

**Éviction pour démolition :
L'impossibilité de démolir le bien
loué ouvre droit au locataire de
réintégrer les lieux (CA. com.
Casablanca 2025)**

Identification			
Ref 65876	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4440
Date de décision 20250923	N° de dossier 2025/8205/3593	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés Réintégration des lieux, Recevabilité de l'appel, Obligation du bailleur, Notification du jugement, Impossibilité de démolir, Éviction pour démolition et reconstruction, Droit de retour du locataire, Confirmation du jugement, Bâtiment historique, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ordonnant la réintégration d'un preneur évincé d'un local commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conséquences de l'impossibilité pour le bailleur de procéder à la démolition qui avait justifié l'éviction. Après avoir déclaré l'appel de la société bailleuse irrecevable comme tardif tout en recevant celui de son co-obligé, la cour examine le moyen tiré de l'autorité de la chose jugée attachée à la décision d'éviction.

Elle écarte cet argument en retenant que la demande du preneur ne constitue pas une contestation du jugement d'éviction mais une action nouvelle fondée sur un fait postérieur, à savoir l'inexécution par le bailleur de l'obligation de démolir qui en était la cause. La cour relève que le motif de l'éviction était la démolition en vue de la reconstruction, et non le péril de l'immeuble, rendant inopérant l'argument du bailleur tiré de sa bonne foi ou de l'impossibilité de démolir due au classement de l'immeuble.

Dès lors que la finalité de l'éviction est devenue irréalisable, le droit du preneur au retour dans les lieux est fondé. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (ح.) والسيد علي (م.) بمقال بواسطة دفاعهما مؤدى عنه بتاريخ 03/07/2025 يستأنفان بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 25/12/2024 بتاريخ 14398 في الملف عدد 11155/8205/2024 و القاضي في منطوقه : في الشكل : بعدم قبول طلب التعويض المسبق و قبول باقي الطلب وفي الموضوع: بالحكم برجوع المدعين للمحل التجاري الذي يكترونه من المدعى عليها والكائن بزاوية زنقة [العنوان] الدار البيضاء و تحميل المدعى عليها الصائر ورفض باقي الطلب.

في الشكل :

حيث تمسك المستأنف عليهم بان المستأنفين تقدما بمقالهما بتاريخ 03/7/2025 و الحال انه سبق ان تم تبليغهما بالحكم بتاريخ 02/6/2025 إذ توصل السيد فراس (م. ع.) عن شركة (ح. 2002) بصفته ممثلها القانوني و في نفس الوقت رفض التوصل عن شريكه علي (م.) بدعوى انه مجهول بالعنوان رغم انهما يقيمان في نفس العنوان حسب مقالهما الاستئنافي ، و هو الدفع الذي عقب بخصوصه المستأنفان بان شهادة التسليم المدلى بها لا تفيد توصل جميع الأطراف .

و حيث إنه برجوع المحكمة الى شهادة التسليم بخصوص تبليغ المستأنفة شركة (ح. 2002) بلغت بالحكم المستأنف بواسطة فراس (م. ع.) بصفته مسؤول بالشركة بتاريخ 02/6/2025 و تقدمت بمقالها الاستئنافي بتاريخ 03/7/2025 مما يكون معه الإستئناف المقدم من قبلها قد جاء خارج الأجل ويتعين تبعا لذلك التصريح بعدم قبول استئناف شركة (ح. 2002) مع إبقاء الصائر على رافعه.

و حيث انه برجوع المحكمة الى شهادة التسليم المتعلقة بتبليغ المستأنف عليه الثاني علي (م.) فانها تضمنت بان المعني بها مجهول بالعنوان حسب تصريح السيد فراس (ع.) فتعذر التبليغ ، مما يفيد بان المستأنف الثاني لم يتم تبليغه بالطرق القانونية المنصوص عليها بقانون المسطرة المدنية إذ أن المستأنف عليهم كان يلزمهم استكمال الإجراءات التبليغية لترتيب الأثر القانوني بخصوص قانونية تبليغ الحكم المستأنف الى المستأنف الثاني مما يكون الاستئناف الذي تقدم به هذا الأخير مقبول شكلا .

