

**Éviction pour reconstruction : Le preneur ne peut réclamer l'indemnité d'éviction complète qu'après avoir été effectivement privé de son droit au retour dans les nouveaux locaux (CA. com. Casablanca 2023)**

Identification			
<b>Ref</b> 60647	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2376
<b>Date de décision</b> 20230404	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/6251	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Privation du droit au retour, Mauvaise foi du bailleur, Indemnité provisionnelle, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Éviction pour démolition et reconstruction, Droit au retour du preneur, Demande prématurée, Confirmation du jugement, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel et d'un appel incident relatifs à un congé pour démolition et reconstruction d'un local commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions d'indemnisation du preneur. Le tribunal de commerce avait validé le congé, ordonné l'éviction moyennant une indemnité provisionnelle égale à trois ans de loyer et fixé une indemnité complémentaire pour le cas où le preneur serait privé de son droit au retour. L'appelant principal, preneur, soutenait que le projet de reconstruction, ne prévoyant qu'un seul local pour deux locataires, caractérisait la mauvaise foi du bailleur et justifiait l'allocation immédiate d'une indemnité d'éviction totale. La cour écarte ce moyen en retenant que le droit à l'indemnité totale pour perte du fonds de commerce n'est ouvert qu'en cas de privation effective du droit au retour, une condition qui ne peut être appréciée qu'après l'éviction et la reconstruction. Elle juge de même prématurée la demande d'indemnité pour frais d'attente, celle-ci ne pouvant être déterminée qu'en fonction de la durée réelle des travaux. Sur l'appel incident du bailleur, qui contestait le montant de l'indemnité complémentaire, la cour estime sa critique de l'expertise trop générale et valide la méthode d'évaluation du droit au bail. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدم المستأنف بواسطة نائبه بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 27/12/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الابتدائي عدد 11268 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/11/2022 في الملف رقم 4392/8219/2022 والقاضي بقبول الطلبين الأصلي والمضاد شكلاً وفي الموضوع: في الطلب الأصلي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمكثري بتاريخ 18/01/2022 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء مقابل تعويض يؤديه المكثري له يعادل كراء 3 سنوات حسب السومة الكرائية وقت الإفراغ وتحميل المكثري الصائر ورفض باقي الطلبات وفي الطلب المضاد الحكم للمكثري بتعويض احتياطي كامل في حالة حرمانه من الرجوع الى المحل التجاري قدره 322.220 درهم مع تحميل المكثري الصائر ورفض باقي الطلبات .

وحيث تقدم نائب المستأنف عليه بوشعيب (و.) باستئناف فرعي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 7/02/2023 يستأنف بمقتضاه فرعياً نفس الحكم المشار الى مراجعه أعلاه .

في الشكل :

حيث قدم الإستئناف الأصلي وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلاً.

وحيث ان الإستئناف الفرعي مرتبط بالإستئناف الأصلي وقدم وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلاً .

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المستأنف تقدم بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه أن المدعى عليه يعتمر على وجه الكراء المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] سيدي البرنوصي الدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 605 درهم، وانه حصل على ترخيص بهدم وإعادة بناء هذا العقار من السلطات المحلية وان المدعي سبق ان وجه إنذاراً غير قضائي في نطاق المادة 15 من القانون المنظم للمفوضين القضائيين للمدعى عليه الذي يكتري المحل ومنحه فيه أجلاً مدة ثلاثة أشهر لإفراغه هو ومن يقوم مقامه وذلك لهدمه وإعادة بنائه توصل به بتاريخ 18/01/2022. وان المدعي قد حصل على الوثائق الادارية اللازمة للهدم وإعادة البناء ومن ذلك رخصة البناء والتصميم وبذلك يكون السبب المبني عليه الانذار سبب قانوني وجدي مما يتعين معه الحكم بالمصادقة عليه و بإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بامر منه من المحل المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير وشمول الحكم بالنفاذ المعجل مع تحميل المدعى عليه الصائر .

وبناء على رسالة الادلاء بوثائق المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 12/05/2022 تضمنت أصل رسالة الانذار مع محضر تبليغه، شهادة الملكية وأصل رخصة البناء وأصل التصميم الهندسي .

