

**La vente de l'immeuble
reconstruit à une société tierce
rend impossible le droit au
retour du preneur et ouvre
immédiatement droit à
l'indemnité d'éviction (CA. com.
Casablanca 2020)**

Identification			
Ref 68546	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1002
Date de décision 20200304	N° de dossier 2019/8206/5457	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Vente de l'immeuble reconstruit, Renvoi de l'affaire, Personnalité morale, Indemnité d'éviction, Impossibilité de retour, Éviction pour reconstruction, Droit au retour du preneur, Distinction entre le patrimoine du bailleur et celui de la société, Bail commercial, Annulation du jugement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable l'action d'un preneur en indemnisation pour perte de son droit au retour après une éviction pour reconstruction, le tribunal de commerce avait retenu la prématurité de la demande et la tentative de notification du bailleur. La cour d'appel de commerce juge que la vente de l'immeuble reconstruit à une société tierce, intervenue avant toute notification au preneur, rend le droit au retour de ce dernier définitivement impossible.

Elle retient que la société acquéreur, bien qu'étant la propriété exclusive du bailleur personne physique, dispose d'une personnalité morale et d'un patrimoine distincts, ce qui emporte un transfert de propriété opposable au preneur. Par conséquent, toute notification adressée par l'ancien bailleur après la vente est privée d'effet juridique, celui-ci n'ayant plus la qualité pour offrir la réintégration.

La cour écarte également le moyen tiré de la prématurité de l'action, les délais légaux ne s'appliquant pas lorsque l'impossibilité de retour est consommée par le fait du bailleur. L'affaire n'étant pas en état d'être jugée au fond, notamment en ce qui concerne l'évaluation du préjudice, la cour infirme le jugement et renvoie la cause et les parties devant le premier juge.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد حسن (ل.) بواسطة دفاعه بتاريخ 17/10/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 27/02/2019 تحت عدد 781 ملف عدد 3213/8207/2019 و القاضي بعدم قبول الطلب و تحميل رافعه الصائر.

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

و حيث قدم المقال الاستثنائي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد حسن (ل.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 13/09/2018 يعرض فيه أنه كان يكتري المحل التجاري الكائن بالعنوان أعلاه من السيد عباس (ب.) منذ عدة أعوام إلى أن قضت هذه المحكمة بافراغه من العين المكترة حاجة المكري المذكور إلى هدم كامل المحل و إعادة بنائه مقابل تعويض عن فقدان المؤقت للاصل التجاري وأنه افرغ المحل المكترى ووجه اشعارا للمكري برغبته في الرجوع إلى العين المكترة بعد اتمام اشغال البناء، الا أن المكري المذكور عمد إلى بيع جميع الملك المشيد فوقه المحل التجاري موضوع الدعوى بمقتضى عقد توثيقي مؤرخ في يناير 2018 وذلك قصد حرمانه من العودة و الرجوع إلى العين المكترة و استرداد الاصل التجاري الذي يملكه ، و بعد الاطلاع على عقد البيع يتضح أن المدعى عليه هو نفسه الطرف البائع بواسطة موكله وشقيقه ابراهيم (ب.) وهو نفسه المشتري بصفته الممثل القانوني و الشريك الوحيد للشركة المشتري شركة (ي. ع.) سارل الكائن مقرها الاجتماعي بنفس محل سكنى المدعى عليها، ملتصا بالحكم على المدعى عليه بادائه للمدعي التعويض الكامل عن فقد الاصل التجاري الذي كان يملكه بالعين المكترة المذكور عنوانها اعلاه مع تعويض مسبق مشمول بالنفاذ المعجل في حدود مبلغ 5000 درهم و الامر تمهيديا بانتداب خبير مختص في الشؤون التجارية لتقدير قيمة التعويض الكامل المستحق للمدعي جراء فقدته للاصل التجاري الذي حرمه منه المدعى عليه و حفظ حقه في تقديم مطالبه النهائية على ضوء تقرير الخبرة المزمع اجراؤها في النازلة و تحميل المدعى عليه الصائر . و ارفق المقال بنسخة انذار ، نسخة محضر تبليغ انذار ، نسخة مطابقة للاصل من عقد البيع ، و اصل شهادة الملكية .

