

**L'action en paiement de  
l'indemnité d'éviction n'est pas  
forclose lorsque le preneur a  
valablement notifié sa volonté de  
retour à l'avocat du bailleur  
avant son départ des lieux (CA.  
com. Casablanca 2023)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 60440	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1168
<b>Date de décision</b> 20230215	<b>N° de dossier</b> 2022/8205/4840	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Validité de la notification, Notification à l'avocat du bailleur, Indemnité d'éviction, Forclusion, Droit de retour du preneur, Dahir du 24 mai 1955, Congé pour démolition et reconstruction, Confirmation du jugement, Bail commercial, Absence de reconstruction	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisie sur renvoi après cassation, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions d'octroi de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial, lorsque le bailleur n'a pas procédé à la démolition et à la reconstruction du bien ayant justifié le congé. Le tribunal de commerce avait condamné le bailleur au paiement de l'indemnité fixée à titre provisionnel dans une précédente décision devenue définitive. L'appelant soulevait, au visa du dahir du 24 mai 1955 déclaré applicable par la Cour de cassation, la prescription biennale de l'action en paiement et l'irrégularité de la notification de la volonté de retour du preneur, celle-ci ayant été adressée à son conseil et non à lui-même personnellement. La cour écarte le moyen tiré de la prescription en retenant que le preneur, en manifestant son intention de réintégrer les lieux avant même son éviction effective, a accompli les diligences requises. Elle juge en outre que la notification de cette intention au conseil du bailleur, qui a suivi l'ensemble de la procédure, est régulière dès lors que le texte applicable n'impose pas une notification à personne et que l'objectif d'information a été atteint. Quant au montant de l'indemnité, la cour relève qu'il a été définitivement consacré par une décision antérieure ayant acquis l'autorité de la chose jugée, s'imposant ainsi aux parties et au juge. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد رشيد (ح.) بواسطة دفاعه بتاريخ 11/12/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 05/07/2010 القاضي باجراء خبرة بواسطة الخبير السيد عبد الوهاب (ا.) وكذا القطعي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 19/06/2019 تحت عدد 6182 ملف عدد 8.956.994,00 و 5078/8205/2019 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي تعويضا قدره (8.956.994,00 درهم) وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات. وبناء على مقال ادخال الغير في الدعوى المؤدى عنه والمدلى به من طرف دفاع الطاعن . في الشكل: بالنسبة للاستئناف : حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف . وحيث قدم المقال الاستثنائي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول . بالنسبة لمقال ادخال الغير في الدعوى : حيث يتبين بالاطلاع على شهادة السجل التجاري المستدل بها تعزيزا لطلب الادخال انها لا تتعلق بالمستأنف عليه السيد محمد (م.) وإنما بشركة غ.م. التي تتخذ شكل شركة ذات مسؤولية محدودة و تتوفر على ذمة مالية مستقلة مما يتعين معه التصريح بعدم قبول طلب الادخال مع تحميل رافعه الصائر . و في الموضوع : يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيد محمد (م.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة المدنية بالدار البيضاء بتاريخ 10/09/2018 يعرض فيه انه يستفيد من القرار الاستثنائي رقم 509 الصادر بتاريخ 9/5/2006 تحت عدد 509 في الملف عدد 260/2005 الذي قضى بالغاء الحكم الابتدائي القاضي ببطلان الانذار و رفض الطلب المقابل و الحكم من جديد بعد التصدي بالمصادقة على التنبيه بالاخلاء المؤرخ في 14/04/1999 و الحكم بافراغه من المحل الكائن بالعنوان اعلاه بعد توصله بمبلغ 37620,00 درهم قيمة كراء ثلاث سنوات و الشروع الفعلي في الهدم و البناء و بتحديد التعويض الاحتمالي الذي يستحقه المستأنف عليه عند الاقتضاء في حالة ثبوت موجباته في مبلغ 8.956.994,00 درهم مع تحميل جميع المصاريف للطرف المستأنف و تنفيذا للقرار المذكور في شقه المتعلق بالاخراج بادر السيد رشيد (ح.) الى فتح ملف التنفيذ عدد 1748/07 و اومه بانه شرع في عملية الهدم و اعادة البناء فقام بتفكيك اجزاء معمله و عمل على نقلها الى حد السوالم و سلم مفاتيح المحل المتنازع فيه لمصلحة التنفيذ بالمحكمة الابتدائية بالبيضاء و ذلك بتاريخ 16/11/2007 و ان السيد رشيد (ح.) طعن بالنقض ضد القرار عدد 509 فاصدر المجلس الاعلى القرار رقم 670 بتاريخ 13/06/2007 في الملف عدد 1313/3/2/2006 قضى بنقض القرار الاستثنائي المذكور بالنسبة للتعويض الاحتمالي كما طعن هو الاخر بالنقض ضد القرار فاصدر المجلس الاعلى القرار عدد 671 بتاريخ 13/6/2007 في الملف عدد 1316/3/2/2006 قضى بالنقض لعله ان التعويض المؤقت المستحق له هو 50400 درهم عوض 37620,00 درهم و بعد احالة الملف على محكمة الاستئناف بالبيضاء بعد النقض فتح له الملف التجاري عدد 620/07 و بناء على طلب الضم المقدم من طرفي الخصومة تقرر ضم الملفين الاستثنائيين عدد 3372/1/07 و عدد 620/2007 و الفصل فيهما بقرار واحد ، وبتاريخ 