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد المدلى بها بواسطة نائبه بجلسة 09/06/2022 جاء فيها ان المدعي تقدم بدعواه من اجل الافراغ للهدم وإعادة البناء في ذلك على انذار مختل شكلاً وبالتالي فإن دعواه الحالية غير مقبولة شكلاً لان المدعي لم يعزز دعواه بشهادة ملكية حديثة تقل عن ثلاثة أشهر، كما أن الانذار الموجه غير قانوني و لا يرتب أي أثر لكون جاء مخالفاً للفصل 39 من ق م م. و في الطلب المضاد دفع المدعي الفرعي أن الغاية من الافراغ هي المضاربة العقارية و أن المكثري يتقاضى بسوء نية لكون التصميم لا يشير إلا لمحل واحد في حين أنه يوجد مكثري آخر. ملتصاً في الطلب المضاد الحكم ببطلان الانذار و احتياطياً الحكم بتعويض مؤقت و

تعويض عن مدة الانتظار مع تخويله حق الأسبقية و حق الرجوع بعد إتمام البناء، و احتياطيا جدا في حالة حرمانه من حق الرجوع الحكم له بتعويض كامل إضافي عن فقدان الأصل التجاري مع الاشهاد له بتحديد المطالب النهائية بعد الخبرة القضائية مع تحميل المدعي اصليا الصائر . و أرفقت المذكرة بصورة من : حكم، محضر عرض عيني، تصميم البناء.

بناء على ادراج الملف بجلسة 23/06/2022 أدلى نائب المدعي بمذكرة تعقيبية عقب من خلالها أن المدعى عليه لم يثبت الخرق لمقتضيات الفصل 39 من ق م م و أن الفصل 34 من القانون 16-49 أعطى الحق للمكري بتوجيه الإنذار عن طريق مفوض قضائي أو طبقا لمقتضيات المسطرة المدنية، و بخصوص شهادة الملكية فإن القانون يلزم اثبات الملكية لمدة سنة على الأقل و بذلك تكون صفته ثابتة و يدلي بشهادة ملكية حديثة العهد و بخصوص الدفع بكون السبب في الافراغ هو المضاربة العقارية فهذا دفع مردود لكون سببه ثابت انطلاقا رخصة البناء و التصميم الهندي، و بخصوص أن التصميم لا يتضمن إلا محلا واحدا عقب على أن التصميم مرخص به و لا يفرق أن يكون به محل أو محلين. و بخصوص الطلب عن التعويض الاحتمالي فإن طلبه سابق لأوانه سيما و أن حق الرجوع مكفول بمقتضى القانون ملتصقا بالحكم برفض الطلب المضاد. و أرفقت المذكرة بشهادة الملكية.

على ان سبق له أن أدلى بشهادة الملكية مؤرخة في 04/09/2019 و هي كافية لوحدها لإثبات شرط المدة، و في الطلب المضاد عقب على طلب استرجاع مبلغ الضمانة سابق لأوانه لكون العلاقة الكرائية لا زالت قائمة، اما بخصوص التعويض الكامل عن فقدان الأصل التجاري سابق لأوانه طالما لم يثبت ان المكثري حرم من حق الرجوع.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 30/06/2022 حضر نائبا الطرفين و أدلى نائب المدعى عليه بمذكرة تعقيبية أكد من خلالها دفعه السابقة. فتقرر حجزه للمداولة قصد النطق بالحكم في جلسة 07/07/2022.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 07/07/2022 القاضي بإجراء خبرة تقويمية عهد بها للخبير جلال (م.) الذي خلص في تقريره إلى أن التعويض الاحتمالي المستحق عن فقدان الأصل التجاري هو 376220 درهم.

وبناء على المذكرة التعقيبية بعد الخبرة لنائب الطرف المدعي و التي عقب من خلالها على ان الخبرة لم تتسم بالحياد و أن الخبير حدد قيمة التعويض عن السمعة و الزبناء في مبلغ 54000 درهم في غياب التصريحات الضريبية، و عقب على ان مبلغ السومة الكرائية لمحلات مجاورة لا تتجاوز 2000 درهم بينما الخبير حددها في 9000 درهم. ملتصقا باستبعاد الخبرة و إرجاع المهمة للخبير و الحكم بإجراء خبرة ثانية.

