

Éviction pour démolition et reconstruction : L'indemnité d'éviction n'est qu'éventuelle lorsque les plans du nouvel immeuble prévoient des locaux commerciaux garantissant le droit au retour du preneur (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68889	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1379
Date de décision 20200617	N° de dossier 2020/8206/101	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Permis de construire, Loi n° 49-16, Indemnité éventuelle, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Éviction pour démolition et reconstruction, Droit au retour du preneur, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Le débat portait sur la validité d'un congé pour démolition et reconstruction d'un local commercial et sur les modalités de l'indemnité d'éviction due au preneur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en validant le congé et en ordonnant l'expulsion, tout en fixant une indemnité potentielle en cas de privation du droit au retour.

Le preneur, appelant principal, soulevait l'irrégularité du congé au motif de l'absence d'un contrat de bail écrit en violation de la loi 49-16, d'une discordance entre l'adresse du local et celle visée par le permis de démolir, et du caractère illusoire de son droit au retour ; le bailleur, appelant incident, contestait le montant de l'indemnité. La cour d'appel de commerce écarte le moyen tiré de l'absence d'écrit, rappelant que la loi 49-16 n'a pas d'effet rétroactif sur les baux conclus antérieurement à son entrée en vigueur, lesquels demeurent des contrats consensuels.

Elle rejette également l'argument relatif à la discordance d'adresses, retenant qu'il incombait au preneur de prouver que son local se situait hors de l'assiette du titre foncier visé par le permis de construire. La cour constate, au vu des plans de reconstruction, que le projet inclut bien des locaux commerciaux, ce qui rend le droit au retour du preneur effectif et justifie le caractère potentiel de l'indemnité.

Jugeant enfin le montant de l'indemnité fixé en première instance adéquat au regard des éléments du dossier, la cour rejette les appels principal et incident. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد عبد المولى (أ.ع.) بواسطة دفاعه بتاريخ 11/12/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي رقم 727 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 23/04/2019 في الملف رقم 2909/8206/2019 وكذا الحكم البات في الموضوع الصادر بتاريخ 22/10/2019 تحت عدد 9665 والقاضي في الطلب الأصلي من حيث الشكل بقبول الطلب ومن حيث الموضوع بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 25/10/2018 و الحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بالطابق السفلي بالعقار المسمى "سيدي واصل" ذي الرسم العقاري عدد Z /1757 الكائن بشارع [العنوان] أسفي، مقابل حصوله على تعويض مؤقت يعادل كراء ثلاث سنوات يحسب بالسومة المعمول بها وقت الإفراغ، وتحمله الصائر، ورفض باقي الطلبات وفي الطلب المضاد من حيث الشكل بقبول الطلب ومن حيث الموضوع بتحديد التعويض الاحتمالي المستحق في حالة الحرمان من الحق في الرجوع للمحل التجاري في مبلغ مئتان وستون ألف درهم، وبتحميل المدعى عليها فرعيا الصائر.

كما استأنفته فرعيا شركة (ت.) بواسطة دفاعها بتاريخ 05/02/2020.

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 03/12/2019 كما هو ثابت من طي التبليغ و تقدم بالمقال الاستثنائي بتاريخ 11/12/2019

و حيث قدم الاستئناف الأصلي والفرعي مستوفيين لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهما مقبولين شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن شركة (ت.) تقدمت لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي بتاريخ 27/02/2019 عرضت فيه أنها مالكة منفردة للعقار المسمى " سيدي واصل " موضوع الرسم العقاري عدد z/1757 وهو عبارة عن بناية متهالكة بشارع سيدي واصل يستغل منه المدعى عليهم محلا تجاريا لبيع الخيط بالطابق السفلي على سبيل الكراء يحمل الرقم بشارع [العنوان] بسومة محددة في 500 درهم وأنها باشرت الإجراءات الضرورية للحصول على الرخصة الإدارية من أجل بناء منزل من سفلي و ثلاثة طوابق بعد هدم البناية ككل "رخصة رقم 232" صادرة عن رئيس الجماعة الحضرية بأسفي بتاريخ 22/4/2015 قصد الشروع في عملية الهدم و إعادة البناء كما أنجزت التصميم الهندسي للمشروع. و أنها بادرت إلى تجديد الرخصة بتاريخ 12/9/2018 لعدم تمكنها من مباشرة الأشغال و أن المدعية أمهلت المدعى عليهم بإنذارهم في الموضوع مع منحه الأجل المنصوص عليه قانونا قصد الإفراغ دون جدوى و يتعين و الحالة هاته المصادقة على الإنذار بالإفراغ للهدم و إعادة البناء والحكم على المدعى عليهم بإفراغ المحل التجاري المكروى له لتمكينها من الشروع في الأشغال تحت طائلة الغرامة ، ملتزمة بقبول الطلب شكلا وموضوعا التصريح بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ للهدم و إعادة البناء المبلغ للمدعي عليهم بتاريخ 29/10/2018 والحكم بإفراغهم هو و من يقوم مقامهم أو بإذنه من المحل التجاري بالطابق السفلي بالعقار المسمى "سيدي واصل" ذي الرسم عدد z/1757 الكائن بشارع [العنوان] أسفي بجميع مرافقه تحت

