان راغبا أو مجبرا على الهدم كما هو الشأن بالنسبة لحالة العقار موضوع الدعوى الذي أصبح متداعيا ومتهاككا و تدخلت المصالح المختصة بشكل تلقائي فألزمت المدعي بالإسراع بإفراغ المحل من السكان والعمل على هدمه درءا لأي خطر يهدده في اية لحظة سيما في موسم الأمطار . و التمس الحكم بتصحيح الإشعارات المبلغة للمستأنفين بتاريخ 9/12/2010 وذلك بإفراغهم هم ومن يقوم مقامهم وبإذنتهم من المحل التجاري الكائن بطريق [العنوان] متجرا لوكس الكائن بنصف أسفل البناية 6 ممر [العنوان] عين السبع ذات الرسم العقاري عدد س/42026 تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وتحميلهم الصائر .

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد المدلى بها من طرف نائب عليهم جاء فيها انه سبق للمكري أن رفع دعوى بالإفراغ للاستعمال الشخصي صدر فيها حكم عدد 1765/07 في الملف عدد 6527/15/06 قضى بالإفراغ مقابل تعويض 190.000 درهم والذي تم إلغاؤه بمقتضى قرار عدد 1563/08 في الملف عدد 3876/07/15. كما أنه وجه اليهم إنذارا ثانيا بلغوا به بتاريخ 3/3/2009 بسبب الاستعمال الشخصي صدر بشأنه حكم برفض طلب المصادقة وببطلان الإنذار . أما بخصوص قرار الهدم فانه يتعلق بالبناية رقم 6 ممر [العنوان] فقط في حين أن متجر (ل.) موضوع النزاع يوجد بالبناية رقم 240 طريق [العنوان] كما يتبين من المعاينة التي تفيد بان سقف

هذا المحل مستقل في بنائه عن سقف البناية رقم 6 ممر [العنوان] عين السبع و محضر استجواب نائب رئيس مصلحة حفظ الصحة الذي يفيد بان القرار رقم 20/2010 يشمل البناية رقم 6 ممر [العنوان] عين السبع بجميع بجميع ملحقاتها وان قرار الهدم يشمل كل بناية تضمنها تقرير الخبرة المنجز من طرف المختبر العمومي للتجارب والدراسات و بان هذا التقرير لا يتضمن المحل المسمى لو كس مما يكون معه الطلب الأصلي غير مؤسس، كما تم إنجاز خبرة من طرف شركة (د. ت. ب. ه. م. د. ا.) ووصفت المحل بأنه عبارة عن محل مساحته بالطابق السفلي ولا يوجد أي طابق علوي فوقه وبعد تحليل مواد البناء أكد التقرير بان البناية لا تتضمن أي خطر حسب تقرير الخبرة المؤرخ في 24/12/2010. لذلك فإنهم يلتزمون رفض طلب المصادقة على الإنذار وفي الطلب المضاد ببطان الإنذارات المبلغه اليهم وتحميل المكري الصائر.

و بناء على الحكم رقم 240 الصادر بتاريخ 07/02/2013 والقاضي تمهيدا بإجراء خبرة عهد بها إلى الخبير محمد (ز.)، الذي خلص في تقريره إلى كون قرار الهدم الاداري رقم 20/2012 المؤرخ في 14/4/2010 يتعلق بالسكن الكائن بالرقم 6 ممر [العنوان]، ولكون العقار ذو الرسم العقاري عدد c/92718 مساحته حوالي ويتكون من مقهى تسمى سناك (ق.) ومتجر (ل.) على طريق [العنوان] ويرتكز على اسس وعوارض موحدة ويظهر به عدة تصدعات وشقوق بليغة المستوى ، لهذا لا يمكن عزل أجزاء العقار عن بعضها لتفادي خطر الانهيار على القاطنين والمارة.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه اعلاه استأنفه المحكوم عليهم و جاء في أسباب استئنافهم أن المستأنف عليه يتقاضي بسوء نية ذلك أنه اعتمد عدة أسباب للإفراغ كما اعتمد عدة عناوين عوض عنوان واحد المتعلق بمتجر (ل.) موضوع النزاع ذلك انه سبق أن وجه اليهم إنذارا بالإفراغ للاحتياج بلغ لهم بتاريخ 29/11/2005 صدر بشأنه حكم بالمصادقة عليه و بإفراغ المستأنف مقابل تعويض 190000 درهم تم إلغائه استئنافيا و الحكم تصديا ببطان الإنذار و رفض طلب الإفراغ. كما و جه إليهم انذارا آخر لنفس السبب بلغوا به بتاريخ 03/03/2009 صدر بشأنه حكم ببطلانه و برفض طلب المصادقة عليه ثم اعتمد حاليا سبب الهدم من أجل حرمان المستأنفين من التعويض الكامل و الإكتفاء بتعويض جزئي لا يتعدى كراء 3 سنوات كما أنه تم الحكم بإفراغ المستأنفين من المحل الكائن بطريق [العنوان] متجر (ل.) الكائن بنصف أسفل البناية ممر [العنوان] عين السبع الدار البيضاء. و الحال أن المتجر موضوع النزاع يوجد بطريق [العنوان] الدار البيضاء و ان العنوان المتعلق بممر [العنوان] لا علاقة له بمحل النزاع و إن كانت البناية المتواجد بها ترجع ملكيتها للمستأنف عليه كما يتبين من محضر المعاينة و الاستجواب المؤرخ في 21/07/2011 و الذي أكد من خلاله المفوض القضائي على أن محل النزاع الذي هو متجر (ل.) الكائن بالرقم 240 له سقف مستقل في نائبه عن سقف النيابة رقم 6 ممر [العنوان] عين السبع كما ان الإنذارين السابقين يتعلقان بنفس العنوان و أن سوء نية المستأنف عليه في ذكره عنوانين تكمن في مدى رغبته بتطبيق قرار الهدم رقم 20/2010 المؤرخ في 14/04/2010 على المحل المكري للمستأنفين، رغم أن قرار الهدم يتعلق بالنيابة المتواجدة بالرقم 6 ممر [العنوان] عين السبع البيضاء كما أن تقرير الخبرة المنجزة من طرف شركة (د. ا.) بتاريخ 24/12/2010 وصف المحل الذي هو متجر (ل.) بأنه عبارة عن محل مساحته 80 مم بالطابق السفلي و لا توجد طوابق علوية فوقه ، و انه بعد تحليل مواد البناء أكد التقرير أن البناية لا تتضمن أي خطر و اكد أيضا السيد نائب رئيس مصلحة حفظ الصحة بمقاطعة عين السبع على أن المحل المذكور غير مشمول بقرار الهدم رقم 20/2010 و لم يتضمنه تقرير الخبرة مما يتبين معه أنه بالرغم من كون البنائيتين متوفرتان على رسم عقاري واحد فإن البناية المتواجدة بممر [العنوان] هي التي شملها قرار الهدم و البناية الثانية التي يوجد بها المحل المكري عبارة عن بناية أرضية لا يوجد فوقها أي طابق علوي و غير مشمولة بقرار الهدم.

كما أكدوا عدم مصادفة الحكم الابتدائي للصواب عندما اعتمد تقرير خبرة مختلة مسطريا و منعدمة الموضوع لعدم احترامها مقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية ذلك أنه لم يتم توجيه استدعاء لجميع الاطراف المدعى عليهم إذ اكتفى الخبير بتوجيه استدعائين أحدهما لعائلة (ب.و) و الثاني لعائلة (ب.ي) كما انه لم يحترم منطوق الحكم التمهيدي الذي يتمثل في الإطلاع على وثائق الملف و مستنداته و بيان ما إذا كان قرار الهدم يتعلق بمتجر (ل.) موضوع النزاع و هل المتجر كائن فعلا بالنيابة رقم 6 ممر [العنوان] عين السبع بنصف الطابق السفلي للعقار ام لا، فجاء في تقريره أن قرار الهدم يتعلق بسكنى كانت بالرقم 6 ممر [العنوان] و أضاف بان المقهى والمتجر المتواجدين على طريق [العنوان] ترتكز على أسس و عوارض موحدة ويظهر به عدة تصديات و شقوق و استنتج بأنه لا يمكن

عزل أجزاء العقار عن بعضها لتفادي خطر الانهيار و في تقريره مخالفة لوثائق الملف التي لم يكلف نفسه عناء الإطلاع عليها و خاصة تقرير شركة (د. ا.) المشار اليه اعلاه و تصريح السيد زين (ع.) من خلال محضر المعاينة و الإستجواب المؤرخ في 21/07/2011 بصفته نائب رئيس مصلحة حفظ الصحة والذي أكد بأن قرار الهدم يشمل كل بنائة تضمنها تقرير الخبرة المنجزة من طرف المختبر العمومي للتجارب والدراسات L.PEE المؤرخ في شتنبر 2009 و بأن التقرير المذكور لا يتضمن المحل التجاري المسمى لوكس مما يتبين معه أن الخبير قد خرج عن مبدأ الحياد المفروض فيه لذلك فإنه يلتمس التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي رفض طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ و ببطلان الإنذار المبلغ لهم بتاريخ 09/12/2011 مع تحميل المستأنف عليه الصائر و احتياطيا الحكم بإجراء خبرة مضادة تتحدد فيها مهمة الخبير بعد احترام مقتضيات الفصل 63 من م م ق م في الإطلاع على وثائق الملف و بيان ما اذا كان قرار الهدم يتعلق بمتجر لوكي موضوع النزاع الكائن بطريق [العنوان] عين السبع الدار البيضاء او انه يشمل البناية الكائنة برقم 6 ممر [العنوان] عين السبع مع حفظ حقه في التعقيب على الخبرة و تحميل المستأنف عليه الصائر و أرفق المقال بنسخة من الحكم الابتدائي.