و بناء على المذكرة التعقيبية بعد الخبرة لنائب الطرف المدعى عليه و المؤداة عنها الرسوم القضائية و التي عقب من خلالها ان المبلغ المتوصل إليه من طرف الخبير هزيل لوكن وجود محل مماثل في مدينة الدارالبيضاء لا يقل عن 1000000 درهم و خاصة ان مساحة المحل كبيرة و ينتمي إلى حضيرة تجارية متميزة، كما ان المبلغ المتوصل إليه م طرف الخبير لا يغطي كل الأضرار التي سوف تلحق المكثري. ملتصقا و الحكم بإبطال الإنذار و احتياطيا بالحكم بالمصادقة على تقرير الخبرة و الحكم له بتعويض عن فقدان الأصل التجاري قدره 376220 درهم مع النفاذ المعجل و تحميل المكثري الصائر.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات و استيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه أعلاه استأنفته المستأنفة مستندة على الاسباب الاتية :

## أسباب الاستئناف

عرض الطاعن ان الحكم المطعون فيه بالاستئناف لم يكن صائبا سواء فيما قضى به من رفض طلب المستأنف الرامي إلى بطلان الإنذار أو من حيث التعويض الجزئي المعادل لكراء 3 سنوات حسب السومة الكرائية وقت الإفراغ و ذلكم في حالة ثبوت حسن النية و التعويض الكامل في حالة الحرمان من حق الرجوع مقدر في مبلغ 322220 درهما وإن المحكمة التجارية وفي معرض تعليها للحكم المذكور

أشارت إلى أن المدعي " المستأنف عليه حاول إثبات دعواه بقرار عدد 0062/2021 بمثابة رخصة بناء صادرة عن رئيس مجلس الجماعة للدار البيضاء تتضمن بناء عمارة من 3 طوابق وتصميم للعمارة المراد تشييدها ، وهذا يؤكد جليا أن التصميم الجديد للعقار قد طمس معالم المحلين التجاريين مما تتأكد معه سوء نية المالك بوجود أبواب خارجية " الريدوات " ولا وجود للمحليين التجاريين للمكترين داخل العقار إلا محل وحيد فقط ! رغم أن المكترين إثنين فمن هذا المحل الوحيد وفي التصميم الجديد ؟ هل هو للمستأنف جمال (أ.) أم للمستأنف الآخر صاحب الملف الاستئنافي الثاني عبد اللطيف (م.) لا شك أن المحل التجاري الوحيد هو للمستأنف عليه السيد بوشعيب (و.) مفتاحه لشخص جديد وبعده ملايين من السنتيمات ليخرج المكترين صفر أو اليدين من محليهما التجاريين واللذين قضيا فيهما السنوات الطوال وانه إذا كان من حق المكري " المستأنف عليه " ممارسة دعوى الإفراغ للهدم وإعادة البناء فإنه يبقى من حق جهة المكري " المستأنف " الحصول على تعويض عن أصله التجاري يعادل ما لحقه من أضرار خطيرة بسبب حرمانه من الرجوع بعد الهدم وإعادة البناء فكيف يكون حق المستأنف مكفولا والحال أن المستأنف عليه طمس معالم محله التجاري بالمرّة في التصميم الجديد للعقار إذن كيف يكون حق الرجوع مكفولا ؟؟؟ بمقتضى القانون وفق ضوابط يتعين العمل بها وإلا سقط حق المكري في الرجوع وبناء على ذلك فإن المستأنف يؤكد سوء نية المستأنف عليه والتي لا جدال فيها كونه يلعب على الحبلين ولا ثقة ترجى من ورائه فقد يبدأ المستأنف عليه الهدم ويفتعل مع مقال البناء مناورا أو نزاعا خياليا يستمر حتى يمل المستأنف ويرحل لحال سبيله دون تعويض و من حيث التعويض المستحق من جراء الإفراغ فإن المستأنف يؤكد أن التعويض المحكوم به هو تعويض جد هزيل ذلك وأنه بذل في تكوين محله كل غال ورخيص، كما أنه ملزم بأداء تعويض بدوره لعامله اللذين يعملان معه بمحله التجاري واللذين لم يشر إلى وجودهما السيد الخبير في تقرير خبرته، فكيف يكون محلا معدا لبيع المأكولات الخفيفة ولا يكون هناك عمال مساعدون ، وبالتالي فمن أين للمستأنف أن يعرض هاذين العاملين عند إيقافهما عن العمل ويقطع رزق أسرّتين اثنتين حيث لم يحكم له في المرحلة الابتدائية إلا بتعويض كراء 3 سنوات دون التعويض عن مصاريف الانتظار والتي افترض فيها حسن نية المستأنف عليهما هي إذن نفقة المستأنف وعماله طول مدة البناء ؛ وخلاصة القول إن طالب الإفراغ للهدم وإعادة البناء يكذبه إمتناعه عنقبض الواجبات الكرائية من المكترين معا ومنذ امتلاكه للعقار موضوع النزاع مما حدا بالمكترين إلى وضع الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة وهذا يؤكد سوء النية التي ألحقت بالمكترى أضرارا ويستمر ضررها عليه .