طائلة غرامة تهديدية لا تقل عن 3000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر.

و بناء على إلقاء المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال مضاد بإجراء خبرة بواسطة نائبه بجلسة 02/04/2019 جاء فيها أن مقتضيات المادة 3 من قانون 49/16 تنص بصيغة الوجوب على انه تبرم عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وجوبا بمحرر كتابي ثابت التاريخ وليس ضمن وثائق الملف ما يفيد عقد كتابي أو غيره يثبت العلاقة الكرائية بين طرفي النزاع كما انه لا توجد أيضا اية وثيقة تؤرخ لملكية المدعية للمحل المطلوب افرأغه وان شهادة الملكية من المحافظة العقارية لا تحمل تاريخ التملك و مرور أجل سنة عملا بمقتضيات المادة 9 من قانون 49/16 و انما تتضمن فقط تاريخ صدورها وهو 18/9/2018 فضلا على انها لا تحمل عنوان المحل المطلوب افرأغه للهدم و الوارد في مقالها بشارع [العنوان] و انما تتضمن فقط اشارة الى أرض بها بناية تتكون من دكان و مخبزة في السفلي وفرن باطني علما بأن المدعية تقدمت بنفس الدعوى في مواجهة أرباب دكاكين أخرى وهي معروضة على نفس المحكمة و بالتالي تكون المدعية استعملت نفس الشهادة للمطالبة بإفراغ دكاكين أخرى و علاوة على ما سبق فإن رخصة الهدم وإعادة البناء لا تتعلق بالمحل موضوع الدعوى لكون المحل المطلوب هدمه حسب الرخصة المدلى بها لأجل بناء منزل متكون من سفلى و ثلاث طوابق يتواجد بزواية شارع سيدي واصل و زنقة باستور ولا ينطبق على المحل الكائن بشارع [العنوان] و بالتالي يظهر أن المدعية تريد استغلال الرخصة التي حصلت عليها لاستصدار حكم بإفراغ محلات أخرى لا علاقة لها برخصة الهدم تحت ذريعة الهدم برخصة غير مطابقة لها وأن الحجج المدلى بها تناقض الطلب مما يتعين معه رد الدعوى عملا بالقاعدة من تناقضت حججه ردت دعواه و حول غموض الطلب و عدم تحديد اطار دعوى الافراغ كما جاء في مقال المدعية فإن العارض يشغل محلا تجاريا لبيع الخيط بالطابق السفلي وكما جاء في مقالها أيضا فإنها تنوي بناء منزل من سفلى و ثلاث طوابق بعد هدم البناية ككل وأن المدعية لم تحدد فيما اذا كان الطابق السفلي سيصبح على شكل محل تجاري حتى يستفيد العارض من حق العودة و المطالبة بالتعويض المؤقت فقط طبقا لمقتضيات المادة 9 من قانون و 49/16 ام انها تؤكد ان البناية ستكون منزلا للسكنى فقط و بذلك فهي تنوي الاستغناء عن حق العارض في العودة وفي هذه الحالة يمكن المطالبة بالتعويض الكامل لإنهاء العقد طبقا لمقتضيات المادة 7 من قانون 49/16 وأن العارض يطالب المدعية و عند الاقتضاء انذارها بتحديد و توضيح طلبها حتى يتسنى له تقديم التعويض المستحق و المناسب و سلوك المسطرة القانونية سواء في اطار المادة 9 و ما يليها أو المادة 7 من قانون 49/16 تحت طائلة التصريح بعدم قبول الدعوى الأصلية ، وفي المقال المضاد في حالة ما اذا تقدمت المدعية أصليا بأي مقال اصلاحي أو ما ينفعها في تحديد اطار طلب الافراغ أو اذا ما ارتأت المحكمة غير أوجه دفوعات العارض فإنه بدوره يتقدم بمقالة المضاد حفاظا على مصالحه و يوضح فيه أنه فوجيء بالدعوى المرفوعة في مواجهته خاصة و انه يكتري المحل المعد للنسيج و الغزل من مالكية ورثة (ب.) منذ مدة تزيد عن ثلاثين سنة و يتواجد بالشارع الرئيسي في قلب المدينة – و ليس بالعنوان الوارد برخصة الهدم – وانه معروف و مشهور على صعيد الاقليم و الجهة باعتباره المزود الوحيد لجميع المحلات و المعامل بالمدينة و نواحيها و يشغل عددا من العمال ولا شك و انه راكم عددا مهما و هائلا من المعاملات و الزبائن و السمعة التجارية و التي تنعكس ايجابيا على النشاط التجاري و الأصل التجاري بجميع عناصره وأنه في غياب تام لتحديد اطار الدعوى الأصلية الرامية الى الهدم وإعادة البناء فإن العارض لا يمكنه تحديد دخل و قيمة الأصل التجاري و الضرر الذي سيلحقه جراء افراغ المحل الا بإجراء خبرة على المحل لتحديد قيمة الأصل التجاري و السعر المستحق كتعويض عن الضرر جراء الافراغ و كذا ما تم انفاقه عن التحسينات و الاصلاحات و ما فقده من عناصر الأصل التجاري و مصاريف التوقف و أجور العمال و الانتقال من المحل طبقا لمقتضيات المادة 7 من قانون 49/16 ، ملتصقا في الطلب الأصلي بعدم قبول الطلب و في المقال المضاد الأمر بإجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري و توابعه طبقا لما هو مشار إليه ضمن المادة 7 من قانون 49/16 و حفظ الحق في التعقيب و تقديم طلبات التعويض النهائية على ضوء ما ستسفر عنه تقرير الخبرة و تحميل المدعية أصليا الصائر.