و بناء على جواب المستأنف عليه المدلى به بجلسة 26/03/2014 بواسطة دفاعه جاء فيه بان من حقه كمالك سلوك جميع المساطر المنصوص عليها ضمن ظهير 24 ماي 1955 حسب ما يراه مناسبا لظروفه و ان لقضاة الموضوع الاستجابة لطلبه او العكس و ان الملفات المشار إليها من طرف المستأنفين قد تم البت فيها بخصوص الشكل او كيفية تبليغ الإنذار و بالنسبة لاعتماده على عنوانين للمحل موضوع الإفراغ فهذا الوضع ليس من صنعه و انما هو إجراء من تدابير الجماعة المحلية و مديرية التخطيط و ترقيم المحلات لكون العقار له واجهتين و كل واحدة توجد بشارع مستقل لدى فإن المحل التجاري يحمل عنوان و المحل المعد للسكن الملاحق له من الورا يحمل عنوانا آخر. و لكن الكل يقع ضمن رسم عقاري واحد و يعتمد على نفس الأعمدة و الأساسات ابتداء من الأرضية نفسها و ان كل أجزاء البناء تشكل نفس العقار رغم اختلاف الواجهتين و نوع الاستعمال كما أن الحكم الابتدائي قد صادف الصواب لانه قضى قبل اتخاذ أي حكم قطعي بإجراء خبرة لمعرفة الوضعية الحقيقية للمحل ككل و ان الخبير المعين احترام مقتضيات الفصل 63 خاصة و ان المستأنفين يتواجدون جميعا بنفس العنوان و ان توصل واحد منهم نيابة عن الآخرين يعتبر صحيحا كما أن التبليغ قد تم بالعنوان موضوع الدعوى بواسطة مستخدم لدى المستأنفين كما حضر إجراءات الخبرة كل من السيد عثمان (ب.و) و السيد (م.) إضافة للتنصيص في الاستدعاء على جميع الأسماء العائلية و الشخصية للمكترين كما أن الخبير قد سلك الطرق الفنية والتقنية المطلوبة في مجال العقار اذ انتقل الى عين المكان و بعد الطواف به و الإطلاع على الوثائق و معاينة الأضرار اللاحقة به خلص الى نتيجته المدونة بالتقرير لذلك فإنه يلتمس رد الاستئناف و تأييد الحكم الابتدائي و أرفق المذكرة بصورة قرار صادر عن محكمة النقض.

و بناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 11/06/2014 تحت عدد 322/2014 القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد شفيق (ج.) .

و بناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المذكورالذي خلص فيه إلى كون المحل عبارة عن بنائة موحدة و ليس بنايتين مستقلتين عن بعضهما غير أنه يوجد بهاته البناية بهو كبير يفصل بين طرف البناية الموجود بممر [العنوان] و الطرف الآخر الموجود بطريق [العنوان] ، و أن الجزء من البناية الموجود بالواجهة رقم 6 ممر [العنوان] بالفعل قديم و متآكل و آيل للسقوط كما جاء في تقرير السلطات المعنية المحلية و ان هدم هذا الجزء من البناية لا يشكل خطرا على الجزء الثاني الموجود بالواجهة الأخرى طريق [العنوان] لوجود بهو كبير يفصل هذين الجزئين و أن عملية هدم الجزء المتآكل لا تتم إلا بواسطة دراسة تقنية من طرف مهندس مختص يصمم طريقة الهدم و يتتبع الأشغال من بدايتها إلى نهايتها .

و بناء على تعقيب نائب المستأنف عليه المدلى به بجلسة 17/12/2014 و الذي جاء فيه من حيث الشكل أن الخبير الثاني قد سلك نفس المنهج الذي سار عليه الخبير الأول المطعون في تقريره إذ اكتفى أيضا باستدعاء المستأنف عليه و دفاعه و الطرف المستأنف في شخص السيدة رقية (ب.و) و من معها و دفاعها كما يتبين من خلال مرفقات التقرير و هذه هي نفسها الخطوات التي سلكها الخبير السابق و مع ذلك كان تقريره موضوع انتقاد و طعن من المستأنفين الذين أكدوا خرق على الفصل 63 من م.م.م و إلزامية توجيه الاستدعاء بالنسبة لإنجاز الخبرة

لكل واحد من الأطراف عوض دمج عائلة (ب.و) في استدعاء واحد و دمج عائلة (ب.ي) كذلك في استدعاء واحد و ان المحكمة استجابت لهذا الطعن و قضت مرة ثانية تمهيدا بإجراء الخبرة الحالية إلا أنها جاءت مشوية بدورها بنفس العيوب الشكلية و اقتصر الاستدعاء على أحد الأطراف دون الباقيين و هذا واضح من خلال خلو الملف من شواهد تسليم كافة المستأنفين و الذين يبلغ عددهم 15 فردا و كان لزاما أن تكون هناك مرجوعات شواهد التسليم بعدد الأفراد لكي تستقيم شكلية الخبرة و بالتالي يتم اعتماد مضمونها و الأخذ به سيما و أن المستأنفين هم من تمسكوا بهذه النقطة كدفع لبيان أوجه طعنهم .أضف إلى ذلك أنها مسألة من النظام العام لا يمكن الاتفاق على مخالفتها مما يجعل التقرير معيبا شكلا و يتعين استبعاده و الحكم من جديد بإجراء خبرة مضادة ثالثة يحترم فيها الخبير المعين الشكليات بحذافيرها دون إنقاص أو تجاوز لأن الأخذ بهذا التقرير على علته سوف يعرض القرار المبني عليه للنقض ، و هكذا يتضح بان ما عابه الطرف المستأنف على الخبرة المنجزة أمام المحكمة الابتدائية و طلب بإلغائها سببه هو عينه نفس العيب الشكلي المتسرب للتقرير الحالي موضوع المناقشة ، بالإضافة إلى الخرق الشكلي الذي شاب التقرير فإنه عرف عدة عيوب و خروقات من حيث المضمون تتجلى في كون الخبير أكد على أن العقار موضوع الإفراغ هو عبارة عن بناية موحدة و ليس بنائيتين مستقلتين حسب ما يتمسك به و يصرح به المستأنفين و بالتالي فإن أمر استقلال المحلات عن بعضهما أصبح أمرا محسوما إذ أنه يؤكد على أن البناية كتلة واحدة و لها أربع واجهات أي أنها مرفوعة على أربع أعمدة مترابطة و هدم عمودين منهما سوف يؤثر على الركنين المقابلين لا محالة و هذا ما جعل الخبير ينص على ضرورة وجود مهندس مختص لتصميم طريقة الهدم و هو ما يؤكد خطورة هدم جزء من البناية دون المساس بالجزء الثاني و لإخلاء مسؤوليته فقد نص على تلك العبارة الأخيرة التي تلزم دائما بوجود مهندس مختص لتتبع الأشغال منذ البداية إلى النهاية مما يجعله قد تجاوز المهمة المطلوبة منه لأن الأمر التمهيدي طالبه هل يشكل الهدم الجزئي خطرا أم لا ؟ و هل البناية وحدة متكاملة أم هناك بنايات مستقلة و قد كان حريا به أن يؤكد بأن هدم جزء من البناية لا يشكل خطرا على الجزء الثاني و يسكت أما و أن يفتح باب المسؤولية و يضعه على عاتق المالك فهذا أمر لا يجوز سيما و أن السلطات المحلية نفسها تطالب المستأنف عليه بهدم و تحميله مسؤولية التباطؤ فيه رغم أن الأمر خارج عن إرادته بسبب هذه المسطرة منذ أمد طويل و ما دامت البناية وحدة متكاملة و مترابطة الأعمدة فإن وجود البهو في وسطها كمنطقة لإدخال النور و الهواء لا يشكل منطقة أمان لأن الأمر يتعلق بهدم يتعلق بهدم أعمدة خراسانية من أساسها و لا يتم ذلك إلا بواسطة جرافات و آليات ضخمة سوف تعرض سقف البناية للاختلال و بعدها للسقوط لأن الأعمدة الثانية التي يرفع عليها سقف المتجر و جداره الخلفي مترابط مع الجزء الذي يشكل الشقة و بالتالي فإن المستأنف عليه يسجل منذ الآن و أمام القضاء إخلاء مسؤوليته من أية تبعية تمس الأرواح و الأموال إذا ما شرع في هدم الجزء المتداعي للسقوط و الملزم بهدمه حسب أوامر السلطة المختصة و هو غير ملزم بتحمل أعباء و صوائر مهندس مختص في تصميم طريقة الهدم بالنسبة لعقار متآكل و قصير البنيان و يتكون من بناية واحدة يصعب الفصل بينها عند عملية الشروع في الهدم و هذا ما خلص له الخبير الأول السيد زيان (م.) الذي أكد على أن المحل كوحدة عقارية يتكون من مقهى تسمى سناك (ق.) و متجر (ل.) موضوع النزاع و يرتكز على أسس و عوارض موحدة تظهر عليها عدة تصدعات و شقوق بليغة المستوى لذا لا يمكن عزل أجزاء العقار عن بعضها لتفادي خطر الانهيار على القاطنين و المارة .و هكذا نجده كان حاسما و واضح الموقف و لم يترك مجالات للشك أو الريبة حول الموضوع عكس الخبير الثاني الذي أنهى تقريره بفتح قوس آخر يحيلنا دائما على خبرات أخرى مما يبعد التقرير عن الحسم في اتخاذ القرار هل يتعين الهدم الكلي للبناية ما دامت جزءا موحدا أم لا ؟ دون إضافة ، مما يبعد عنه المصادقية و بالتالي يصعب القول بالمصادقة على مضمونه لذلك فإنه يلتمس الحكم تمهيدا من جديد بإجراء خبرة أخرى تحترم فيها الشكليات و يضبط و يحدد فيها الوصف و المآل و النتيجة مع حفظ حقه في الإطلاع و التعقيب .