لذلك يلتمس إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ والحكم بإبطال الإنذار وبالتالي رفض الطلب لكون الرجوع أصبح جد مستحيل يؤكد تصميم العمارة بوجود مكازة فقط في حين أن المكترين اثنان وليس واحدا كما يتجلى من التصميم الجديد واحتياطيا الحكم للمستأنف بالتعويض الكامل وقبل الهدم تبعا لسوء نية المستأنف عليه وتحايله على القضاء حسب ما تم بسطه أعلاه واحتياطيا جدا الحكم للمستأنف بالمصادقة على خبرة الخبير جلال (م.) جراء إفراغه من محله التجاري وحرمانه من أصله التجاري الذي بذل جهدا كبيرا في تكوينه لسنوات عديدة حتى أصبح من المحلات المرموقة في عين المكان و تحميل الصائر على من يجب قانونا.

وادلى بغلاف التبليغ ونسخة الحكم المستأنف وصورتان للتصميمين الجديد والقديم

وبجلسة 07/02/2023 ادلى نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية مع مقال استئنافي فرعي جاء فيهما بخصوص المذكرة الجوابية فان المستأنف الأصلي يعيب عن الحكم المستأنف مجانبته الصواب عندما واجه طلبه الرامي الى بطلان الإنذار بالرفض وعدم الحكم لفائدته بالتعويض الكامل والجزئي في آن واحد ، و ان حكم البداية رد طلبه بهذا الخصوص لكونه لا يستقيم ، طالما ان الحكم قضى بالتعويض المؤقت الذي يوازي كراء ثلاث سنوات بالإضافة الى الحكم لفائدته بتعويض احتمالي حالة الحرمان من حق الرجوع لكن المستأنف يبدو انه يستعجل الأمر ويحاول ابهام المحكمة بأحقيته في الحصول على التعويض الاحتياطي مسبقا قبل اثبات واقعة الحرمان ، لوجود محل تجاري واحد وليس اثنين كما يزعم ان تضمن التصميم محلا واحدا او اكثر فانه لا يفرق في الامر شيء طالما ان التعويض الاحتمالي مرتبط وجودا وعدما بالحرمان من حق الرجوع وفق المقرر قانونا ، اما قوله في اكثر من موضع بوجود سوء النية دون اثبات ولو بقرائن بسيطة يجعل من قوله مردود عليه ، وان المستأنف عليه ومن حقه استرجاع محله من اجل بنائه من جديد تثمينا له وانه في كل الأحوال فإن الحكم الابتدائي استجاب لطلبه وحدد وفق منطوقه تعويض احتياطي مقدر ب 322.220.00 درهم رغم ان هذا الأصل في الحقيقة

