

**L'éviction du preneur d'un bail commercial en raison d'un immeuble menaçant ruine n'ouvre pas droit à une indemnité d'éviction (CA. com. Casablanca 2020)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 69187	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1710
<b>Date de décision</b> 20200729	<b>N° de dossier</b> 2020/8206/615	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Risque d'effondrement, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Immeuble menaçant ruine, Exonération du bailleur, Distinction avec la démolition pour reconstruction, Demande prématurée, Dahir du 24 mai 1955, Bail commercial, Absence de droit au retour	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La cour d'appel de commerce distingue le régime de l'éviction pour cause de péril de celui de l'éviction pour démolition et reconstruction en matière de bail commercial. Le tribunal de commerce avait rejeté les demandes du preneur tendant à l'octroi d'une indemnité d'éviction et à la reconnaissance d'un droit au retour.

L'appelant soutenait que l'éviction, bien que fondée sur l'état de péril de l'immeuble, devait ouvrir droit à indemnisation dès lors que le bailleur n'avait procédé à aucune reconstruction. La cour retient que l'éviction prononcée par le juge des référés était fondée exclusivement sur l'état de péril, cause exonératoire de toute indemnité d'éviction.

Elle juge en outre que le droit au retour et l'indemnité compensant sa privation ne naissent qu'après la reconstruction effective des lieux. En l'absence de reconstruction, une telle demande est donc prématurée.

La cour confirme en conséquence le premier jugement et, infirmant le second, déclare la demande irrecevable.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث قدم الاستئنافين مستوفيان للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء، فهما مقبولان شكلا.

في الموضوع :

بالنسبة للملف عدد 615/8206/2020

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف تقدم بواسطة دفاعه بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيها أنه يشغل من المدعى عليه المحل التجاري الكائن بدارب [العنوان] بالبيضاء الفداء بسومة شهرية قدرها 300 درهم وأنه يستغله كمتجر. وأن العارض توصل بإنذار مؤرخ في 15/07/2013 من المفوض القضائي بلغ به بتاريخ 2/09/2013 من أجل إفراغ محل تجاري بصفة استعجالية. و أن المدعى عليه تقدم بدعوى استعجالية رامية للإفراغ بسبب تداعي المحل للسقوط فتح لها ملف 2329/8101/14 صدر فيها أمر بتاريخ 15/09/2014 تحت رقم 3201 قضى بالإفراغ. وأن الأمر وقع تأييده من طرف محكمة الاستئناف. وأنه برجع المحكمة إلى طلب المدعي ستلا حظ على أنه اعتمد فيه على سبب وحيد وهو وضع حد لعقد كراء الرابط بين الطرفين مستغلا في ذلك إنذارا وجه إليه من طرف الجماعة المحلية يلزمه بإصلاح سطح العقار من أجل إفراغ العارض وحرمانه من حقوقه بالأصل التجاري الذي أنشأه بالمحل. وأن المدعى عليه لم يراع أن عقد الكراء تحكمه مقتضيات ظهير 24/5/1955. وأنه مادام الأمر يتعلق بمحل تجاري فالمسطرة الواجبة هي المنصوص عليها في ظهير 1955. وأن السيد رئيس المحكمة بصفته قاضيا للأمر المستعجلة لم يمكن العارض من أي حق حين قضائه بإفراغه كحق الرجوع بعد الإصلاح أو البناء أو التعويض عن الحرمان من الأصل التجاري نتيجة الإفراغ. ملتصقا بقبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم بمنح العارض تعويض المستحق له نتيجة الإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء استنادا للمادة 12 من ظهير 24/5/1955 والقول بمنحه حق الرجوع إلى المحل فور انتهاء الأشغال استنادا للمادة 13 من نفس القانون والبت في الصائر طبقا للقانون. مرفقا مقاله بنسخة من أمر استعجالي وصورة من محضر تنفيذ إفراغ.

وبناء على مذكرة جوابية مرفقة بوثائق مدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 19/5/2015 جاء فيها أن مقتضيات الفصل 12 و13 من ظهير 24/5/1955 لا تنطبق على النازلة. وأن العارض لم يؤسس دعواه على الهدم وإعادة البناء وإنما على تداعي العقار لكونه أصبح مهددا بالانهيار، ويشكل خطرا على السكان والمارة. وأن اللجنة التقنية انتقلت إلى عين المكان ووجهت إنذارا للعارض بتاريخ 13/3/2013. وأن تقرير المختبر العمومي أكد هذه الوضعية. وأن خبرة السيد عمر (ع.) أكدت على الحالة السيئة للعقار. كما أن خبرة السيد عبد الهادي (ي.) المنجزة بناء على أمر قضائي أكدت أن البناية تشكل خطرا على ساكنتها. وأن العارض لم يسلك مسطرة ظ 1955 لأن حالة التفسخ لا يد للعارض فيها بل بفعل الزمن. وحيث إن العارض لا يعبر عن رغبته في هدم الملك وإعادة بنائه. وأنه لا يمكنه أداء التعويض. وأن مقتضيات الفصل 11 لا تعطي للمكتر أي تعويض. وأن المكتر سلك مسطرة الصلح انتهت بعدم قبول الطلب رقم 1396 الصادر بتاريخ 10/10/2013. ملتصقا التصريح بعدم قبول الطلب لمخالفته مقتضيات الفصل 11 من ظهير 1955 الآمرة الذي لا يعطي التعويض عن الإفراغ بسبب التداعي للسقوط، وتحميل المدعي الصائر. مرفقا مذكرته بنسخة من إنذار بالإخلاء في إطار المادة 15 من قانون 81/2003 وصورة من الخبرات المنجزة وصورة من تقرير خبرة المختبر العمومي ورسالة رئيس مجلس

مقاطعة مرس السلطان للعارض وصورة من الإنذار الموجه من نفس رئيس مجلس مقاطعة مرس السلطان إلى فاطمة (ف.) بصفتها زوجة المدعى عليه.

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف نائب المدعي والتي يلتمس من خلالها رد دفع المدعى عليه والقول وفق ما جاء بمقاله. مرفقا مذكرته بنسخة من قرار استئنائي ونسخة من قرار لمجلس الأعلى سابقا.

وبناء على مذكرة الإدلاء بحكم المدلى بها من طرف نائبة المدعى عليه بجلسة 16/6/2015 المرفقة بنسخة من الحكم 1396 بتاريخ 10/10/2013 في الملف 1376/14/2013 القاضي بعدم قبول الطلب.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 30/06/201 و التي أكد من خلالها ما سبق.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن مؤسسا استئنافه على ما يلي :

أن العارض يعيب على الحكم المستأنف عدم قيامه على أساس قانوني وواقعي سليمين وبالتالي نقصان التعليل الموازي لانعدامه.

فيما يخص عدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل :

انه يرجوع المحكمة إلى طلب المستأنف ضده ستلاظ على انه اعتمد فيه على سبب وحيد وهو وضع حد لعقد الكراء الرابط بين الطرفين مستغلا في ذلك إنذار وجه إليه من طرف الجماعة المحلية يلزمه بإصلاح سطح العقار من اجل إفراغ العارض وحرمانه من كافة حقوقه المخولة له قانونا بالأصل التجاري الذي أنشأه بالمحل. وان المحكمة مصدره الحكم لم تراع بان عقد الكراء الرابط بين الطرفين تحكمه مقتضيات ظهير 24/05/1955 رغم ذكرها مقتضياته بحيثيات الحكم. وان المحكمة وحين قضائها برفض طلب العارض دون تمكينه من أي حق من الحقوق المخولة له قانونا كحق الرجوع بعد الإصلاح أو البناء أو التعويض عن الحرمان من الأصل التجاري بكامل مكوناته تكون قد خالفت القانون وبالتالي طبقت القانون تطبيقا خاطئا ومست حقوق العارض. وان العارض من جهة أخرى فانه دفع بأنه وأثناء إنشاء عقد الكراء سلم للمالك مبلغ 60.000 درهم من اجل شراء حق الكراء توصل بها أثناء تحرير العقد وأنشأ أصلا تجاريا بتسجيله في سجلات السجل التجاري وفق القانون حسب الثابت من الوثائق المدلى بها. وأن المحل لم يتهدم قبل توجيه الإنذار وبعده إلى غايته حسب الثابت من المعاينة رففته مما يظهر بأن السبب المعتمد من طرف المستأنف ضده يهدف إلى حرمان العارضة من كافة حقوقه، لهذه الأسباب يلتمس إلغاء الحكم الابتدائي في كافة مقتضياته وبعد التصدي من جديد للبت القول بأحقية العارض في التعويض الكامل عن حرمانه من أصله التجاري لوجود ما يبرر الحكم بها قانونا وتحميل المستأنف ضده الصائر. وأرفق مقاله بنسخة من الأمر المستأنف ونسخة من السجل التجاري وعقد الكراء.

وبناء على طلب ضم الملفين المدلى به بجلسة 19/02/2020 من طرف المستأنف لوحدة الأطراف والسبب والموضوع.

وبناء على جواب دفاع المستأنف عليه بجلسة 04/03/2020 استئناف الطاعن لا يرتكز على أساس قانوني سليم ذلك أن الدفع التي أسس عليها مقاله الاستئنافي واهية ولا يمكن الركون إليها لعدم جديتها. وأنه بخلاف مزاعمه فان العارض ركز على الدفعات التالية :

ان مقتضيات الفصلين 12 و 13 من ظهير 24/05/1955 لا تنطبق على النازلة ذلك انه بالرجوع إلى وثائق الملف فان العارض لم يؤسس دعواه على هدم المحل وإعادة بنائه وانما على تداعي العقار الكائن بدرب [العنوان] بالدار البيضاء وكونه أصبح مهددا بالانهيار. وثبت فعلا ان اللجنة التقنية انتقلت إلى عين المكان ووجهت إنذارا إلى العارض بتاريخ 31 مارس 2013 سيما وان العقار أصبح يشكل خطرا على السكان والمارة مما يحملونه كامل الاضرار المادية والبشرية الناجمة عن انهيار محتمل للعقار في حالة التهاون عن القيام بالمطلوب. وأن هذا العقار الذي يتواجد بأسفله المحل التجاري والطابق العلوي والسطح ثبت أنهم مهديين بالانهيار من جراء الشقوق التي طالت الجدران العمودية والأفقية وتلاشي حديد السقف وانعدام الحديد في البناء لكونه مشيد بمادة الجير والجيص وانعدام الأعمدة الإسمنتية. كما ان تقرير المختبر العمومي أكد على هذه الوضعية. وان الثابت أن وضعية العقار مزرية جدا، وأن العارض لم يسلك

مسطرة ظهير 24/05/1955 لأن حالة التفسخ وانحلال البناية لا يد للعارض فيها بل بفعل الزمن، وانه لا يمكنه ان يتحمل التعويض ما دام انه أتى بحجة تشهد ضد المكثري وهي كون العقار أصبح متداعي للسقوط ينذر بالانهيار وهو ما نصت عليه مقتضيات الفصل 11 من ظهير 24/05/1955، وأن المحكمة التجارية لما قضت بإفراغ المستأنف بمقتضى الأمر الاستعجالي رقم 3202 الصادر بتاريخ 15/09/2014 عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالبيضاء في الملف رقم 2330/8101/2014 والذي أيد بمقتضى القرار الاستئنافي الصادر بتاريخ 20/01/2015 في الملف رقم 5756/8224/2014 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء كان حكمها صائبا وفي محله. وان مقتضيات ظهير 24/05/1955 لم يعد له أي مجال للتطبيق وكذلك مقتضيات ظهير 16/49. وأن سبب الإنذار الذي توصل به المستأنف هو الإفراغ من أجل التداعي للسقوط وليس الهدم وإعادة البناء وان السلطة المحلية أعلنت ان العقار وحم ومتداعي للسقوط وفي شغله خطر على المارة والسكان بسبب انعدام الأمن فيه. وأن مقتضيات الفصل 11 من ظهير 24/05/1955 لا تعطي للمكثري أي تعويض. وان المكثري نفسه سلك مسطرة الصلح في ظل ظهير 24/05/1955 انتهت بعدم قبول الطلب بمقتضى الحكم رقم 1395 الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالبيضاء بتاريخ 10/10/2013، ولم يبق له الحق في أية مطالبة سواء المتعلقة بالتعويض أو المتعلقة بالرجوع إلى المحل التجاري. وأن أسباب الحكم المستأنف وتعليقاته جاءت مصادفة للصواب وفي محلها. وأن المستأنف سبق ان تقدم بنفس الطلب موضوع الحكم رقم 10637 الصادر بتاريخ 21/11/2017 في الملف رقم 7552/8205/2017 انتهى برفض الدعوى وإبقاء الصائر على رافعه. وان ادعاء المستأنف انه سلم للعارض مبلغ 60.000 درهم مردود ذلك ان العارض لم يتسلم أية مبالغ من المكثري، ويظهر مما تقدم ان المستأنف يحاول الخلط بين هدم الملك وإعادة بنائه وتداعي العقار للسقوط والتمسك بالتعويض وحق الرجوع إلى المحل فور انتهاء الأشغال. وان السبب الذي بنت عليه المحكمة التجارية والذي أيدته محكمة الاستئناف في قرارها الصادر بتاريخ 20/01/2015 لا يعطيه أي حق للمطالبة بالتعويض أو الرجوع إلى المحل. وان المستأنف لم يبق له أي مجال لسلك مسطرة الفصل 32 والمطالبة بالتعويض والرجوع سيما وان الأمر لا يتعلق بالهدم وإعادة البناء وانما بالتداعي للسقوط، لهذه الأسباب تلتمس التصريح برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى به وتحميل المستأنف جميع الصوائر.

بالنسبة لاستئناف الملف عدد 658/8206/2020

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان الطاعن تقدم بواسطة دفاعه بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه انه كان يكتري محلا من المدعى عليه والذي قام باستصدار أمر استعجالي بإفراغه منه بدعوى أنه متداع للسقوط تم تأييده استئنافيا إلا ان المدعى عليه لم يقم بأشغال الهدم وإعادة البناء. وأن العارض طبقا للمادة 31 من القانون رقم 49/16 التي تمنح الحق في التعويض وفق المادة 7 دون التقييد بالأجل المنصوص عليه في المادة 27 من نفس القانون، ملتصقا بالقول بمنح العارض التعويض المستحق له نتيجة الإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء والقول بحقه في الرجوع إلى المحل لعدم قيام المدعى عليه بالأشغال استنادا للمادة 10 من نفس القانون، والأمر تمهيدا بإجراء خبرة حسابية لمعرفة التعويض المستحق للعارض نتيجة حرمانه من استغلال المحل مند تاريخ الإفراغ إلى الآن. مدليا بأمر استعجالي وقرار استئنافي ومحضر تنفيذ الإفراغ ونسخة إنذار ومحضر إثبات حال.

وبناء على جواب نائب المدعى عليه والذي جاء فيه أن العارض لم يؤسس الدعوى السابقة على الهدم وإعادة البناء وإنما على تداعي العقار للسقوط وأصبح مهددا بالانهيار حسب الثابت من تقارير الخبرة التي تم إنجازها، كما أن السلطة المحلية أعلنت انه وخيم ومتداعي للسقوط، وأن المكثري سبق له تقديم طلب في إطار ظهير 24/05/1955 وانتهت الدعوى بعدم قبول الطلب كما سبق له تقديم طلب التعويض وانتهى برفض الطلب وأن المادة 8 من القانون رقم 49/16 تعفي العارض من أداء أي تعويض وأن المادة 31 لا تنطبق على النازلة، ملتصقا بالحكم برفض الطلب. مدليا بإنذار وشهادة تسليم وأمر قضائي وتقارير خبرة وإنذاري رئيس المقاطعة وصورة أمر قضائي وصورة حكم وقرار استئنافي.

وبناء على تعقيب نائب المدعى والذي جاء فيه أنه وبالرغم من كون المدعى عليه استصدر أمرا بالإفراغ في إطار مسطرة الاستعجال لكون المحل مهدد بالسقوط، فإنه لا يمكنه حرمان العارض من التعويض، وأن المدعى لم يقم بإصلاح المحل أو هدمه ولم يمكن العارض من حقوقه، ملتصقا بالحكم وفق الطلب.

وبعد استيفاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن مؤسسا استئنافه على ما يلي :

فيما يخص عدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل :

ان المحكمة مصدرة الحكم أكدت في حيثياتها على انه لا يوجد بالملف ما يفيد إعادة البناء استنادا للمادة 13 وان العارض لا حق له في الرجوع تطبيقا للمادة 31 من القانون 16/49 لانه غير محكوم له بالرجوع. وان العارض يرى بان ما ذهبت إليه المحكمة التجارية بجانب للصواب وبالتالي مخالف للقانون. وان المحكمة وحين قضائها برفض طلب العارض دون تمكنه من أي حق من الحقوق المخولة له قانونا (بالرغم من عدم قيام المستأنف عليه بأعمال الصيانة أو الهدم مستغلا في ذلك ادعاءه حالة الاستعجال القصوى لكون توصل بإنذار من اجل الصلاح من طرف السلطات ) كالحق الرجوع بعد الإصلاح أو البناء أو التعويض عن الحرمان من الأصل التجاري بكامل مكوناته لمضي أكثر من اربع سنوات عن تاريخ الإفراغ تكون قد خالف القانون وبالتالي طبقت القانون تطبيقا خاطئا ومست حقوق العارض، ومن جهة أخرى فإنه دفع بأنه وأثناء إنشاء عقد الكراء سلم للمالك مبلغ 60.000 درهم ومن أجل شراء حق الكراء توصل بها أثناء تحرير العقد وأنشأ أصلا تجاريا بتسجيله في سجلات السجل التجاري وفق القانون حسب الثابت من الوثائق رفقته. وان المحل لم يتهدم قبل توجيه الإنذار وبعده وبعد صدور الأمر الاستعجالي وبذلك يظهر بأن السبب المعتمد من طرف المستأنف ضده كان الهدف منه حرمان العارض من كافة حقوقه وبالتالي فان مسيرته من طرف المحكمة بالقول برفض طلبه الرامي إلى الرجوع أو التعويض تكون بنت حكمها على غير أساس من القانون وأنها بذلك لم تعلل حكمها تعليلًا كافيًا وتكون بذلك جانبت الصواب فيما قضت به، مما يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي من جديد للبت القول وفق طلبات العارض المفصلة بمقاله الافتتاحي للدعوى لوجود ما يبرر الحكم بها قانونا وتحميل المستأنف ضده الصائر. وأرفق مقاله بصورة من الحكم وبصورة من السجل التجاري وعقد الكراء وبصورة من إنذار بالرجوع.

وبناء على جواب دفاع المستأنف عليه بجلسة 04/03/2020 ان استئناف الطاعن لا يرتكز على أساس قانوني سليم ذلك أن الدفع التي أسس عليها مقاله الاستئنافي واهية ولا يمكن الركون إليها لعدم جديتها. وأن مقتضيات المواد 7 و 9 و 10 و 31 من القانون 16/49 التي ركز عليها طلباته لا تنطبق على النازلة ذلك انه بالرجوع إلى وثائق الملف فان العارض لم يؤسس دعواه على هدم المحل وإعادة بنائه وإنما على تداعي العقار الكائن بدار البيضاء [العنوان] بالدار البيضاء وكونه أصبح مهددا بالانهيار من جراء الشقوق التي طالبت الجدران العمودية والأفقية وتدلي حديد السقف وتلاشي به حيث أصبح يظهر للعيان وبالتالي يشكل خطرا على السكان وعلى المارة بسبب القدم وبسبب وجود الشقوق وانهيار الحديد المتلاشي من السقف العمودية والأفقية وانعدام الحديد في البناء وخاصة الأعمدة المسلحة بالإسمنت، وكذلك الأحزمة داخل الجدران وبسبب أنه مشيد بالجبر والأحجار والتبليط بالجير بدلا من الاسمنت والرملة وتدلي عدة اجورات على وشك السقوط في السطح ووجود أقفاص كبيرة لعدة دواجن وأشياء غير مرغوب فيها تزيد من النقل على ضالة المسلحة المتداعية للسقوط. وثبت فعلا ان اللجنة التقنية انتقلت إلى عين المكان ووجهت إنذارا إلى العارض بتاريخ 31 مارس 2013 سيما وان العقار أصبح يشكل خطرا على السكان والمارة مما يحملونه كامل الأضرار المادية والبشرية الناجمة عن انهيار محتمل للعقار في حالة التهاون عن القيام بالمطلوب. وأن هذا العقار الذي يتواجد بأسفله المحل التجاري والطابق العلوي والسطح تبت أنهم مهددين بالانهيار من جراء الشقوق التي طالت الجدران العمودية والأفقية وتلاشي حديد السقف وانعدام الحديد في البناء لكونه مشيد بمادة الجير والجص وانعدام الأعمدة الإسمنتية. وان الرسالة المؤرخة في 13 مارس 2013 أكدت على هذه الوضعية المزرية، كما ان تقرير المختبر العمومي أكد على هذه الوضعية. وأن العارض لم يسلك مسطرة ظهير 24/05/1955 لأن حالة التفسخ وانحلال البنية لا يد للعارض فيها بل بفعل الزمن، وانه لا يمكنه ان يتحمل التعويض ما دام انه أتى بحجة تشهد ضد المكتري وهي كون العقار أصبح متداعي للسقوط ينذر بالانهيار وهو ما نصت عليه مقتضيات الفصل 11 من ظهير 24/05/1955، وأن المحكمة التجارية لما قضت بإفراغ المستأنف بمقتضى الأمر الاستعجالي رقم 3202 الصادر بتاريخ 15/09/2014 عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالبيضاء في الملف رقم 2330/8101/2014 والذي أيد بمقتضى القرار الاستئنافي الصادر بتاريخ 20/01/2015 في الملف رقم 5756/8224/2014 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء كان حكمها صائبا وفي محله. وان مقتضيات ظهير 24/05/1955 لم يعد له أي مجال للتطبيق وكذلك مقتضيات ظهير 16/49. وأن سبب الإنذار الذي توصل به المستأنف هو الإفراغ من اجل التداعي للسقوط وليس الهدم وإعادة البناء، وأن مقتضيات

الفصل 11 من ظهير 24/05/1955 لا تعطي للمكترى أي تعويض. وان المكترى نفسه سلك مسطرة الصلح في ظل ظهير 24/05/1955 انتهت بعدم قبول الطلب بمقتضى الحكم رقم 1395 الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالبيضاء بتاريخ 10/10/2013 في الملف- رقم 1375/14/2013 وسلك بعدها مسطرة المطالبة بالتعويض التي انتهت برفض طلبه بمقتضى الحكم رقم 7637 الصادر بتاريخ 07/07/2015 عن المحكمة التجارية بالبيضاء في الملف رقم 1113/8206/2015 وان حالة إعفاء المكري من أداء التعويض للمكترى حددها المشرع في مقتضيات المادة 8 من القانون رقم 16/49 والتي نصت على انه لا يلزم المكري بأي تعويض للمكترى مقابل الإفراغ في الحالات التالية : إذا كان المحل آيلا للسقوط ما لم يثبت المكترى مسؤولية المكري في عدم القيام بأعمال الصيانة الملزم بها اتفاقا أو قانونا رغم إنذاره بذلك وان العارض معفى بذلك من أي تعويض أكثر من هذا ان المدعي تناسى انه لا حق له في هذه الدعوى ما دام انه سبق ان تقدم بدعوى التعويض وانتهت بصور الحكم رقم 7637 بتاريخ 07/07/2015 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف رقم 1113/8206/2015 وتم رفض طلبه. وان المادة 31 لا تنطبق على واقعة الحال وان مقتضياتها صريحة لا تعطي للمكترى الحق في الرجوع أو في الحصول على تعويض ما دام ان الملف خال من أي إعادة بناء أو هدم وان أسباب الحكم المستأنف أجابت بما فيه الكفاية وعللت حكمها تعليلا سليما مما ينبغي معه رد استئناف المستأنف لعدم قيامه على أساس سليم والحكم برفضه، وتبعا لذلك تأييد الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به مع تحميله جميع الصوائر.

وبناء على إدلاء دفاع المستأنف عليه بجلسة 01/07/2020 بنسخة مشهود على مطابقتها للأصل للحكم رقم 10637 الصادر بتاريخ 21/11/2017 في الملف رقم 7552/8205/17 ونسخة مشهود على مطابقتها للأصل للحكم رقم 7637 الصادر بتاريخ 07/07/2015 رقم 1113/8206/2015.

وبناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها بجلسة 22/07/2020 من طرف دفاع الطاعن أنه يرى بان المستأنف ضده حاول التمسك بحكمين موضوع الطعن بالاستئناف ولم يدل بما يفيد تنفيذه قرار الهدم المعتمد في إفراغ محل العارض التجاري الشيء الذي يؤكد بان العارض هو ضحية تدليس من طرف المستأنف ضده بادعائه واقعة التداعي للسقوط واستغلال كافة الظروف لحرمان العارض من الحقوق المخولة له قانونا. وان العارض وتبعا لذلك يلتمس القول بعدم اعتبار كافة دفع المستأنف ضده المستهلكة والتي لم يعززها بما يفيد تنفيذه قرار الهدم إلى غايته والحكم وفق مقالات العارض الاستئنافية لكونها مبنية على أساس صحيح.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 22/07/2020 ألقى بالملف مذكرة تأكيدية مقدمة من طرف دفاع المستأنف تسم دفاع المستأنف عليه نسخة منها وتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 29/07/2020.

المحكمة

بالنسبة للحكم رقم 7637 المؤرخ في 07/07/2015.

حيث عرض الطاعن استئنافه في الأسباب المبسطة أعلاه.

وحيث إنه بخصوص ما عابه الطاعن على الحكم المستأنف من عدم ارتكازه على أساس قانوني وواقعي وانعدام التعليل، فان الثابت من خلال الاطلاع على المقال الافتتاحي سند الدعوى الحالية ومنطلقها تبين ان الطاعن أسس دعواها من أجل الحكم له بتعويض عن الإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء استنادا للمادة 13 من نفس القانون في حين فان المستأنف عليه استصدر أمرا استعجاليا قضى بإفراغ الطاعن وأيد استئنافا على أساس تداعي المحل للسقوط بناء على الرسالة الصادرة عن السيد رئيس مجلس مقاطعة مرس السلطان مؤرخة في 13/03/2013 وكذا تقارير الخبرات المنجزة في الموضوع وليس من أجل الهدم وإعادة البناء في إطار ظهير 24 ماي 1955 خلافا لما تمسك به الطاعن فيكون تبعا لذلك دفع الطاعن غير مؤسس قانونا، ويكون ما قضى به الحكم المستأنف معللا تعليلا سليما ومصادفا للصواب، مما يتعين معه التصريح بتأييده.

بالنسبة للحكم رقم 10637 المؤرخ في 21/11/2017.

حيث عرض الطاعن استئنافه في الأسباب المبسطة أعلاه.

حيث أطر الطاعن مقاله الافتتاحي طبقا للمادة 31 من القانون رقم 16/49 التي تمنح الحق في التعويض وفق المادة 7 دون التقيد بالآجال المنصوص عليها في المادة 27 من القانون للحكم له بتعويض عن الإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء والقول بحقه في الرجوع إلى المحل لعدم قيام المستأنف عليه بالأشغال استنادا للمادة 10 من نفس القانون.

حيث إنه إذا كانت المادة 13 من القانون رقم 16/49 تنص على أنه مع مراعاة التشريع المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري يحق للمكري المطالبة بالإفراغ إذا كان المحل آيلا للسقوط وحسب المادة 13 فان المكثري لا يكون محقا في الرجوع أو في الحصول على التعويض إلا إذا تم بناء المحل إذ يترتب على حرمان المكثري من حق الرجوع الحكم له بالتعويض والحال انه لا يوجد ضمن وثائق الملف ما يثبت انه تم بناء المحل حتى يحق له المطالبة بالرجوع إليه، وبما انه لم يتم بناء المحل واثبات حرمانه من الرجوع إليه فلا مبرر للحكم له بالتعويض فكلها طلبات سابقة لأوانها وفقا لما تنص عليه المادة 31 انه يحق للمكثري متى ثبت حرمانه من حق الرجوع المحكوم به في الحالات 9 -13 - 17 طلب تنفيذ التعويض ، مما يتعين معه تبعا لذلك إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب والحكم من جديد بعدم قبوله.

وحيث إنه لا يوجد ضمن وثائق الملف، وخاصة العقد الرابط بينهما ما يثبت أداء الطاعن لمبلغ 60.000 درهم من أجل شراء حق الكراء حتى يتسنى له المطالبة به مما يكون طلبه مردودا.

وحيث يتعين جعل الصائر على الطاعن.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا :

بضم الملفين 658/8206/2020 للملف 615/8206/2020.

في الشكل : قبول الاستئنافين.

في الموضوع :

حكم عدد 7637 المؤرخ في 07/07/2015.

تأييد الحكم المستأنف وجعل الصائر على المستأنف.

حكم عدد 7552/8205/2020 رقم 10637

إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد بعدم قبول الطلب وجعل الصائر على المستأنف.