10/11/2008 اصدرت محكمة الاستئناف بالدار البيضاء القرار التمهيدي عدد 3834 و 4835 امرت فيه باجراء خبرة جديدة على يد الخبير حمو (د.) و بتاريخ 05/07/2010 اصدرت محكمة الاستئناف بالبيضاء قرارا تمهيديا في الملفين المشار اليهما اعلاه قضى بتعيين الخبير السيد عبد الوهاب (ا.) الذي وضع تقريرا خلص فيه ان التعويض الاحتمالي الذي يستحقه عن ضياع اصله التجاري هو 8.956.994,00 درهم فصدر قرار بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب المضاد و الحكم من جديد بعد التصدي بالمصادقة على الانذار بالاخراج المؤرخ في 19/4/1999 و افراغ المستأنف عليه و من يقوم مقامه من محل النزاع و الاشهاد عليه بتوصله بمبلغ 54000,00 درهم عن قيمة كراء ثلاث سنوات و الشروع الفعلي في الهدم و البناء و بتحديد التعويض الاحتمالي في مبلغ 8.956.994,00 درهم و تحميل المستأنف المصاريف ، و بتاريخ 16/07/2015 طعن السيد رشيد (ح.) بالنقض ضد القرار عدد 5620 الصادر بتاريخ 8/6/15 عن محكمة الاستئناف بالبيضاء فاصدرت محكمة النقض القرار عدد 600/2 بتاريخ 23/11/2017 في الملف عدد 158/3/2/2016 قضى برفض الطلب و تحميل الطالب الصائر، ملتصا القول بان التدليس الصادر عن المدعى عليه كان السبب

في ضياع الاصل التجاري المملوك له و الكائن ب [العنوان] بالدار البيضاء و المحددة قيمته الاحتمالية في مبلغ 8.956.994,00 درهم و الحكم على السيد رشيد (ح.) ان يؤدي لفائدته كامل التعويض الاحتمالي المذكور مع النفاذ المعجل و الصائر و الاكراه البدني في الاقصى . ارفقت المقال بنسخة قرار - نسخة قرار محكمة النقض، قرار استئنائي، محضر تسليم مقاتيح، شهادة ملكية و محضر معاينة. و بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه بجلسة 12/11/2018 و التي جاء فيها ان الحكم بالافراغ قد تم تنفيذه يوم 16/11/2007 كما هو ثابت بالمحضر الذي ادلى به المدعي ذلك ان اساسا الطلب هو القرار رقم 5620/5621 الصادر بتاريخ 08/06/2015 الذي حدد التعويض الاحتمالي في مبلغ 8.956.994,00 درهم في حالة ثبوت موجبات استحقاقه و ان الدعوى التي انتهت بهذا القرار كانت مرفوعة في اطار مقتضيات الظهير المؤرخ في 24/05/1955 المتعلق بتنظيم العلاقات الكرائية للمحلات التجارية و ان الفصل 33 من الظهير ينص على ان جميع الدعاوى التي تقام عملا بهذا الظهير تسقط بمرور مدة سنتين و من جملة هذه الدعاوى دعوى المطالبة بالتعويض عن الافراغ و ان الدعوى الحالية لم ترفع الا بتاريخ 10/09/2018 أي بعد مضي اكثر من 10 سنوات على تاريخ الافراغ و حتى في حالة افتراض ان حساب امد السقوط لا يبتدئ الا من يوم 08/05/2015 الذي هو تاريخ صدور القرار رقم 5620/5621 الذي حدد التعويض الاحتمالي في هذه الحالة فان الدعوى لم ترفع الا بعد مضي اكثر من ثلاث سنوات مع الاشارة الى تبليغه بالقرار بتاريخ 23/05/2016 كما هو ثابت بطي التبليغ رقم 676/9/2016 و على سبيل الاحتياطي أن الدعوى غير مبنية على اساسا لسببين الاول عدم التعبير عن النية في الرجوع بعد البناء طبقا للفصل 13 من ظهير 24/05/1955 و السبب الثاني عدم اثبات سوء النية خلافا لما ينص عليه الفصل 477 من ق ل ع، ملتصقا بالحكم اساسا بسقوط الدعوى و احتياطيا بالحكم برفض الطلب و ارفق الجواب بصورة طي التبليغ رقم 676/9. و بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعي المدلى بها بجلسة 03/12/2018 جاء فيها بان سوء نية المدعى عليه تتجلى في انه سبق له ان طعن بالنقض في القرار القاضي بالتعويض الاحتمالي و ان المشروع لم يقيد المكثري باي اجل في المطالبة بالتعويض الاحتمالي كما تشير الى ذلك الفقرة الثانية من المادة 31 من القانون الجديد 49/16 المعدل لظهير 24/05/1955 و بمقتضى هذا النص فانه لا يتقيد باي حال للمطالبة بالتعويض المستحق له و بالتالي يكون ما دفع به المدعى عليه من تقادم طلبه لا اساس له من الصحة او القانون، و فيما يخص الدفع المتعلق بعدم تعبيره عن نيته في الرجوع بعد البناء طبقا للفصل 13 من ظهير 24/05/1955 فان هذا الدفع مردود لانه سبق له ان عبر عن رغبته في الرجوع الى المحل بعد اعادة بنائه بمقتضى الرسالة الموجهة الى دفاعه بتاريخ 13/11/2007 و من خلال الرسالة الموجهة الى مامور الاجراء في ملف الافراغ عدد 1748/07 بقسم التنفيذ بالمحكمة الابتدائية بالبيضاء بتاريخ 16/11/2018 أي ابان افراغه للمحل موضوع النزاع و السبب الثاني هو ان المدعى عليه لم يعمد الى هدم العقار و اعادة بناء حتى يمكنه ان يتحلل من الالتزام المتعلق بحق العودة و مادام انه مارس حقه في العودة الى المحل بعد اعادة بنائه فان الدفع المثار من طرف المدعى عليه يصبح و العدم سيان، اما فيما يخص الدفع المتعلق بعدم اثباته لسوء نية المدعى عليه و عدم صحة السبب الذي بني عليه الانذار بالافراغ عن طريق معاينة و استجواب قضائي محرر من طرف المفوض القضائي بويا (م.) بتاريخ 10/05/2018 و الذي جاء فيه ان المحل لم يقع هدمه كما جاء في سبب الانذار الى غاية تاريخ تحرير محضر المعاينة أي انه مر على الانذار الموجه له بتاريخ 19/04/1999 من اجل الافراغ للهدم و اعادة البناء ما يقارب 19 سنة و يظهر طول هذه المدة مما يتبين منه ان وقع ضحية تدليس، ملتصقا رد دفعات المدعى عليه لعدم جديتها و الحكم له وفق مقاله الافتتاحي و مذكرته الحالية و ارفقها برسالة دفاعه و مذكرة و مقال عريضة النقض. و بناء على المذكرة المدلى لها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 17/12/2018 و التي اكد من خلالها دفعاته السابقة و التمس الحكم وفقها و ارفقها بثلاث صور لشواهد طبية. و بناء على تعقيب المدعي بواسطة نائبه بجلسة 07/01/2019 الرامية الى رد جميع دفعات المدعى عليه و الحكم وفق المقال الافتتاحي. و بناء على الحكم القاضي بعدم الاختصاص النوعي للمحكمة المدنية بالدار