قيمته اقل بكثير من تلك التي حددها الحكم وهو ما سيأتي المستأنف عليه على مناقشته باستئنافه الفرعي وانه يبدو ان المستأنف الأصلي تناسى ايضا انه من حق مالك الرقبة تامين عقاره من خلال هدمه وإعادة بنائه من جديد وفق معايير حديثة وتصميم جديد، عوض البناء القائم الذي يستفيد منه المكثرون فقط مقابل سومة كرائية زهيدة سيما وان نشاط المحل عادي جدا ينشط في " بيع الحريرة والمسمن " وما في شاكلتها في حي شعبي ليس الاغبر ان المكثري يضخم من الامر ويصور محله على غير سريرته وان العموم فإن استئناف المستأنف الأصلي اقتصر فقط على الجوانب المادية بالحكم الابتدائي في سعي منه للإثراء على حساب المستأنف عليه خارج قواعد حسن النية و ان حكم البداية لما صادق على الإنذار بالإفراغ من اجل الهدم وإعادة البناء، كان صائبا فيما قضى به ولم يخرق أي مقتضى بهذا الخصوص وانما تحفظ المستأنف عليه يقتصر على المبلغ المحكوم به احتياطيا حالة الحرمان من حق الرجوع الذي يعتبره مبالغ فيه ولا يتناسب وقيمة الأصل التجاري ، ولم تحترم خلال تقديره مقتضيات المادة السابعة من قانون الكراء التجاري و تبعا لذلك يستقيم رد ادعاءات المستأنف وعدم اخدها بالاعتبار والحكم بتأييد الحكم المستأنف في الشق المتعلق بالمصادقة على الإنذار للهدم وإعادة البناء مقابل أداء تعويض كراء ثلاثة سنوات والحكم بتعديله فيما يخص قيمة التعويض الاحتمالي حالة الحرمان من حق الرجوع وذلك بجعلها في حدود مبلغ 200.000.00 درهم باستعمال سلطة التقدير المخولة قانونا للمحكمة التي لا يلزمها رأي الخبير وما انتهى اليه ، او على الأقل بحفظه الى الحد الأدنى والمعقول وتحميل المستأنف الصائر.

و حول الاستئناف الفرعي: من حيث الموضوع: ان مؤدى طلب المستأنف فرعيا يرمي الى المصادقة على الإنذار بالإفراغ لسبب الهدم وإعادة البناء وان الإنذار احترم كافة الشكليات المتطلبية في هكذا اجراء قبلي وانه كان حكم البداية صائبا فيما قضى به بخصوص الاستجابة لطلب المصادقة على الإنذار مقابل تعويض مؤقت يوازي كراء ثلاث سنوات بحسب اخر سومة كرائية معمول بها وقت الافراغ فإنه لم يكن كذلك لما قضى تحديد التعويض الاحتياطي عن فقدان الاحتمالي للاصل التجاري موضوع الدعوى في مبلغ 322.220.00 درهم وانه لما كان تحديد التعويض الاحتياطي عن فقدان الأصل التجاري او الحرمان من حق الرجوع يستند في تقديره الى السلطة التقديرية للمحكمة كلما تكونت لها عناصر النظر فيه ولها ان تستأنس بذوي الاختصاص من خبراء وفنيين دون ان تكون ملزمة بالأخذ بما جاء بتقاريرهم الا بالقدر الذي يكون قناعتها ، وان مقدرات التعويض الاحتياطي محكومة بمقتضيات الفقرة الثالثة من المادة السابعة من قانون الكراء التجاري رقم 16.49 الذي يستند بالأساس على التصريحات الضريبية لأربع سنوات الأخيرة وما انفقه المكثري من تحسينات واصلاحات المثبتة منها وما يفقد من عناصر الأصل التجاري وانه يرجوع المحكمة الى تقرير الخبرة المعتمد في المرحلة الابتدائية سيتضح غلوه التقدير بشكل مبالغ فيه يفوق بكثير قيمة الأصل التجاري موضوع النزاع وحيث ان المشرع لما قرر في المادة أعلاه الاعتماد على التصريحات الضريبية للأربع سنوات الأخيرة دليل قاطع على ان التاجر الذي يمسك محاسبة نظامية تعطي للأصل التجاري قيمة اما وان يكون التاجر لا يصرح بمداخيله بشكل نظامي، ويتهرب ضريبيا، غير انه عند المطالبة بتقدير التعويض عن فقدانه يصبح المحل مريح وذو قيمة عالية وهو عكس الواقع ، وان تحديد قيمة التعويض عن الحق في الاجار بمبلغ : 302.220.00 درهم مبالغ فيها بشكل كبير استنادا الى عنصر المقارنة بين السومتين الحالية التي لا تتجاوز 605 والمعتمدة من قبل الخبير في مبلغ 9000.00 درهم لإبراز عنصر المقارنة والفرق الشاسع بين السومتين هو الذي جعل تقويم الحق في الاجار كبير ولذلك فان المستأنف فرعيا خفض المبلغ الى حد معقول ينصف الطرفين و ان تقدير التعويض عن عنصري السمعة والزبناء لا يجد له أساس بانعدام التصاريح الضريبية وبالتالي فان ما اعتمده الحكم الابتدائي في تعليقه بخصوص هذين العنصرية علغير أساس ويستقيم رده والتصريح بإلغائه و ان تقدير قيمة مصاريف الانتقال فقي مبلغ 5.000.00 درهم تبقى مقبولة وعلى العموم فان المحل التجاري موضوع التعويض صغير لا م ومكرو بسومة كرائية لا تتجاوز 605.00 درهم بحيث ان مردود الكراء بالنسبة للطالبة ضعيف جدا بالمقارنة مع ما اقترته محكمة البداية من تعويض.