و حيث إنه بخصوص الدفوع التي تمسك بها المستأنف عليهم بخصوص عدم توجيه المقال الاستئنافي ضد الأسماء الصحيحة للأطراف فانه دفع يبقى غير ذي اثر طالما ان المستأنف عليهم تقدموا بجوابهم و لم يقع أي ضرر في حقهم او غلط في شخصهم مما يتعين رده .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السادة ورثة المرحوم أحمد (أ.) تقدموا بمقال بواسطة دفاعهم أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 27/09/2024 يعرضون فيه أنهم جمعه بالمدعى عليهم بعلاقة كرائية للمحل التجاري الكائن زاوية زنقة [العنوان] البيضاء، وإن المحكمة الاستئنافية التجارية بالدار البيضاء أصدرت بتاريخ 12 أبريل 2012 القرار رقم 2012/2074 الصادر في الملف عدد 2010/15/3387، والذي قضى بتأييد الحكم الابتدائي عدد 3382 الصادر في الملف عدد 2009/15/3283 بتاريخ 2010/04/06 والذي جاء في منطوقه في الشكل: قبول الطلبين الأصلي والمضاد في الموضوع في الطلب الأصلي برفض طلب بطلان الإنذار والحكم على الطرف المكري شركة (ح. 2002) بأدائها للطرف المكري أحمد (أ.) تعويضا يساوي ثمن كراء ثلاث سنوات تحسب على أساس المقدر المعمول به وقت الافراغ والمصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير الحج عبد القادر متقي؛ للرجوع إليه

عند الحاجة، وتحميل الطرفين في الطلب المضاد بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمكتري بتاريخ 2008/08/06، والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بزاوية [العنوان] البيضاء مع بقاءه بالمحل إلى حين الشروع الفعلي في الهدم وتحميل الطرفين الصائر مناصفة. حيث فوجئ العارضين بتاريخ 2020/02/25 بقدم السيد مأمور التنفيذ بالمحل المطلوب إفراغه، وأشعره بضرورة إفراغ المحل من كافة المنقولات وقد قام العارضون بالطعن في إجراءات التنفيذ وذلك لغياب رخصة البناء وكذلك لعدم توفر صاحب الاجراء على الصفة في العقار إلى أنه تم تنفيذ الافراغ بتاريخ 2020/12/17. وحيث أن المحل التجارية والبنائة الملحقة به لا زالت كما هي عليه ولم يبتدأ فيها أعمال الهدم بل والأكثر من ذلك لم يتم استصدار رخصة الهدم بالرغم من مرور أكثر من 3 سنوات من تاريخ إفراغه، وحيث أن الحكم الذي قضى بإفراغ العارض جاء صريح العبارة وأكد ببقاء العارض بالمحل إلى حين الشروع الفعلي في الهدم مما يكون معه المدعى عليهم قد الحكم ومقتضيات المادة 9 و 10 من قانون 49/16 التي تنص على أنه يجب على المكتري الشروع في البناء داخل أجل شهرين من تاريخ الافراغ، ذلك بتوازي مع تمكنه من مبلغ كراء ثلاث سنوات وإضافة إلى تعويض مؤقت الذي يكون جزءا من مصاريف الانتظار طوال مدة البناء وحيث أن المدعى عليهم لم يلتزموا بتمكينه التعويضات المقرر بالحكم أعلاه مما يكون معه العارض مستحقا للمبالغ التعويض. أن المدعى عليهم وبعد مرور 3 سنوات دون القيام بأي إجراء من إجراءات الهدم تبين بعد ذلك أن العقار يدخل ضمن البنائيات التي تدخل ضمن المباني التاريخية بمدينة الدار البيضاء والتي يمنع هدمها أو تغيير معالمها. وأمام استحالة قيام بأي إجراءات الهدم للعقار نظرا لصبغته التاريخية، يكون معه العارضون محقين في المطالبة بالرجوع لمحلهم التجاري الذي أفرغوا منه موضوع الكراء إضافة إلى تعويضهم عن حرمان من استغلال محلهم التجاري طيلة هاته المدة والضرر الذي لحق أصلهم التجاري ملتسمين الحكم برجوع العارضين للمحل التجاري الذي يكترونه من المدعى عليهما والكائن بزاوية زنقة [العنوان] ، الدار البيضاء.

الحكم بأداء شركة (ح. 2002) في شخص ممثلها القانوني والسيد علي (م.) بالتضامن للعارضين تعويضا اجمالي اولي قدره 200.000 درهم، عن الضرر الذي لحق أصلهم التجاري عن مدة الاغلاق وكذا مصاريف الانتظار من تاريخ تنفيذ الحكم بالإفراغ إلى اليوم استرجاع المحل..- الامر بإجراء خبرة قصد تحديد حجم الضرر الذي لحق بالأصل التجاري للعارضين.القول والأمر بشمول الحكم بالنفاذ المعجل مع تحميل المدعى عليهما الصائر مدلية بمجموعة احكام و محضر افراغ و رسالة و مذكرة معلومات صادرة عن الوكالة الحضرية .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن المحكمة الابتدائية عندما قضت في حكمها برجوع المدعيين للمحل التجاري الذي يكترونه لم تصادف الصواب ذلك انه جاء في حثية وحيدة هي وحيث والحالة هاته ولما كان الحكم القاضي بالافراغ اشترط بقاء المكتري بالعين المكراة الى غاية تاريخ الشروع الفعلي في الهدم ولما كانت عملية الهدم قد اسحال القيام بها للعلل المذكورة اعلاه فان الغاية من الافراغ لم تتحقق ولا مندوحة من اعتبار طلب المدعين الرامي الى الرجوع للمحل مؤسس على صواب ويتعين باعية دلانا الاستجابة له وان الحكم صدر غيابيا سواء في حق الأول والثاني فان العارضين لم يتمكننا من الادلاء بأوجه دفاعهما رغم أن لهما عنوان واضح وكان يتم تبليغهما بنفس العنوان فكيف صدر الحكم غيابيا في حقهما وحيث بناء عليه فان التعليل الذي عللت به المحكمة حكمها قد جانب الصواب وحيث ان المسطرة التي تقدم بها العارضان كانت بناء على اذار تمت المصادقة عليه في نفس الحكم الصادر بالمصادقة على الأذار تم رفض بطلان الأذار وان الاحكام المشار لها اصبحت نهائية بقرار است نافي الذي كان ينبغي الطعن فيه باحد وسائل الطعن اما النقض او الطعن باعادة النظر ادا ظهرت اشياء جديدة موجبة لاعادة النظر وهو مالم يقم به المدعون حاليا وليس بدعوى جديدة مبنية فقط على طلب الرجوع وان السبب الذي بنيت عليه الدعوى المطعون فيها حاليا بالاستئناف غير مبنية على اي اساس خصوصا وان التقاضي يفترض فيه حسن النية والعارين عندما تقدا بطلب الافراغ من اجل الهدم كانا فعلا يرغبان في الهدم لان المحل ايل للسقوط وبالتالي لا يتحملان مسؤولية رفض السلطة لهما بالهدم لان المحل ايل للسقوط وان الحكم الصادر برجوع المكتريين للمحل قد جانب الصواب ، ملتزمة قبول الاستئناف شكلا وموضوعا الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي الصادر لعدم مصادفته للصواب وبعد التصدي الحكم برفض الطلب .

أرفق المقال ب: نسخة الحكم المطعون فيه بالاستئناف .

و بناء على إدلاء المستأنف عليهم بمذكرة جواب بواسطة نائبيهم بجلسة 09/09/2025 التي جاء فيها من حيث الصفة: فان المقال الاستئنافي تم تقديمه من طرف شركة (ح.) والحال ان الحكم الابتدائي صدر باسم شركة (ح. 2002) ما يبين ان المستأنف ليس هو الطرف الذي صدر الحكم في مواجهته وبالتالي فإن الطعن قدم من غير ذي صفة كما ان المقال الاستئنافي لم يحترم الشكلية الجوهرية المتمثلة في ضرورة بيان الاسم الكامل للمستأنف عليهما، حيث اقتصر على ذكر الاسم العائلي فقط دون الشخصي، في مواجهة ورثة المرحوم (أ.) وكذلك من خلال توجيه الطعن ضد السيدة فاطمة (أ.) في حين ان الاسم الصحيح للمستأنف عليها هو السيدة فاضمة (أ.) مما يشكل خرقا لمقتضيات المادة 142 من ق م م، الذي يفرض تحت طائلة عدم القبول ذكر أسماء الأطراف بوضوح ودقة وان عدم ثبوت صفة سواء بالنسبة للمستأنف أو للمستأنف عليه يفضي الى التصريح بعدم قبول الاستئناف ومن حيث وقوع الطعن خارج الاجل القانوني. فإن المستأنفين تقدما بالطعن في الحكم الابتدائي بتاريخ 2025/07/03 والحال أنه سبق أن تم تبليغهما بالحكم بتاريخ 2025/06/02 حيث توصل السيد فراس (م. ع.) بصفته ممثلها القانوني وفي نفس الوقت رفض التوصل عن شريكه السيد علي (م.) بدعوى أنه مجهول العنوان والحال أنهما يقيمان في نفس العنوان كما هو ثابت من مقالهما الاستئنافي وبناء عليه يكون الطعن بالاستئناف قد وقع خارج الأجل القانوني المحدد في 15 يوما طبقا للمادة 18 من قانون 53.95 القاضي بإحداث المحاكم التجارية، مما يتعين التصريح بعدم القبول وان الدفع مبني على ان الاحكام أصبحت نهائية في دعوى الافراغ وانه كان ينبغي الطعن فيها بأحد وسائل الطعن بالنقض او بإعادة النظر فإنه دفع غير سليم من القانونية والواقعية، ذلك ان الدعوى الحالية لا ترمي الى إعادة مناقشة مضمون الحكم النهائي القاضي، بالإفراغ وانما الى ترتيب الآثار القانونية الناتجة عن اخلال المكري بالالتزام الذي على أساسه تم الافراغ وهو الهدم وإعادة البناء وان الافراغ لغاية الهدم وإعادة البناء يعد استثناء من مبدأ استقرار العلاقة الكرائية ولا يقبل الا عند تحقق شروطه منها المباشرة المكري الفعلية لعملية الهدم في اجل معقول الذي لا يتعدى شهرين من تاريخ الافراغ حسب مقتضيات المادة 10 من قانون 49.16 الا ان البنائة ظلت على حالها مما يجعل الغاية من الافراغ منعدمة ويترتب عنها رجوع العارضين الى محلهم التجاري. وحيث ان الدعوى الحالية مؤسسة على واقعة جديدة لاحقة للحكم السابق تتمثل في عدم تنفيذ السبب الذي بني عليه الافراغ. خصوصا إذا علمنا أن الحكم الذي صدر بإفراغهم قضى في منطوقه على بقائهم بالمحل إلى حين الشروع الفعلي في الهدم، وأمام استحالة الهدم يكون من حقهم العودة الى المحل والرجوع الي استغلاله. وحيث ان المحلات المجاورة لمحل العارضين والمتواجدة بنفس العقار والتي سبق أن كانت بدورها موضوع دعاوى الإفراغ تحت ذريعة الهدم وإعادة البناء قد صدر لفائدة مكتربيها احكام قضائية نهائية تقضي بأحقيتهم في الرجوع الى محلاتهم التجارية والتي تم تنفيذها. وحيث ان الوضعية القانونية لهؤلاء المكترين لا تختلف في شيء عن وضعية العارضين، وعليه فإن مبدأ المساواة امام القضاء يفرض تمتيع العارضين هم كذلك بحقهم في الرجوع الى محلهم، مما يجعل الطلب مؤسسا من ناحية القانونية والواقعية ، ملتزمون أساسا عدم قبول الطعن بالاستئناف واحتياطيا جدا: تأييد الحكم.

أرفقت ب: صورة من شهادة التسليم الخاصة بتبليغ الحكم للمستأنفين معا.