البيضاء للبت في النزاع . و بناء على ادراج الملف أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء. و بناء على ادلاء نائب المدعية بمذكرة بعد الاحالة بجلسة 22/05/2019 اكد من خلالها جميع دفعاته و التمس الحكم وفق ما جاء فيها و خاصة مقاله الافتتاحي للدعوى. و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد رشيد (ح.) و جاء في أسباب استئنائه بالنسبة للصفة أنها من النظام العام ويمكن إثارتها في أية مرحلة من مراحل التقاضي و أن العلاقة الكرائية كانت تربط بين مورث المستأنف السيد إدريس (ح.) والسيد محمد (م.) منذ سنة 1973 " وثيقة مضمومة للملف " وأنه بعد وفاة مورث المستأنف وإجراء مخارحة بين خلفه العام آل اليه العقار موضوع الدعوى وانتقل بجميع التزاماته التعاقدية و أن المستأنف عليه محمد (م.) قام بتغيير الوضعية القانونية والمراكز القانونية للأطراف وأنشأ شركة غ.م. دون إخطار مورث المستأنف من قبل ولا المستأنف السيد رشيد (ح.) في جميع مراحل

الدعوى من بعد وإلى الآن . وأنه قد إستدل بالقانون الأساسي للشركة المذكورة لتبرير حجم المعاملات والتجارة الممارسة في الأصل التجاري ، بغرض تضخيم قيمة التعويض والتي تعتبر أجنبية عن عقد الكراء الأصلي الرابط بين محمد (م.) وإدريس (ح.) من قبل وأن جميع المساطر كانت ولا بد أن تمارس في إسم الشركة المذكورة وأن التعويض المحكوم به إن كان له محل فكان ولا بد أن يحكم به لفائدة الشركة المذكورة وليس في إسم السيد محمد (م.) الذي لا يوجد له أثر بالسجل التجاري وبالتالي يتعين إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض لفائدة السيد محمد (م.) والحكم من جديد بعدم قبول الطلب لإنعدام الصفة إحتياطيا في الموضوع أن المستأنف ينعى على الحكم الابتدائي أنه جانب الصواب فيما قضى به وسوء التعليل الموازي لإنعدامه بإعتبار أنه برجوع المحكمة إلى الحكم الابتدائي ستلاحظ أن هذا الحكم قد استبعد تطبيق مقتضيات ظهير 24/05/1955 على واقعة النازلة وطبق ظهير 16.49 المتعلق بكراء العقارات والمحللات المخصصة للإستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي خاصة المواد 7 و 9 منه وكذا المادة 11 و 15 ومقتضيات المادة 8 منه باعتبار أن المستأنف يتمسك بتطبيق مقتضيات ظهير 1955/5/24 بحذافرها وبإعتبار أن المستأنف يؤكد دفعه بتقادم الدعوى الحالية و بالنسبة للتقادم فإن الحكم القاضي بالإفراغ قد تم تنفيذه يوم 16/11/2007 كما هو ثابت بالمحضر الذي أدلى به المدعي ذلك أن أساس الطلب هو القرار رقم 5621/5620 الصادر بتاريخ 08/06/2015 الذي حدد التعويض الإحتمالي في مبلغ 8.956.994 درهم في حالة ثبوت موجبات استحقاقه وأن الدعوى التي انتهت بهذا القرار كانت مرفوعة في إطار الظهير المؤرخ في 24/05/1955 المتعلق بتنظيم العلاقات الكرائية للمحللات التجارية و الفصل 33 من الظهير ينص على ' أن جميع الدعاوى التي تقام عملا بهذا الظهير تسقط بمرور مدة سنتين "' وأن الدعوى الحالية لم ترفع إلا بتاريخ 10/09/2018 أي بعد مضي أكثر من 10 سنوات على تاريخ الإفراغ. وأكثر من ثلاث سنوات على تاريخ صدور القرار يوم 08/06/2015 مع الإشارة إلى أنه بلغ بالقرار بتاريخ 23/05/2016 كما هو ثابت بطي التبليغ رقم 676/9/2016 وإذا ما تم إحتساب الأمد إبتداء من 23/05/2016 فإن الدعوى لم ترفع إلا بعد مضي سنتين وشهرا و18 يوما .كما أن الطعن بالنقض لا يترتب عليه وفق التنفيذ ؛ و على سبيل الاحتياط أن الدعوى غير مبنية على أساس لسببين اولهما عدم التعبير عن النية في الرجوع بعد البناء طبقا للفصل 13 من الظهير المذكور والسبب الثاني عدم إثبات سوء النية خلافا لما ينص عليه الفصل 477 من ق ل ع و أن الحكم الابتدائي المطعون فيه طبق قانونيين معا مما أضفى عليه تنافرا وتدافعا في الوقائع والحيثيات فهو تبنى حيثيات ووقائع مادية ومسطرية خاصة عندما اعتمد الرسالة المؤرخة بتاريخ 2007/11/13 المزعومة من طرف المستأنف عليه السيد محمد (م.) وكذا محضر تسليم المفاتيح المؤرخ بتاريخ 19/11/2007 كما أنه وبالرجوع إلى وقائع الملف فإنها تبتدئ من تاريخ توجيه الإنذار بالإفراغ الذي هو 19/01/1999 في إطار ظهير 1955/05/24 وأن المدعى عليه قد دفع بعدم اختصاص المحكمة المدنية للبت في الطلب بمقتضى الملف عدد 4260/1201/18 الصادر بشأنه حكم عدد 175 بتاريخ 21/01/2019 و لم يتم الإدلاء بما يفيد صيرورة هذا الحكم نهائيا حتى يمكن للمحكمة التجارية أن تضع يدها على النازلة وتبت فيه على حالته هذا من جهة ، ومن جهة ثانية فإن الحكم المطعون فيه حاليا استبعد تطبيق مقتضيات ظهير 24/05/1955 وإعتبر أن القانون الواجب التطبيق هو ظهير 49.16 فإنه قد سقط في تناقض واضح بخصوص ما ذهب إليه عند معرض بيانه الى الانذار الذي يعبر فيه المكترى على الرجوع الأصل التجاري و كونه لم يطبق مقتضيات المادة 7 الفقرة 2 و 3 منه ومقتضيات المادة 9 من نفس الظهير الفقرة الثانية منه و المتعلق بالتعويض المؤقت و لم يطبق مقتضيات المادة 10 من نفس الظهير خاصة الفقرة الأخيرة منه والمتعلقة بكون سبب التأخير خارج عن إرادته : " المرض ووجود مانع قانوني المتعلق بكون المستأنف قد صرح ابتداء في المساطر السابقة أن الأصل التجاري آل له ارثا من والده بما فيه الرقبة التي كانت ولا زالت مثقلة بتقييد احتياطي مانع لأي تصرف قانوني يمكن أن يقوم به المستأنف غل يده في التصرف في العقار لكون هناك تقييد على الصك العقاري عدد 8321/س وهو حق الكراء لشخص آخر المسمى "ماتيلد (ك)." والذي تطلب من المستأنف تقديم عدة دعاوى آخرها القرار الصادر عن محكمة الاستئناف الغرفة المدنية بتاريخ 19/07/2017 تحت عدد 6094 والقاضي بإلغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم بالتشطيب على حق الكراء المقيد على الصك العقاري عدد : 8321/س بتاريخ 1953/10/22 سجل عدد : 1031 و تحمिल المستأنفة الصائر وان تنفيذ القرار بالتشطيب على حق الكراء المقيد على الصك العقاري تطلب إنجاز مسطرة القيم حسب الطلب المقدم إلى السيد رئيس المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء في ملف التبليغ عدد 1761/2017 وكذا النشر بجريدة الأخبار بتاريخ 09/05/2019 عدد 1989 حتى يتمكن المستأنف من الحصول على قرار نهائي ثم التشطيب على حق الكراء المسجل على الصك العقاري الذي هو موضوع الهدم وإعادة البناء وأن الحكم الابتدائي أتى بخروقات قانونية ولم يعمل على تنفيذ القانون سواء تعلق الأمر بظهير 24/05/1955 خاصة الفقرة 13 منه أو باستعمال مقتضيات المادة 7 من قانون 49.16 وإجراء خبرة وفق

مقتضياتها وأنه بوثائقه كلها يفند ادعاءات المستأنف عليه محمد (م.) و أن الكراء حدد في مبلغ 600,00 درهم شهريا ليصبح 1400 درهم شهريا و أن المحل المكروى هو عبارة عن مبنى من طابق سفلي يحتوي على مكتب صغير للإدارة له باب خارجي و باب داخلي تبلغ المساحة المغطاة 290 متر مربع علما أن العقد الرابط بين مورث المستأنف و المستأنف عليه انصب على كراء هذا المحل للصناعة الخفيفة حسب العقد المصادق على توقيعاته بتاريخ 13/12/1973 في حين أن السيد محمد (م.) قام بمخالفة عقد الكراء في نقطتين أساسيتين أولهما تغيير نوعية النشاط التجاري من الصناعة الخفيفة إلى الصناعة الثقيلة وإدخال معدات كبيرة الحجم حسب التفصيل الوارد بالخبرة و أن مورث المستأنف ادريس (ح.) قد نازع وبصفة جدية بخصوص التغييرات التي أحدثها محمد (م.) دون إذنه أو ترخيص منه و أنذر بمقتضى إنذار بتاريخ 06/07/1988 يعبر فيه على عدم رغبته في تجديد عقد الكراء والمتمثلة في إزالة الواجهة الزجاجية وتحويل مكانها وجعلها بابا للمرآب وهدم الحائط وحذف المحل السكني المتواجد داخل المحل بما فيه النوافذ الثلاث كما قام بإحداث باب حديدي مؤدي إلى البهو وأقام حائطا جديدا وذلك حسب الثابت من محضر المعاينة وأنه سبق صدور حكم ابتدائي قضى بفسخ عقد الكراء لتغيير المحل من البنين وتغيير النشاط التجاري في الملف عدد 2605/89 حكم عدد 2446 بتاريخ 04/12/1990 تم الطعن فيه من طرف محمد (م.) ففتح له ملف استئنافي عدد 1947/91 صدر بشأنه قرار عدد 1959 بتاريخ 13/10/1992 بموجبه تم إبطال الإنذار الموجه للسيد محمد (م.) بعلته عدم احترام مدة العقد وبالتالي فإن هذا القرار يؤكد المنازعة الجدية في التغييرات التي أحدثها السيد محمد (م.) على العقار المكروى وكذا النشاط التجاري المتفق عليه وللخلف العام كذلك الحق في المطالبة بإبطال وفسخ عقد الكراء لكون المكروى غير النشاط التجاري صفة وموضوعا ومحلا فعقد الكراء الأصلي تم ما بين السيد ادريس (ح.) و السيد محمد (م.) بصفته تاجرا إلا أنه أسس شركة على العقار دون اخبار مورث المستأنف بذلك ولا تقدم بإدخال الشركة في الدعوى بصفتها هاته وإنما اكتفى بالإدلاء بالفواتير التي تعود إلى شركة "غ.م." لتبرير التعويضات التي يدعيها والمصاريف التي يدعي أنه أنفقها من أجل تغيير المحل ونقل المعدات من الدار البيضاء إلى حد السوالم والتي لا يتحمل المستأنف أية مسؤولية في ذلك ما دام أنه لا يوافق أصلا على تغيير النشاط المتفق عليه سابقا ولا إدخال معدات للصناعة الثقيلة والتي بررها بفواتير تعود لشركة "غ.م." وبالتالي فإن المنازعة جدية في شخصية التاجر وفي صفة المدعي وكون العقد شريعة المتعاقدين ربط بين شخصين عاديين طبيعيين وليس بين تاجر وشركة و ثانيا تغيير الكراء من شخص ذاتي إلى شخص معنوي وهذا ما نص عليه قرار محكمة النقض عدد 527 المؤرخ بتاريخ 16/04/2008 في الملف التجاري عدد 617/3/2/2004 وأن المادة 8 من القانون الجديد لا تلزم المكروى بأداء أي تعويض في حالة تغيير النشاط وأن المستأنف عليه في الخبرة الأولى ، فإنه لم يستطع إثبات الدخل ورقم المعاملات سنة 1999 وأن المحكمة عندما قضت له بالتعويض المحكوم به بناء على الخبرة الثانية ، فهي بعيدة كل البعد عن الواقع وتفترق إلى المهنية والموضوعية وأن المحل لا يتوفر على أي إسم تجاري أو علامة تجارية تميزه وسومته الكرائية محددة في مبلغ :1400 درهم شهريا وكذا المساحة وعليه فإن هاته الخبرة قد إعتمدت وعلى علتها عناصر التقويم والتعويض في إطار الفصل 10 من ظهير 24/05/1955 وليس مقتضيات المادة 7 من ظهير 49.16 وأنها غير ملزمة للمحكمة المذكورة بأي حال من الأحوال ، إذ كان لزاما على السيد الخبير أن يأخذ بعين الإعتبار، عناصر التعويض المنصوص عليها في ظهير 24/05/1955 من رواج تجاري وموقع ونوعية النشاط الممارس والحرمان الذي لحق بالسيد محمد (م.) من جراء إفراغه ، ملتصقا بقبول الطلب شكلا و في الموضوع أساسا الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويضات لفائدة المستأنف عليه و احتياطيا في الموضوع باجراء بحث في النازلة و بعدم سماع الدعوى الاصلية لكونها سابقة لاوانها وعدم الادلاء بما يفيد صيرورة الحكم نهائيا و احتياطيا ووقفا على الخبرة المنجزة وعدم تقيده بالموضوعية الامر باجراء خبرة جديدة و حفظ حقه في التعقيب و تحميل المستأنف عليه الصائر، وأدلى بنسخة طبق الاصل من الحكم المستأنف ، صورة اعلان قضائي و صورة عقد كراء و ترجمته . و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من قرار ، صورة نشرة جريد الاخبار ، صورة اعلان قضائي و صورة عقد كراء و ترجمته . و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 19/02/2020 جاء فيها أن الحكم الابتدائي ناقش جميع دفعات مالك العقار ورد عليها ردا معللا تعليلا كافيا حسب ما جاء في حيثياته وأن المقال الاستئنافي لمالك العقار لم يات بشيء جديد يمكن أن يعدل من الحكم المستأنف ، ملتصقا بتأييده و رد الاستئناف و تحميل المستأنف الصائر . و بناء على المذكرة جوابية مع ادخال الغير في الدعوى المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 04/03/2020 جاء فيها أن المستأنف عليه ارتأى التقدم بمذكرة جوابية حاول من خلالها عدم الجواب على النقط القانونية المثارة من طرف المستأنف وأكد كل ما جاء في مقاله الاستئنافي ملتصقا بالحكم وفقه وقبول طلب الادخال وفي الموضوع الأمر باستدعاء المدخلين في الدعوى البنك ت.م. وكذا ت.و.ب. قصد سماعهما حكما مشتركا يقضي بإخلاء مسؤوليته

بخصوص القروض التي سبق لمحمد (م.) أن أسسها على الأصل التجاري دون علمه والمتعلقة بالسجل التجاري عدد [المرجع الإداري] ب [العنوان] الدار البيضاء و تحميل المستأنف عليه الصائر بخصوص هاته القروض و تسوية وضعيته في مواجهة البنكين المذكورين و أدلى بصورة قرار محكمة النقض ، صورة عقد كراء و صورة سجل تجاري. و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 01/07/2020 جاء فيها أن المستأنف دفع بأنه لم يجب على دفعه المتعلق بضرورة تطبيق مقتضيات ظهير 24 مايو 1955 على نازلة الحال و سقوط الطلب بالتقادم والحال أن المستأنف عليه قد أجاب عن هذا الدفع بمقتضى مذكرته السابقة وكذا المذكرات التي تم الإدلاء بها خلال المرحلة الابتدائية لأن هذا الدفع سبق وأن أثير ابتدائيا والمحكمة ردت بتعليل مفصل كاف و شاف و فيما يخص الصفة فقد دفع المستأنف بدفوع خارجة عن نطاق الدعوى منها أن العلاقة الكرائية كانت تربط المستأنف عليه بمورثه السيد ادريس (ح.) وانه بمقتضى عقد مخارجة استأثر المستأنف حسبما جاء بمقاله الاستثنائي بالعقار موضوع النزاع وان مورثه سبق له أن استصدر حكما ضد المستأنف عليه بالإفراغ بعلة إحداث تغييرات بالمحل الى غيرها من الدفوع و أن هذه النبذة التاريخية للعلاقة الكرائية سبق ذكرها في المقال الاستثنائي وفي المذكرة الجوابية ، و لا علاقة لها بملف النازلة مادام أن المحكمة حسمت في مسألة الصفة بعدة قرارات سواء القرار القاضي بالإفراغ أو القاضي بالنقض والإحالة أو القرار القاضي بالتعويض المطلوب حاليا ، وبالتالي فإن المستأنف لا حق له في إثارة الدفع بعدم صفة المستأنف عليه مستمدة أولا من عقد الكراء الرابط بينه وبين مورثه وكذا مستمدة من القرارات المذكورة سابقا مما يجعل الدفع بإنعدام صفة المستأنف عليه متجاوزا يتعين رده أما بخصوص إنشاء المستأنف عليه لشركة بإسم غ.م. دون علم المستأنف ، فإن هذا الدفع بدوره أجاب عليه القرار الاستثنائي القاضي بالتعويض المطلوب ، أما بالنسبة للدفع المتعلق بأن المستأنف عليه يتقاضى بسوء نية ، وانه قام بالإدلاء ببيانات كاذبة للسيد الخبير وأخفى معلومات دقيقة وحاسمة فإن المستأنف عليه انتقل بالفعل إلى إقليم حد السوالم حينما تم افراغه من المحل موضوع النزاع ونشاطه التجاري لازال بهذا المحل وان المكتب الذي بالعنوان الكائن بشارع للا لياقوت يتعلق بإدارة اصله التجاري ليس إلا ، إذ لا يعقل أن تكون هناك شركة بالآلات الضخمة التي كان يستعملها المستأنف عليه في نشاطه التجاري بإقامة صغيرة وسط المدينة و أن السيد الخبير قد وقف على المحل الذي انتقل إليه المستأنف عليه وكانت الخبرة حضورية بالنسبة لجميع الأطراف ومن بينهم المستأنف نفسه وان التعويض المحدد من طرف الخبيرين معا كان يتناسب و الاضرار التي لحقت بالمستأنف عليه نتيجة افراغه من أصله التجاري الذي كان يدير به تجارته أكثر من 37 سنة و فيما يخص طلب الإدخال في الدعوى في الشكل عدم قبول الطلب لإعتبره طلب جديد ولكون المدخلين في الدعوى لا علاقة لهما بالنزاع المعروض على المحكمة و في الموضوع رفضه ولا دخل للمستأنف فيها لذلك يكون طلب الإدخال غير مبني على اساس ويكون ماله عدم القبول شكلا والرفض موضوعا، ملتصقا رد الاستئناف لعدم جديته و بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به مع تحميل رافعه الصائر و التصريح بعدم قبول طلب الادخال شكلا و رفضه موضوعا مع تحميل رافعه الصائر. و بناء على المذكرتين المدلى بهما من طرف نائب المستأنف بجلستي 01/07/2020 و 29/07/2020 اللتين أكد من خلالهما ما جاء في استئنافه ومذكراته السابقة ملتصقا بإجراء بحث و أدلى بنسخة من سجل تجاري. وحيث إنه بتاريخ 07/10/2020 اصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدارالبيضاء قرارا تحت عدد 2258 ملف عدد 179/8205/2020 قضى بتأييد الحكم المستأنف والقاضي باداء العارض لفائدة السيد محمد (م.) مبلغ 8.956.994,00 درهم وحيث طعن السيد رشيد (ح.) في القرار الاستثنائي المذكور بالنقض أمام محكمة النقض. وحيث انه بتاريخ 14/07/2022 اصدرت محكمة النقض قرارها عدد 540/2 ملف عدد 902/3/2/2021 والقاضي بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي مترتبة من هيئة أخرى بعلة: " حيث تبين من مستندات الملف كما هي معروضة على قضاة الموضوع ان عقد الكراء الرابط بين الطرفين فسخ وانتهى عملا بعد أن صادقت المحكمة التجارية على الإنذار الموجه للمطلوب من اجل الهدم وإعادة البناء وإفراغه مقابل تعويض جزئي أيد استئنافيا بموجب القرار رقم 509 الصادر في الملف رقم 2005/260 بتاريخ 2006/5/9 أي قبل دخول القانون رقم 16-49-16 حيز التنفيذ بتاريخ 2017/2/12 وبالتالي فان الدعوى الحالية الرامية الى التعويض عن حرمان المطلوب من أصله التجاري لتقاعس الطالب عن الهدم وإعادة البناء هي دعوى متفرعة عن الدعوى السابقة تطبق بشأنها مقتضيات ظهير 1955/5/24 وليس القانون رقم 16-49-16 الذي تطبق أحكامه على عقود الكراء الجارية أي التي لازالت قائمة وسارية المفعول وقت دخوله حيز التنفيذ عملا بالمادة 38 من نفس القانون و المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ذهبت خلاف ذلك معتبرة أن الدعوى الحالية قدمت بتاريخ 2018/9/10 أي بعد دخول القانون رقم 16-49-16 حيز التنفيذ مما يكون معه هذا القانون هو الواجب التطبيق على النازلة تكون قد طبقت القانون رقم 16- بآثر رجعي على عقد كراء فسخ وانتهى بعد

