

# Bail commercial : L'impossibilité pour le preneur de réintégrer le local reconstruit après une éviction pour péril lui ouvre droit à une indemnité (CA. com. Casablanca 2024)

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 60353	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 6752
<b>Date de décision</b> 20241231	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/2712	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Obligations du Bailleur, Baux		<b>Mots clés</b> Réformation du jugement, Reconstruction du local, Obligations du bailleur, Modification de la consistance des lieux, Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Impossibilité de réintégration, Éviction pour péril, Droit au retour du preneur, Droit à indemnisation, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'indemnité d'éviction, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'autorité de la chose jugée d'une décision antérieure ayant converti un droit au retour en droit à réparation. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande du preneur évincé d'un local déclaré en état de péril, au motif qu'il ne prouvait pas la reconstruction de l'immeuble dans le délai légal.

L'appelant soutenait que son droit à indemnisation était définitivement acquis par une précédente décision ayant constaté l'impossibilité matérielle de son retour. La cour retient que ce jugement antérieur, en ce qu'il a refusé le droit au retour tout en consacrant le principe d'une indemnité, est revêtu de l'autorité de la chose jugée.

Elle en déduit que le bailleur ne pouvait plus contester le principe de l'indemnisation en invoquant les dispositions relatives à l'éviction pour cause de péril. La cour relève en outre que la reconstruction du local était établie, rendant le motif du premier juge erroné.

Le jugement est par conséquent infirmé et la cour, statuant à nouveau, condamne le bailleur au paiement de l'indemnité fixée par expertise.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 25/04/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 13/03/2024 تحت عدد 918 ملف عدد 23/8207/2024 الذي قضى في الشكل بقبول الدعوى؛ وفي الموضوع برفضها وتحميل رافعها الصائر.

في الشكل:

حيث سبق البت بقبول الاستئناف شكلا بموجب القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 04/11/2024.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها والحكم المطعون فيه أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال مسجل و مؤدى عنه يعرض خلاله أن المدعى عليها سبق أن تقدمت بدعوى لإفراغه من المحل التجاري الكائن بشارع الحسن الأول رقم 77 بدعوى أن المحل آيل للسقوط، وصدر على إثر ذلك أمر استعجالي بتاريخ 30/11/2018 في الملف عدده الوحدة البقعة رقم 233 الخميسات 89981012018 قضى بإفراغه مع حفظ حقه في الرجوع إلى المحل الذي تم إفراغه منه حسب المحضر عدد 1012019 ، و قد بعث العارض كتابا للمدعى عليها يعبر من خلاله بحقه في الرجوع إلى محله، و قد اجابته عن طريق دفاعها بالإيجاب و أنها سوف تسلم المحل له فور الإنجاز، إلا انه لحد الآن لم يتوصل بمحله و لم يتمكن من ممارسة نشاطه به رغم جميع المحاولات المبذولة، وقد حصل على أمر يقضي بإجراء المعاينة على البناية التي أقامتها المدعى عليها و عن قبولها أو رفضها الرجوع إليه بعد البناء، فصرحت للمفوض القضائي بأنها لا تمانع، إلا أنه عند عرض الأمر أمام المحكمة صرحت أن الأمر كان يتعلق سابقا بمرآيين واحد كان يستغله العارض و الآخر تستغله هي، لكن بعد انتهاء البناء أصبح الأمر يتعلق بمرآب واحد فقط، وأن المحكمة بعد اطلاعها على جواب المدعى عليها بالحكم الصادر في الملف رقم 1665202318207 و القاضي برفض طلب الرجوع بعلته أن ما قامت به المدعى عليها من عدم تمكين العارض من الرجوع إلى محله السابق يخول له المطالبة بالتعويض وفقا للفصل 7 من قانون 49.16 استنادا للفقرة الأخيرة من المادة 13 من نفس القانون، لأجله يلتمس الحكم ع القانون، لأجله يلتمس الحكم على المدعى عليها بتمكينه تعويض عن فقدان محله السابق و أحقيته في الرجوع إليه بمبلغ مائة ألف درهم جبرا للضرر الحاصل للعارض نظرا لفقدان محله الكائن بشارع مهم في المدينة لفقده الزبائن و نقل معداته إلى مكان آخر و كراء بثمان يفوق ما كان يؤديه سابقا للمدعى عليها مع النفاذ المعجل و حميله الصائر. وأرفق المقال بنسخة أمر استعجالي رقم 1192 صادر بتاريخ 30/11/2018 في الملف عدد 89981012018، ونسخة حكم رقم 2879 الصادر عن هذه بتاريخ 18/2/2023 في الملف رقم 166582072023.

وبناء على جواب نائب المدعى عليها بجلسة 06/3/2024 أكد من خلاله أن الدعوى غير مرتكزة على أساس، طالما أن العارضة قد تقدمت بطلب الإفراغ لكون البناية آيلة للسقوط، وقد تم إعلام العارضة من طرف جماعة الخميسات بقرار بلدي رقم 1008 بضرورة هدم البناية الآيلة للسقوط، مانحين إياها أجل 8 أيام كما يفيد القرار المرفق صورة منه بالذاكرة وهو ما وقف القضاء الاستعجالي على حقيقته بمقتضى الأمر رقم 1192، و أنه بالرجوع لنص المادة 8 من قانون 49.16 نجده ينص على أنه " لا يلزم المكري بأداء أي تعويض للمكثري مقابل الإفراغ في الحالات الآتية: إذا كان المحل آيلا للسقوط ما لم يثبت المكثري مسؤولية المكري في عدم القيام بأعمال

الصيانة الملزم بها اتفاقا أو قانونا و أن العارضة كانت مكرهة بضرورة المطالبة بإفراغ المحل إذعانا لقرار جماعة الخميسات بهدم البناية داخل أجل 8 أيام و ان هناك فرقا بين الهدم لإعادة البناء المنظم بمقتضى المادة 9 من قانون 49.16 و الهدم لكون البناية آيلة للسقوط موضوع الدعوى لحالية، أضف إلى ذلك أن البناية كانت مكونة من مرآبين الاول مستغل من المدعي والثاني تستغله العارضة؛وبعد اعادة البناء أضحى هناك مرآب واحد مستغل من العارضة؛ملتزمة بالحكم بعدم قبول الدعوى شكلا؛ورفض الطلب موضوعا.

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفته الطاعنة:

## أسباب الاستئناف

حيث أكد الطاعن حول خرق الموازي لانعدامه خرق مقتضيات الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود الفقرة الثانية منه التي جاء فيها من ضمن الأوراق الرسمية الأحكام الصادرة عن المحاكم المغربية والأجنبية بمعنى ان هذه الأحكام يمكنها حتى قبل سيرورتها واجبة التنفيذ ان تكون حجة على الوقائع التي تثبتها وان الحكم الصادر عن نفس المحكمة التجارية بالرباط بين الطرفين قضى برفض طلب الرجوع الى المحل بناء على هذه الحيثية " ويستفاد من وثائق الملف وكذا جواب المدعى عليها المدنى به بالملف ان البناية الجديدة تتوفر على مرآب واحد تستغله المدعى عليها وهو ما يعتبر معه حرمانا للمكتري من حقه في الرجوع إلى المحل ، يخول له المطالبة بالتعويض وفق مقتضيات المادة 7 من القانون 16 . 49 وذلك استنادا إلى الفقرة الأخيرة من المادة 13 من نفس القانون مما يبقى معه الطلب غير مبرر ويتعين رفضه حيث أن الحكم المذكور اكتسب قوة الشيء المقضى به وذلك بعد تبليغه الى المستأنف عليها وفق مقتضيات القانونية وانه ما دام أن المحكمة رفضت الرجوع الى المحل مقابل ذلك فتحت الباب أمام العارض بتقديم طلب التعويض في إطار المادة 7 من القانون 16 – 49 وان الحكم اكتسب الصيغة الرسمية وفقا للفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود فالمحكمة ملتزمة بالأخذ به وتطبيقه وذلك بتمكين العارض من التعويض المستحق لكن للأسف الشديد المحكمة الابتدائية عللت حكمها المطعون فيه بكون العارض لم يدل بما يثبت بناء المحل داخل اجل ثلاث سنوات الموالية للإفراغ وان هذه الحيثية لا أساس لها من الصحة وإنها لم تأخذ بعين الاعتبار كل ما جاء بمقال العارض وحججه سواء الحكم الذي قضى برفض الرجوع الى المحل مقابل حصوله على تعويض أو محضر المعاينة والاستجواب الذي أنجزه المفوض القضائي عبد الوهاب (ب.) والذي تبين من خلاله انتهاء أشغال البناء وأصبح يحتوي على طابقين اثنين علويين وطابق سفلي عبارة عن مرآب واحد تتوفر على بابين وجهاز وصالح للاستغلال انظروا من فلکم محضر المعاينة رفقته وان ما اعتمده المحكمة يناقض ما جاء بالحكم المشار إليه أعلاه وتصريح المستأنف عليها ومحضر المعاينة وأن العارض تضرر كثيرا من هذا الحكم المطعون فيه الذي أدى عنه العارض مصاريف قضائية كبيرة سواء عند الافتتاح أو الاستئناف، ملتصقا بإلغاء الحكم المطعون فيه وبعد التصدي بالحكم وفق مقال العارض الافتتاحي الرامي إلى الحكم على المستأنف عليها بأدائها للعارض تعويضا حدده في مبلغ مائة ألف وفقا لما جاء بالقال الافتتاحي وإجراء بحث بين الطرفين عند الاقتضاء وتحميل المستأنف عليها الصائر .

أرفق المقال ب: نسخة حكم ومحضر معاينة واستجواب وحكم سابق .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليها بجلسة 23/09/2024 عرض فيها أن الحكم الابتدائي القاضي بعدم القبول صادف الصواب طالما ان العارضة تقدمت بطلب الافراغ على اساس ان البناية آيلة للسقوط بعدما تم اعلامها من طرف جماعة الخميسات بقرار بلدي رقم 1008 بضرورة هدم بناية آيلة للسقوط مانحين اياها اجل 8 ايام . كما يفيد بذلك القرار البلدي طي الملف وهذا ما وقف على حقيقته القضاء الاستعجالي بمقتضى الأمر رقم 1192 وبالرجوع الى نص المادة 8 من قانون 16 – 49 التي تنص " لايلزم المكري باداء أي تعويض للمكتري مقابل الافراغ في الحالات الاتية : -4- اذا كان المحل آيلا للسقوط ما لم يثبت المكتري مسؤولية المكري في عدم القيام بأعمال الصيانة الملزم بها اتفاقا او قانونا وان القضاء الاستعجالي قضى بافراغ المستأنف لكون البناية آيلة للسقوط أي ان العارضة مكرهة بضرورة المطالبة بافراغه ادعانا لقرار جماعة الخميسات بهدم البناية داخل اجل 8 ايام وان هناك فرق بين الهدم من اجل اعادة البناء المنظم بمقتضى المادة 9 من قانون 16 – 49 والهدم لكون البناية آيلة للسقوط موضوع الدعوى

الحالية مضيئا الى ذلك ان البناية كانت مكونة من مرابين اثنين الاول كان مستغلا طرف المستأنف والثاني تستغله العارضة؛وبعد اعادة البناء اضحى هناك مرآب واحد مستغل طرف المنوب عنها؛ومن جهة ثانية فان الدعاوى التي باشر المستأنف مؤسسة على الامر الاستعجالي الصادر في الملف عدد 2018/8101/899 القاضي بالافراغ للهدم لكون البناية آيلة للسقوط وأن الأحكام الصادرة في القضايا الاستعجالية تبت في القضايا الوقتية ولا يمكن ان تنتج أي أثر في موضوع الدعوى المؤسسة على الهدم بناء على أمر السلطة الادارية لكون البناية تشكل خطرا وانها آيلة للسقوط وما يعضد ذلك ان المحكمة التجارية قضت برفض طلب الرجوع الذي يبقى هو الأصل على اعتبار ان لاحق للمستأنف باعتبار ان العارضة مجبرة ومكرهة على تقديم دعوى الافراغ بناء على قرار السلطة وان الحكم المتحجج به لم يحز قوة الشيء المقضي به ومن جهة ثالثة فان الحكم المطعون فيه صادف الصواب فيما قضى به طالما ان مقتضيات المادة 13 من قانون 16-49 واضحة مضيئا الى ذلك ان البناية التي كانت تتشكل من مرابين اضحى الطابق الأرضي مرآب واحد وان الحكم الابتدائي جاء معللا تعليلا كافيا وصادف الصواب فيما قضى به؛ ،ملتزمة الحكم الابتدائي صادف الصواب فيما قضى به وجاء معللا تعليلا كافيا والحكم تبعا لذلك بتأييده .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من دفاع المستأنف بجلسة 07/10/2024 عرض فيها انه بالرجوع الى المقال الافتتاحي سوف يتضح ان العارض أدلى بالوثائق اللازمة من اجل من التعويض عن فقدان حقه في الرجوع الى محله وان المستأنف عليها وافقته على ذلك صراحة وجاء بالحكم الابتدائي المطعون فيه ان المكثري يكون محقا في الرجوع أو في الحصول على التعويض إذا تم بناء المحل أو إصلاحه داخل اجل سنوات الموالية لتاريخ الإفراغ وأن محضر المعاينة اثبت كون المستأنف عليها فعلا انتهت من الأشغال بالبناية وأنها مستعدة لتمكين العارض من الرجوع انظروا جواب المستأنف عليها بناء على الطلب الذي تقدم به العارض أمام المحكمة التجارية بالرباط أمر عدد 326 ملف 2024/326 ويتضح من المذكرة الجوابية المدلى بها من لدن المستأنف عليها بجلسة 2024/3/6 ان المحل الذي كان يستغله العارض لم يعد له وجود بعد تشييد البناء الجديد اذ أصبحت البناية بها مرآب واحد بدلا من مرابين اثنين . - حيث ان هذا الجواب هو بمثابة رد على حيثيات الحكم الصادر بالملف المطعون فيه والذي جاء فيه ان المكثري يكون محقا في الرجوع أو الحصول على التعويض إذا تم بناء المحل أو إصلاح داخل اجل 3 سنوات الموالية لتاريخ الإفراغ وان العارض يستغرب كيف ان المستأنف عليها تقر بجوابها كونها أنهت أشغال البناء وان الحكم لا يشير لا من قريب ولا بعيد الى جواب المستأنف عليها رغم ان الاقرار هو إقرار قضائي وان هذا تناقض كاف لتلغي المحكمة الحكم المطعون فيه ، ملتزمة استبعاد دفعات المستأنف عليها القول والحكم وفق مقاله جملة وتفصيلا .

أرفقت ب: مذكرة جوابية ونسخة من أمر .

وبناء على المذكرة رد على التعقيب المدلى بها من دفاع المستأنف عليها بجلسة 21/10/2024 عرض فيها أنها تجدد دفعاتها مؤكدة ان الحكم القاضي بعدم قبول الطلب مؤسس وجاء مرتكز على اساس قانوني سليم ذلك ان العارضة طالبت المستأنف بالافراغ لكون البناية آيلة للسقوط وانها مرغمة على مباشرة دعوى الافراغ بعدما تم اعلامها بقرار بلدي رقم 1008 بضرورة هدم البناية الآيلة للسقوط مانحين اياها اجل 8 ايام . وحيث ان مقتضيات المادة 8 من قانون 16-49 واضحة ولا تحتل أي تاويل تنص صراحة انه " لايلزم المكثري باداء أي تعويض للمكثري مقابل الافراغ الحالات الاتية " اذا كان المحل آيلا للسقوط مالم يثبت المكثري مسؤولية المكثري في عدم القيام باعمال الصيانة الملزم بها اتفاقا او قانونا " وان المستأنف لا يفرق بين الهدم من اجل اعادة البناء المنظم بمقتضى المادة 9 من قانون 16 49 والهدم بكون البناية آيلة للسقوط موضوع الدعوى الحالية التي لا يستلزم اداء تعويض بقوة المادة 8 من قانون 16-49 هذا من جهة ومن جهة ثانية فان العارضة بعد اعادة تشييد البناية تغيرت معالمها حسب التصميم المصادق عليه من الوكالة الحضرية ووضحت البناية تتكون من مرآب واحد بعدما كانت تحتوي على مرابين قبل الهدم وبذلك فقد سبق للمحكمة التجارية ان قضت برفض طلب الرجوع الذي يبقى هو الأصل على اعتبار ان لاحق للمستأنف باعتبار أن المنوب عنها مجبرة ومكرهة على تقديم دعوى الافراغ بناء على قرار السلطة وأكثر من ذلك المستأنف يملك عقارا خصص جزءا منه لاستعماله التجاري استنادا الى شهادة الملكية رفقته ، ملتزمة رد جميع دفعات المستأنف وتسجيل ان مقتضيات المادة 8 من قانون 16-49 هي الواجبة التطبيق والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم الابتدائي لمصادفته الصواب .

أرفقت ب: شهادة الملكية خاصة بالمستأنف.

وبناء على القرار التمهيدي عدد 732 الصادر بتاريخ 04/11/2024 القاضي بإجراء بحث بواسطة المستشارية المقررة .

وبناء على المذكرة بعد البحث المدلى بها من دفاع المستأنف بجلسة 30/12/2024 عرض فيها أنه تبين من خلال الأسئلة والأجوبة ان المستأنف عليها لم تف بإرجاع العارض إلى محلله الذي كان يكتريه لمدة تفوق عشرين سنة خلت فور الانجاز واعترفت بإنهاء الأشغال وتحويل المرآبين إلى مرآب واحد تستعمله كمطبخ وتشتراط قبل تقسيم المرآبين إلى شطرين اعتبار السومة الكرائية 2430 درهم وسب للمحكمة التجارية بالرباط ان حكمت بإفراغ العارض من محله بالمقابل أمرت بإجراء خبرة على المحل لتحديد التعويض المستحق انتدبت له الخبير [رشيد بلخو] الذي حدد التعويض المستحق في مبلغ 92500 درهم و ان الإفراغ تم بتاريخ 2019/12/9 كما يتضح ذلك من محضر الإفراغ وسب للعارض أن وجه إنذارا للمستأنف عليها بتاريخ 2021/5/18 بواسطة المفوض القضائي ادريس (ح.) أخبرها من خلاله أنه مستعد للرجوع إلى محله وفي حالة عدم وفي حالة عدم عرض المفاتيح عليه وتمكينه من محله سيعتبر ذلك امتناعا صريحا من لدنها ونه ما دام ان المستأنف عليها تتمسك بعقارها ككل بعقارها ككل ولا ترغب في إرجاع عليه القانون العارض إلى محله فذلك يعطيه الحق في التعويض وهو التجاري وتطبقه المحكمة في عديد من أحكامها ، ملتصقا بالحكم وفق مقال العارض جملة وتفصيلا .

أرفقت ب: حكم بالإفراغ وخبرة و محضر التنفيذ وإنذار من اجل التمكين من الرجوع الى المحل .

وبناء على مستنتجات بعد البحث المدلى بها من دفاع المستأنف عليه بجلسة 30/12/2024 عرض فيها أنها العارضة انها طالبت بافراغ المستأنف من المحل بناء على قرار السلطة المحلية رقم 1008 من اجل هدم البناية الآيلة للسقوط وتطبيقا لمقتضيات المادة 8 من قانون 16-49 التي تنص انه " لا يلزم المكري باداء أي تعويض مقابل الافراغ في الحالات الاتية : اذا كان المحل آيلا للسقوط ما لم يثبت المكثري مسؤولية المكري في عدم القيام باعمال الصيانة الملزم بها اتفاقا او قانونا ومن جهة ثانية فقد عاودت العارضة تشييد البناء بعد مرور 3 سنوات حسب ما صرحت به وان المحل الذي كان يؤجره المستأنف تغيرت هندسته ومواصفاته؛اذ اضحى بناء عصريا خلافا لما كان عليه بناء قديما متلاشيا وبالتالي فلا يمكن بأي حال من الاحوال ان تبقى السومة الكرائية حسب ما كانت عليه قبل اعادة بناء البناية وان العارضة اكدت ان السومة الكرائية المناسبة 2300 درهم تماشيا مع الوجيبة الكرائية للمحلات المجاورة وان هدف المستأنف هو التعويض لاغير وهو ما صرح به امام المحكمة وان دعوى العارضة ليست المطالبة بالافراغ للاحتياج والاستعمال الشخصي بل اسست على مقتضيات المادة 8 من قانون 16-49 بناء على امر جماعة الخميسات لكون البناية اضحت خطرا محدقا على المارة وعلى المستأنف شخصيا وبعد اعادة تشييد البناية التي كانت تتشكل من مرابين اضحى الطابق الارضي به مرآب واحد طبقا لما أكده المستأنف نفسه بجلسة البحث وعليه سيتضح للمحكمة ان العارضة غير متعسفة في استعمال الحق وكل ما في الأمر انها ادعت لمقتضيات القرار البلدي واستنادا لما تقدم تبقى الدعوى غير مرتكزة على أي اساس قانوني او موضوعي سليم وان الحكم الابتدائي صادف الصواب فيما قضى به ملتصقا تأكيد مذكراتها طي الملف اعمال مقتضيات المادة 8 من قانون 16-49 والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم المطعون فيه .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 30/12/2024 أُلقي خلالها بالملف مذكري تعقيب لنائبا الطرفين؛فتقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 31/12/2024

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه وفق ما سطر بمقاله؛

وحيث ان المحكمة وبمراجعتها لوثائق الملف ومستنداته ثبت لها ان سبق للمستأنف عليها أن استصدرت في مواجهة الطاعن الامر رقم 1192 الصادر عن رئيس المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 30/11/2018 في الملف عدد 899/8101/2018 قضى بافراغه من المحل المكثري الكائن بشوارع الحسن الاول رقم 77 حي الوحدة لكونه آيلا للسقوط؛وانه باعتبار ان عملية الهدم قد تؤدي الى اندثار معالم الاصل

التجاري بعد الافراغ مع ما قد يترتب عن ذلك من صعوبة اعادة التقييم؛فان المشرع خول للجهة القضائية التي تنظر في طلب الافراغ ان تحدد تعويضا احتياطيا وفق المادة السابعة من قانون 49.16 للحكم به في حالة الحرمان من الحق في الرجوع الى المحل؛فقد تقدم المستأنف بطلب مضاد رام الى تحديد التعويض المستحق وهو الامر الذي استجابت له المحكمة بعدما قضى الامر الاستعجالي باجراء خبرة تقويمية عهد بها للخبير السيد [رشيد بلخو]؛الذي قام بانجاز المهمة اليه حسب الثابت من تقرير الخبرة المؤرخ في 25/11/2019 الذي خلص الى ان مبلغ التعويض المستحق هو (92500) درهم.

وحيث ان الطاعن عزز ادعاءه بمحضر معاينة واستجواب مؤرخ في 19/04/2023 منجز من طرف المفوض القضائي السيد عبد الوهاب (ب.) عاين خلالها المحل عبارة عن بناية ذات طابقين علويين وطابق سفلي عبارة عن مرآب واحد؛وكذا حكم صادر عن المحكمة التجارية بالرباط عدد 2879 بتاريخ 18/07/2023 في الملف عدد 1665/8207/2023 بعدما تقدم الطاعن في مواجهة المستأنف عليها بطلب الرجوع للمحل الا ان هاته الاخيرة دفعت بكون البناية اصبحت تتوفر على مرآب واحد وهي من تستغله مما قضت معه المحكمة برفض الطلب بعدما اعتبرت ذلك حرمانا من حقه في الرجوع يخول له حق المطالبة بالتعويض.

وحيث ان المحكمة المصدرة للحكم لما قضت بعدم قبول طلب التعويض بعلة ان الطاعن لم يثبت عملية البناء داخل اجل الثلاث السنوات الموالية لعملية الهدم لم تجعل لقضائها اساسا قانونيا خاصة وانه كما سبقت الاشارة الى ذلك اعلاه ان الطاعن ادلى بالوثائق التي تثبت عملية البناء؛مما قررت معه المحكمة وفي اطار اجراءات تحقيق الدعوى الامر باجراء بحث حضره طرفا النزاع أكدت خلاله المستأنف عليها قيامها بالبناء بعد سنة من تاريخ الهدم.

وحيث استنادا لما ذكر اعلاه وتطبيقا لمقتضيات قانون 49.16 وخاصة المواد 7 و 13 و 26 الى 30 منه وباعتبار النزاع يتعلق بمحل آيل للسقوط الذي خصه المشرع بمقتضيات خاصة ورتب عنها حقوقا لفائدة المكثري؛ومادام ان الطاعن سبق له التقدم بدعوى الرجوع للمحل انتهت برفض الطلب بعدما اكدت المستأنف عليها ان البناية الجديدة لا تتوفر الا على مرآب واحد عكس البناية القديمة التي كانت تضم مرآبين احدها هي من تستغله والثاني يستغله الطاعن الشئى الذي اعتبرت معه المحكمة حرمانا من حقه في الرجوع يخول له طلب التعويض وهو الحكم الذي يبقى حائزا لحجية الشئى المقضي به؛وأمام ثبوت عملية تشييد المحل بعد سنة من تاريخ الافراغ؛فان موجبات طلب التعويض الذي تقدم به الطاعن مؤسسة قانونا مما يتعين معه الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من عدم قبول الطلب؛والحكم من جديد بقبولها شكلا وبأداء المستأنف عليها لفائدة المستأنف مبلغ (92500) درهم كتعويض المحدد من طرف الخبير المعين من طرف المحكمة السيد [رشيد بلخو] والذي لم يكن محل منازعة من طرفها؛وتحميلها الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا وحضوريا.

في الشكل :سبق البت في الشكل بمقتضى القرار التمهيدي.

في الموضوع : باعتباره والغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب والحكم من جديد بقبوله شكلا؛وفي الموضوع بأداء المستأنف عليها لفائدة المستأنف مبلغ (92500) درهم؛وتحميلها الصائر بالنسبة.