لذلك يلتزم رد الاستئناف وعد اخده بالاعتبار والحكم بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الإنذار بالإفراغ للهدم وإعادة البناء مقابل تعويض مؤقت وتصديا الحكم بتعديله بخصوص الشق المتعلق بالتعويض الاحتمالي حالة الحرمان من حق الرجوع وبجعله في مبلغ 200.000,00 درهم وتحميل المستأنف الأصلي الصائر وبخصوص الاستئناف الفرعي : بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم بتعديله في الشق المتعلق بتقدير التعويض الاحتياطي عن فقدان الأصل التجاري باستعمال سلطة التقدير وذلك بخفضه الى مبلغ 200.000,00 درهم واحتياطيا التصريح بتخفيض المبلغ المحكوم به في المرحلة الابتدائية لانني حد ممكن انصافا

للطرفين واحتياطيًا التصريح بتخفيض المبلغ المحكوم به في المرحلة الابتدائية لأدنى حد ممكن انصافًا للطرفين واحتياطيًا جدًا تأييده للحكم المستأنف في ما قضى به .

وبجلسة 07/03/2023 ادلى نائب المستشارف اصليًا بمذكرة رفقة وثيقة حاسمة جاء فيها ان الامر يتعلق بإفراغ أسرة بكاملها في حين أن الأمر يتعلق بمحل تجاري تعيش منه أسرة المكتريًا في حالة الإفراغ فأين يسير المكتري وأسرته، حيث يبقى مكتوف الأيدي لغلاء المحلات التجارية إن وجدت وبثمن مرتفع يفوق وبالأضعاف ما حكم به للمكتري في ملف النازلة مما يتجه معه أن أقوال باعث الإنذار مردودة واقعا وقانونا الكنهل حقا إن مالك العقار يحتوي على رخصة للهدم وإعادة البناء كما يزعم في أقواله ! ؛ولهذه الغاية يدلي السيد جمال (أ.) بوثيقة من الجهة المختصة وهي توقيع السيد رئيس مقاطعة سيدي البرنوصي بالدار البيضاء والتي تتعلق بعدم تسليم أية رخصة للهدم للسيد بوشعيب (و.) بالعقار موضوع النزاع وهذه الشهادة الإدارية الصادرة بتاريخ 5 يناير 2023 من عمالة مقاطعات سيدي البرنوصي مديرية المصالح مصلحة التعمير والممتلكات تحت عدد 29 م ، ت ، م فضلا عن ذلك فإن الشهادة الإدارية تصرح أن منح رخصة البناء للعقار موضوع الطلب شريطة الحصول على رخصة للهدم قبل بدء الأشغال من طرف لجنة الدراسات مشروط بعدم وجود أي مستغل للعقار وبناء على ما ذكر وما جاء في الشهادة الإدارية أن المدعي السيد بوشعيب (و.) لا يملك أي ترخيص للهدم والبناء ، بالأحرى لإفراغ المكتري والمستأنف بعد إطلاعه على هذه الشهادة الإدارية حديثا يلتمس إجراء بحث في هذه الواقعة هل هناك تزوير أم شيء آخر مما يتعين معه إجراء بحث إداري وإن اقتضى الحال غيره بقصد التأكد من واقع النازلة لمعرفة الوصول إلى الحقيقة