و بناء على إلقاء المدعية بمذكرة تعقيبية بواسطة نائبها بجلسة 16/04/2019 التي جاء فيها أن المدعى عليه تمسك بعدم قبول الطلب لعدم الإلءاء بعقد الكراء و عدم بيان تاريخ التملك إلى غيره من المزاعم المجردة و خلافا لمزاعمة فالمدعية مالكة منفردة للعقار المستخرج منه المحل موضوع الدعوى لمدة تناهز 10 سنوات و سبق لها إجراء معاينة له و لجميع المحلات المستخرجة منه و من بينها محل النزاع الذي صرح المدعى عليه شخصيا أنه يكتريه من المالك السابق للعقار الذي فوته للمدعية و خلافا لمزاعم المدعى عليه فالمدعية حصلت على الرخصة الإدارية من أجل البناء و باشرت مسطرة الإفراغ إلا أنه تبين لها و أن الرخصة تقادمت بسبب عدم رغبة المكثرين في مغادرة

العقار ومن ضمنهم المدعى عليه فاضطرت إلى تجديدها حسب الثابت منها وباشرت الدعوى الحالية وأن العقار وحسب الثابت من التصميم المدلى به بالملف سوف يتكون بعد بنائه من محلات تجارية وأن الرسم العقاري عدد z1757 وحسما لكل جدال المشار إليه بشهادة الملكية هو نفسه الوارد بالرخصة والتصميم ومحضر المعاينة والإستجواب وجميع الوثائق والإجراءات التي تمت مباشرة من أجل الإفرغ للهدم وإعادة البناء مما يتعين معه رد جميع مزاعم المدعى عليه لعدم جديتها والحكم وفق الطلب وفي المقال المضاد أن الدعوى مؤسسة على الإفرغ من أجل الهدم وإعادة البناء وأن المدعية لا تمنع في رجوع المدعى عليه للعقار بعد إعادة بنائه وفق ما يقضي به القانون ، ملتزمة برد كافة مزاعم المدعى عليه لعدم جديتها والحكم وفق الطلب و في المقال المضاد برده شكلا ورفضه موضوعا.

و بناء على الأمر التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 23/04/2019 تحت رقم 727 والقاضي بإجراء خبرة عهد بها للخبير سعيد (ف.) الذي كلف بتحديد التعويض الاحتياطي المستحق للمكتري في حالة الحرمان من الحق في الرجوع.

و بناء على تقرير الخبرة المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 20/09/2019 و الذي خلص من خلاله الخبير إلى تحديد التعويض المستحق في مبلغ 254.894,00 درهم.

وبناء على باقي المذكرات بعد الخبرة المدلى بها من الطرفين.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعن وجاء في اسباب استئنائه انه يأخذ على الحكم المطعون فيه انعدام التعليل وعدم الارتكاز على اساس واعتماد خبرة معيبة شكلا ومضمونا وخرقه مقتضيات قانونية ذلك ان العبرة بالأحكام المعللة تعليلًا ينسجم ومقتضيات المادة 50 من ق.م.م وان عدم الرد على دفع اثير نظاميا يشكل نقصانا في التعليل الموازي لانعدامه ودفع العارض بخرق مقتضيات المادة 3 من قانون 16-49 التي تنص بصيغة الوجوب على ان عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي وجوبا بمحرر كتابي ثابت التاريخ غير ان الحكم المطعون فيه ذهب الى أن عقد الكراء الحالي سابق لتاريخ صدور القانون المذكور وان القوانين لا تسري بأثر رجعي لكن استنادا لمقتضيات المادة 38 من قانون 16/49 فان أحكامه تسري بأثر رجعي وتنطبق على سائر النصوص الواردة فيه من جهة ومن جهة ثانية يحق للأطراف ولمن له المصلحة بصفة خاصة أن يسلك مسطرة قانونية للحصول على عقد كتابي عملا بمقتضيات المادة 3 ولا يكفيه في ذلك مجرد إدعاء العقد القديم سابق لتاريخ صدور القانون لان هذا الأخير نص في مادته 38 سريانه بأثر رجعي ان الحكم المطعون فيه لما تغاضى عن نص المادة 3 من قانون 16-49 الذي ورد بصيغة الوجوب لم يجعل أساسا لما قضى به وجاء منعدم التعليل كما دفع العارض بكون رخصة الهدم والبناء لا تشمل المحل الذي يشغله ذلك أن رخصة الهدم والبناء تتعلق بعقار آخر يتواجد بزواية زنقة باستور وشارع سيدي واصل والحال أن المحل المطلوب إفرغه كما جاء في مقال المستأنف عليها نفسها وكذا في تقرير الخبرة كائن بشارع [العنوان] وليس بزواية زنقة باستور الذي تتواجد فيه محلات أخرى لا علاقة لها بالمحل المطلوب إفرغه وشتان بين عنوان هذا المحل المطلوب إفرغه للهدم والمحل الوارد برخصة الهدم وإعادة البناء وبالتالي هنالك حالتين فإما أن المحلين مختلفين وهذا هو الأصح وإما أن هناك تناقض بين وثيقة رخصة الهدم وإعادة البناء ومقال المستأنف عليها والقاعدة أن من تناقضت حججه ردت دعواه وأن ما استدل به الحكم المطعون فيه من محضر معاينة ومحضر الاستجواب لا يثبت في شيء أن المحل الكائن بزواية زنقة باستور وذنقة سيدي واصل هو نفسه الكائن بشارع [العنوان] فالعارض يناقش القانون ومقتضياته وليس مجرد الاحتمال والاستنتاج فمأمور الإجراء الذي أنجز المحضرين وجد العارض في المحل الكائن بشارع [العنوان] وليس بعنوان المحل الوارد في رخصة الهدم وإعادة البناء الحامل لعنوان زاوية زنقة باستور وذنقة سيدي واصل وأن العارض يستغرب للطرح الذي طلع به الحكم المطعون فيه حين ذهب الى ان المكتري - العارض - لم يثبت العقار المكتري من طرفه والمطلوب إفرغه والحال أن المدعية نفسها في مقالها تطالب بإفرغ العارض من المحل الكائن بشارع [العنوان] ولم تطالب بإفرغ المحل الكائن بزواية زنقة باستور وذنقة سيدي واصل والذي يشغله الغير وهو موضوع وثائق الهدم وإعادة البناء فضلا عن ذلك فالعارض دفع بغموض الطلب وعدم تحديد إطار الدعوى لطلب التعويضات المستحقة هل في إطار المادة 7 أو المادة 9 أم غيرها من قانون 16/49 لان المستأنف عليها أدلت برخصة بناء جاء فيها كما جاء في مقالها أيضا أنها تنوي هدم البناء لقيام ببناء منزل سفلي ذو ثلاث طوابق ومعنى ذلك أنه ببناء منزل مكان المحل التجاري لم يعد لهذا الأخير أي أثر وليس من حق العارض

الرجوع إليه مادام أن المحل التجاري قد شيد مكانه منزل للسكنى من ثلاث طوابق أي على شكل عمارة وان تدارك المستأنف عليها لخطئها في مذكرتها التعقيبية كتفسير الغموض لا يفيد في شيء مادام لم يقدم في إطار مقال إصلاحي وتوضيحي بعد أداء للرسوم القضائية عنه وأكثر من ذلك وانطلاقا مما تضمنه مقال المستأنف عليها ورخصة البناء أيضا فإنها تنوي بناء منزل سفلي ذو ثلاث طوابق فقط والحال أنها رفعت دعوى في نفس الإطار وبنفس الأسباب في مواجهة إحدى عشر (11) من مكترتي المحلات التجارية المجاورة فالسؤال المطروح هل المنزل السفلي ذو ثلاث طوابق سيستوعب 11 محلا تجاريا بأكملها ويلتحق المكثرون كلهم بالمحلات وأين ستكون هذه المحلات الأمور أصبحت واضحة فالمستأنف عليها حصلت على رخصة لعقار آخر لتستعمله في إفراغ مكثرين من عقار آخر وكان لا بد من معاملتها بنقيض القصد ورد الدعوى الأصلية ولهذه الغاية طالب العارض بإجراء معاينة وخبرة ثانية لتأكيد هذه الواقعة. ومن جهة ثانية خرقة مقتضيات المادة 63 من ق م م وغيرها ذلك أن المحكمة الابتدائية وبمقتضى قرارها التمهيدي عدد 727 الصادر بتاريخ 23/04/2019 كلفت الخبير بالانتقال إلى المحل الكائن بشارع [العنوان] أسفي وبيان ما إذا كان يتواجد فوق الرسم العقاري رقم Z1757 مما يعني ذلك أن المحكمة لم يثبت بعد لها على أن المحل المطلوب إفراغه للهدم هو نفسه المحل المحصل على رخصة هدمه من جهة ومن جهة ثانية لم يثبت لديها أيضا أن نفس المحل هو موضوع الرسم العقاري عدد 1757Z وكلفت الخبير بإثبات تواجد المحل فوق الرسم العقاري المذكور لكن الخبرة لم تشر قط فيما إذا كان المحل نفسه هو المتواجد فوق الرسم العقاري عدد Z1757 خاصة وان هناك نزاع جدي حول اختلاف بين العقار المحصل على رخصة هدمه والمطلوب إفراغه وبذلك فإن الخبرة لم تلتزم بمقتضيات الحكم التمهيدي والمحكمة تكون قد تنازلت من جهتها على طلب لم يقم به السيد الخبير ولم يثبت لديها العقار المطلوب هدمه فيما إذا كان هو نفسه المشيد على الرسم العقاري عدد 1757Z ومن جهة أخرى فإن الحصيلة التي خلص إليها السيد الخبير جاءت مجحفة في حق العارض وان العمليات الحسابية التي أتاها غير مرتكزة على أساس ان لم تراخ لا المدة الزمنية للأصل التجاري ولا لموقعه ولا للإصلاحات التي قام بها العارض ولا المردودية أو الضرر ان يستحيل على العارض إيجاد محل آخر دون أداء قيمة الأصل التجاري لكراء محل آخر مما يتعين إرجاع الأمور الى نصابها والأمر بإجراء معاينة مع الاستعانة بخبير لإعطاء كل ذي حق حقه خاصة وان مستوى المحلات المجاورة تفوق بكثير ما قضى به الحكم الابتدائي المطعون فيه باعتماده على خبرة غير جديرة وتكفي الإشارة إلى أن محل مجاور مباشر لمحل العارض لا يفصلهما إلا إطار البابين يعود أصله التجاري لسنة 2006 قضت المحكمة بتعويضه في مواجهة نفس المدعية بتعويض 360.000,00 درهما علما بأن المحل خاص بإصلاح الهواتف مساحته صغيرة جدا كما ان معدل المحلات المجاورة تفوقه 500.000,00 درهما هذا فضلا على ان السيد الخبير لم يراع لا قيمة الضرائب ولا تعويضات العمال وغيرها التي فصلها العارض ضمن مذكرته المؤرخة في 14/10/2019 كما ان الحكم المطعون فيه بعد خرقة لكل المقتضيات القانونية المثارة أعلاه لم يحترم مقتضيات المادة 7 وكذا الفقرة الأخيرة من المادة 27 من قانون 16/49 حينما قضى بالتعويض الاحتمالي وجعله واقفا على الحرمان من الحق في الرجوع للمحل والحال أنه لا وجود مستقبلا لأي محل تجاري ويتضح ذلك من خلال مقال المستأنف عليها ورخصة الهدم والبناء لأنها تنوي الاستغناء نهائيا عن المحلات التجارية وبناء منزل للسكنى ذو ثلاث طوابق وبالتالي لا جدوى من انتظار تعويض محتمل لاستحالة الرجوع لمحل لا وجود له أصلا وان العارض سيظل ينتظر لمدة طويلة دون فرض أي جزاء لتنمية المبلغ المحكوم به وسوف لن يعود لأي محل تجاري ويبقى التعويض المنتظر جامدا والحال أن الأمر يتعلق بنشاط تجاري وليس مدني وكان الأولى تطبيق مقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 27 من ظهير 16/49 وإجبار المستأنف عليها على إيداع مبلغ التعويض بصندوق المحكمة قبل القيام بأي إجراء أو تنفيذ الحكم بالإفراغ لأنها دأبت على استغلال مثل هذه الفراغات إذ قامت بإفراغ أحياء بكاملها دون أداء تعويض وتلجأ إلى تغيير اسم الشركة مما يصعب معه تنفيذ الأحكام باستخلاص التعويض الذي يظل حبرا على ورق على حساب حقوق المكثري والصادرة بشأنها أحكام لا ترى طريقها إلى التنفيذ لذلك يلتمس العارض الغاء الحكم الابتدائي بشأن ما قضى به في الطلب الأصلي من مصادقة على الإنذار بالإفراغ والحكم بالإفراغ من المحل التجاري موضوع النزاع وبعد التصدي التصريح برفض الطلب واحتياطيا في حالة التأييد مبدئيا وبشأن المقال المضاد الأمر اساسا بإجراء معاينة وخبرة للمحل لتحديد قيمة الأصل التجاري وتوابعه موقعا ومدة وجميع الإصلاحات ولوازم التنقل والضرر وغيرها مع حفظ الحق في التعقيب واحتياطيا رفع التعويض المحكوم به ابتدائيا من 260.000,00 درهم الى مبلغ 800.000,00 درهم أي بفارق اضافة مبلغ 540.000,00 درهم مع تطبيق مقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 27 من قانون 16-49 وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وارفق المقال بنسخة حكم وطى تبليغ.

وبناء على مذكرة جوابية مقرونة باستئناف فرعي المدلى بهما من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها بجلسة 05/02/2020 جاء في الجواب على الاستئناف الاصيلي أن ما نعاه المستأنف لا وجود له ذلك أن الحكم أسس تعليله لوجه ما قضى به من إفراغ المحل على ثبوت العلاقة الكرائية استنادا لتصريحات المستأنف بمحضر معاينة المفوض القضائي واستنادا كذلك الى تبليغه بالمحل موضوع النزاع والوثائق المدلى بها في طلب الإفراغ مما يكون معه الدفع المثار مجردا عن أي اساس قانوني كما هو الحال بالنسبة للدفع المتخذ من عدم الارتكاز على أساس وبخصوص خرق المادة 63 فان الحكم المطعون فيه أكد احترام هذا المقتضى من طرف الخبير مؤكدا توصل المستأنف وحضوره الخبرة وإدلاء بمستنداته مما يكون معه الحكم الابتدائي قد أجاب على جميع المزاعم الواردة بالاستئناف وردهما وفق تعليل صحيح ومؤسس قانونا، وحول الاستئناف الفرعي أن العارضة تعيب على الحكم المطعون فيه في الشق المتعلق بالتعويض الصادر في مقال المطعون ضده المضاد والقاضي بمبلغ 260.000,00 درهم بانعدام التعليل وانعدام الأساس لكون الحكم لم يبين سنده القانوني والواقعي في تقدير التعويض المذكور لكون الخبرة لم تحده وفق المعايير المنصوص عليها قانونا ومع ذلك صادق عليها الحكم فكان غير معلل مما يتعين معه إلغاؤه في هذا الشق وخفض التعويض المقترح وتمهيدا بإجراء خبرة مضادة لذلك تلتمس العارضة التصريح بعدم قبول الاستئناف الأصلي شكلا وبرفضه موضوعا وفي الاستئناف الفرعي إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به في المقال المضاد مع تعويض احتمالي وبعد التصدي خفضه إلى الحد المناسب للقيمة الراهنة لعناصر الأصل التجاري في حالة الحرمان من حق الرجوع مع ما يترتب على ذلك قانونا واحتياطيا بإجراء خبرة مضادة لتحديد.

وبناء على مذكرة تعقيب مع جواب المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبيها بجلسة 12/02/2020 جاء فيها أن المستأنف عليها دفعت بمخالفة مقال العارض لمقتضيات المادة 142 من ق.م.م لكنها اكتفت بدفع مجرد ولم توضح أين يتجلى الخلل الذي تزعمه لعملها اليقين ان المقال الاستئنافي للعارض جاء سليما ومستوف لكافة الشروط النظامية المتطلبة قانونا بدء من الاداء وعرض للوقائع وهوية أطراف الدعوى وبالتالي فالدفع الشكلي غير مرتكز على اساس كغيره من الدفوعات المثارة من طرف المستأنف عليها اصليا وذهبت المستأنف عليها اثناء مناقشتها للموضوع ان الدفع المثار من طرف العارض جاء مجردا عن أي اساس قانوني لكنه تقدم بأسباب الاستئناف وموجباته والدفوعات تبقى للطرف المستأنف عليه وليس العكس هذا من جهة ومن جهة ثانية فالمستأنف عليها اصليا عجزت عن مناقشة اسباب استئناف العارض ولم ترد على اية نقطة من النقاط المثارة بصفة جدية فالحكم المطعون فيه خرق مقتضيات المادتين 3 و 38 من قانون 16-49 كما ان رخصة الهدم تتعلق بعنوان آخر غير عنوان الانذار ولا تشمل المحل موضوع الإفراغ هذا فضلا عن غموض الطلب الذي لم يتم تداركه بمقال إصلاحى مؤدى عنه الى جانب اسباب أخرى وارده بالمقال الاستئنافي يمكن الرجوع اليها تفاديا للاطالة والتكرار وكلها اسباب تغاضى عنها جواب المستأنف عليها وتحاشت الرد عنها وأن ما ذهبت اليه الى ان الحكم المطعون فيه أكد احترام الخبير لمقتضيات المادة 63 من ق.م.م لكنها تتناقض مع نفسها فإن كانت الخبرة صحيحة وسليمة كما تدعي فلماذا اذن تتقدم باستئناف فرعي تلتمس من خلاله اجراء خبرة مضادة لعل ان الخبرة السليمة في نظرها قد بالغت حسب زعمها في التعويض المستحق للعارض وفي الاستئناف الفرعي أن المستأنف عليها سلكته من اجل الاستئناف ليس الا اذ لم تتقدم بأية وسائل او اسباب لاستئنافها الفرعي اللهم المطالبة بالتخفيض من التعويض المحكوم به للعارض الذي اعتمده الحكم الابتدائي بناء على الخبرة المنجزة والذي تعتبره المستأنفة فرعيا خبرة صحيحة وسليمة وانها التمسست في اخر مقالها باجراء خبرة مضادة لتحديد التعويض الاحتمالي وأن العارضة لا يمانع في اجراء خبرة مضادة بل يطالب باجراء معاينة برفقة الخبير للوقوف على المحل التجاري من حيث الموقع والنشاط التجاري دحضا لكل ما جاء في الخبرة المطعون فيها خاصة وأن الخبرة انجزت على محل مجاور أقل جودة ومساحة ونشاط تجاري حددت قيمته في مبلغ 360.000,00 درهم وقضت به المحكمة وما دام أن طرفي النزاع متفقين معا على اجراء خبرة مضادة فانه بالمفهوم المخالف ان الخبرة الاولى كانت غير سليمة وغير قانونية ولم تحظ باطمئنان أي طرف وهو ما يزكي طلب العارض ويلتمس تمتيعه بما جاء في مقاله الاستئنافي والحكم وفق ما تضمنه وفي الاستئناف الفرعي ملاحظة انه لم يأت بأية وسيلة تستحق الرد اللهم المطالبة بإجراء خبرة مضادة وهو نفس المسعى الذي تقدم به العارض مما يتعين معه تبعا لذلك الامر بإجراء خبرة او معاينة مع حفظ الحق في التعقيب.

وبناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 04/03/2020 حضر الأستاذ (م.) عن نائب المستشارف و اكد ما سبق فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 11/03/2020 و قد تم تمديد فترة المداولة للموجب لجلسة 17/06/2020.

محكمة الاستئناف

حيث أسس كل من المستأنف اصليا و المستشارف فرعيا أوجه استئنافهما وفق ما سطر أعلاه

و حيث انه و فيما يخص تمسك المستشارف اصليا بمقتضيات المادة 3 من قانون 16-49 التي تستوجب الكتابة في عقود الكراء, فان الثابت ان عقد الكراء الرابط بين الطرفين انه ابرم قبل دخول القانون المذكور حيز التطبيق بحيث كان عقد الكراء من العقود الرضائية التي يمكن اثباتها بجميع وسائل الإثبات و لا تستوجب اية شكلية مما يجعل ما تمسك به المستشارف في هذا الشأن مردود.

و حيث ان ما تمسك به المستشارف اصليا من كون رخصة الهدم و البناء تتعلق بمحل اخر يتواجد بزاوية زنقة باستور و شارع سيدي واصل رقم 17 و الحال ان المحل المطلوب افرغه يتواجد بشارع سيدي واصل رقم 17 لا يمكن الركون اليه على اعتبار ان العقار المطلوب افرغه من اجل الهدم و إعادة البناء يتواجد ضمن الرسم العقاري عدد z1757 الذي يتواجد بزاوية شارع سيدي واصل و زنقة باستور اسفي ,خاصة و ان مثير هذا الدفع لم يثبت ان العقار المكتري من طرفه الكائن بشارع [العنوان] لا يقع ضمن وعاء الرسم العقاري المطلوب هدمه و إعادة بنائه و هو الملزم بالاثبات, بل ان الثابت من محضر المعاينة و الاستجواب المنجز من طرف المفوض القضائي خالد (و.) ان هذا الأخير انتقل الى العنوان المذكور حيث عين تواجد المستشارف عبد المولى (أ.ع.) الذي صرح بانه يكتري المحل المذكور من ورثة (ب.) (المالكين السابقين للمحل قبل ان يؤول للمستأنف عليها) مما يجعل ما تمسك به غير مرتكز على أساس و يتعين رده.

و حيث انه و فيما يخص ما تمسك به المستشارف من استحالة الرجوع الى المحل بعد إعادة بنائه لكونه لا يتوفر على محلات تجارية لا يمكن الركون اليه على اعتبار ان الثابت من تصميم البناء المدلى به ضمن وثائق الملف الابتدائي ان العقار المزمع بنائه يتكون من سفلي به عدة محلات تجارية و ثلاثة طوابق و بالتالي يبقى التعويض المحكوم به تعويضا احتماليا يؤدي للمكتري في حالة حرمانه من الرجوع الى محاله التجاري.

و حيث انه و على خلاف ما تمسك به كل من المستشارف اصليا و المستشارفة فرعيا فان مبلغ 260.000 درهم المحدد من طرف المحكمة كتعويض احتمالي عن فقدان المستشارف اصليا لأصله التجاري هو تعويض مناسب بالنظر الى كون محكمة الدرجة الأولى اعتمدت في تحديد التعويض المستحق للمكتري في حالة عدم رجوعه لمحله على المعطيات التي توفرت لديها من مساحة المحل المكري و طبيعة النشاط التجاري الممارس فيه و كذا قيمة السومة الكرائية و القيمة المحددة للأصل التجاري و اعتبارا منها لما توصل اليه الخبير, و بالتالي يكون التعويض المحدد من طرفها قد جاء مناسباً لا سيما و ان الخبير السيد سعيد (ف.) اشار في تقرير خبرته بان المحل التجاري يخضع للنظام الضريبي الجزافي .

و حيث انه بذلك يكون ما تمسك به كل من المستشارفين الأصلي و الفرعي على غير أساس و الحكم المطعون فيه في محله و يتعين تأييده.

و حيث يتعين تحميل كل مستأنف صائر استئنافه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف الأصلي و الفرعي

في الموضوع :بتأييد الحكم المستأنف وتحميل كل مستأنف صائر استئنافه.