و بناء على إدلاء المستأنفة بمذكرة تعقيب بواسطة نائبيها التي جاء فيها أن المستأنف عليهم ارتكزوا على كون الاستئناف لم يذكر بوضوح المستأنف و كذا المستأنف عليهم في حين ان الاسماء واردة بوضوح و هذا الدفع مردود و لا ينبغي الأخذ به من حيث الطعن بالاستئناف خارج الاجل فالعارضون لم يتوصلوا لغاية يومه باي تبليغ كما أن شهادة التسليم التي ادلى بها المستأنف عليهم لا تتضمن توصل جميع الاطراف و بالتالي فان طعنهم جاء داخل الاجل القانوني فيما يتعلق بالدفع كون الاحكام اصبحت نهائية في دعوى الافراغ و انه كان ينبغي الطعن فيها بأحد وسائل الطعن بالنقض او بإعادة النظر الجواب كالتالي نهائية الحكم بالإفراغ هو الذي اصبح نهائيا و لا يمكن الطعن فيه الا بأحد وسائل الطعن و كان على المستأنف عليهم ان يتقدموا بالطعن بأحد وسائل الطعن و ليس بتقديم دعوى جديدة كما حصل لهم و بالتالي فان طعن العارضين مبني على اساس لان طعنهم الحالي لم يوجه ضد الاحكام المتعلقة بالإفراغ لأنها اصبحت نهائية و هو ما ينبغي ان يعرفوه بل تقدموا بالطعن ضد الحكم الابتدائي الصادر وان المستأنف عليهم لا يمكنهم الاعتماد على كون المحل ما زال لم يتم هدمه ليستفيدوا من امكانية الرجوع اليه وبناء عليه فالحكم الصادر قد خالف الصواب للأسباب المشار لها بالحكم مما يتعين معه الغاؤه.

و بناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 16/09/2025 حضرها دفاع الطرفين ، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة

وَجَعَلُ الْمَلْفِ فِي الْمَدَاوِلَةِ قَصْدَ النُّطْقِ بِالْقَرَارِ لَجْلِسَةِ 23/09/2025 .

بِخُصُوصِ اسْتِثْنَاءِ الْمُسْتَأْنَفِ الثَّانِي عَلِي (م) :

حَيْثُ إِنَّهُ بِخُصُوصِ السَّبَبِ الْمُتَعَلِّقِ بَانَ الْحُكْمِ الْمُسْتَأْنَفِ قَدْ صَدَرَ فِي حَقِّهِمَا غِيَابِيَا وَ لَمْ يَتِمَّكَانَا مِنَ الْإِدْلَاءِ بِأَوْجِهِ دِفَاعَهُمَا رَغْمَ أَنْ لِهَمَّا عُنْوَانٌ وَاضِحٌ وَ كَانَ يَتِمُّ تَبْلِيغُهُمَا بِنَفْسِ الْعُنْوَانِ ، فَانَهُ بِالرُّجُوعِ إِلَى إِجْرَائَاتِ تَبْلِيغِ الطَّاعِنِ تَبَيَّنَ أَنَّهُ تَمَّ تَبْلِيغُهُ بِالِاسْتِدْعَاءِ لَجْلِسَةِ 13/11/2024 بِالْعُنْوَانِ الْكَائِنِ بِشَارِعِ [الْعُنْوَانِ] وَ رَجَعَتْ شَهَادَةُ التَّسْلِيمِ بِخُصُوصِهِ بِمُلَاحَظَةِ أَنَّ الْمَحَلَّ مَغْلُوقٌ أَثْنَاءَ التَّنْقَلِ وَ تَرَكَ الْمَفُوضُ الْقَضَائِيَّ إِشْعَارَا بِالْمُرُورِ بِبَابِ الْعِمَارَةِ بَقِي بَدُونِ جَوَابٍ ، وَ تَمَّ الْإِدْلَاءُ بِبَيَانِ عُنْوَانِ جَدِيدِ الْكَائِنِ بِزَنْقَةِ [الْعُنْوَانِ] ، فَاعِيدَ اسْتِدْعَاؤُهُ بِهَذَا الْعُنْوَانِ وَ هُوَ نَفْسُهُ الْعُنْوَانُ الْوَارِدُ بِمَقَالِهِ الْاسْتِثْنَائِيَّ لِتَرْجِعَ شَهَادَةُ التَّسْلِيمِ بِخُصُوصِهِ بِمُلَاحَظَةِ أَنَّ "السَّيِّدَ عَلِي (أ) . مُسْتَعْمِدًا لِدَى شَرِكَةِ (ح. 2002) رَفَضَ التَّوَصُّلَ بَعْدَ مَعْرِفَتِهِ بِوُجُودِ شَهَادَةِ التَّسْلِيمِ " ، وَ هُوَ مَا اعْتَبَرَهُ الْحُكْمُ الْمُسْتَأْنَفُ تَوْصُلًا وَ قَضِيًّا بِمَا جَاءَ بِمَنْطُوقِهِ غِيَابِيَا فِي حَقِّ الطَّاعِنِ ، إِلَّا أَنَّهُ وَ طَالَمَا أَنَّ الْاسْتِثْنَاءَ إِثْرًا نَاقِلًا وَ نَاشِرًا فَانَ الطَّعْنَ بِالِاسْتِثْنَاءِ الْحَالِيِّ الَّذِي مَارَسَهُ الطَّاعِنُ فِي مَوَاجَهَةِ الْحُكْمِ الْمَذْكُورِ يَخُولُ لَهُ التَّمَسُّكُ بِكَافَةِ دِفُوعَاتِهِ وَ مُسْتَدْنَاتِهِ وَ هُوَ مَا سَيِّمُ النَّظْرَ وَ الْبَتَّ فِيهِ كَالآتِي :

حَيْثُ إِنَّهُ بِخُصُوصِ السَّبَبِ الْمُتَعَلِّقِ بَانَهُ قَدْ صَدَرَتْ أَحْكَامٌ نَهَائِيَّةٌ وَ أَنَّهُ كَانَ يَنْبَغِي الطَّعْنَ فِيهَا عَوْضَ اللُّجُوءِ إِلَى الدَّعْوَى الْحَالِيَّةِ الْمَبْنِيَّةِ فَقَطَّ عَلَى طَلْبِ الرُّجُوعِ ، فَانَهُ بِالرُّجُوعِ إِلَى الْمَقَالِ الْإِفْتِتَاحِيِّ لِلدَّعْوَى فَانَ الْمُسْتَأْنَفِ عَلَيْهِمْ اسْتَسُوا طَلِبَهُمْ عَلَى الْقَرَارِ الصَّادِرِ عَنِ الْمَحْكَمَةِ الْاسْتِثْنَائِيَّةِ التَّجَارِيَّةِ بِالْأَدَارِ الْبَيْضَاءِ بِتَارِيخِ 12 أْبْرِيلِ 2012 تَحْتَرَقَمُ 2012/2074 فِي الْمَلْفِ عَدَدُ 2010/15/3387 ، وَ الَّذِي قَضَى بِتَأْيِيدِ الْحُكْمِ الْإِبْتِدَائِيِّ عَدَدُ 3382 الصَّادِرِ فِي الْمَلْفِ عَدَدُ 2009/15/3283 بِتَارِيخِ 2010/04/06 وَ الَّذِي جَاءَ فِي مَنْطُوقِهِ "فِي الشَّكْلِ: قَبُولُ الطَّلِبِينَ الْأَصْلِيِّ وَالْمُضَادِّ فِي الْمَوْضُوعِ فِي الطَّلِبِ الْأَصْلِيِّ بِرَفْضِ طَلْبِ بَطْلَانِ الْإِنذَارِ وَالْحُكْمِ عَلَى الطَّرْفِ الْمَكْرِي شَرِكَةِ (ح. 2002) بِأَدَائِهَا لِلطَّرْفِ الْمَكْتَرِي أَحْمَد (أ) . تَعْوِيضًا يَسَاوِي ثَمَنَ كِرَاءِ ثَلَاثِ سَنَوَاتٍ تَحْسَبُ عَلَى أَسَاسِ الْمَقْدَرِ الْمَعْمُولِ بِهِ وَ قَتِ الْإِفْرَاقِ وَالْمُصَادَقَةِ عَلَى تَقْرِيرِ الْخَبْرَةِ الْمَنْجُزَةِ مِنْ طَرَفِ الْخَبِيرِ الْحُجِّ عَبْدِ الْقَادِرِ مَتَقِي؛ لِلرُّجُوعِ إِلَيْهِ عِنْدَ الْحَاجَةِ ، وَ تَحْمِيلِ الطَّرْفَيْنِ فِي الطَّلِبِ الْمُضَادِّ بِالْمُصَادَقَةِ عَلَى الْإِنذَارِ الْمَبْلُغِ لِلْمَكْتَرِي بِتَارِيخِ 2008/08/06 ، وَ الْحُكْمِ بِإِفْرَاقِهِ هُوَ وَمَنْ يَقُومُ مَقَامَهُ مِنَ الْمَحَلِّ الْكَائِنِ بِزَاوِيَةِ [الْعُنْوَانِ] الْبَيْضَاءِ مَعَ بَقَائِهِ بِالْمَحَلِّ إِلَى حِينِ الشُّرُوعِ الْفَعْلِيِّ فِي الْهَدْمِ وَ تَحْمِيلِ الطَّرْفَيْنِ الصَّائِرِ مَنْصَفَةً" ، وَ أَنَّهُمْ فُوجِئُوا بِتَارِيخِ 2020/02/25 بِقُدُومِ السَّيِّدِ مَأْمُورِ التَّنْفِيذِ بِالْمَحَلِّ الْمَطْلُوبِ إِفْرَاقَهُ ، وَأَشْعَرَهُمْ بِضُرُورَةِ إِفْرَاقِ الْمَحَلِّ مِنْ كَافَةِ الْمَنْقُولَاتِ وَ رَغْمَ طَعْنِهِمْ فِي إِجْرَائَاتِ التَّنْفِيذِ فَقَدْ تَمَّ تَنْفِيذُ الْإِفْرَاقِ بِتَارِيخِ 2020/12/17 ، رَغْمَ اسْتِحَالَةِ الْهَدْمِ وَ إِعَادَةِ الْبِنَاءِ كَوْنِ الْعَقَارِ يَدْخُلُ ضَمْنَ الْمَبَانِي التَّارِيخِيَّةِ بِمَدِينَةِ الدَّارِ الْبَيْضَاءِ وَ الَّتِي يَمْنَعُ هَدْمُهَا أَوْ تَغْيِيرُ مَعَالِمِهَا ، وَ بِالرُّجُوعِ إِلَى وَثَائِقِ الْمَلْفِ تَبَيَّنَ أَنَّ مَوْضُوعَ الدَّعْوَى لَا يَقْتَضِي الطَّعْنَ فِي الْقَرَارِ الْمُسْتَأْنَفِ عَلَيْهِ الطَّلِبِ وَ إِنَّمَا يَقْتَضِي التَّقَدُّمَ بِالطَّلِبِ الْحَالِيِّ اسْتِنَادًا إِلَى الْوَثَائِقِ الْمَدْلَى بِهَا الْمَعْرُزَةِ لِمَا تَمَسَّكُوا بِهِ ، مِمَّا يَتَعَيَّنُ رَدَّ السَّبَبِ الْمَذْكُورِ .

وَ حَيْثُ إِنَّهُ بِخُصُوصِ السَّبَبِ الْمُتَعَلِّقِ بَانَ التَّقَاضِيَّ يَقْتَضِي حَسْنَ النِّيَّةِ لِأَنَّهُ كَانَ يَرِغِبُ فِي الْهَدْمِ لِأَنَّ الْمَحَلَّ أَيْلَ لِلسَّقُوطِ وَ بِالتَّالِي لَا يَتَحَمَّلُ مَسْئُولِيَّةَ رَفْضِ السَّلْطَةِ السَّمَاخِ لِهَمَّا بِالْهَدْمِ لِأَنَّ الْمَحَلَّ أَيْلَ لِلسَّقُوطِ ، فَانَهُ وَ لئِنَّ صَحَّ مَا تَمَسَّكُ بِهِ الطَّاعِنُ مِنْ كَوْنِ التَّقَاضِيَّ يَجِبُ أَنْ يَكُونَ بِحَسَنِ نِيَّةٍ فَانَهُ بِرُجُوعِ الْمَحْكَمَةِ إِلَى الْقَرَارِ الْاسْتِثْنَائِيِّ رَقْمُ 2012/2074 يَتَبَيَّنُ أَنَّ سَبَبَ الْإِفْرَاقِ هُوَ الْهَدْمُ وَ إِعَادَةُ الْبِنَاءِ وَ لَيْسَ الْإِفْرَاقُ بِسَبَبِ أَنَّ الْمَحَلَّ أَيْلَ لِلسَّقُوطِ خِلَافًا لِمَا تَمَسَّكُ بِهِ الطَّاعِنُ ، الشَّيْءُ الَّذِي تَبْقَى مَعَهُ أَسْبَابُ الْاسْتِثْنَاءِ غَيْرَ مُرْتَكِزَةً عَلَى أَسَاسٍ وَ يَتَعَيَّنُ لِذَلِكَ تَأْيِيدَ الْحُكْمِ الْمُسْتَأْنَفِ مَعَ إِبْقَاءِ الصَّائِرِ عَلَى رَافِعِهِ .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهايا علنيا و حضوريا :

في الشكل: بعدم قبول استئناف شركة (ح. 2002) و قبول استئناف علي (م) .

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