ان صادقت محكمة الموضوع بمقتضى قرار نهائي على الإنذار موضوع الدعوى وعللت قرارها تعليلا فاسدا يوازي انعدامه مما يستوجب نقضه" بناء على مستنتجات بعد النقض المدلى بها من طرف الطاعن بواسطة دفاعه الاستاذة فدوى (ا). بجلسة 19/10/2022 جاء فيها ان التعليل محكمة النقض قد حسمت في النقطة القانونية المتمثلة في أن القانون الواجب التطبيق على النازلة هو ظهير 24/05/1955 وليس القانون 16 وبالترتيب على ذلك فإن كل مناقشة للدفع المثارة في النازلة من كلا الطرفين يجب أن بيت فيها انطلاقا من مقتضيات 24/05/1955 ، كما أن نقض القرار عدد 2258 الصادر بتاريخ 07/10/2020 في الملف رقم 179/8205/2020 بمقتضى قرار محكمة النقض الأنف الذكر يعني إرجاع الأطراف إلى المراكز القانونية التي كانوا عليها عند صدور الحكم الابتدائي عند 6182 بتاريخ 19/06/2011 في الملف رقم 5078/8205/2019 ومن تم فإن هذا الحكم يكون لذلك هو محل المناقشة من خلال أسباب الاستئناف المقدمة من العارض. وانه آثار الدفع حول صفة المستأنف عليه إذ أوضح خلال سائر اطوار المسطرة أن العقار موضوع النزاع آل إليه عن طريق الإرث والمخارجة بجميع التزاماته التعاقدية وأن العلاقة الكرائية كانت تربط ما بين السيد محمد (م) وأب العارض محمد (ح)، في حين أن المستأنف عليه محمد (م) قام بتغيير الوضعية القانونية والمراكز القانونية للأطراف وأنشأ شركة غ.م. ش.م.م. دون إخطار موروث العارض من قبل ولا هذا الأخير في جميع مراحل الدعوى وأنه استدل بالقانون الأساسي للشركة المذكورة لتبرير حجم المعاملات والتجارة الممارسة في الأصل التجاري، وبالتالي فإن جميع المساطر كانت ولا بد أن تمارس في اسم الشركة المذكورة مما يجدر معه إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض لفائدة السيد محمد (م)، والحكم من قبول الطلب لانعدام الصفة. وإن الحكم المستأنف استند فيما قضى به إلى مقتضيات القانون 49/16 المتعلق بكراه العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وخاصة المواد 7 و 9 و 11 و 15 و 38 منه وهي النقطة التي حسمت فيها محكمة النقض إذ نصت بشكل واضح وجلي على أن القانون الواجب التطبيق على النازلة هو ظهير 24/05/1955 المتعلق بكراه المحلات التجارية، مما يتعين لذلك إلغاء الحكم المستأنف والبت في الدعوى من جديد انطلاقا من مقتضيات ظهير 1955 المشار إليه. ومن المقرر فقها وقانونا ان اجل السقوط لا ينقطع ولا يتوقف. وان المحكمة وتقييدا بقرار محكمة النقض وتطبيقا لمقتضيات الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية ستقضي لا محالة بسقوط حق المستأنف عليه في التعويض طبقا لمقتضيات الفصل 33 من ظهير 24/05/1955 للأسباب المبينة أعلاه وكذلك للسبب الثاني المتجلي في عدم تعبير المستأنف عليه عن رغبته في الرجوع بعد البناء طبقا للفصل 13 من ظهير 24/05/1955 وفقا للقانون سواء منه قانون المسطرة المدنية أو القانون المنظم لمهنة المحاماة، غير أن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف ردت دفع العارض بهذا الخصوص. ذلك أن اختيار أحد الأطراف مكتب محاميه كمحل للمخاطبة مع ينحصر في إجراءات الدعوى التي قدمت إلى المحكمة في هذا الإطار ولا يمتد إلى تبليغ الأحكام والإعذارات الأخرى التي تترتب عنها آثار قانونية خطيرة ومؤثرة في المراكز القانونية للأطراف، وأن القضاء دأب على عدم اعتبار تبليغ الأحكام والقرارات القضائية وكذا الإنذارات وباقي الإعذارات الأخرى المنصوص عليها قانونا إلى المحامي بالرغم من اختيار موكله مكتبه للمخاطبة مع سيما إذا كان هذا الموكل قد بين في مقاله ومكتوبات محاميه موطنه الحقيقي، وأن المحكمة باعتمادها الإعذار الموجه إلى محامي العارض رغم كونه يتوفر على موطن حقيقي ورتبت آثارا قانونية على هذا الإعذار من حيث حق المستأنف عليه في المطالبة بالتعويض الكامل عن إفراغه من المحل التجاري المكتري لم تجعل لما قضت به من أساس و مست بحقوق الدفاع للعارض وهو ما يعرض الحكم المستأنف للإلغاء. وان المحكمة وفي إطار الأثر الناشر للاستئناف سوف تقضي برد دعوى المستأنف عليه لعدم تقيده بمقتضيات قانون المسطرة المدنية والقانون المنظم لمهنة المحاماة في شأن تبليغ الإعذار بالرجوع إلى المحل بعد البناء، ذلك أن مقتضيات الفصل 13 من ظهير 24/05/1955 المطبق على النازلة . والملاحظ من مقتضيات الفصل 13 الموماً إليه أعلاه أنه يتعين على المكتري الراغب في الاستفادة من حق الأسبقية للرجوع إلى المحل بعد إعادة بنائه أن يوجه إلى المكري إعلاما إما وقت إفراغه أو بعد إفراغه من المحل بعد ثلاثة أشهر، يخبره فيه برغبته في الرجوع إلى المحل. و أن المستأنف عليه لم يوجه إعلاما للعارض داخل الأجل المنصوص عليه قانونا، وأن النص المذكور يتحدث وجوبا عن توجيه الإعلام عن الرغبة في العودة إلى المكري بصفة شخصية وليس لدفاعه لأن مهمة المحامي تنتهي بصدور الحكم أو القرار ولا تمتد إلى إجراءات التنفيذ أو أشياء أخرى لا علاقة لها بالخصومة وينبغي التنبيه إلى أن حكم الإفراغ قد نفذ يوم 16/11/2007 كما هو ثابت بالمحضر الذي أدلى به المستأنف عليه، وأن الرسالة المشار إليها والمحتج بها أمام المحكمة والتي اعتمدها هذه الأخيرة لم تبلغ للعارض بصفة شخصية ولا علم له بها، وأنه لو فرض جدلا تبليغها إلى المحامي الذي كان ينوب عنه خلال المرحلة الابتدائية بمناسبة دعوى الإفراغ فإن ذلك لا يمكن أن يرتب أي أثر في مواجهة العارض على اعتبار أن الفصل 13 من ظهير 24/05/1955 ينص وجوبا على تبليغ الإشعار

بالرغبة في الاستفادة من حق الأسبقية إلى المكري بصفة شخصية وليس إلى المحامي على اعتبار أن مهمة الدفاع تنحصر في القيام بالإجراءات المسطرية المتعلقة بالخصومة ولا تتعداها إلى أمور أخرى. ومادام أن المكثري (المستأنف عليه) لم يعمد إلى تبليغ العارض بالإعلام المذكور وفق الإجراءات والشروط المنصوص عليها في الفصل 13 من ظهير 24/05/1955 الواجب التطبيق على النازلة، فإن حقه في المطالبة بالتعويض الكامل يكون قد سقط ويتعين تبعا لذلك الحكم بإلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا برفض الطلب وبتحميل المستأنف عليه الصائر. وبناء على مستنتجات بعد النقض المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه المامون (ف). بجلسة 28/12/2022 جاء فيها انه يود أن يشير إلى أن مبدأ عدم رجعية القانون ليس مبدأ جامدا وإنما يعرف عدة استثناءات من بينها النص الصريح على الرجعية. فهذا المبدأ يقيد القاضي ولا يقيد المشرع، بمعنى أن للمشرع الحق في أن يجعل التشريع الجديد ساريا على الماضي لكن يجب عليه حينئذ أن ينص صراحة على رجعية هذا التشريع أي أنه لا يكتفي بذلك إلى الاستناد إلى إرادته الضمنية. وبالرجوع إلى المادة 38 من القانون 16.49 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، والناسخ لمقتضيات ظهير 24 ماي 1955 المتعلق بالبراء التجاري أو الصناعي نجدنا تنص في فقرتها الأولى على ما يلي: "يدخل هذا القانون حيز التنفيذ بعد انصرام أجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية، وتطبق أحكامه على عقود الكراء الجارية وعلى القضايا غير الجاهزة للبت فيه دون تجديد للتصرفات والإجراءات والأحكام التي صدرت قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ". ومن خلال قراءة عميقة لمقتضيات هذه المادة يتضح أنها استثناء صريح بإرادة صريحة من المشرع لمبدأ عدم رجعية القوانين بالنسبة للدعاوي غير الجاهزة وقت دخول قانون 16 - 49 حيز التنفيذ، و يطبق عليها هذا الأخير على الرغم من أنها رفعت في وقت كان فيه ظهير 24 ماي 1955 لا زال ساري المفعول. وأن الدعوى الحالية كانت غير جاهزة أثناء دخول هذا القانون حيز التنفيذ لأن العارض استصدر قرارا استثنائيا تحت عدد 5621/5620 بتاريخ 08/06/2015 في الملفين المضمومين 3372/620/2007 قضى باعتباره وبإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب المضاد والحكم من جديد بعد التصدي بالمصادقة على الانذار بالافراغ المؤرخ في 19/04/1999 وافراغ المستأنف عليه ومن يقوم مقامه من المحل موضوع النزاع والاشهاد عليه بتوصله بمبلغ 54,000,00 درهم عن قيمة كراء ثلاث سنوات والشروع الفعلي في الهدم والبناء وتحديد التعويض الاحتمالي الذي قد يستحقه المستأنف عليه عند الاقتضاء في حالة ثبوت موجبات في مبلغ 8.956.994,00 درهم وتحميل المستأنف الصائر. هذا القرار طعن فيه المستأنف بالنقض بتاريخ 16/07/2015 وفتح لطعنه الملف عدد 2016/2/3/158 بعلته عدم ارتكاز هذا القرار على أساس وخرق مقتضيات الفصل 369 من ق م م وعدم الجواب على وسائل الدفاع . فأصدرت محكمة النقض القرار عدد 2/600 بتاريخ 23/11/2017 في الملف المذكور أعلاه عدد 2016/2/3/158 قضى برفض طلب النقض وتحميل رافعه الصائر. وأنه بصدر قرار النقض أصبح القرار الاستثنائي عدد 5621/5620 في الملفين المضمومين عدد 3372/620/2007 نهائيا فتكون الدعوى غير جاهزة بعد صدور القانون 16 . 49 وبالتالي فإنه هو القانون الواجب التطبيق في النازلة. وحتى على فرض أن هذا القانون ليس هو القانون الواجب التطبيق حسب قرار محكمة النقض وأن النازلة الحالية يطبق عليها ظهير 24 مايو 1955 فإن طلب العارض الحالي يكون مبني على أساس وأن مدة السنتين المنصوص عليها في الفصل 33 منه لازالت لم تنتهي مادام أن القرار القاضي باستحقاق العارض للتعويض الاحتمالي صدر بتاريخ 23/11/2017 وأن طلب العارض قدم بتاريخ 10/09/2018 أي قبل مضي السنتين المنصوص عليهما في الفصل المذكور. وأن الأجل المنصوص عليه في الفصل 33 من ظهير 24/05/1955 يكون له محل في نازلة الحال لو كان العارض سيطالب بالتعويض لأول مرة. أما وان العارض استصدر قرار بأداء التعويض الاحتمالي عن فقدانه لأصله التجاري فإن هذا القرار والتعويض الذي جاء فيه لا يسقط بمرور المدة ولا يمكن بأي حال من الأحوال تطبيق مقتضيات الفصل 33 من ظهير 24 مايو 1955 لأن طلبه الحالي هو تمكينه من التعويض المحكوم به لفائدته الوارد بالقرار الاستثنائي عدد 5621/5620 الصادر بتاريخ 16/07/2015 في الملفين المضمومين عدد 3372/620/2007 والذي أصبح نهائيا بصدر قرار النقض بتاريخ 23/11/2017 تحت عدد 2/600 في الملف عدد 2016/2/3/158. وبالتالي فلا مجال للدفع بالتقادم أو السقوط المنصوص عليه في الفصل 33 من ظهير 24 مايو 1955. وأن ما ذهب إليه قرار محكمة النقض بأن العقد الرابط بين الطرفين قد انتهى وتم فسخه بعد أن صادقت المحكمة التجارية على الانذار الموجه للعارض من أجل الهدم وإعادة البناء وافراغه مقابل تعويض جزئي أيد استثنائيا بموجب القرار رقم 509 الصادر في الملف عدد 2005/260 بتاريخ 09/05/2006 أي قبل دخول القانون - 49 16 حيز التنفيذ فعلى العكس من ذلك فإن هذا القرار قد تم الطعن بالنقض فيه من قبل الطرفين فتح لطعنهما الملفين عدد 2006/2/3/1316 صدر فيه قرار بتاريخ : 2007/6/13 تحت عدد : 671 قضى بالنقض والاحالة وهو