و بناء على جواب المدعى عليه بواسطة نائبه جاء فيه أنه بادر الى اشعار المكتري بذلك بمقتضى كتاب وجه اليه بتاريخ 07/06/2018 والذي انجز بشأنه محضر بتاريخ 11/06/2018 من طرف مفوض قضائي يفيد أنه انتقل إلى العنوان الذي يسكن به المدعى عدة مرات و في أوقات مختلفة فلم يجد أحدا قصد تبليغه على الرغم من ان المكتري لم يشر الى عنوانه الجديد ابان توجيه الاشعار اليه الذي ضمنه نيته في الرجوع إلى المحل ، ملتصا في الشكل عدم قبول الطلب و في الموضوع رفض الدعوى و تحميل المدعى الصائر و أرفق المذكورة بمحضر تبليغ انذار مؤرخ في 11/06/2018 و نسخة انذار و صورة قرار استثنائي وصورة حكم.

و بناء على تعقيب المدعي بواسطة نائبه بجلسة 02/01/2019 المرفق بشهادة السكنى .

و بناء على المذكرة الاصلاحية المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 23/01/2019 يلتزم من خلالها الحكم على المدعى عليه بادائه تعويضا مسبقا عن الضرر اللاحق به من جراء حرمانه من حق الرجوع إلى العين التي كان يكتريها من قبل افراغها بدعوى الهدم و اعادة البناء في مبلغ 5000 درهم و ذلك قبل الامر باجراء خبرة لتحديد قيمة الضرر الكامل اللاحق به مع حفظ حقه في تقديم مطالبه النهائية على ضوء تقرير الخبرة و تحميل المدعى عليه الصائر.

و بناء على باقي المذكرات المتبادلة بين الطرفين، و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد حسن (ل.) و جاء في أسباب استئنافه أنه التمس في دعواه الحكم على المستأنف عليه بادائه له التعويض الكامل من جراء فقدته لاصله التجاري، وأدلى تعريضا لطلبه بمجموعة من الوثائق و المستندات المثبتة لادعائاته و المؤسسة لطلباته ، أهمها الانذار الذي وجهه للمستأنف عليه يخطر فيه برغبته في الرجوع إلى العين المكتراة بعد اتمام و انتهاء اشغال اعادة البناء الذي توصل به المستأنف عليه بتاريخ 25/09/2017 يحمل نفس عنوان مقر سكن المستأنف الى غاية يومه ، و كذا نسخة طبق الاصل من عقد توثيقي باع بمقتضاه المستأنف عليه جميع العقار بواسطة وكيله و اخيه لفائدة شركة (ب.ع.) سارل التي يملكها المستأنف نفسه و بمفرده، و تقدم المستأنف عليه خلال المرحلة الابتدائية بواسطة وكيله بمذكرات جوابية ضمنها دفعات شكلية و اخرى جوهرية غير مؤسسة إلا أن المحكمة الابتدائية قضت بعدم قبول دعوى الطاعن بعلته أن المستأنف عليه سبق له أن أوجه اشعارا للمستأنف يخبره بموجبه بضرورة ابداء موقفه من حقه في الرجوع إلى المحل داخل اجل خمسة عشر يوما من تاريخ التوصل وأن هذا الاخطار بقي بلا جدوى لعدم العثور على المستأنف بذات العنوان ، و ان الثابت من معطيات النازلة أن المستأنف لا زال يقطن بنفس العنوان السابق الكائن بزقة [العنوان] القنيطرة حسب شهادة السكنى المدلى بها ابتداء في 31/12/2018 وأن المحضر الاخباري المؤرخ في 11/06/2018 لا يمكن الاطمئنان اليه و الاعتماد عليه في هذه النازلة لعدة دواعي اهمها كونه محرر من طرف الكاتب المحلف المسمى عبد الله (ا.) وليس محررا من طرف المفوضة القضائية وأنه يشير إلى أنه انتقل الى العنوان أعلاه عدة مرات في أوقات مختلفة فلم يجد أحدا قصد تبليغه دون أن يشير لا إلى الايام ولا الى الساعات التي تردد فيها على المحل، مع أن المستأنف كان ولا يزال مقيما بنفس المحل إلى غاية يومه وأن الكاتب لم يترك اشعارا بباب مسكن المستأنف ، كما أنه بالرجوع إلى عقد البيع التوثيقي الذي استدل به الطاعن فإنه يتضح بكل جلاء أن المستأنف عليه اقدم على بيع جميع العقار بثمن رمزي بتاريخ 31/01/2018 اي قبل بعث الاشعار المتحجج به باربعة اشهر و زيادة مما يدل على سوء نيته لأن جميع المحلات التجارية المشيدة فوق العقار لم تعد في ملكيته و انتقلت ملكيتها إلى شركة (ب.ع.)، وأن التبريرات و التعليقات التي ساقها الحكم المستأنف قد جانبت الصواب ولم تكن مرتكزة على اسس قانونية سليمة ، وأن نقصان التعليل يوازي انعدامه .

وبالنسبة لخرق مقتضيات المادتين 7 و 10 من القانون 16-49 فإنه بالإضافة إلى العلة و الحيثية التي ناقشها الطاعن اعلاه فقد بررت المحكمة الابتدائية حكمها بكون دعواه قدمت قبل أوانها لان مقتضيات المادة العاشرة أعلاه تتحدث عن اجل ثلاثة اعوام من تاريخ افراغ المكتري للعين المكتراة حتى يتسنى له تقديم دعوى المطالبة بالتعويض الكامل في حال عدم ارجاعه إلى العين المكتراة و أن الطاعن وان افراغ العين المكتراة بتاريخ 13/09/2017 كما هو ثابت من محضر الافراغ فإنه محق في مطالبة المستأنف عليه بالتعويض الكامل دونما انتظار انصرام اجل ثلاثة اعوام مادام المستأنف عليه قد أنهى جميع اشغال اعادة البناء و قام ببيع جميع المحلات التجارية المحدثة فوق ذات العقار و ثبت للمستأنف ذلك و ايقن منه بعدما استخرج شهادة الملكية الخاصة بذلك العقار المشيد ، ولا جدوى من انتظار سنتين كاملتين ثم ان المادة 11 قد حددت اجل ثلاث اعوام في حالة تماطل المكري في الشروع أو اتمام اشغال اعادة البناء ، و التمس قبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم وفق الملتزمات المفصلة بالمقال الافتتاحي و تحميل المستأنف عليه الصائر ، وأدلى بنسخة طبق الاصل من الحكم المستأنف.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 15/01/2020 جاء فيها أن الحكم المطعون فيه علل بما فيه الكفاية طبقا لنص الفصل 50 من ق.م.م والمدعى لم يطلب من المحكمة اجبار المدعى عليه بواسطة حكم قضائي ارجاعه الى المحل المفرغ وإنما طالب بالتعويض الكامل على الرغم من عدم احقيته فيه لأنه وإن كان قد وجه اشعارا إلى المستأنف عليه بعد افراغه المحل معبرا عن نيته في الرجوع إلى المحل بعد الإنتهاء من اشغال البناء إلا أن المستأنف عليه وبمجرد حصوله على رخصة

السكن من المصالح البلدية التي تثبت الانتهاء من اشغال البناء راسل المدعي في محل سكناه بعد أن تعذر عليه تبليغه في محل آخر إلا أن المفوض القضائي تعذر عليه تبليغ الاشعار لعدم تواجد المدعي بالمحل ولعدم العثور على اي شخص له الحق في تسلم الاشعار ، وبذلك فإن المستأنف عليه لا يمكن أن يبقى مكتوف الايدي حيال ملكه لا يتصرف فيه لأن الفصل 14 من مدونة الحقوق تخوله "سلطة استعمال العقار ، و استغلاله ، و التصرف فيه و لايقيده في ذلك إلا القانون أو الاتفاق " و أن المحكمة الابتدائية لما شارلت الى كل ذلك تكون قد عللت حكمها تعليلا سليما، وبذلك يكون في منأى عن أي قدح يمكن أن يوجه اليه ومن جهة أخرى ، وأن شركة (ب.ع.) هو المستأنف عليه وهو مالکها المنفرد والوحيد اذ لو اتصل بها قانونيا لكان في منأى عن سلوك هذه المساطر كلها لأنه وإلى غاية إخباره بواسطة الإشعار الأخير يوم 11/06/2018 لازالت مجموعة من المحلات لم تفوت ولم يقع التصرف فيها سواء بالبيع أو بالكراء وما دام قد استعصى على المفوض القضائي تبليغ الإشعار اليه لعدم تواجده بالمحل فانه يكون في حل من أية مسؤولية اتجاء المدعي الطاعن، ومن جهة أخرى فان دعوى المدعي رفعت في ظل القانون الجديد للمحلات التجارية، والتي ترغم وتلزم المدعي باحترام جميع اجراءات هذا القانون، خاصة ما ينص عليه الفصل 7 وهي شروط شكليات ووثائق لا بد من التقيد بها وبالاطلاع على أوراق الملف لانجد ما يفيد تقيد المدعي بها، فهو لم يدل بالتصريحات او الإقرارات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة، و لم يدل بما أنفقه من قبل التحسينات والإصلاحات التي قام بها على المحل، ثالثا ماهية عناصر الأصل التجاري التي تم فقدها و لابد من الادلاء للمحكمة بهاته الوثائق ، لان الإكتفاء بالتماس تعيين خبير لتقدير التعويض المستحق للمدعي، فيه خروج عن نص الفصل 148 ق م م، لأن محكمة الموضوع لا تصنع حججا للأطراف وإنما عليهم الإدلاء بها للمحكمة، التي تبقى لها الصلاحية في الموازنة بين حجج الطرفين، و التمس تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 19/02/2020 حضرت الاستناذة كوثر (ح.) عن نائب المستأنف وأكدت ما سبق فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 26/02/2020 مددت لجلسة 04/03/2020.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه

حيث يتبين بالإطلاع على وثائق الملف صحة ما عابه الطاعن على الحكم المستأنف لثبوت تفويت العقار موضوع الدعوى بمقتضى عقد البيع التوثيقي المنجز بتاريخ 25/01/2018 المستدل به في المرحلة الابتدائية والغير منازع فيه من طرف المستأنف عليه لفائدة شركة (ب.ع.) التي تتخذ شكل شركة ذات مسؤولية محدودة وتتوفر تبعا لذلك على شخصية معنوية و ذمة مالية مستقلة عن ذمة الشركاء فيها ، ويرتب عن ذلك أن الحكم المستأنف لم يكن صائبا لما اعتبر المستأنف عليه الذي يعتبر شخصا طبيعيا هو المشتري للملك بصفته الممثل القانوني والشريك الوحيد للشركة المشتري شركة (ب.ع.) لاختلاف ذمته المالية عن ذمة الشركة من جهة ، ولأن الشركة كشخص معنوي لا يمكنها إجراء التصرفات بنفسها وإنما بواسطة شخص طبيعي يمثلها ويعمل باسمها كما هو الحال بالنسبة لشرائها العقار موضوع الدعوى الذي أصبح في ملكها كشركة حسب شهادة الملكية المستدل بها في المرحلة الابتدائية .

وحيث إنه بثبوت تفويت العقار بتاريخ 31/01/2018 للشركة المشار إليها أعلاه يكون الاشعار الموجه من المستأنف عليه السيد عباس (ب.) بصفته الشخصية وبتاريخ 11/06/2018 بعد وقوع البيع والتفويت للشركة غير جدير بالاعتبار على خلاف ما ذهب إليه الحكم المستأنف عن غير صواب ، كما أنه لا مبرر لما جاء في حيثياته بخصوص عدم مرور أجل ثلاث سنوات على تاريخ إفراغ المستأنف من المحل للمطالبة بالتعويض وفق مقتضيات المادة 7 من قانون 16/49 لأن مقتضيات المادة 10 من القانون أعلاه لا تنطبق على النازلة لثبوت تفويت العقار وفق ما أشير إليه أعلاه .

وحيث يتعين استنادا لكل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف القاضي بعدم قبول الطلب ، وبما أن البت في النازلة قد يقتضي الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض ، فإن هذه المحكمة إذا بنت في جوهر النزاع تكون قد حرمت الطرفين معا من درجة من درجات التقاضي مما تكون معه القضية غير جاهزة للبت فيها ولا يمكن التصدي لها إعمالا لمقتضيات الفصل 146 من قانون المسطرة المدنية وهو ما

يستوجب إرجاع الملف الى المحكمة مصدرة الحكم موضوع الطعن للبت فيه طبقا للقانون .

وحيث يتعين حفظ البت في الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف وإرجاع الملف الى المحكمة المصدرة له للبت فيه طبقا للقانون مع حفظ البت في الصائر .