و بناء على تعقيب المستأنفين المدلى به بواسطة دفاعهم و الذي جاء فيه حول شكليات الخبرة احترامها لمقتضيات الفصل 63 من م.م لتوجيه الخبير استدعاءات إلى طرفي النزاع و توصل المستأنف عليه و كذا دفاعه حسب الثابت من تأشيرة التبليغ الموضوعة على نسخة الاستدعاء ، كما أن الخبير و بعد انتقاله إلى عين المكان بتاريخ 11 أكتوبر 2014 وجد هناك المستأنف عليه السيد أحمد (ق.) كما وجد من طرف المستأنفين السيد عثمان (ب.و) و المحفوظ (ب.ي) ، و أنه بعد المعاينة تأكد له بأن العقار له أربعة واجهات واجهتان أساسيتان تطلان على الرقم 840 طريق [العنوان] واجهتان تطلان على الرقم 6 ممر [العنوان] و أكد السيد الخبير على أن هناك بهو كبير يفصل بين البناية الموجودة بالرقم 6 ممر [العنوان] و البناية الموجودة بالرقم 240 كلم 8 و ليس 840 حسب ما جاء خطأ بتقرير

الخبرة ، كما أكد على أن الجزء من البناية الموجود بالرقم 6 ممر [العنوان] بناؤه قديم و متآكل و آيل لسقوط كما جاء في تقرير السلطات المحلية و أن هدم هذا الجزء من البناية لا يشكل خطرا على الجزء الثاني الموجود بالرقم 240 كلم 8 لوجود بهو كبير يفصل هذين الجزئين ، و ما يمكن استنتاجه من خلال تقرير الخبير السيد شفيق (ج.) هو أن العقار يتوفر على واجهتين الأولى تطل على رقم 6 ممر [العنوان] و الثانية تطل على رقم 6 ممر [العنوان] و الثانية تطل على الرقم 240 كلم 8 ، و أن الواجهتين غير مرتبطتين ببعضهما لوجود بهو كبير يفصل بينهما و تأكد للخبير بعد معاينة بأن البناية الموجودة بالرقم 6 ممر [العنوان] هي المهددة بالانهيار و آيلة للسقوط حسب ما جاء في تقرير السلطات المحلية كما تأكد له بأن هذا الجزء من البناية لا يشكل خطر على الجزء الثاني المطل على الرقم 240 كريك [العنوان] لوجود بهو الفاصل بين الجزئين و أن ما توصل إليه السيد الخبير هو ما أكدته وثائق الملف المحتج بها من طرف المستأنفين و بالأخص محضر المعاينة و الاستجواب المؤرخ في 12/04/2010 الذي عين بمقتضاه المفوض القضائي السيد محمد (س.) أن سقف محل النزاع المتواجد على طريق [العنوان] مستقل عن سقف البناية المتواجدة على رقم 6 ممر [العنوان] . كما أن نفس المفوض القضائي و من خلال نفس المحضر أكد على أنه انتقل إلى محلقة حفظ الصحة و وجد سيف (ع.) بصفته نائب رئيس المصلحة الذي صرح له بان قرار الهدم رقم 20/2010 الصادر بتاريخ 14/04/2010 يشمل البناية رقم 6 ممر [العنوان] عين السبع و بأن قرار الهدم يشمل كل بناية تضمنها تقرير الخبرة المنجز من طرف المختبر العمومي للتجارب و الدراسات المؤرخ في شتنبر 2009 و بأن تقرير الخبرة المذكور لا يشمل المحل التجاري لوكس الكائن بطريق [العنوان] رقم 240 عين السبع ، و أنه إذا كان تقرير خبرة السيد شفيق (ج.) مؤكدا ما جاء في الوثائق المدلى بها فإن هذا يدل على أن المستأنف عليه يتقاضى بسوء نية رغبة منه في إفراغ الطرف المستأنف من محل النزاع بدون تعويض ، و أن سوء نيته فيما يخص هذه النقطة تتجلى في تعدد الأسباب التي اعتمدها من قبل إفراغهم من محل النزاع و المتمثلة في الاستعمال الشخصي قبل اعتماده سببا جديدا هو سبب الهدم و ذلك رغبة منه في حرمان الطرف المستأنف من حقه في التعويض عن فقدان الأصل التجاري المخول له قانونا بمقتضى الفصل 10 من ظهير 24/5/1955 و الاكتفاء بتعويض لا يتعدى كراء ثلاث سنوات طبقا للفصل 12 من نفس الظهير و أنه استنتاجا لما سبق ذكره يتأكد على أن تقرير خبرة السيد شفيق (ج.) هو تأكيد لوثائق الملف التي تؤكد بدورها استقلالية البناية الكائنة بطريق [العنوان] عن البناية موضوع قرار الهدم الكائنة بالرقم 6 ممر [العنوان] و يلتمس بالتالي الطرف المستأنف من المحكمة المصادقة على تقرير الخبرة و الحكم وفق ملتمساته المضمنة بمقاله الاستئنافي .

وبناء على تعقيب نائب المستأنف عليه المدلى به بجلسة 21/01/2015 جاء فيه أنه إذا كان من حق المستأنف عليه إثارة الدفع بعدم احترام مقتضيات الفصل 63 من ق.م.م فإن المستأنف عليه لا يتوفر على نفس الحق لأن المتضرر من عدم استدعاء كل واحد من أفراد عائلة (ب.و) أو عائلة (ب.ي) هم المستأنفون في حين أن المستأنف عليه لا يعتبر متضررا من ذلك لأن الخبير المعين استثنافيا قد وجه استدعاءات واحدة لفائدة عائلة (ب.و) و أخرى لفائدة عائلة (ب.ي) فإن نفس الخبير وجه استدعاء إلى المستأنف عليه الذي توصل به شخصيا حسب الإشعار البريدي كما توصلت دفاعه حسب تأشيرة التبليغ الموضوعة على الاستدعاء المرفقة بتقرير الخبرة و أنه ما دام أن المستأنف غير متضرر من استدعاء الغير فإنه لا يمكن له الطعن في شكليات تقرير الخبرة و بالتالي يبقى دفعه من هذه الناحية عديم الأساس و يتعين التصريح برده .

و فيما يخص مضمون الخبرة فإن المستأنف يحاول تأويل ما جاء في تقرير الخبرة لما يفي لصالحه إذ زعم بأن السيد الخبير أكد على أن العقار عبارة عن بناية موحدة و ليس بنايتين و قد كان عليه أن يسرد ما جاء في التقرير بهذا الخصوص و الذي يستفاد منه أن البنائيتين المشار إليهما في التقرير يفصل بينهما بهو كبير و أنهما غير مرتبطتين ببناء واحد ما دام لكل واجهة بنايتها الخاصة .

كما أن السيد الخبير أكد على أن هدم الجزء من البناية المطل على ممر العنقاء لا يشكل أي خطر على الجزء الثاني المطل على طريق زناتة و هو ما أكدته أيضا باقي وثائق الملف ، و على عكس دفعات المستأنف عليه فإن مسؤولية الهدم تقع على عاتقه ، إلا أن هذه المسؤولية لم يحملها عليه السيد الخبير بقدر ما حملته ذلك الجهات الإدارية المختصة إذ اكتفى بالتصريح من خلال تقريره على أن عملية هدم الجزء المتآكل يجب أن تتم بواسطة دراسة تقنية من طرف مهندس مختص يصمم طريقة الهدم و ذلك تفاديا لحدوث أي إضرار بالغير أثناء الهدم في حين أن مسؤولية حدوث أي ضرر بسكان البناية المهددة بالانهيار و المطل على ممر العنقاء تم تحميله

للمستأنف عليه من طرف السيد رئيس مقاطعة عين السبع الرقم 870 و ذلك في حالة عدم إدلائه بتقرير خبرة تقنية، و أن القول بأنه يتجرد من أية مسؤولية أمام المحكمة هو قول مردود لأن مسؤولية المستأنف عليه تبقى ثابتة في حالة عدم إنجازه لتقرير الخبرة التقنية حسب ما هو مطلوب منه بمقتضى مراسلة السيد رئيس مقاطعة عين السبع المذكورة أعلاه لذلك فإنه يلتمس رد دفع المستأنف عليه و الحكم وفق مقاله الاستئنافي .

و بناء على تعقيب نائب المستأنف عليه الذي أكد فيه دفعه السابقة موضحا أن الخبير يسهل في تقريره عملية هدم الجزء الأول المتعلق بالواجهة الثانية و يشير لإمكانية الإبقاء على المحل الذي يوجد به المستأنفين دون تبيان أو توضيح الكيفية التي يمكن بها هدم سقف محل مرفوع على أربع أعمدة خرسانية و الاكتفاء بهدم عمودين فقط و الإبقاء على المحل التجاري موضوع النزاع مرفوع بدوره على عمودين و هنا يكمن الخطر من تجزئ عملية الهدم مما يجعل المستأنف عليه يسجل تحفظه بخصوص أي قرار يصدر في نازلة الحال مخالف لأرضية الواقع مع إخلاء مسؤوليته القانونية إزاء نتيجة قد تقع للغير سيما و أن السلطات المحلية هي التي تلزمه بالهدم لكون العقار أصبح يشكل خطرا على المارة مؤكدا ملتمساته السابقة و أرفق المذكورة بصورة من الخبرة .

و بناء على القرار التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 10/06/2015 تحت عدد 467 و القاضي بإجراء خبرة ثلاثية يقوم بها الخبراء السادة عبد الغني (غ.) و فريد (ص.) و أمينة (ل.).

و بناء على تقرير الخبير المذكور المنجز من طرف السادة عبد الغني (غ.) و أمينة (ل.) و محمد (ب.) بعد تعيينه بدل السيد فريد (ص.) تبعا لقرار الاستبدال.

و بناء على مذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبيهم بجلسة 18/01/2017 جاء فيها أن مهمة السادة الخبراء حسب القرار التمهيدي تتمثل في الانتقال إلى المحل ذو الرسم العقاري عدد 42026/س الكائن بالعنوان أعلاه و وصفه وصفا دقيقا و تحديد ما إذا كان الأمر يتعلق ببنية واحدة لها واجهتين أو بنائيتين و هل يوجد ارتباط بينهما أم أن كل واحدة من البنائيتين مستقلة عن الأخرى ثم تحديد ما إذا كان هدم المحل موضوع قرار الهدم الإداري عدد 20/2010 سيؤثر على المحل المكرب للمستأنفين ، و انه من أجل الاجابة على النقط المطلوبة من طرف المحكمة انتقل السادة الخبراء إلى العقار المدعى فيه ، و تأكد لهم بعد معاينتهم للعقار على أنه ينقسم إلى قسمين و هما قسم مخصص للسكن و هو بناء ذو الواجهة المطلية على زنقة [العنوان] و يحمل الرقم 6 و القسم الثاني مخصص للتجار و يضم متجر (ل.) و مقهى تسمى سناك (ق.) ، و أن الخبراء أكدوا على أنه لا يوجد أي ترابط بين القسمين و لا يوجد أي باب أو نافذة أو ممر يربط بينهما و بالتالي فقد أكد السادة الخبراء من خلال هذه النقطة على أن البناية المطلية على ممر [العنوان] رقم 6 مستقلة و لا ارتباط لها مع البناية المطلية على طريق [العنوان] التي هي عبارة عن متجر يحمل اسم متجر (ل.) ، و أكدوا ذلك من خلال تصميم هندسي مضمن بتقرير الخبرة الذي يؤكد مدى الفرق الحاصل بين القسمين المذكورين، و أنه فيما يخص ما إذا كان قرار الهدم سيؤثر على المحل موضوع النزاع فقد أكد الخبراء على أنهم انتقلوا إلى مقاطعة عين السبع قسم التعمير كما انتقلوا إلى مركز حفظ الصحة المتواجد بالمقاطعة الحضرية رقم 44 و اطلعوا على الملف الخاص بالبناية المتواجدة بممر [العنوان] و تأكد لهم بأنه بالفعل المعني بقرار الهدم المصادق عليه من طرف اللجنة المكلفة بجرد البنائيات بالسقوط ، و أن العقار موضوع النزاع يوجد على وضعان منفصلان و هما أن قرار الهدم يشمل الجهة التي يوجد بها العقار على سبيل السكن و هي ممر [العنوان] رقم 6 لذا أنه في حالة هدمه يجب اتخاذ كل التدابير التقنية خاصة فيما يتعلق بالدعم الجزئي للمتجر وتحمل مستغليه كل المسؤولية المادية و المعنوية في هذا الشأن إلى غاية اتمام عملية الهدم في أحسن الظروف ، و أنه فيما يخص برنامج التهيئة لتلك المنطقة والذي سوف ينجز من طرف الجماعة الهادف إلى هدم معظم البنائيات بما في ذلك المتجر و محطة شال و منازل أخرى و ذلك في إطار نزع الملكية من أجل المصلحة العامة حسب ما أشار إليه السيد الخبير ليست له أية علاقة بالنزاع الحالي ، إذ أن برنامج التهيئة هو برنامج مستقبلي منجز من طرف الجماعة في إطار نزع الملكية و الذي يشمل قطع أرضية أخرى تشمل محلات سكنى و محطة الوقود شال و بالتالي فإن نزع الملكية المذكور هو موضوع آخر ليست له علاقة بموضوع النزاع الحالي المؤسس على الإنذار بالإفراغ موجه من طرف المستأنف عليه للمستأنفين من أجل الهدم لهشاشة البناء ، و استنتاجا لكل ما سبق فإن العقار موضوع النزاع يتضمن قسمين الأول يطل على

ممر [العنوان] رقم 6 المخصص للسكنى و القسم الثاني عبارة عن طابق سفلي مستقل المخصص لمحل تجاري يحمل محل لوكس المطل على طريق [العنوان] .

و أن ذلك ما هو مؤكد أيضا من خلال محضر المعاينة و الاستجواب المؤرخ في 21/07/2011 الذي انتقل بموجبه المفوض القضائي السيد محمد (س.) إلى مقاطعة عين السبع ملحقة حفظ الصحة وصرح له السيد سيف (ع.) بصفته نائب رئيس مصلحة حفظ الصحة بان قرار الهدم رقم 20/2010 الصادر بتاريخ 14/04/2010 يشمل البناية رقم 6 ممر [العنوان] عين السبع بجميع ملحقاتها مضييفا بأن قرار الهدم المذكور يشمل كل بناية تضمنها تقرير الخبرة المنجز من طرف المختبر العمومي للتجارب و الدراسات المؤرخ في شتنبر 2009 و بان تقرير الخبرة المذكور لا يتضمن المحل التجاري المسمى لوكس ، و أنه من جهة أخرى فإن النتيجة التي توصل إليها الخبراء هي نفسها النتيجة التي توصل إليها الخبير السابق السيد شفيق (ج.) المعين بمقتضى الأمر التمهيدي المؤرخ في 10/06/2014 الذي أكد بدوره على أن العقار يتوفر على واجهتين الأولى تطل على ممر العنقاء والثانية تطل على طريق [العنوان] رقم 240 كلم 8 و بأن الواجهتين غير مرتبطتين ببعضهما لوجود بهو كبير يفصل بينهما و الذي تأكد له أيضا بأن البناية المطلة على ممر العنقاء مهددة بالانهيار و آيلة للسقوط حسب تقرير السلطات المحلية كما تأكد له أيضا بأن هذا الجزء من البناية المذكورة لا يشكل أي خطر على الجزء الثاني المطل على الرقم 240 طريق [العنوان] لوجود البهو الفاصل بين الجزئين ، و أن تقرير الخبرة الأولى المنجز من طرف السيد شفيق (ج.) و تقرير الخبرة الثلاثية الثانية أكدوا معا استقلالية المحل التجاري المسمى متجر (ل.) موضوع النزاع المتواجد بطريق [العنوان] عن المحل السكني المتواجد بزقة [العنوان] كما أكدوا بأن القسم المعني برخصة الهدم هو القسم المتواجد بممر [العنوان] ، و ان المستأنف عليه يتقاضى بسوء نية حسب الثابت من خلال الدعوى السابقة التي سبق له أن وجهها ضد المستأنفين من أجل إفراغ محل النزاع دون أي تعويض ، ذلك أن أن المستأنف عليه سبق أن وجه إنذار للمستأنفين معتمدا سبب الاحتياج قصد الاستغلال الشخصي و الذي صدر بمقتضاه حكم عن المحكمة التجارية قضى بقبول الطلبين الأصلي و المضاد و في الموضوع بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليهما بتاريخ 29/11/2005 و إفراغهما هما و من يقوم مقامهما من المحل موضوع النزاع مقابل أداء المالك لهما تعويض قدره 190.000 درهم و تحميل الطرفين الصائر مناصفة ، إلا أنه بعد استئناف هذا الحكم صدر قرار استئنافي بتاريخ 27/03/2008 قضى بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم تصديا ببطلان الإنذار المبلغ للطرف المستأنف بتاريخ 29/11/2005 و رفض باقي الطلبات و تحميل المستأنف عليه الصائر ، فقد اعتمدت محكمة الاستئناف المصدرة للقرار المذكور من خلال حيثيات التعليل على أساس أن تبليغ الإنذار لم يكن صحيحا لكونه بلغ من طرف كاتب المفوض القضائي الذي ليس من اختصاصه تبليغ الإنذارات طبقا للفصل 2 من قانون 41.80 المتمم بمقتضى ظهير رقم 1.93.129 و تاريخ 10 شتنبر 1993 ، و أن المستأنف عليه وجه إنذار ثانيا للمستأنفين بلغ له بتاريخ 3/3/2009 بسبب الاستعمال الشخصي طبقا للفصل 10 من ظهير 24/5/1955 صدر بمقتضاه حكم عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/01/2010 قضى بقبول الطلبات الأصلية و الاصلية و التدخل الاختياري شكلا و في الموضوع برفض الطلب الرامي إلى المصادقة على الإنذار و تحميل المدعى عليه الصائر و في المضاد و التدخل الاختياري ببطلان الإنذار الموجه للمدعين و المبلغ لهم في 3/3/2009 و تحميل المدعى عليه الصائر ، و أن محكمة الدرجة الأولى علن حكمها على أساس أن المالك كان على علم بواقعة وفاة المكتري الثاني أحمد (ب.ي) قبل توجيه الإنذار و مع ذلك وجه الإنذار والدعوى ضد الشخص المتوفى من جهة و عدم وجود بالملف ما يفيد أن ورثته تنازلوا عن نصيبهم في الأصل التجاري الذي كان مملوكا لمورثهم السيد يدير (ب.ي) دون باقي الورثة حسب نسخة الحكم المدلى بها في الملف ، و أنسوء نية المدعى تكمن في اعتماده سببا جديدا هو سبب الهدم بعدما اعتمد في المناسبتين السابقتين سبب الاحتياج قصد الاستعمال الشخصي و ذلك رغبة منه في حرمان المستأنفين من حقهم في التعويض عن فقدانهم الأصل التجاري لذلك فإنهم يلتزمون بالمصادقة على تقرير الخبرة المنجزة و الحكم وفق ملتصاتهم المضمنة بالمقال الاستئنافي .

و بناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 18/01/2017 جاء فيها أن المستأنف عليه ما انفك و منذ الشروع في هذه النازلة يؤكد على أن امر الهدم قد جاءته من لدن السلطات المحلية و ليس هو من كان يرغب فيه و بالتالي فإنه في وضعية المضطر إخلاء لأية مسألة قانونية لاحقا ، و إيماننا منه كصاحب للرسم العقاري الواحد بأن البناية متلاصقة بقوة الموقع و الوضع البنائي فإنه باشر دعوى الإفراغ بأن الشقة المعدة للبناء و التي قضى فيها ابتدائيا و أيد استئنافيا حكم بالإفراغ من اجل الهدم لكون البناية آيلة للسقوط و الانهيار امام التصدعات التي يعرفها البناء ، وبالتالي فإنه رأى أن ما يسري على هذه الواجهة حتما

سيسري على الواجهة الأخرى نظرا لوحدة الرسم العقاري و الذي لا يمكن الاستفادة منه إلا في حالة هدم البناء الواقع عليه ككل بالإضافة إلى وجود بعض النقط لتلاقي بين البنائيتين مما يجعل عملية فصلهما عند مباشرة هدم الشقة أمرا صعب التطبيق وبالتالي فإن المستأنف كمالك لا يمكن له تحمل المسؤولية لوحده بل لا بد من التنصيص على تحمل الطرف المستأنف جزءا منها أمام تمسكه بموقفه إزاء هذا الدفع سيما و أن تقرير و أن تقرير الخبرة نفسه و من خلال الفقرة الرابعة منه تؤكد على وجود بالبناء مصعد الدرج الذي يوجد ملصق على جدار التحملي للمحل التجاري كما أن هناك غرفة لها جدار ملصق على الحائط التحملي للمتجر كذلك و بالتالي فإن من خلال نقط التلاقي هذه بين الجدران المتلاصق و المتعلقة بالشقة و المتجر يكمن الخطر في هدم الشقة دون المساس بالمتجر لأن الأمر يتعين أن يأتي محسوما و لا يمكن أن تخرج النتيجة مشوبة بالشك لأن هذا الوضع لا يحتمل التخمين و لا الريب بل يتعين قطع أي شك باليقين بشكل جدي لا رجعة فيه فضلا على ذلك نجد أن الخلاصة نفسها لا تبعت على الاطمئنان الأكيد على أن هدم المحل المعد للسكن يمكن القيام به بشكل عادي و انسيابي و أنه لن يضر و لن يمس كينونة المحل التجاري كبناء قائم بذاته و بالتالي يمكن لمالك العقار مباشرة الهدم و هو آمن و غير مسؤول عن حدوث أي ضرر للغير سواء في البيان أو للأشخاص إذ نجد الخلاصة البنينا قد قيدت بوجود اتخاذ جميع التدابير التقنية خاصة فيما يتعلق بالدعم الجزئي للمتجر و من هنا نجد خيوط الشك تتسرب للموقف الذي كان قضاة الموضوع يسعون جاهدين من خلال كل هذه الخبرات و الوثائق الوصول إليه وهو الانفصال التام و الكلي بين البنائيتين و عدم وجود حتى لبنة واحدة مشتركة بينهما و هو الأمر الغير صحيح في نازلة الحال إذ أن عدة نقط تلاقى كما ذكر أعلاه و على أساسها يتعين اتخاذ تدابير خاصة و تقنية عند عملية هدم الشقة، أما بخصوص حالة هدم البناء الموجود على الرسم العقاري الذي في ملكية المستأنف عليه فإن مسألة هدمه تتطلب استعمال جرافة ضخمة للهدم و إزالة ركام الحجارة و الاسمنت المسلح مما قد يعرض حائط المتجر بدوره للهدم أو التصدع و في أحسن الظروف للشقق و إتلاف الرفوف المعلقة على الجدار بداخل المتجر لذا فإن المستأنف عليه يسجل كامل تحفظاته بشأن هذا التقرير و ما نتج عنه من خلاصة غير واضحة المعالم و التي لا يمكن الركون لها لإصدار قرار نهائي يصبح ملزما للأطراف الصادر في حقها و بالتالي يكون أرضية تصرف طرف في مواجهة الآخر لذا فإنه ما زال يتمسك بموقفه الأول بإعفائه من أية تبعية لاحقة في حالة وقوع أحداث أو نتائج غير منتظرة و هو يباشر عملية هدم المحل المعد للسكن إذا ما صدر قرار برفض طلب إفراغ المحل التجاري سيما و ان تقرير الخبرة كيفما كان نوعه ما هو إلا مجرد بيان يؤخذ به على سبيل الاستئناس و هو غير ملزم لقضاة الموضوع إذا لم يطمئنوا بشكل نهائي و تام لما أسفر عنه خلاصته، لذلك فإنه يلتزم بتأييد الحكم المستأنف لكونه مصادفا للصواب و جعل الصائر على عاتق المستأنفين .

وحيث إنه بتاريخ 25/01/2017 اصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرارا تحت عدد 520 قضى: في الشكل: بقبول الاستئناف و في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفين الصائر

وحيث طعن السادة رقية (ب.و) و من معها في القرار الاستئنافي المذكور بالنقض أمام محكمة النقض.

وحيث انه بتاريخ 05/05/2022 اصدرت محكمة النقض قرارها عدد 2/327 ملف عدد 823/3/2/2019 والقاضي بنقض القرار المطعون فيه بعلّة " حيث تبين من خلال محضر جلسة 2016/12/21 أن الهيئة التي ناقشت القضية إلى أن تم حجزها للمداولة بجلسة 2017/01/25 كانت مؤلفة من الأستاذة عواطف المرابط رئيسة والأستاذة خديجة وراق مقررة والأستاذ سيف مستشارا بينما الهيئة التي أصدرت القرار المطعون فيه بالنقض كانت مشكلة من عواطف المرابط رئيسة وخديجة وراق مقررة وحليمة الغنصور مستشارة مما يدل على وجود اختلاف في أسماء الهيئة القضائية وبالتالي تعذر على محكمة النقض بسط رقابتها على قانونية الهيئة التي ناقشت القضية والتي أصدرت القرار المطعون فيه مما يجعله باطلا و معرضا للنقض ."

و بجلسة 26/07/2022 أدلى دفاع المستأنفين بمستنتجات بعد النقض جاء فيها أن محكمة النقض اعتمدت من خلال حيثيات تعليل القرار الصادر عنها رقم 2/327 ما يلي : " حيث تبين من خلال محضر جلسة 2016/12/21 ان الهيئة التي ناقشت القضية إلى أن تم حجزها للمداولة بجلسة 25/01/2017 كانت مؤلفة من الأستاذة عواطف المرابط رئيسة و الأستاذة خديجة وراق مقررة و الأستاذ يوسف مستشارا بينما الهيئة التي أصدرت القرار المطعون فيه بالنقض كانت مشكلة من عواطف المرابط رئيسة و خديجة وراق مقررة و حليمة الغنصور مستشارة مما يدل على وجود اختلاف في أسماء الهيئة القضائية و بالتالي تعذر على محكمة النقض بسط رقابتها على قانونية

الهيئة التي ناقشت القضية و التي أصدرت القرار المطعون فيه مما يجعله باطلا و معرضا للنقض " و أنه هناك ما يحول دون إعادة مناقشة القضية أمام محكمة الإحالة بعد النقض القرار ليس الاستئنافي رقم 520. ذلك أن المحكمة سوف يتأكد لها بعد الاطلاع على منطوق الحكم المستأنف على أن المحكمة التجارية قضت بإفراغ الطرف العارض من المحل التجاري الكائن بطريق [العنوان] متجر (ل.) الكائن بنصف أسفل البناية ممر [العنوان] عين السبع الدار البيضاء و الحال أن متجر (ل.) موضوع النزاع يتواجد بعنوان واحد و هو طريق [العنوان] الدار البيضاء في حين أن العنوان المتعلق بممر العنقاء فإنه لا علاقة له بمحل النزاع و إن كانت البناية المتواجدة به ترجع ملكيتها إلى المستأنف عليه كذلك و أن محضر المعاينة و الاستجواب المؤرخ في 2011/7/21 أكد من خلاله المفوض القضائي على أن محل النزاع الذي هو متجر (ل.) الكائن بالرقم 240 له سقف مستقل في بنائه عن سقف البناية رقم 6 ممر [العنوان] عين السبع و أن الإندارين السابقين موضوع القرار الاستئنافي عدد 08/1563 بالنسبة للإندار الأول و موضوع الحكم الابتدائي رقم 2010/8/17 بالنسبة للإندار الثاني يتعلقان معا بالمحل التجاري الكائن بطريق [العنوان] عين السبع الدار البيضاء و ذلك بإقرار المستأنف عليه شخصا من خلال الإندارين و أن سوء نية المستأنف عليه ذكره عنوانين لمحل واحد تتجلى في مدى رغبته بتطبيق قرار الهدم رقم 2010/20 المؤرخ في 2010/4/14 على محل النزاع المتواجد بطريق [العنوان] عين السبع في حين أن قرار الهدم يتعلق بالبناية المتواجدة بالرقم 6 ممر [العنوان] عين السبع الدار البيضاء و أن تقرير الخبرة المنجز من طرف شركة (د. ا.) و وصف محل متجر (ل.) بأنه عبارة عن محل مساحته 80 مترا مربع بالطابق السفلي و لا توجد طوابق علوية فوقه و أنه بعد تحليل مواد البناء أكد التقرير بان البناية لا تتضمن أي خطر و ذلك حسب التابلت من التقرير المؤرخ في 2010/12/24 كما أن السيد نائب رئيس مصلحة حفظ الصحة بمقاطعة عين السبع أكد بدوره على أن متجر (ل.) غير مشمول بقرار الهدم رقم 2010/20 المؤرخ في 2010/4/14 و لم يتضمنه تقرير الخبرة المنجز من طرف المختبر العمومي للتجارب و الدراسات و أن المستأنف عليه حاول إعطاء محل النزاع عنوان البناية المشمولة بقرار الهدم و الحال أن عنوان المحل موضوع النقاش يوجد بطريق [العنوان] عين السبع في حين أن البناية المشمولة بالهدم تقع في الرقم 6 ممر [العنوان] عين السبع الدار البيضاء و أنه بالرغم من كون البنائيتين معا يشملهما رسم عقاري واحد فإن الثابت من وثائق الملف و المؤكد من خلالها هو تواجد بنائيتين الأول بممر العنقاء و التي هي مشمولة بقرار الهدم و البناية الثانية تشمل المحل التجاري لو كس عبارة عن بناية أرضية لا يوجد فوقها أي طابق علوي و الغير مشمولة بقرار الهدم حسب ما جاء في تقرير الخبرة و كذا تصريح نائب رئيس مصلحة حفظ الصحة و أن المستأنف عليه بمحاولته إعطاء محل النزاع العنوانين معا أكد مدى تقاضيه بما يناقض الفصل 5 من م م و أن محكمة الاستئناف سبق لها أن أصدرت قراراتين تمهيديين و هما : الأول بتاريخ 2014/6/10 قضى بإجراء خبرة اسندت مهمة القيام بها السيد شفيق (ج.) الذي حدد مهمته بالانتقال الى المحل التجاري موضوع الدعوى و تحديد ما إذا كان الأمر يتعلق ببناية واحدة لها واجهتين ام بنائيتين مستقلتين عن بعضهما و مدى تأثير عملية الهدم على هذا المحل و أن السيد الخبير و بعد انتقاله إلى عين المكان بتاريخ 11 أكتوبر 2014 وجد هناك المستأنف عليه السيد احمد (ق.) كما وجد من طرف العارضين السيد عثمان (ب.و) و المحفوظ (ب.ي) و أنه بعد المعاينة تأكد له بأن العقار له أربعة واجهات واجهتان أساسيتان تطلان على الرقم 840 طريق [العنوان] و واجهتان تطلان على الرقم 6 ممر [العنوان] و أكد السيد الخبير على أن هناك بهو كبير يفصل بين البناية الموجودة بالرقم 6 ممر [العنوان] و البناية الموجودة بالرقم 240 كلم 8 و ليس 840 حسب ما جاء خطأ بتقرير الخبرة ، كما أكد السيد الخبير على أن الجزء من البناية الموجود بالرقم 6 ممر [العنوان] بناؤها قديم و متاكل او آيل للسقوط كما جاء في تقرير السلطات المحلية و أن هدم هذا الجزء من البناية لا يشكل خطرا على الجزء الثاني الموجود بالرقم 240 كلم 8 لوجود بهو كبير يفصل هذين الجزئين و أن ما يمكن استنتاجه من خلال تقرير الخبير السيد شفيق (ج.) هو أن العقار يتوفر على واجهتين الأولى تطل على رقم 6 ممر [العنوان] و الثانية تطل على الرقم 240 كلم 8 ، كما أكد السيد الخبير على أن الواجهتين غير مرتبطتين ببعضهما لوجود بهو كبير يفصل بينهما و تأكد له بعد المعاينة بأن البناية الموجودة بالرقم 6 ممر [العنوان] هي المهددة بالانهيار وآيلة للسقوط حسب ما جاء في تقرير السلطات المحلية كما تأكد له بان هذا الجزء من البناية لا يشكل أي خطر على الجزء الثاني المطل على الرقم 240 طريق [العنوان] لوجود البهو الفاصل بين الجزئين و أن ما توصل إليه السيد الخبير هو ما أكدته وثائق الملف المحتج بها من طرف المستأنفين وبالأخص محضر المعاينة و الاستجواب المؤرخ في 2010/4/12 الذي عاين بمقتضاه المفوض القضائي السيد محمد (س.) أن سقف محل النزاع المتواجد على طريق [العنوان] مستقل عن سقف البناية المتواجدة على رقم 6 ممر العنقاء والثاني بتاريخ 2015/6/10 قضى بإجراء خبرة جديدة ثلاثية كلف بالقيام بها السادة عبد الغني (غ.) و محمد (ب.ر) و أمينة (ل.) و الذي حددت مهمتهم في الانتقال الى المحل ذو الرسم العقاري عدد 42026/س الكائن بطريق

[العنوان] متجر (ل.) و البناية رقم 6 ممر [العنوان] عين السبع البيضاء و وصفه وصفا دقيقا و تحديد ما إذا كان الأمر يتعلق ببناية واحدة لها واجهتين أم ببنائيتين و هل يوجد ارتباط بينهما أم أن كل واحدة من البنائيتين مستقلة عن الأخرى ثم تحديد ما اذا كان هدم المحل موضوع قرار الهدم الإداري عدد 2010/20 سيؤثر على المحل المكري للمستأنفين الكائن بطريق [العنوان] أم لا مع بيان و بشكل دقيق أسباب النتيجة المتوصل إليها و انه من اجل الإجابة على النقط المطلوبة من طرف المحكمة انتقل السادة الخبراء إلي العقار المدعي فيه و انه تأكد للسادة الخبراء بعد معاينتهم للعقار على انه ينقسم الى قسمين و هما القسم الأول مخصص للسكن و هو بناء ذو الواجهة المطلة على زنقة [العنوان] و يحمل رقم 6 و القسم الثاني مخصص للتجار و هو المحل المسمى حاليا متجر (ل.) و مقهى تسمى سناك (ق.) و انه بمناسبة الإجابة على سؤال المحكمة حول وجود ارتباط بين القسمين معا اكد السيادة الخبراء على أنه لا يوجد أي ارتباط بين القسمين و لا يوجد أي باب او نافذة او ممر يربط بينهما و بالتالي فقد اكد السادة الخبراء من خلال هذه النقطة على ان البناية المطلة على ممر [العنوان] رقم 6 مستقلة و لا ارتباط لها مع البناية المطلة على طريق [العنوان] التي هي عبارة عن متجر يحمل اسم متجر (ل.) وأن السادة الخبراء أكدوا ذلك من خلال تصميم هندسي مضمن بتقرير الخبرة الذي يؤكد للمحكمة مدى الفرق الحاصل بين القسمين المذكورين و انه فيما يخص ما اذا كان قرار الهدم عدد 2010/20 سيؤثر على المحل المكري للمستأنفين الكائن بطريق [العنوان] أم لا اكد السادة الخبراء على أنهم انتقلوا إلى مقاطعة عين السبع قسم التعمير كما انتقلوا الى مركز حفظ الصحة المتواجد بالمقاطعة الحضرية رقم 44 حيث اطلع على الملف الخاص بالبناية المتواجدة بممر [العنوان] و تأكد لهم بأنه هو بالفعل المعني بقرار الهدم المصادق عليه من طرف اللجنة المكلفة بجرد البنائيات المهدة بالسقوط و ان العقار موضوع النزاع يوجد على وضعين منفصلين و هما أن قرار الهدم يشمل الجهة التي يوجد بها العقار على سبيل السكن و هي ممر [العنوان] رقم 6 انه في حالة هدمه يجب اتخاذ كل التدابير التقنية خاصة فيما يتعلق بالدعم الجزئي للمتجر و تحمل مستغليه كل المسؤولية المادية و المعنوية في هذا الشأن الى غاية اتمام عملية الهدم في أحسن الظروف و انه فيما يخص برنامج التهيئة لتلك المنطقة و الذي سوف ينجز من طرف الجماعة الهادف إلى هدم معظم البنائيات بما في ذلك المتجر و محطة شال و منازل أخرى و ذلك في إطار نزع الملكية من أجل المصلحة العامة حسب ما أشار إليه السيد الخبير ليست له أية علاقة بالنزاع الحالي اذ ان برنامج التهيئة هو برنامج مستقبلي منجز من طرف الجماعة في إطار نزع الملكية و الذي يشمل اقطع أرضية أخرى تشمل محلات سكني و محطة الوقود شال و بالتالي فان نزع الملكية المذكور هو موضوع آخر ليست له أية علاقة بموضوع النزاع الحالي المؤسس على إنذار بالإفراغ موجه من طرف المستأنف عليه للطرف العارض من أجل الهدم لهشاشة البناء و انه استنتجا لما سبق ذكره سوف يتأكد للمحكمة على أن العقار موضوع الرسم العقاري عدد 42026/س يتضمن قسمين القسم الأول يطل على ممر [العنوان] رقم 6 المخصص للسكني و القسم الثاني عبارة عن طابق سفلي مستقل المخصص لمحل تجاري يحمل محل لو كس المطل على طريق [العنوان] و أن السادة الخبراء أكدوا بأنه ليست هناك أية علاقة بين القسمين المذكورين كما أكدوا بأن قرار الهدم رقم 2010/20 يتعلق بالبناية المطلة على ممر [العنوان]. ان ذلك ما هو مؤكد أيضا من خلال محضر المعاينة و الاستجواب المؤرخ في 21/07/2011 الذي انتقل بموجبه المفوض والي ملحقة حفظ الصحة وصرح له السيد سيف (ع.) " حفظ الصحة بأن قرار الهدم رقم 2010/20 الصادر بتاريخ 14/04/2010 يشمل البناية رقم 6 ممر [العنوان] عين السبع بجميع ملحقاتها مظيفا بأن قرار الهدم المذكور يشمل كل بناية رد المنجز من طرف المختبر العمومي للتجاري و الدراسات L.P.E المؤرخ في شتنبر 2009 و بان تقرير الخبرة المذكور لا يتضمن المحل التجاري المسمى الكائن بطريق [العنوان] عين السبع الدار البيضاء وانه من جهة أخرى سوف يتأكد للمحكمة على ان النتيجة التي توصل إليها السادة الخبراء هي نفسها النتيجة التي توصل إليها الخبير السابق السيد شفيق (ج.) المعين الأمر التمهيدي المؤرخ في 2014/06/10 الذي أكد بدوره على ان العقار يتوفر على واجهتين الأولى تطل على ممر العنقاء و الثانية تطل على طريق [العنوان] و بان الواجهتين غير مرتبطتين ببعضهما لوجود بهو كبير يفصل بينهما و الذي تأكد له أيضا بأن البناية المطلة على ممر العنقاء مهددة بالانهيار و آيلة للسقوط حسب تقرير السلطات المحلية كما تأكد له أيضا بأن هذا الجزء من البناية المذكورة لا يشكل أي خطر على الجزء الثاني المطل على الرقم 240 طريق [العنوان] لوجود البهو الفاصل بين الجزئين و أن تقرير الخبرة الأولى المنجز من طرف السيد شفيق (ج.) و تقرير الخبرة الثلاثية الثانية أكدوا معا استقلالية المحل التجاري المسمى متجر (ل.) موضوع النزاع المتواجد بطريق [العنوان] عن المحل السكني المتواجد بزقة [العنوان] كما أكدوا بأن القسم المعنى برخصة الهدم هو القسم المتواجد بممر [العنوان] و انه استنتجا لما سبق ذكره سوف يتأكد للمحكمة على ان المحل التجاري موضوع النزاع ليست له أية علاقة سواء من قريب أو بعيد بالبناية موضوع قرار الهدم و ذلك أكدته جميع وثائق الملف بما في ذلك تقريري الخبرة المنجزين استثنافيا و انه

تطبيقا لما سبق ذكره يكون الحكم المستأنف معللا تعليلا ناقصا و مجانبيا للصواب فيما قضى به مما يتعين معه إلغاؤه ، لذلك يلتزم التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي و بعد التصدي فيما يخص الدعوى الأصلية المقدمة من طرف المستأنف عليه و التصريح برفض طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ مع تحميل رافعه الصائر و فيما يخص الدعوى المضادة المقدمة من طرف العارضين ؛ التصريح ببطلان الانذارات المبلغة للطرف العارض بتاريخ 2011/12/9 مع تحميل المدعي اصليا الصائر و تحميل المستأنف عليه الصائر.

و بجلسة 27/09/2022 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة توضيح مع مستنجات بعد النقض جاء فيها أنه

و فضلا على ذلك فإن المستأنف عليه يود إثارة مقتضيات الفقرة الثانية من المادة و369 من ق.م.م. وذلك بتقيد أية مناقشة أو منازعة بعد النقض والإحالة يتعين على قضاة الموضوع الاقتصار و حصر البث والنظر فقط في النقطة القانونية سبب الإحالة دون التوسع أو الخوض في موضوع المنازعة جوهر النزاع الأمر الذي يتعين معه استبعاد مستنجات بعد النقض التي تقدم بها السادة رقية (ب.و) ومن معها جلسة 26/07/2022 لعدم جديتها وجدواها القانونية كونها رجعت لإثارة نفس الدفوعات التي سبقت مناقشتها بإسهاب واستفاضة أمام قضاة الموضوع من خلال المرحلة الاستئنافية مما لا يدع مجالاً لتكرار الخوض في أمور وأحداث اتخذ بشأنها قرار نهائي مصادفا للصواب من حيث النتيجة والمال و بما أن الأمر لا يعدو مجرد تصحيح النقطة شكلية نظامية يمكن إثارتها في أية مرحلة من مراحل التقاضي ومجرد إصلاحها وفق المسار القانوني الكلي الإلزامي وبالتالي ليس هناك ما يلزم المحكمة للنظر والبث مرة أخرى في جوهر النزاع ، لذلك يلتزم بعد إحالة القضية على هيئة جديدة وتصحيح العيب النظامي والشكلي الذي تسرب إلى القرار الذي تم نقضه وإحالته تحت عدد 2022/327 مع الحكم باتخاذ منطوقه وتبني ما خلص له موضوعا وذلك بتأييده و مع رد مستنجات النقض المثارة من لدن الطرف المستأنف لعدم جدواها القانونية.

و بجلسة 27/09/2022 أدلى دفاع المستأنف بمذكرة توضيح جاء فيها أنه بناء على قرار محكمة النقض عدد 2022/327 الصادر بتاريخ 2022/5/5 في الملف التجاري الاستئنافي عدد 2019/2/3/823 والذي قضى بنقضه بعلته أن أحد القضاة المستشارين قد تغير خلال مسار جلسات المسطرة مع حجز الملف للمداولة دون إصلاح من لدن الرئيس الأول للمحكمة وذلك باستبداله مع التنصيص عن المستشار الذي حل محله. وبما أن هذا الإجراء يعد من النظام العام ويمكن إثارته في أية مرحلة من مراحل التقاضي والمنازعة مما يجعل العارض يسند النظر في منطوق قرار محكمة النقض ، لذلك يلتزم بعد إحالة القضية على هيئة جديدة وتصحيح العيب النظامي والشكلي الذي تسرب إلى القرار الذي تم نقضه وإحالته تحت عدد 2022/327 مع الحكم باتخاذ منطوقه وتبني ما خلص له موضوعا وذلك بتأييده.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 27/09/2022 حضرتها الأستاذة (ب.ج) عن الأستاذ (ح.) عن المستأنفين الذي سبق أن أدلى بمستنجاته بعد النقض و ألفي بالملف بطلب تسجيل نيابة الأستاذ يونس (ع.) عن المستأنف عليه مع مذكرة توضيح مع مستنجات بعد النقض تسلمت الحاضرة نسخة منها فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 01/11/2022.

محكمة الاستئناف

بناء على قرار محكمة النقض عدد 327/2 المؤرخ في 05/05/2022 الصادر في الملف التجاري عدد 823/3/2/2019 و القاضي بنقض القرار المطعون فيه عدد 520 المذكور أعلاه .

و حيث نقضت محكمة النقض القرار المذكور بعلته : " حيث تبين من خلال محضر جلسة 21/12/2016 أن الهيئة التي ناقشت القضية إلى أن تم حجزها للمداولة بجلسة 25/01/2017 كانت مؤلفة من الأستاذة عواطف مرابط رئيسة و الأستاذة خديجة الوراق مقرر و الأستاذ سيف مستشارا بينما الهيئة التي أصدرت القرار المطعون فيه بالنقض كانت مشكلة من عواطف لمرباط رئيسة و خديجة الوراق مقرر و حليلة الغنصور مستشارة مما يدل على وجود اختلاف في أسماء الهيئة القضائية و بالتالي تعذر على محكمة النقض بسط رقابتها على قانونية الهيئة التي ناقشت القضية و التي أصدرت القرار المطعون فيه ، مما يجعله باطلا و معرضا للنقض " .

و حيث أن محكمة الأحالة ملزمة بالتقيد بالنقطة القانونية التي بتت فيها محكمة النقض وفق مقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 369 ق.م.م و عدم البت بما يخالف ذلك النقطة دون أن يغفل يد المحكمة من اللجوء إلى استنتاج تعليلاتها من وسائل أخرى باعتبار أن النقض ينشر الدعوى من جديد شريطة عدم تعارض ذلك مع النقطة التي بتت باعتبار أن محكمة النقض بتت في نقطة أو إجراء شكلي يعد من النظام العام و بالتالي فإنه ليس هناك ما يحول دون إعادة مناقشة القضية أمام محكمة الإحالة بعد النقض .

و حيث بخصوص الدفع بتقاضي المستأنف عليه بسوء نية باعتماده أسباب متعددة من أجل إفراغهم ( أي المستأنفين ) سلوكه مساطر من أجل استرجاع المحل للاستعمال الشخصي انتهت بإلغاء الأحكام الصادرة بشأنها و اعتماده حاليا سببا جديدا هو الهدم و ذلك رغبة منه في في حرمانهم من حقهم في التعويض .... فإنه لا يمكن اعتبار الأحكام و القرارات التي سبق و أن استصدرها المستأنف عليه في حقهم و التي تم إلغاؤها بحسب الأسباب المعتمدة لذلك أن المستأنف عليه يتقاضى بسوء نية لأن المشرع خول له اللجوء الى القضاء و سلوك المساطر المنصوص عليها وفق الحالات التي يراها مناسبة لظروفه الخاصة و أن المحكمة المعرض عليها النزاع تبقى لها الصلاحية في البت في الطلب أما بالحكم وفقه أو عدم قبوله أو رفضه و بما أن الملفات المتمسك بها قد سبق البت فيها كلها في الشكل بناء على الاستئناف المقدم من طرفهم بخصوصها في حين أن سبب الإنذار موضوع نازلة الحال أنما يتعلق بالإفراغ للهدم بعد أن أشعر المالك من طرف السلطة المختصة بضرورة الإفراغ و الهدم لما أصبحت تشكل البناية ككل من خطر على الساكنة و المارة الأمر الذي يبقى معه الدفع لا يستقيم على أساس و يتعين رده .

و حيث بخصوص الدفع باعتماد المستأنف عليه عنوانين لمحل النزاع فإن الثابت من المقال الرامي إلى المصادقة على الإنذار و إفراغ المستأنفين أن المستأنف عليه حدد عنوان المحل موضوع النزاع بأنه كائن بطريق [العنوان] متجر (ل.) الكائن بالبناية 6 ممر [العنوان] عين السبع الدار البيضاء يتواجد بنصف الطابق السفلي للعقار الذي هو عبارة عن بناية مدخلها الرئيسي يوجد بممر [العنوان] عين السبع يحتوي على محل معد للسكن و الجزء الثاني الملاصق لها المطل على الواجهة الأخرى للعقار به المحل التجاري الذي يوجد به الطرف المدعي عليه ذي الرسم العقاري عدد c/42026 و الذي أصبح جمعية قديما و متهاككا و هو ما أكده القرار الجماعي المؤقت رقم 20/2010 المؤرخ في 14/4/2010 الذي نص في فصله الأول أنه يمنع النزول و السكن بالبناية الواقعة بممر [العنوان] عين السبع و ذلك بسبب أقدميتها و الخطر الذي تشكله على السكان و المارة و في فصله الثاني أنه يجب على سكان هذه البناية أن يفرغها في الحال و في فصله الثالث تقرر هدم البناية و في فصله الرابع يجب أن يعلم بهذا القرار كل من رب الملك و المكترين ، مما يبقى معه الدفع في غير محله .

و حيث بخصوص باقي الدفوع و المستمدة من عدم مصادقة الحكم المستأنف للصواب لاعتمادا على تقرير خبرة خرق مقتضيات الفصل 63 ق.م.م و جاءت غير موضوعية و مناقضة للوثائق الرسمية الإدارية الصادرة عن السلطات المختصة بعد معاينتها للبناية المهدة بالسقوط من جهة و بناية محل النزاع متجر (ل.) الذي لا يشمل قرار الهدم فإن هذه المحكمة ارتأت الأخذ و اعتماد الخبرات المنجزة من طرف محكمة الاستئناف التجارية المنقوض قرارها باعتبار أنها أصبحت من وثائق الملف و أنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة المنجز من قبل الخبير السيد شفيق (ج.) و الذي حددت مهمته في الانتقال الى المحل التجاري موضوع النزاع و تحديد ما إذا كان الأمر يتعلق ببناية واحدة لها وجهتين أم بنايتين مستقلتين عن بعضهما و مدى تأثير عملية الهدم على هذا المحل يتبين أن الأمر يتعلق ببناية واحدة و ليس بنايتين مستقلتين عن بعضهما و لها أربع جهات الواجهتان الأساسيتان هما :

– 840 طريق [العنوان]

– 6 ممر [العنوان]

موضحا أن الأمر لا يتعلق ببنايتين مستقلتين عن بعضهما و إن كان يوجد بهو كبير يوصل بين طرفي البناية المذكورتين أعلاه أما بالنسبة للخبرة الثانية المنجزة من طرف الخبراء المعينين و هم : عبد الغني (غ.) و محمد (ب.ر.) و أمينة (ل.) فإنهم أكدوا جميعا على أنه لا يوجد أي ارتباط بين البنايتين لأن لكل محل له خصوصياته و لا يوجد أي باب أو نافذة أو ممر بينهما سوى فيما يتعلق بالبناء مصعد

الدرج الذي يوجد ملحق على الجدار التحملي للمحل التجاري كما أن هناك غرفة لها جدار ملصق على الحائط التحملي للمتجر كذلك .

و حيث يستشف من التقريرين أن هناك ارتباط بين البنائيتين استنادا لوجود مصعد الدرج الملصق على الجدار التحملي للمحل التجاري و وجود كذلك غرفة ملصقة على الحائط التحملي للمتجر و إن نفت الخبرة الثانية في بداية الفقرة المتعلقة بالجواب عن هذا السؤال لأن هذا النفي قرينة بعدم وجود باب أو نافذة أو ممر يربط بينهما في حين أكدت بخصوص البناء بعدما استعملت عبارة سوى فيما يتعلق بالبناء مع بيان أوجه الاشتراك أو الارتباط بين البنائيتين وفق ما ذكر أما بالنسبة للجواب عن سؤال مدى تأثير هدم الجزء المشمول بقرار الهدم على الجزء الآخر الموجود به المحل موضوع النزاع فقد أكدت الخبرتين معا على وجوب اتخاذ التدابير التقنية خاصة فيما يتعلق بالدعم الجزئي للمتجر.

و عليه و استنادا للمعطيات أعلاه و أمام ارتباط البنائة وفق ما ذكر و الذي يوافق ما توصل إليه الخبير السيد محمد (ز.) المعين خلال المرحلة الأولى من تعلق الأمر بعقار ذي رسم عقاري واحد عدد c/92718 على مساحة تقدر بحوالي 256 متر مربع ذو واجهتين هما الأولى على طريق [العنوان] توجد عليها مقهى تسمى سناك (ق.) و بجانبها محل لبيع المواد الغذائية يسمى لوكس و الواجهة الثانية يوجد بها الطابق سفلي و ثلاث محلات سكنية فارغة أما الجهة اليسرى ما زالت تقطن بها إحدى السيدات .

و حيث تبين من المعطيات المذكورة و كذا من القرار لهدم الإداري عدد 20/2010 المؤرخ في 14/04/2010 أن الأمر يتعلق بعقار ولحد يرتكز على أساس و عوارض موحدة و يظهر به عدة تصدعات و شقوق بليغة المستوى و أنه لا يمكن عزل الأجزاء العقار بعضها عن البعض لما في ذلك من خطر على مستعمليه و على المارة الأمر الذي تكون معه جميع الوسائل المثارة من قبل المستأنفين سواء في مقالهم الاستئنافي أو في مذكرة مستنتجاتهم بعد النقض لا ترتكز على أي أساس و يتعين ردها و تأييد الحكم المستأنف لمصادفته للصواب .

و حيث أنه برد الاستئناف يتحمل الطرف المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

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

بناء على قرار محكمة النقض عدد 327/2 المؤرخ في 05/05/2022 الصادر في الملف التجاري عدد 823/3/2019 .

في الشكل : قبول الاستئناف

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