لذلك يلتمس الحكم وفق ما جاء في المقال الاستئنافي الأصلي جملة وتفصيلا ومقتضى المذكرة لتعقيبية الحاملة للوثيقة الحاسمة وتحميل الصائر على من يجب قانونا .

وادلت بشهادة إدارية .

وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 7/3/2023 والفي بالملف مذكرة تعقيبية لنائب المستشارف وتخلف نائب المستشارف عليه وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 28/3/2023 مددت لجلسة 4/4/2023.

محكمة الإستئناف

في الإستئناف الأصلي

حيث استند المستأنف في استئنائه على الأسباب المفصلة أعلاه .

وحيث تمسك المستأنف باحقته في الحصول على التعويض الكامل من جراء الإفراغ لكون التصميم لا يحتوي الا على محل تجاري واحد في حين ان هناك مكتريين اثنين.

وحيث ان الحصول على التعويض الكامل في حالة الهدم وإعادة البناء رهين بتحقق موجباته والمتمثلة في عدم اشتغال البناية الجديدة على محلات معدة لممارسة نشاط مماثل او عدم شروع المكري في اعمال البناء داخل اجل شهرين من تاريخ الإفراغ، وهما المقترضين غير المتحققين في النازلة باعتبار ان المستأنف لم يدل بما يثبت كون البناية لا تتوفر بالمرّة على محل تجاري معد لممارسة نشاط تجاري مماثل للنشاط الذي يمارسه المستأنف ، ومادام أن الإفراغ لم يتحقق ولا يمكن بالتالي الحديث عن عدم شروع في البناء داخل اجل شهرين من تاريخه، وبالتالي وجب رد الدفع .

وحيث عاب المستأنف على الحكم المستأنف عدم الحكم له بمصاريف الإنتظار.

وحيث ان التعويض عن الإنتظار لا يمكن الحديث عنه الا حين افراغ المحل ونشوء الحق في الرجوع الى المحل الجديد بعد إتمام عملية البناء على اعتبار ان مصاريف الإنتظار تتحدد على أساس مدة البناء والتي لا يمكن تحديدها حاليا مما يجعل الطلب المنصب عليها

سابقا لأوانه.

وحيث يتعين لأجله التصريح برد الإستئناف الأصلي وإبقاء صائره على رافعه.

وفي الإستئناف الفرعي

وحيث نازع المستأنف الفرعي في مبلغ التعويض الإحتياطي المحدد من قبل محكمة الدرجة الأولى استنادا على منازعته في العناصر المعتمدة في حساب ذلك التعويض .

وحيث ان منازعة المستأنف الفرعي في عنصر الزبناء والسمعة التجارية جاءت عامة ومبهمة ولم تبين أوجه الطعن في هذا العنصر والماخذات التي ياخذها على التقرير الذي حدده الخبير ، علاوة على كون الحكم الإبتدائي قد استبعدا، واما بخصوص عنصر الحق في الكراء فالخبير اعتمد في تحديده على الفرق بين السومة الكرائية الحقيقية للمحل والتي حددها في مبلغ 9000,00 درهم استنادا على موقع المحل والمحلات المماثلة له القريبة منه، مما يبقى معه التعويض الإحتمالي المحدد من قبل محكمة الدرجة الأولى مراعيًا لقيمة الأصل التجاري والعناصر المشكلة له مما يستدعي رد الإستئناف الفرعي وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا وعلنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: بردهما وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء صائر كل استئناف على رافعه.