المتعلق بالعارض في حين أن ملف المستأنف فكان يحمل الملف عدد : 2006/2/3/1313 والذي صدر فيه أيضا قرار تحت عدد : 670 وأحيلا القرارين معا على محكمة الاستئناف المدنية بالدار البيضاء وفتح لهما الملفين عدد 2007/620/3372 و صدر فيهما القرار عدد 5621/5620 بتاريخ 08/06/2015 والذي تم أيضا الطعن بالنقض فيه من طرف المستأنف وفتح لضعه الملف عدد 2016/2/3/158 حيث صدر فيه قرارا تحت عدد 2/600 بتاريخ 23/11/2017 قضى برفض طلب النقض هذا من جهة. ومن جهة ثانية فإن قرار النقض بت في وسيلة واحدة وهي المتعلقة بعدم تطبيق مقتضيات القانون 49 - 16 على نازلة الحال ووجوب تطبيق ظهير 24 مايو 1955 عليها. إلا أنه من خلال مستنتجات المستأنف بعد الاحالة نجده تجاوز قرار محكمة النقض وتمسك ببعض الدفوع منها المتعلقة بصفة العارض ومنها أيضا ما يتعلق بخرق مقتضيات الفصل 13 من ظهير 24 مايو 1955. وأن مناقشة هذه الدفوع يكون من العبث لأنه سبق لهذه الدفوع أن أثيرت في جمعي مراحل التقاضي التي دامت أكثر من 23 سنة وتم رفضها وعدم اعتبارها لأنها كانت غير جدية لسبب بسيط أن العارض أثبت صفته في الدعوى وكذا أثبت حقه في العودة الى المحل في حالة هدمه وإعادة بنائه هذا المحل الذي لم يقع هدمه رغم مرور أكثر من 23 سنة على سلوك مسطرة الافراغ ، مما يجعل السبب الذي اعتمد عليه المستأنف لافراغ محله كان غير صحيح ووهمي والهدف من سلوكه لهذه المسطرة هو المضاربة العقارية ليس دون تمكين العارض من الحقوق المكتسبة له عن فقدانه لأصله التجاري. وأنه وبمقتضى الفقرة الثانية من الفصل 396 من قانون المسطرة المدنية فإنه يتعين على المحكمة أن تتقيد بالنقطة التي جاءت في قرار النقض دون غيرها ، وبالتالي فإن ما ورد بمذكرة المستأنف بعد الإحالة غير جدير بالاعتبار يتعين رده. والتمس تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض مع تحميله الصائر. وبناء على المذكرة التعقيبية مع اسناد النظر المدلى بها من طرف الطاعن بواسطة دفاعه بجلسة 18/01/2023 والتي يؤكد من خلالها مذكرة مستنتجاته في ضوء قرار محكمة النقض ، وكذا أسباب استئنائه جملة وتفصيلا. وبناء على ادراج القضية بجلسة 18/01/2023 الفى بالملف بمذكرة تعقيبية مع اسناد النظر للاستاذة فدوى (ا). وحضر دفاع الطرفين، فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 15/02/2023. المحكمة حيث عرض الطاعن استئنائه في الأسباب المبسطة أعلاه. حيث إن الثابت من وثائق الملف أنه صدر حكما ابتدائيا قضى بأداء الطاعن لفائدة المستأنف تعويضا قدره 8.956.994.00 درهم وتحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات، فتقدم الطاعن باستئنائه فصدر قرارا استئنافيا بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر فتقدم الطاعن بنقضه فقضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه. وحيث انه وفقا للمادة 396 من قانون المسطرة المدنية فإن محكمة الاحالة يجب أن تتقيد بنقطة محكمة النقض التي قضت بنقض القرار أعلاه بعلة أن الدعوى الحالية الرامية إلى التعويض عن حرمان المطلوب من أصله التجاري لتقاعس الطالب عن الهدم وإعادة البناء وهي دعوى متفرعة عن الدعوى السابقة تطبق بشاها مقتضيات ظهير 24 ماي 1955 وليس القانون رقم 16.49 التي تطبق أحكامه على عقود الكراء الجارية اي التي لا زالت قائمة وسارية المفعول وقت دخوله حيز التنفيذ عملا ب المادة 38 من نفس القانون والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ذهبت خلاف ذلك معتبرة أن الدعوى الحالية قدمت بتاريخ 10/09/2018 أي بعد دخول القانون 49.16 حيز التنفيذ تكون قد طبقت هذا القانون بأثر رجعي على عقد كراء فسخ وانتهى بعد أن صادقت محكمة الموضوع بمقتضى قرار نهائي على الإنذار موضوع الدعوى وعللت قرارها تعليلا فاسدا مما يستوجب نقضه. وحيث اعتبارا للعلة أعلاه فإن محكمة النقض قد حسمت بكون مقتضيات ظهير 24 ماي 1955 هي الواجبة التطبيق. وحيث إنه ولئن دفع الطاعن بالتقادم أو السقوط المنصوص عليه في الفصل 33 من ظهير 24 ماي 1955 فإن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف عليه عبر عن نيته في الرجوع بعد البناء كما تبين من الرسالة الصادرة عن دفاعه بتاريخ 13/11/2007 والمتوصل بها من دفاع المستأنف في المرحلة الابتدائية الأستاذ الهادي (ا). بتاريخ 15 نونبر 2007 كما يتبين من تاشيرته عليها أي قبل إفراغ المحل وتسليم مفاتحيه لمأمور إجراءات التنفيذ بتاريخ 16/11/2007 وبالتالي فإن المستأنف عليه باشر الإجراءات المسطرية الواجب تفعيلها وداخل الآجال القانونية المقررة قانونا . وحيث تبت سلامة تبليغ الاشعار بالرغبة في الرجوع وفق الشكليات القانونية مما تكون معه الغاية قد تحققت ما دام الاشعار بلغ لدفاع المكري الذي وضع تاشيرته دون تحفظ فضلا على أن دفاع المتوصل بالاشعار هو الذي باشر كافة الاجراءات المسطرية بخصوص المحل موضوع الطلب إلى جانب أن الفصل 33 من ظهير 24 ماي 1955 لم يوجب ضرورة تبليغ المكري بصفة شخصية مما يتعين معه رد الدفع المثار بهذا الشأن . وبالتالي فلا تقادم وفق ما أشارت اليه المادة 33 من ظهير 24 ماي 1955 لذلك فإن مطالبة المستأنف عليه للتعويض نتيجة عدم تمكينه من محله وضياع أصله التجاري وأدائه التعويض الاحتمالي رهين بتحقق السبب الموجب له وهو عدم جدية السبب الذي أسس عليه الافراغ فتاريخ تقديمه غير مقرون بأجل السنيتين وإنما عند تحقق السبب المبرر له. وحيث إن مبلغ التعويض

المحكوم به ابتدائيا قد تم الاستناد فيه على حكم سابق قضى بتحديد التعويض الاحتياطي في المبلغ المحكوم به وذلك اعتبارا لما لهذا الحكم من حجية سيما وأن مبلغ التعويض أصبح مبرما بصدوق قرار عن المجلس الأعلى سابق قضى برفض النقض بخصوصه مما يتعين معه التصريح بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به بهذا الخصوص. وحيث إنه بخصوص إدخال الغير في الدعوى فإنه بالاطلاع على شهادة السجل التجاري المستدل بها تعزيزا لطلب الإدخال فإنها لا تتعلق بالمستأنف عليه وإنما بشركة غ.م. التي تتخذ شكل شركة ذات المسؤولية المحدودة وتتوفر على ذمة مالية مستقلة مما يتعين الحكم بعدم قبول مقال الإدخال ورد الدفع المثارة بشأنه. وحيث تاسيسا على ما سبق يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر. لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا. وبعد النقض والاحالة في الشكل: قبول الاستئناف وعدم قبول مقال ادخال الغير في الدعوى مع تحميل رافعه الصائر في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر.