

L'erreur matérielle sur le nom du preneur dans un congé de bail commercial n'entraîne pas sa nullité dès lors qu'elle ne crée aucune ambiguïté sur l'identité du destinataire (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71970	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1665
Date de décision 20190417	N° de dossier 2019/8206/969	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux	Mots clés Validation du congé, Usage exclusivement commercial, Reprise pour usage personnel, Rejet de la demande d'indemnité, Nullité du congé, Erreur matérielle sur le nom du preneur, Destination des lieux, Congé, Bail commercial, Absence d'ambiguïté sur l'identité		
Base légale Article(s) : 7 - 8 - 19 - 20 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 49 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour reprise personnelle et ordonnant l'expulsion du preneur, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité formelle du congé et la nature du bail. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur, écartant les moyens du preneur tirés de la nullité du congé et de l'existence d'un bail mixte. L'appelant soutenait, d'une part, que l'erreur sur son nom dans le congé entraînait sa nullité, insusceptible de régularisation par un mémoire réformateur, et d'autre part, que le congé était irrégulier faute de viser la partie des locaux à usage d'habitation, en violation des dispositions de la loi n° 49-16. La cour écarte le premier moyen en retenant qu'une simple erreur matérielle sur le nom du preneur dans le congé ne vicie pas ce dernier dès lors qu'elle n'a pas créé d'incertitude sur l'identité du destinataire et n'a causé aucun préjudice à ses intérêts. Sur le second moyen, la cour rappelle que la nature de l'usage des lieux est déterminée par les stipulations contractuelles. En l'absence de toute mention d'un usage d'habitation dans l'acte de cession du fonds de commerce produit par le preneur lui-même, et faute de preuve d'un accord postérieur du bailleur, l'occupation d'une partie des locaux à titre de logement est inopposable à ce dernier, rendant inapplicables les dispositions spécifiques aux baux mixtes. La cour relève en outre que le preneur,

n'ayant pas chiffré sa demande d'indemnité d'éviction après expertise, ne peut valablement la formuler en appel en se bornant à solliciter une nouvelle expertise. Le jugement 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 محمد (ز.) بواسطة دفاعه بتاريخ 04/02/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 05/12/2018 تحت عدد 11707 ملف عدد 818/8206/2018 و القاضي في الشكل بعدم قبول الطلب المضاد وقبول الطلبين الأصلي و الإصلاحي و في الموضوع بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ اليه بتاريخ 10/10/2017 و الحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بزقة [العنوان] البيضاء وتحميل المدعي الصائر ورفض باقي الطلبات .

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 18/01/2019 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستثنائي و أن آخر يوم كان عطلة، فامتد الأجل الى أول يوم عمل طبقا لمقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 512 من ق ل ع الذي صادف يوم الاثنين 04/02/2019 تاريخ تقديم الاستئناف مما يكون معه مقدما داخل الأجل القانوني.

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 محمد (أ.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 22/01/2018 يعرض فيه أن المدعى عليه يكتري منه الدكان المستخرج من الدار بزقة [العنوان] البيضاء بسومة شهرية قدرها 750,00 درهم، وأنه وجه اليه إنذارا بالإفراغ للاستعمال الشخصي ، توصل به بتاريخ 10/10/2017 ولم يستجب لمقتضياته، ملتصا بالمصادقة على الإنذار ، والحكم تبعا لذلك بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وبإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه او بإذنه من المحل الكائن بزقة [العنوان] البيضاء، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ، شمول الحكم بالنفاذ المعجل، وتحميله الصائر، مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 21/02/2018، والتي جاء فيها أن اسم المدعى عليه المدون بجميع وثائقه الرسمية هو احمد (ز.) وليس محمد (ز.)، كما ورد في المقال الإفتتاحي، ملتصا بالحكم بعدم قبول الدعوى شكلا لتوجيهها لغير ذي صفة، وان المدعى عليه مكتر من المدعي أصليا السيد محمد (أ.) المحل التجاري المشتمل على جزء مخصص للسكن الكائن بعنوانه، وأنه يطعن في الإنذار المبلغ اليه بتاريخ 10/10/2017 بالبطلان لتوجيهه ضد السيد محمد (ز.) ، ولعدم التنصيص فيه على تخصيص الجزء المتعلق بالسكن الملحق بالمحل التجاري خلافا لمقتضيات المادة 19 و 20 من القانون رقم:

16-49 خاصة وأن المحل المكترى خصص جزء منه لسكن المدعى عليه وأفراد أسرته المتعددين، وفي المقال المضاد ان المادة 7 من القانون رقم 16-49 تخول للمدعى عليه بصفته مكثر تعويضا يعادل ما لحقه من ضرر ناجم عن الإفراغ ملتصا في المذكرة الجوابية عدم قبول الطلب وفي الموضوع بطلان الإنذار المبلغ اليه ، وفي المقال المضاد الحكم على المدعى عليه فرعيا بادائه لفائدته تعويضا كاملا عن الافراغ يساوي قيمة اصله التجاري بجميع عناصره المادية والمعنوية ويغطي كل الاضرار والخسائر وما سيفقده من ارباح بسبب الافراغ، و بادائه لفائدته تعويضا مسبقا قدره 5000,00 درهم، والحكم بتعيين خبير مختص في الشؤون التجارية لتحديد قيمة الاصل التجاري ، والقول ببفائه بالمحل الى حين توصله بالتعويض المحكوم بهو حفظ حقه في التعقيب على الخبرة، وتحمله الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية مع مقال اصلاحي الذي تقدم به نائب المدعي بجلسة 14/03/2018، والتي جاء فيها في المقال الاصلاحى، انه تسرب خطأ مطبعي بخصوص الاسم الشخصي والعائلي للمدعى عليه اذ اشير الى ان اسمه محمد (ز.) فيما الاسم الصحيح هو احمد (ز.) كما تؤكد ذلك الملاحظة المسطرة بالانذار المبلغ له الذي اشير فيه انه بلغ بتاريخ: 10/10/2017 بواسطة السيد احمد (ز.) وطنيته رقم: [رقم بطاقة التعريف]، وكذا محضر التبليغ ، وان الوثائق المدلى بها من طرف المدعى عليه سيما بطاقة التعريف الوطنية تؤكد بان الشخص المبلغ هو نفسه المدعى عليه، ملتصا بالحكم باصلاح الخطأ المادي الوارد بالمقال الافتتاحي، والقول ان الدعوى موجهة ضد المسمى احمد (ز.) وليس محمد (ز.)، وفي المذكرة الجوابية، ان الدعوى جاءت مستوفية لكافة الشروط الشكلية المطلوبة قانونا، وان الدفع بكون الإنذار الموجه اليه لم يتم التنصيص فيه على تخصيص الجزء المتعلق بالسكن الملحق بالمحل التجاري فان الثابت من عقد شراء المستدل به من طرف المدعى عليه، أن هذا الاخير اشترى الاصل التجاري من مالكة السابق لامين (ص.)، ولم تتم الإشارة بالعقد لوجود اي سكن ملحق بالمحل التجاري موضوع الدعوى، وان المدلى بشيء قائل به، وبالتالي فالمدعى عليه يؤكد من خلال الوثيقة أعلاه موضوع الدعوى هو عبارة عن محل تجاري وليس به اي سكن ملحق، وبالتالي فان جوابه يتضمن اقرارا صريحا كونه قام باحداث تغييرات بالمحل التجاري وذلك ببناء جزء خصصه للسكن، وفي التعقيب على المقال المضاد ان طلب التعويض ليس له اي اساس استنادا لإقرار المكتري أعلاه ، واعتبارا لأن المادة 8 من القانون رقم: 16-49 تنص على انه لا يلزم المكري باداء اي تعويض للمكترى مقابل الافراغ اذا احدث تغييرا بالمحل دون موافقة المكري بشكل يضر بالبنائة ويؤثر على سلامتها او يرفع من تحملاته ، ملتصا بالحكم وفق المقال الافتتاحي، وفي المقال المضاد الحكم برفض طلب التعويض.

وبناء على تعقيب نائب المدعى عليه بجلسة 28/03/2018، والذي أكد بمقتضاه ملتصاته السابقة .

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 652 الصادر بتاريخ: 02/05/2018، والقاضي بإجراء خبرة حسابية عهدت الى الخبير السيد رشيد الراضي، الذي خلص في تقريره الى تحديد قيمة التعويض في مبلغ: 217700.00 درهم.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد احمد (ز.) و جاء في أسباب استئنائه حول نقصان تعليل محكمة الدرجة الأولى لحكمها الموازي لانعدامه بخصوص عدم الجواب على دفعه ببطلان الإنذار و عدم جواز إصلاحه بمقتضى مقال إصلاحي للدعوى، فاعتبرت محكمة الدرجة الأولى عن غير صواب إمكانية تصحيح إنذار مختل شكلا و إجازته و ذلك بالتقدم بمقال إصلاحي للدعوى وسبق للمستأنف أن دفع ببطلان الإنذار الموجه ضد السيد محمد (ز.) حسب الثابت من نسخة الإنذار المدلى بها بالملف و الحاملة لتأشيرة التبليغ بالعبارة التالية " بلغ بتاريخ 10/10/2017 بواسطة السيد احمد (ز.) وطنيته عدد [رقم بطاقة التعريف] مما يعد دليلا قاطعا على اسم المستأنف الشخصي و العائلي الصحيحين وليس ما تم تضمينه بنص الإنذار المختل شكلا ، وأنه من غير المستساغ قانونا أن يتم إصلاح خلل شاب الإنذار الذي يعتبر أساس دعوى الإفراغ بمقتضى مقال إصلاحي وأن الغاية من المقال الإصلاحي هو إصلاح الأخطاء المادية التي تشوب مقالات الدعوى و ليس الإنذارات التي لا يمكن إجازتها لاحقا بواسطة مقال إصلاحي ، وأن مصلحة المستأنف قد تضررت شديد الضرر خاصة و أنه لم يكن يدري إن كان هو المعني بالإنذار أو غيره أمام التغيير الكامل الذي طال اسمه الشخصي و العائلي بصلب الإنذار وأن المحكمة في إطار حيادها الإيجابي في الدعوى فإنها لا تجيز أخطاء الخصوم المرتكبة قبل رفعها ، ومادام الإنذار قد نشأ باطلا فإنه لا موجب لإصلاحه بمقتضى مقال إصلاحي للدعوى وأن المستأنف يلتمس الإشهاد له بمنازعته في صحة الإنذار المختل شكلا و يلتمس التصريح ببطلانه . وحول خرق محكمة الدرجة الأولى لمقتضيات المادتين 19 و 20 من القانون رقم 16/ 49 سبق للمستأنف الدفع بأن الإنذار المطعون فيه بالبطلان لم يتم التنصيص فيه على تخصيص الجزء المتعلق

بالسكن الملحوق بالمحل التجاري خلافا لمقتضيات المادتين المذكورتين ، خاصة و أن المحل المكتري خصص جزء منه لسكن المستأنف وأفراد أسرته المتعددين وأنه و بموافقة و إجازة من المكري و أمام مرأى ومسمعه خصص منذ ما يناهز 41 سنة و قبل أن تؤول إلى المدعي ملكية العقار جزءا من المحل المكري كسكن له و لأفراد عائلته الذين ازدادوا جميعهم بالمحل حسب الثابت من دفتر الحالة المدنية المنجز سنة 1977 و أن المدعي يسكن بشقة بنفس عنوان المحل المكتري و لم يبد أي اعتراض على ذلك لمدة تناهز نصف قرن من الزمن و أن مقتضيات المادة 20 من القانون 16.49 تنص في فقرتها الأخيرة على ما يلي " إذا كان المكتري يستعمل جزءا من محل الكراء للسكن لا يمكن الفصل بينه و بين الجزء المستعمل كمحل تجاري أو صناعي أو حرفي فإنه في هذه الحالة لا يمكن إفراغه من الجزء المستعمل للسكن دون إفراغه من الجزء المستعمل للتجارة و ذلك وفق مقتضيات هذا القانون وإنه من الثابت من تقرير الخبرة المنجزة كالتالي " يستغل المحل موضوع النزاع كبقال و تبلغ مساحته حوالي 50 مترا مربعا جزء منها يستعمل للمحل التجاري و الجزء الآخر للسكن." و أن المستأنف عضد وضعه بعدد من الوثائق التي تؤكد استغلاله جزءا من العقار على وجه السكن على رأسها الحالة المدنية المنجز سنة 1977 وكذا البطاقة الوطنية لابنه التي تشير الى عنوان سكناه ، و أن حكم محكمة الدرجة الأولى باستجابته دونما قيد أو شرط لطلب المستأنف عليه إفراغ جميع المحل المكتري بملحقه المعد للسكن يكون قد ضرب في الصميم مقتضيات المادتين 19 و 20 أعلاه و اللتين حددتا شروط إفراغ المحل الملحوق بالمحل التجاري ، و التي من بينها عدم جواز المطالبة بإفراغ الجزء المتعلق بالسكن الملحوق بالمحل التجاري إذا كان من شأن استرجاع المحل أن يحدث مساسا خطيرا باستغلال الأصل التجاري أو إذا كان المكتري يستعمل جزءا من محل الكراء للسكن لا يمكن الفصل بينه و بين الجزء المستعمل كمحل تجاري وأنه لا يمكن الفصل بين المحل المكتري التجاري و كذا المعد للسكن ، و بالتالي فإن الحكم الابتدائي سوف تعترضه لا محالة صعوبة في التنفيذ لعدم التنصيص عليه بصلب الحكم و أن حكم محكمة الدرجة الأولى سكت عن إفراغ المحل السكني بل و أنكر وجوده الفعلي بالرغم من جميع الوثائق المقدمة و بالرغم من تأكيد تقرير الخبرة على وجوده الفعلي مما يعد انعداماً في التعليل موجبا لإلغائه ، و حول أحقية المستأنف في المطالبة بالتعويض في الشقين التجاري والسكني فإن تقرير الخبرة المنجزة و لئن أشار إلى وجود محل معد للسكن يشكل جزءا لا يتجزئ من المحل التجاري فإنه لم يحدد التعويض المستحق له عن إفراغه . و أن المستأنف عليه التف على المسطرة و لم يثبت الشروط المنصوص عليها في المادة 19 و من بينها أن لا يتوفر على سكن في ملكه و أن الأساس المعتمد في الإنذار لا يدخل ضمن الحالات المشار إليها في المادة 8 من القانون السالف الذكر مما يتعين معه الحكم للطاعن بتعويض عن الضرر الناجم عن إفراغه من محله التجاري والسكني و أن المستأنف باعتباره مكريا مالكا للأصل التجاري المؤسس منذ سنة 1970 يستحق تعويضا عن إنهاء عقد الكراء وفقا لما هو منصوص عليه بالمادة 7 من القانون رقم 49.16 لذلك يلتمس إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والتصريح برفض الطلب واحتياطيا الحكم على المدعي عليه بأدائه للمستأنف تعويضا كاملا عن الافراغ ، وبتعيين خبير مختص في الشؤون التجارية لتحديد قيمة الأصل التجاري و حفظ حقه في التعقيب على الخبرة ، والقول ببقائه بالمحل الى حين توصله بالتعويض المحكوم به ، و تحمिल المستأنف عليه الصائر. و أرفق المقال بنسخة تبليغية من الحكم المستأنف ، و طي التبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 27/03/2019 جاء فيها أن الدفوعات المثارة بموجب المقال الاستثنائي سبق للمستأنف إثارتها خلال المرحلة الابتدائية وأجابت عنها المحكمة ، سيما ما تعلق بالدفع المتعلق بخصوص بطلان الإنذار إذ عللت محكمة الدرجة الأولى ردها لهذا الدفع بكون المستأنف قد توصل شخصيا بالإنذار و ضمنت بطاقته الوطنية بأصل الإنذار من طرف المفوض القضائي المكلف بالتبليغ . و بخصوص الدفع المتعلق بعدم الإشارة بالإنذار إلى الجزء المخصص للسكن فإنه كسابقه لا أساس له باعتبار أن المستأنف أدلى خلال المرحلة الابتدائية بعقد شراء يفيد أنه اشترى الأصل التجاري من مالكة السابق لامين (ص.) ، و لم تتم الإشارة بالعقد لوجود أي سكن ملحوق بالمحل التجاري موضوع الدعوى ، و أن المحكمة استبعدت هذا الدفع لكونه غير ذي موضوع بعلته عدم الإشارة بعقد البيع لوجود ملحوق سكني به، و تكون المحكمة قد صادفت الصواب لما استبعدت الدفع المشار إليه أعلاه للعلة المذكورة مما يتعين معه التصريح باستبعاده لعدم ارتكازه على أي أساس قانوني سليم . وبخصوص الدفع المتعلق بأحقية المستأنف في المطالبة بالتعويض فالثابت من محتويات ملف النازلة سيما الحكم المستأنف أن محكمة البداية أمرت بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق للمستأنف أنيطت بالسيد رشيد الراضي الذي أنجز مهمته و حرر تقريرا خلص فيه إلى تحديد قيمة التعويض في مبلغ 217.700,00 درهم، غير أن الطرف المستأنف لم يتقدم بمطالبه على ضوء الخبرة المأمور

بها في ملف النازلة و اكتفى بالمطالبة بالأمر بإجراء خبرة مضادة، وأن الحكم الابتدائي قضى برد طلب إجراء خبرة مضادة بعلّة أن طلب الخبرة المضادة يبقى خاضعا للسلطة التقديرية لمحكمة الموضوع ولا رقابة عليها في ذلك من طرف محكمة النقض ما دامت قد كونت قناعتها من الخبرة المنجزة من طرف الخبير مستدلة في ذلك بمجموعة من القرارات الصادرة عن محكمة النقض، و بالفعل فطلب إجراء خبرة مضادة لم يكن له أي مبرر معقول خاصة أن المستأنف لم يتقدم بمطالبه بعد الخبرة مؤديا عنها الرسوم القضائية الواجبة ، الأمر الذي يجعل طلب إجراء خبرة مضادة في المرحلة الاستئنافية عديم الأساس القانوني فكان أولى بالمستأنف أن يتقدم بمطالبه المدنية خلال المرحلة الابتدائية قبل المطالبة بإجراء خبرة مضادة مما يعتبر معه قد تنازل ضمينا عن المطالبة بالتعويض عن فقدان الأصل التجاري، لذلك يلتمس استبعاد ما تضمنه المقال الاستئنافي و التصريح تبعا لذلك بتأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب و تحميل الطرف المستأنف كافة المصاريف مع ما يترتب عن ذلك قانونا،

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 10/04/2019 حضرها الأستاذ (ن.) عن الأستاذ (ب.) و الأستاذ (ز.) عن الأستاذ (د.) ولم يدل نائب المستأنف بأي تعقيب رغم الإمهال فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه .

حيث يتبين بالإطلاع على وثائق الملف الابتدائي أن المقال الإصلاحي الذي تقدم به المدعي -المستأنف عليه حاليا- يهدف الى إصلاح الخطأ المادي الذي تسرب الى المقال الافتتاحي للدعوى بخصوص اسم المدعى عليه -المستأنف حاليا - باعتباره امحمد (ز.) و ليس محمد (ز.) كما ورد في المقال المذكور ، مما يتعين معه رد ما تمسك به المستأنف من عدم جواز إصلاح الخلل الذي شاب الإنذار بمقتضى مقال إصلاحي لتعلق هذا الأخير بالدعوى . أما بالنسبة لما تسرب الى الإنذار موضوع الدعوى من خطأ بخصوص اسم المستأنف ، فإن المحكمة الابتدائية قد أجابت عن الدفع المثار من الطاعن في هذا الشأن واعتبرته مردودا استنادا لمقتضيات الفصل 49 من قانون المسطرة المدنية لتوصل الطاعن بالإنذار شخصيا ، كما أنه لم يدل بما يفيد تضرر مصالحه ، وأن ما دفع به حاليا من كونه لم يكن يدري إن كان هو المعني بالإنذار أم غيره ، غير جدير بالاعتبار لأن قانون الكراء الجديد 49/16 و على خلاف ظهير 24 ماي 1955 لم يعد يلزم المكثري بسلوك أية مساطر بعد التوصل بالإنذار سواء فيما يخص دعوى الصلح أو دعوى بطلان الإنذار ، و إنما يتقدم بدفوعه بخصوص الإنذار ومطالبه بعد مقاضاته من طرف المكثري من أجل الإفراغ في إطار دعوى المصادقة على الإنذار و هو ما وقع في هذه النازلة التي أجاب فيها المستأنف على مقال الدعوى المقدم من المكثري وتقدم بدوره بمقال مضاد .

وحيث إنه بالإضافة لما ذكر فإنه لا يترتب بطلان الإنذار إذا ورد خطأ بسيط في اسم المكثري لم تترتب عنه جهالة بهويته وهو الاتجاه الذي أقرته محكمة النقض من خلال قرارها عدد 172 الصادر بتاريخ 16/02/2012 ملف تجاري عدد 1266/3/2/2011 المشار إليه في مؤلف الدكتور عمر (أ.) الإنذار بالإفراغ في ضوء ظهير الكراء التجاري وآخر المواقف القضائية الصفحة 130 و الذي جاء فيه " وبخصوص الدفع ببطلان الإنذار لعدم توجيهه ضد من يجب فإن محكمة الاستئناف لما أيدت الحكم الابتدائي المعطل بما تضمنه " أن مجرد الاختلاف البسيط بين الاسم العائلي للمكثري المضمن بالإنذار وهو (ف.) وبين اسمه العائلي الحقيقي وهو (ف.) ليس من شأنه أن يبطل الإنذار بالإفراغ مادام أنه لم يترتب عنه الجهالة بالشخص المراد تبليغه " وأضافت عللها الخاصة التي تضمنها ان الاختلاف المذكور لم يلحق بالطاعنين أي ضرر مادام أن الإنذار وجه الى المكثري الحقيقي الذي توصل بواسطة ابنه بتاريخ 7/4/07 حسب شهادة التسليم والتي لم ينتقدها الطاعنون تكون قد ردت الدفع المذكور بما يكفي لتبريره "

وحيث إن العبرة في تحديد طبيعة استعمال المحل بما تم الاتفاق عليه بين الأطراف ، و أن ما أدلى به المستأنف من وثائق لإثبات استغلال المحل موضوع الدعوى للسكن في جزء منه و للتجارة في جزء آخر يعتبر غير جدير بالاعتبار في غياب إدلائه بما يفيد الاتفاق على تخصيص المحل للاستعمالين معا ، بل إن العقد المؤرخ في 14/01/1983 الذي استدل به في المرحلة الابتدائية و الذي يعتبر السند و الأساس القانوني لتواجده في المحل موضوع الدعوى إنما يتعلق بمحل معد للاستعمال التجاري مع الإشارة الى عناصر الأصل

التجاري (انظر الفقرة الخاصة بالتعيين من العقد) و التي جاء فيها : " DESIGNATION "

[Un grand local situé à Casablanca rue [adresse

" pour usage commerciales de " MA d'Épicerie en détail " y compris la clientèle l'achalandage

و أن العقد المذكور لم يتضمن أي إشارة لاستعمال المحل في جزء منه كسكن مما يتبين معه أن الحكم المستأنف كان صائبا لما رد الدفع المثار في هذا الصدد للعلة المذكورة ، كما أن المستأنف لم يدل بما يفيد الموافقة على استعمال جزء من المحل المبيع للسكن سواء قبل امتلاك المكري الحالي للعقار أو بعد ذلك ، ولا يقوم مقام ذلك ما جاء في الاستئناف من كون المكري يسكن بشقة بنفس عنوان المحل المكري وأنه لم يبد أي اعتراض لمدة طويلة ، لثبوت تخصيص المحل للتجارة بعقد كتابي .

وحيث يتعين تبعا لما تم بيانه رد الدفع أيضا بخرق المادتين 19 و 20 من القانون رقم 49/16 لعدم انطباقهما على النازلة لتأسيسها على إنذار بإفراغ محل تجاري للاستعمال الشخصي .

وحيث يتبين بالرجوع للحكم المستأنف أن المحكمة ردت - اعتبارا لنفس العلة أي تسبب الإنذار بالاستعمال الشخصي - ما أثاره المستأنف عليه بخصوص تطبيق مقتضيات المادة 8 من القانون رقم 49/16 ، كما اعتبرت بعد الأمر تمهيدا بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق للمستأنف عليه عن الإفراغ بناء على السبب المذكور واستنادا لمقتضيات المادة 7 من نفس القانون ، التعويض المستحق للمكثري مقابل الافراغ محدد في مبلغ 208700 درهم .

وحيث قضت المحكمة الابتدائية بعدم قبول طلب التعويض لعدم تحديد المستأنف مطالبه بعد الخبرة رغم إعلامه بذلك .

وحيث يتبين بالرجوع لمقال الاستئناف أن المستأنف لم يحدد أية مطالب بخصوص التعويض عن الإفراغ مكتفيا بالمطالبة بإجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري بجميع عناصره مع الأخذ بعين الاعتبار اشتماله على محل سكني وأن هذا الأخير والمحل التجاري وحدة لا تتجزأ ، وهو ما لا يمكن الاستجابة إليه لثبوت تخصيص المحل موضوع الدعوى للتجارة فقط و لتحديد المحكمة التعويض المستحق للمكثري عن إفراغه وفق ما هو مبين أعلاه .

وحيث يتعين استنادا لكل ما ذكر ولعدم جدية أسباب الاستئناف ، التصريح برده وتأييد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر .