

**L'installation par le preneur
d'une mezzanine non autorisée
augmentant les charges de
l'immeuble constitue un motif
grave justifiant la résiliation du
bail commercial sans indemnité
d'éviction (CA. com. Casablanca
2023)**

Identification			
Ref 63147	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3782
Date de décision 20230606	N° de dossier 2023/8206/323	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Validation du congé, Travaux non autorisés, Résiliation du bail, Modification des lieux, Loi 49-16, Expulsion du preneur, Création d'une mezzanine, Congé pour motif grave, Bail commercial, Augmentation des charges, Atteinte à la sécurité de l'immeuble	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour motifs graves et prononçant l'éviction d'un preneur à bail commercial, la cour d'appel de commerce examine la caractérisation des manquements contractuels. Le tribunal de commerce avait retenu que le preneur avait procédé à des modifications non autorisées affectant la structure de l'immeuble. L'appelant principal contestait la matérialité des faits reprochés et la force probante des expertises judiciaires, tandis que le bailleur, par appel incident, sollicitait que la cour retienne, outre la suppression de piliers porteurs, la création d'une mezzanine et d'une ouverture non autorisées comme motifs justifiant l'éviction. La cour d'appel de commerce écarte les moyens de l'appelant principal en retenant que l'aveu du preneur quant à la construction d'une mezzanine suffit à caractériser le motif grave. Elle juge que l'édification d'une telle structure, non prévue au bail, non autorisée par le bailleur et augmentant les charges de l'immeuble, constitue un manquement justifiant l'éviction sans indemnité au visa de l'article 8 de la loi 49-16. La cour considère que la preuve de ce manquement rend inopérante la discussion sur les autres griefs, tel que l'auteur de la création d'une porte en façade arrière, dont l'imputabilité au preneur n'est pas établie. En conséquence, la cour rejette l'appel principal et l'appel incident et confirme le jugement entrepris.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد علي (ك.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 12/01/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 8990 بتاريخ 27/09/2022 في الملف عدد 9216/8219/2021 و القاضي في منطوقه :

في الشكل: بقبول الدعوى .

في الموضوع: بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 18/05/2021 وبإفراغه ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء وبتمويله الصائر ورفض باقي الطلبات .

حيث ان المستأنفة الاصلية بلغت بالحكم المذكور بتاريخ 28-12-2022 ، و المقال الاستئنافي قدم بتاريخ 12-01-2023 ، فيكون قد قدم داخل الاجل القانوني و استوفى كافة الشروط الشكلية المتطلبه قانونا صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

و حيث إن الاستئناف الفرعي قدم بدوره من ذي صفة و مصلحة ومؤداة عنه الرسوم القضائية فيكون تبعا لذلك مقبول شكلا.

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد محمد (ر.) و السيدة خديجة (ز.) تقدما بمقال بواسطة دفاعهما أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 22/09/2021 والذي يعرضان فيه أنهما يملكان العقار المسمى شباب ذو الرسم العقاري C/118566 المتكون من طابق أرضي و أربع طوابق الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء و أنهما اشتريا هذا العقار من مالكيه السابقين السيدات مليكة (ب.) و جميلة و زهرة و عائشة لقبهن (ب.) و أنه سبق للبائعات أن أبرمن عقد كراء تجاري للمحل التجاري الكائن بالطابق الأرضي من العمارة لفائدة السيد علي (ك.) الذي يمارس فيه تجارة الأثواب بالجملة كما يتجلى ذلك من خلال البند التعاقدى من عقد البيع المتعلق بالوضعية الكرائية المعنون ب situation locative في عقد البيع العقاري و أن العقار المملوك للمدعيان عرف مجموعة من التصدعات و الشقوق مما دفع بالمدعيان الى البحث عن مسبباتها و انه بعد البحث والتحري تبين أن مكتري المحل التجاري المتواجد بالطابق الأرضي للعمارة قد عمد إلى حذف 2 سوارى عبارة عن عمودين من الاسمنت المسلح المرتبطين بالهيكل الحامل للعمارة ككل و ذلك بغرض تسهيل ممارسة التجارة وتخزين السلع داخل المحل كما تبين للمدعيان أن المكتري قام بإحداث سدة حديدية بالمحل غير مشار إليها بتصميم البناء و غير مرخص بها كما قام المكتري بهدم جزء من الحائط الخلفي للعمارة و إحداث باب حديدي بعد كسر الاعمدة الخرسانية الأفقية من الهيكل الحامل دون ترخيص من المالك و لا من السلطات و دون أن يكون مشارا إليه بتصميم العمارة وفي هذا الإطار تقدم المدعيان بطلب الى السيد رئيس المحكمة التجارية في إطار الملف عدد 2412/8103/2021 قصد المطالبة بانتداب أحد السادة الخبراء القضائيين المختصين في مجال البناء و الهندسة المدنية قصد إجراء معاينة لكل ذلك على ضوء التصميم الهندسي غير القابل للتعديل الخاص بالبنية و أن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء قد أصدر أمرا تحت عدد 2412 بتاريخ 25/01/2021 قضي بتعيين الخبير القادري الحسني و تنفيذها لهذا الأمر أنجز الخبير مهمته و أودع تقريرا بملف المحكمة و بالرجوع إلى تقرير الخبرة يتبين أن الطرف المكترى قد رفض تمكين الخبير من معاينة أرضية المحل

التي كانت تتواجد بها السواري المحذوفة و التي راكم فوقها لفائف الثوب رغم مطالبته صراحة , كما خلص إلى ثبوت التغييرات المؤثرة على سلامة البناية و سلامة السكان و الجوار من خلال معاينة التصميم الهندسي غير القابل للتعديل PLAN NE VARIETUR للعمارة , وتبعاً لذلك قام المدعيان باستصدار أمر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء في إطار الملف عدد 2021/8103/14950 تحت عدد 14950 بتاريخ 11/05/2021 قصد تبليغ المكتري أنذاراً من أجل الإفراغ في إطار المادتين 8 و 26 من القانون 16-49 للمكتري وأنه تم تبليغ الإنذار للطرف المكتري في شخص ابنه المسمى لحسن (ك.) بتاريخ 18/05/2021 حسب الثابت من شهادة التسليم و محضر التبليغ رفقتها وأن أجل ثلاثة أشهر الممنوح للمكتري في الانذار من أجل التراجع عن ما أقدم عليه من تغييرات قد انقضت دون أن يبادر الى ذلك كما أنه لم يستجب إلى الإنذار بالإفراغ مكتفياً بنفي التغييرات الثابتة من خلال واقع الحال و من الخبرة المنجزة كما أنه لازال يشغل العين المكراة وبالتالي اعمالاً لمقتضيات المادتين 8 و 26 من القانون 16-49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي يكون المدعيان محقان في اللجوء إلى المحكمة بصفتها الجهة القضائية المختصة قصد الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 18.05.2021 والحكم تبعاً لذلك بإفراغ المدعى عليه السيد على (ك.) من العين المكراة المتمثلة في المحل التجاري المتواجد بالطابق الأرضي للعمارة الكائنة بـ [العنوان] الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه بإذنه أو بذونه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000 درهم عن كل يوم تأخير أو امتناع عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل على الأصل و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى فيما قد يترتب في ذمة المدعى عليه من غرامة تهديدية و تحميل المدعى عليه الصائر.

و بناء على إدلاء نائب المدعي برسالة الادلاء بوثائق بجلسة 05/10/2021 تضمنت شهادة الملكية ، نسخة من عقد البيع التوثيقي نسخة من عقد بيع أصل تجاري، نموذج رقم 7 من السجل التجاري للمدعى عليه، نسخة مقال رامي الى إجراء معاينة بواسطة خبير ، نسخة من الأمر القضائي عدد 2412 ، تقرير الخبرة القضائية مع مرفقاته، التصميم الهندسي المرخص الغير قابل للتعديل plan ne varietur □ تصميم الإسمنت المسلح، نسخة المقال الرامي إلى الإذن بتبليغ الإنذار المتضمن النص الإنذار، نسخة الأمر القضائي عدد 14950 القاضي بالإذن بتبليغ الإنذار ، نسخة طبق الأصل من شهادة التسليم و محضر تبليغ الإنذار، ملتصقان ضمها للملف و الحكم وفق الطلب.

و بناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية بجلسة 26/10/2021 جاء فيها أن أساساً من حيث الشكل فإن السبب المبني عليه الإنذار بالإفراغ المبلغ الى المدعى عليه غير جدي لكونه غير ثابت بأية وسيلة معتبرة قانوناً ذلك ان المدعى عليه ينفي جملة وتفصيلاً قيامه بأية تغييرات في هذا المحل التجاري الذي اشترى أصله التجاري بتاريخ 1999/03/22 عند المالكات السابقات للعقار الذي يتواجد به و انه قد دخل اليه على هذه الحالة التي يتواجد بها الآن و لم يقم بأحداث أي تغييرات سواء البسيطة او الجوهرية و ذلك حسب ما هو ثابت من الليف العدل المدلى به رفقته و الذي شهد في الشهود فيه شهوده على ان المدعى عليه لم يقم بتغيير معالم المحل التجاري الذي اشترى أصله التجاري بتاريخ 22/03/1999 وان المحل التجاري المذكور أعلاه مازال على شكله كما كان سابقاً ولم يغير منه أي شيء سواء بالداخل الى الخارج و مازال على شكله كما كان سابقاً الى الان , وهكذا يتجلى للمحكمة على ان التغييرات المنسوبة له غير ثابتة في حقه لكون العقار الذي يتواجد به هذا المحل التجاري قد تم بناؤه سنة 1977 و ان المدعى عليه لم يدخل الى هذا المحل التجاري الا سنة 1999 بعد مرور أكثر من 22 سنة وان المدعيان لم يقتنيان هذا العقار إلا سنة 2009 . وان هذين الأخيرين لم يتقدما بهذه الدعوى إلا سنة 2021 و ذلك بعدما تم رفض دعوهما السابقة من اجل الإفراغ للاحتياج موضوع الملف عدد 6528/8202/2019 حكم عدد 7661 بتاريخ 24/07/2019 بمعنى ان هذه الدعوى ما هي الا رد فعل على رفض طلبهما السابق اذ لو كان المدعيان يعلمان علم اليقين ان المدعى عليه قد قام بإحداث هذه التغييرات الجوهرية في هذا المحل التجاري لما سلك المسطرة السابقة لما فيها من أداء التعويض الكامل و لكنهما يعلمان ان المدعى عليه لم يقم بإحداث اي تغييرات في المحل التجاري المكتري له و من ثم تكون هذه التغييرات المزعومة غير ثابتة في حق المدعى عليه بأية وسيلة معتبرة قانوناً الشيء الذي يتعين معه عدم قبول هذه الدعوى من الناحية الشكلية و احتياطياً في الموضوع أرفق المدعيان مقالهما الافتتاحي بتقرير خبرة محمد القاديري الحسني المؤرخ في 15/03/2021 و الذي عين فيه هذه التغييرات و أكد المدعى عليه لهذا الخبير في معرض أقواله على انه اشترى الأصل التجاري لهذا المحل التجاري سنة 1999 و هو على هذه الحالة التي عليها الان ولم يقم بأحداث اي تغيير في هذا من جهة ومن جهة ثانية فإن هذه الخبرة المدلى بها لم تحدد زمن إحداث هذه التغييرات لكون عمر هذا العقار الذي يتواجد به هذا المحل التجاري يصل الى حدود اليوم 44 سنة و من جهة ثالثة فإن

العقارات المجاورة لهذا المحل التجاري متشابهة فيما بينها ولا تتوفر الا على عمودين فقط في وسطها و ليس كما يزعم المدعيان ، ملتصقا اساسا عدم قبول الدعوى شكلا و رفضها موضوعا .

وعزز المذكرة بنسخة موجب لفيفي.

و بناء على ادلاء نائب المدعيان بمذكرة تعقيب بجلسة 09/11/2021 جاء فيها أن مزاعم المدعى عليه تبقى على غير أساس ذلك أن السبب المبني عليه الإنذار بالإفراغ يبقى سببا جديا و مشروعاً و ثابتاً في حق المدعى عليه حسبما تم بسطة في المقال الافتتاحي للدعوى ، كما أن نفي المدعى عليه قيامه بالتغييرات الخطيرة على العقار و على الهيكل الحامل و إنشاء سدة غير مرخصة و فتح باب بالواجهة الخلفية للبناء يبقى مردوداً عليه للأسباب التالية أنه بالرجوع إلى الفصل الأول من عقد بيع الأصل التجاري المبرم بين المدعى عليه و المالكات السابقات للعقار يتبين من فقرته الأخيرة في أعلى صفحته الثانية أن الأصل التجاري عبارة عن الحق الكرائي المكون لعناصره الأساسية بالإضافة إلى الواجهة و الرفوف و لم تتم الإشارة فيه لأية سدة حديدية وأن الفصل الثالث من عقد بيع الأصل التجاري ينص صراحة على أن المكثري تسلم المحل فارغاً لا يستغل فيه أي نشاط مهني أو تجاري كما أشارت الفقرتان الأخيرتان من ذات الفصل أن للمشتري الصلاحية في إدخال الإصلاحات الخفيفة على المحل في الحدود التي يسمح بها القانون و تم التأكيد على أن الإصلاحات الجوهرية و الكبيرة مثل الهدم و التغيير فهي مشروطة بموافقة كتابية و صريحة من المالكات و أن الليف العدلي المستدل به من قبل المدعي يبقى على غير أساس و غير ذي حجية في نازلة الحال على اعتبار أن التغييرات موضوع الإنذار بالإفراغ خصوصاً منها حذف العمودين الحاملين من الهيكل الحامل تعتبر مسائل تقنية لا يمكن الوقوف عليها من طرف الأغيار في غياب اطلاعهم على التصميم الهندسي غير القابل للتعديل للعمارة، خصوصاً و أن الطريقة التي يراكم بها المدعى عليه لفائف الأتواب بالمحل تحول دون التمكن من معاينة وضعيته المادية و أن المدعيان كمالين للعقار لم يكتشفوا ارتكاب المكثري لهذه التغييرات إلا بعد ظهور مجموعة من الشقوق بالعمارة و مبادرة المدعى عليه إلى اختراق الحائط الخلفي و فتح باب حديدي دون موافقتهم و دون ترخيص ، وانه مباشرة بعد اكتشاف التغييرات الخطيرة موضوع الإنذار بالإفراغ وجه المدعيان انذار استجوابيا للمالكات السابقات يعلمانهن بما تم اكتشافه من جهة، و يطالبان بتقديم كافة التوضيحات و المبررات اللازمة لتحديد المسؤوليات حتى يتمكننا من اتخاذ كافة التدابير القانونية و التقنية اللازمة لوقوع كارثة كما أنذرهن بتحديد تاريخ القيام بالتغييرات المذكورة و المسؤول عنها و ما إذا كان مرخصاً بها و تمكينهما من التصميم الهندسي التعديلي في حالة ثبوت ذلك و ان السيد رئيس المحكمة التجارية بالنيابة أصدر أمراً في إطار الملف عدد 2411/8103/2021 تحت عدد 2411 بتاريخ 2021/01/25 بأذن من خلاله بالقيام بالإجراءات المطلوبة بواسطة أحد المفوضين القضائيين و أنه تنفيذاً لذات الأمر أنجز المفوض القضائي الحاج سعيد بورمان محضراً بتاريخ 13/04/2021 مضمناً أن إحدى المالكات السابقات المسماة مليكة (ب.) قد صرحت له أنه سبق لها أن باعت العقار الكائن بـ [العنوان] منذ سنة 2009 على حالته كما هو في التصميم الهندسي بدون زيادة أو نقصان، و بجميع تحملاته إلى السيدين رؤوف (م.) و خديجة (ز.) و أنها لا علم لها بحذف الساريتين أو إضافة "علية" سدة بالمحل التجاري، و لم يسبق لها أو لأخواتها أن سلمن لأي كان أي ترخيص بإحداث أي تغييرات بالمحل ، أما عن دفع المدعى عليه أنه اشترى الأصل التجاري سنة 1999 و هو على الحالة التي عليها الآن يبقى دفعا مردوداً ذلك أن عقد بيع الأصل التجاري لا يشير إلى وجود سدة بالمحل ولا إلى وجود باب خلفي و أن الخبير المنتدب قد أكد أن المدعى عليه لم يمكنه من معاينة مكان الساريتين المحذوفتين حتى يتمكن من إعطاء رأيه التقني بخصوص ذلك و ان الخبير المنتدب قد أكد أن السدة غير مرخصة و غير مناسبة مع المواصفات المتطلبة في العقارات بالنسبة لعلو المحل التجاري و ان الخبير أكد أن الباب الخلفي قد تم إنشاؤه حديثاً عكس ما يزعم المدعى عليه كما أن دفع المدعى عليه بكون العقارات المجاورة لهذا المحل متشابهة فيما بينها و لا تتوفر إلا على عمودين فقط في وسطهما يتعارض و صريح ما هو وارد في التصميم الهندسي المرخص و الغير قابل للتعديل كما أكدت ذلك الخبرة المنجزة و أن المدعيان ما كانا ليشتريا العمارة لو علما أنه قد تم حذف ساريتين من الهيكل الحامل و أنها مهددة بالانهيار في أي لحظة كما أكدت ذلك الخبرة المنجزة و أن المدعيان تضررا ضرراً كبيراً من ما اقترفه المدعى عليه من تغييرات على المحل في استغلال سلبى لحيازته للمحل و طريقة استغلاله التي لا تمكن من يتواجد بخارج المحل من ملاحظة أي من التغييرات من خارج المحل و بالتالي يتعين التصريح برد كافة مزاعم المدعى عليه لعدم جديتها و جدواها و الحكم وفق الطلب ، ملتصقان رد دفع المدعى عليه و الحكم وفق الطلب.

وعززا المذكرة بنسخة مؤشر عليها من مقال ، نسخة امر قضائي و محضر للمفوض القضائي.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 09/11/2021 حضر نائبها الطرفين أدلى نائب المدعيين بمذكرة تعقيب فتقرر اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة لجلسة 16/11/2021 .

و بناء على الحكم التمهيدي رقم 2217 الصادر بتاريخ 16/11/2021 و القاضي بإجراء خبرة عهد بها إلى السيد الخبير علوي كبيري علي .

و بناء على تقرير الخبرة المودع لدى كتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 03/02/2022 .

و بناء على إدلاء نائب المدعيان بمذكرة تعقيب بجلسة 22/02/2022 جاء فيها أن السبب المبني عليه الإنذار بالإفراغ يبقى سببا جديا و مشروعا و ثابتا في حق المدعى عليه حسبما تم بسطه في المقال الافتتاحي للدعوى وأن نفي المدعى عليه قيامه بالتغييرات الخطيرة على العقار و على الهيكل الحامل و إنشاء سدة غير مرخصة و فتح باب بالواجهة الخلفية للبناء يبقى مردودا عليه بمقتضى الخبرة المنجزة من قبل الخبير السيد القادري الحساني محمد أو بمقتضى الخبرة موضوع التعقيب الحالي فالمدعيين كمالين للعقار لم يكتشفا ارتكاب المكثري لهذه التغييرات إلا بعد ظهور مجموعة من الشقوق بالعمارة ومبادرة المدعى عليه إلى اختراق الحائط الخلفي و فتح باب حديدي دون موافقتهم و دون ترخيص ذلك أن عقد بيع الأصل التجاري لا يشير إلى وجود سدة بالمحل ولا إلى وجود باب خلفي وأن الخبير المنتدب قد أكد أن المدعى عليه قد عمد إلى حذف الساريتين من الهيكل الحامل للعمارة في خرق خطير للتصميم الهندسي غير القابل للتعديل وهو الأمر الذي يشكل تهديدا حقيقيا لسلامة البناية و معمرها كما أكد الخبير أن الباب الحديدي الخلفي قد تم إنشاؤه حديثا وأنه غير مرخص وغير مشار إليه في التصميم الهندسي للبناء وأنه يشكل ضررا على البناية وأكد الخبير في ختام تقريره على أن أي تغييرات يتم إحداثها و يجب أن تكون مرخصة و تحت إشراف مهندس , وأن العارضان تضررا كثيرا بما اقترفه المدعى عليه من تغييرات على المحل في استغلال سلبي لحيازته له و طريقة استغلاله التي لا تمكن من يتواجد بخارج المحل من ملاحظة أي من هذه التغييرات , وأن الثابت من وثائق الملف أن العارضين بادرا إلى تبليغ الإنذار للطرف المكثري في شخص ابنه المسمى لحسن (ك.) بتاريخ 2021/05/18 وأن أجل ثلاثة أشهر الممنوح للمكثري في الإنذار من أجل التراجع عن ما أقدم عليه من تغييرات قد انقضت دون أن يبادر إلى ذلك كما أنه لم يستجب إلى الإنذار بالإفراغ مكتفيا بنفي التغييرات الثابتة من خلال واقع الحال و من الخبرتين المنجزتين كما أنه لازال يشغل العين المكراة, و بالتالي إعمالا لمقتضيات المادتين 8 و 26 من القانون 16-49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي يكون العارضان محقان في اللجوء إلى المحكمة بصفتها الجهة القضائية المختصة قصد الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمكثري بتاريخ 2021.05.18 والحكم بإفراغه من العين المكراة هو أو من يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000 درهم عن كل يوم تأخير أو امتناع عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى فيما قد يترتب في ذمة المدعى عليه من غرامة تهديدية و تحميله الصائر .

و بناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة بعد الخبرة بجلسة 08/03/2022 جاء فيها أن المحل التجاري موضوع الرسم العقاري عدد 17112/23 قد كان مملوكا لثلاثة ملاك قبل المدعيين و هم :

- صاحب العقار الاصيلي الأول هو السيد شباب (م) .

- صاحب العقار الثاني هو السيد (ب) .

- صاحب العقار الثالث هم السادة ورثة (ب) و هم مليكة و عائشة و جميلة و الزوهره و فوزية لقبهم (ب) .

- صاحب العقار الرابع وهما المدعيين محمد (ر) و خديجة (ز) اللذين اشتريا هذا العقار بتاريخ 2009/08/28 .

وأن هذا العقار قد تم تشييده منذ 1977/07/07 وأن العارض قد اشترى الأصل التجاري لهذا المحل التجاري بتاريخ 1999/03/22 وهو

على الحالة التي عليها الآن حسب ما هو ثابت من اللغيف العدلي المدلى به في الملف و أن لا يد له في أحداث اية تغييرات موجودة مخالفة لتصميم هذا العقار مما يدل على أن التغييرات الموجودة بهذا المحل قد تم أحداثها إبان بناء هذا العقار لأنه لو تم إزالة إحدى الأعمدة الحاملة لهذا العقار لتهدم برتمته و الدليل على عدم ازالة هذه الأعمدة في الفترة التي تواجد بها العارض في هذا المحل التجاري عدم وجود شقوق و تصدعات , مضيفا أن خبرة السيد علوي كبيرري علي لم تحترم مقتضيات الأمر التمهيدي القاضي بإجرائها في عدة نقاط قانونية أهمها تحديد تاريخ الهدم و الذي حدد في أواخر سنة 2020 دون تحديد الأسس العلمية المعتمدة في تحديد هذا التاريخ واقتصر تحديده فقط على عبارة ارجح أنه قد تم اواخر سنة 2020 ونفس الشيء بالنسبة لتاريخ أحداث السدة بهذا المحل التجاري حيث كرر نفس عبارته الشهيرة ارجح أن ذلك تم في أواخر سنة 2020 وأن الجزم في تحديد تاريخ أي بناء كيفما كان يرجع الفصل في تحديده إلى مكاتب الدراسات خاصة المختبر العمومي للتجارب و الدراسات (IPEE) و هو مختبر معتمد من طرف الدولة لتحديد تواريخ أحداث البناء أما الخبير السيد علوي كبيرري علي فقد اعتمد على التخمين وما تم املائه من قبل المدعين عليه إذ لو كان قوله صحيحا كما يزعم و يدعي لسقطت و هوت هذه العمارة لكون ازالة إحدى الأعمدة الرئيسية للعقار ينجم عنه سقوط و تهدم العمارة لكنه في نازلة الحال فإن الأمر اختلف إذ لم تسقط العمارة و ليس بها أي شقوق أو تهدمات أو تصدعات ناجمة عن عملية ازالة هاذين العمودين و هو ما لم يقع في هذا العقار حيث البناية جد متينة و في حالة جيدة مما تكون معه خلاصة هذا الخبير غير علمية و غير موضوعية ما يستتبع ردها و عدم اعتبارها لكونه لم يتقيد بمنطوق الحكم التمهيدي الذي اعطى له مكنة الاستعانة بكافة الوسائل التقنية الحديثة الكفيلة بإنجاز المهمة كاملة على الوجه المفصل , لكنه لم يعتمد في انجاز خبرته على كل هذه الوسائل و اكتفى بالمشاهدة و المعاينة المجردة للوصول الى خلاصته مما يجردها من كل مصداقية لكون المعاينة المجردة هي من عمل المفوضين القضائيين و ليس الخبراء المهندسين الذين يعتمدون في عملهم على عدة تقنيات حديثة و آليات جد متطورة تساعدهم في القيام بعملهم على الوجه الأكمل خاصة و أن المحاكم تعتمد في الفصل في النزاعات بين الأطراف على هذه الخلاصات باعتبارها أمور تقنية , لكن هذا الخبير لازال يعتمد في عمله على المشاهدة و المعاينة المجردة ما يجعل خبرته غير علمية و لا يجب الركون إليها , الشيء الذي يتعين معه استبعادها في هذه النقاط لكون إحدى الأعمدة هي التي تم إزالتها في هذا العقار أما العمود الآخر فإنه يوجد قرب درج العقار حسب ما هو وارد في خبرة الخبير السيد الديوري محمد عز العرب التي تم إنجازها بناء على طلب العارض و المدلى بها في الملف .

لذلك فإنه يلتمس الحكم باستبعاد هذه الخبرة لعدم مصداقيتها والحكم بإجراء خبرة مضادة على نفقة العارض تعهد لإحدى المختبرات العمومية المختصة في البناء للوصول إلى حقيقة أحداث هذه التغييرات خاصة وأن هذا العقار مر تملكه بأربع ملاك منذ سنة 1977 .

و أرفقت المذكرة ب: نسخة من خبرة الديوري محمد عز العرب .

و بناء على إدلاء نائب المدعيان بمذكرة تعقيب بجلسة 22/03/2022 جاء فيها أنه يتبين للمحكمة أن المدعى عليه قد ركز في تعقيبه على جزء واحد من التغييرات الثلاثة المنسوبة إليه في الإنذار الموجه إليه من قبل العارضين ذلك أنه ناقش فقط مسألة حذفه لعمودين (ساريتين) حاملين من الهيكل الحامل للعمارة و المشار إليهما في التصميم الهندسي غير القابل للتعديل و أن ذلك في حد ذاته يعتبر إقرارا قضائيا صريحا من قبله بثبوت ذات التغييرات و عدم الترخيص بها من جهة و تأثيرها على سلامة البناية و سلامة السكان و الجوار من جهة ثانية و إن ما اسماه المدعى عليه بطاقة للعقار تبقى مجرد محاولة للتمويه على اعتبار أن الثابت من خلال عقد بيع الأصل التجاري أن العقار المبيع لم يكن يتوفر على سدة (علية) من الحديد والحديد كما أنه لم يتم الإشارة فيه إلى الفتح باب خلفي عقب هدم جزء مهم من الحائط الخلفي المبني بالحجارة الكلسية الحاملة و ليس فقط بالأجور و يتضمن سارية أفقية من الخرسانة المسلحة تم قطعها , و أن دفع المدعى عليه بكون عملية حذف العمودين ينجم عنها سقوط و تهدم العمارة و أنه في نازلة الحال فإن الأمر اختلف إذ لم تسقط العمارة و ليس بها أي شقوق أو تهدمات أو تصدعات ناجمة عن إزالة هذين العمودين و هو ما يعتبر معه إقرارا صريحا من المدعي عليه بحذفه لذات الأعمدة الحاملة , كما أنه و بمراجعة المهمة المسندة للخبير سيبتين أنها تعتمد على مقارنة ما هو ثابت من خلال التصميم الهندسي غير القابل للتعديل مع ما هو ثابت على أرض الواقع بالعقار إذا ما ارتضى المدعى عليه فسخ المجال للخبير لإجراء المعاينات اللازمة على ضوء ذلك لإنجاز مهمته وأنه وجب التذكير أن الخبير قد قضى زهاء 6 ساعات من المعاينة و ذلك قصد إقناع المدعى عليه بإزالة لفائف الثوب المتراكمة داخل المحل قصد معاينة أماكن تواجد الساريتين حسب المشار إليه بالتصميم و

تأكيدا على ذلك فإن العارضان يحيلان المحكمة على أن الصور المرفقة بتقرير الخبرة المنجزة من طرف السيد علوي كبري علي و خصوصا الصورة رقم 9 في ترتيب الصور التي يتضح من خلالها بوضوح مكان إحدى الساريتين المحذوفتين و الذي تم تغطيته بالإسمنت بشكل واضح يتبين معه أن الأمر انجز حديثا و أن نفس الأمر ثابت من خلال الصورة الفتوغرافية بتقرير الخبير الديوري، موضحا أن إنجاز الخبرة لا يستدعي استعمال وسائل تقنية متطورة بقدر ما يستدعي مقارنة ما هو قائم بالعقار بالتصميم الهندسي غير القابل للتعديل و تصميم الإسمنت المسلح المرخص و اللذان يعتبران الفيصل في مجال البناء و التعمير , فضلا عن ذلك فإن المدعى عليه لم يطعن في التصميمين المعتمدين سواء من قبل الخبير القادري الحساني أو الخبير علوي كبري علي , أما بخصوص الخبرة غير القضائية المنجزة من قبل المسمى الديوري محمد عز العرب فبعدما تبنت كافة التغييرات الخطيرة في حق المدعى عليه بادر هذا الأخير إلى طلب إجراء خبرة حرة تحت الطلب وعلى المقاس ظنا منه أنها ستثبت خلاف ما هو ثابت واقعا بمقتضى خبرتين قضائيتين نظاميتين و تواجهيتين ذلك أن الخبير حاول تبرير ما اقترفه المدعى عليه بالقول بكون عمود واحد موجود في حين لم يقدر على التأكيد على عدم حذف عمود آخر و ذلك إرضاء لرغبة المدعى عليه ليس إلا , فحاصل الخبرة المستدل بها هو التشكيك في عملية بناء العمارة منذ البداية بالتلميح بكون البناء لم يكن مطابقا للتصميم و هو أمر غير مستساغ منذ البداية و غير مقبول أصلا على اعتبار أن التصميم الهندسي غير القابل للتعديل و المؤشر عليه من قبل السلطات المختصة و المودع في المصالح الإدارية المشرفة على مجال التعمير و الرخص و مراقبة البناء يعتبر وثيقة رسمية لا يمكن الطعن فيها إلا وفق مساطر خاصة و ليس التلميح بذلك عن طريق إجراء خبرة على المقاس و تحت الطلب و يكفي الرجوع إلى الخبرة المدلى بها على علقتها للوقوف على تأكد الخبير حذف سارية من العقار وهو ما يعتبر إقرارا من المدعى عليه بذلك سواء ثبت حذف سارية واحدة أو سارتين ما دام أن ذلك له تأثير على سلامة البناية آجلا أم عاجلا و ابرازا لعدم جدية الخبرة المدلى بها , و خلافا لما هو ثابت من الصورة المرفقة من قبل الخبير علوي كبري علي فقد صرح الخبير الديوري أنه ليس هناك آثار مادية تثبت إزالة العمود رقم 6 من البناية علما أنه بالرجوع الى الصور الفتوغرافية المرفقة بتقرير خبرته يتبين أنها تبرز بجلاء مكان حذف إحدى الساريتين و تبليطه بالإسمنت بعد إزاحة لفائف الثوب المتراكمة فوقها وأكد الخبير الديوري أن المحل أنشأت به سدة و باب خلفي دون أن يتجرأ على التصريح بكونهما مرخص بهما أو لا حيث اكتفى بالقول أنهما تم إنشاؤهما منذ زمن و أن ما خلص إليه الخبير الديوري من عدم احترام التصميم الغير القابل للتعديل لتصميم الاسمنت المسلح منذ بداية الأشغال يبقى ضربا من العبث أمام ثبوت التغييرات التي أحدثها المدعى عليه و التي لا زالت آثارها قائمة إلى حد الآن و جدير بالذكر أن المالكات السابقات للعقار الذي اشتراه العارض منهن قد اكدن صراحة أن العقار قد بيع للعارض وفق الضوابط التقنية و المعمارية الثابتة من خلال وثائق , و أن ما ينطبق على السدة و الباب الخلفي التي يعتبرها المدعى عليه أمرا عاديا ينطبق على حذف الساريتين و هو ما يجعل التغييرات غير المرخصة و غير المقبولة و الخطيرة على سلامة البناء ثابتة في حق المدعى عليه , و جدير بالذكر أيضا أنه خلافا لمزاعم الخبير الديوري فإنه لم يسبق له معاينة الطوابق العليا للعقار خصوصا الطابق الأول و هو ما يعتبر معه ما جاء في تقريره تزييفا و تصريحا بمعطيات غير صحيحة أما بخصوص ما ضمنه الخبير الديوري بتقريره بخصوص مختبر التجارب و الدراسات فيبقى مجرد طلب عرض أئمنة تم الجواب عليه من طرف ذات المختبر ولا يتضمن أية معطيات تقنية تخص العقار و أن الثابت من معطيات النازلة أن التغييرات الخطيرة المنجزة من قبل المدعى عليه على العقار تبقى ثابتة في حقه و أن العارضين قد وجهوا له إنذارا طبقا للقانون لم يستجب لمضمونه داخل الأجل القانوني , ملتصين رد كافة دفوع و مزاعم المدعى عليه و الحكم وفق الطلب.

و بناء على إدراج الملف بجلسة 22/03/2022 حضر نائبا الطرفين أدلى نائب المدعيين بمذكرة تعقيب فتقرر اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة بجلسة 29/03/2022 .

و بناء على الحكم التمهيدي رقم 797 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 29/03/2022 القاضي بإرجاع المهمة إلى السيد الخبير علوي كبري علي .

و بناء على التقرير التكميلي للخبرة المودع بكاتبة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 06/06/2022 .

و بناء على مذكرة تعقيب بعد الخبرة المدلى بها من قبل نائب المدعيين و المودعة بكتابة الضبط هذه المحكمة بتاريخ 16/06/2022 و التي يعرض من خلالها أن السيد الخبير اعتمد على منهجية علمية و تقنية للحسم في تاريخ إزالة العمودين و ذلك من خلال الاستعانة

بخدمات مختبر معتمد للبناء والأشغال العمومية قصد القيام بأخذ عينة من مكان حذف السواري وإجراء تحليلات مخبرية عليها لتحديد تاريخ إنجاز الخرسانة التي تم تبليط جزء من أرضية المحل بها والتي عاين الخبير أنها تبقى مختلفة عن باقي أرضية المحل ، مما يتأكد معه أن حذف الساريتين قد تم خلال السنين الأخيرة التي تبقى حيازة المحل لدى الطرف المدعى عليه ، وهو ما يشكل تأثيرا على سلامة العمارة لأنه قد يسبب انهيارا كاملا لها في أي لحظة كما يهدد سلامة السكان والجوار ، مؤكدا ما جاء في المقال الافتتاحي للدعوى .

وبناء على مذكرة بعد الخبرة مع مقال رام إلى الطعن بالزور الفرعي المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 05/07/2022 والمؤداة عنها الرسوم القضائية بتاريخ 21/06/2022 جاء فيها فيما يخص التعقيب على الخبرة أن السيد الخبير قد استعان في الوصول إلى خلاصته على مختبر البناء والأشغال العمومية الذي وضع تقريرا في الموضوع باللغة الفرنسية الشيء الذي يتعين عدم قبوله لكون اللغة العربية و اللغة الأمازيغية هما اللغتان الرسميتان في المغرب ما يستتبع أمر هذا الخبير بالإدلاء بترجمة باللغة العربية لهذا التقرير هذا من جهة ومن جهة ثانية فإن هذا التقرير غير مبني على اساس لكونه مخالف تماما لواقع الحال لأنه من باب المستحيلات تحديد زمن ازالة العمودين ذلك أنه لا يوجد معيار محدد لتحديد عمر الخرسانة من اختبارات الكربنة ، بالإضافة إلى ان هذا التقرير يشوبه الغموض ففي الصفحة 9 يذكر أن PH للخرسانة (أقل من 1.5 اسم) بينما لا يحتوي PH على وحدة وأن قيمة الكربنة المقدره (من 1 إلى 15 سم) تبدو مفرطة بالنسبة لعمر الخرسانة المقدر من المختبر كيميائيا ، و في الصفحة 10 يتحدث المختبر عن كربنة سمك الجزرة بالكامل (carottage) بما في ذلك الطول يساوي على الأقل) 40 ملم كما هو ملاحظ في الموقع بينما في الصفحة 9 من التقرير نتحدث عن 10 إلى 15 ملم (من سمك الكربونات) لذلك فإن هذه النقاط تترك شكا كبيرا حول عمر الخرسانة الذي ذكره هذا المختبر ، فضلا عن ذلك فإن فحوصات الهياكل الداعمة على مستوى الطابق الأرضي لا تظهر خلا في الهياكل الحاملة (أعمدة poteaux □ عوارض poutres وألواح dalles) ولا يمكن تأكيد هذا إلا بإجراء خبرة تفصيلية للمبنى والتي يجب أن تسند لمختبر معتمد كالمختبر العمومي للتجارب والدراسات.LPEE. وذلك من اجل إبراز الوضع الحالي وتأثيره على سلامة المستغلين وعلى الطريق العام ، مضيفا أن فريق عمل المختبر و بإيعاز و توجيه من قبل المدعي السيد محمد (ر.) و الخبير السيد علي علوي كبير ي قد عمد الى اخذ العينة من الخرسانة في المكان الذي كان محل حفر من قبل المدعي محمد (ر.) من اجل اصلاح القنوات الصرف الصحي حيث ادعى أن ذلك المكان هو مكان تجمع قنوات الصرف الصحي للعقار برمته و عمد بذلك السيد عبد الرحيم (ف.) باعتباره رصاص الى حفر حفرة مساحتها متر مربع تقريبا في هذا المحل التجاري للتأكد من وجود المياه العديمة تحت ارضية هذا المكان و ذلك في وسطه حيث تم حفر الحفرة و لم يجد تحتها أية مياه و تم ذلك في 2020/012/24 حسب ما هو ثابت من الاشهاد الصادر عن هذا الرصاص ويتجلى بذلك أن السيد محمد (ر.) كان يعد العدة لهذا اليوم من اجل توريط الخبير و مختبره في تواطى مكشوف بينهم لرفضهم القيام بأخذ العينات من مكان اخر و سقف هذا المحل التجاري للتأكد من وجود شبكة الحديد و هل تم قطعها من عدمه ومن جهة ثانية فإن المختبر العمومي للتجارب والدراسات و بعد تعرية المكان المفترض أن يوجد فيه العمود الرابع في أعلى سقف هذا المحل تبين له عدم وجود حالة قطع الحديد الذي يوجد فيه العمود مما يوضح انه لا وجود اصلا لهذا العمود الشيء الذي يؤكد زورية خبرة علوي كبير ي .

أما في مقال الطعن بالزور الفرعي فإن خبرة الخبير السيد علي علوي كبير ي قد تضمنت انه تم ازالة العمودين 6 و 9 وأن العمود رقم 9 متواجد بهذا المحل و ظاهر للعيان يمكن رؤيته بالعين المجردة لكن هذا الخبير ولغاية في نفس يعقوب صرح و اقر بعدم تواجده في حين أن تقرير الخبير عبد الله ابن الشريف الودغيري الحرة المدلى بها في الملف تقر و تؤكد تواجد هذا العمود رقم 9 الذي لم يتم ازالته من طرف المالك السابق الذي قام ببناء هذا العقار هذا من جهة و من جهة ثانية فإن العمود رقم 6 لم يتم ازالته كما يزعم السيد علي علوي كبير ي و إنما لم يتم بناؤه اصلا بدليل أن المختبر العمومي للتجارب و الدراسات و بعد إجرائه للمسح على العارضة الموجودة على اليمين من العمود الغير الموجود فتبين له أن هذا العمود لم يتم بناؤه اصلا كما هو واضح في الصور المرفقة مع التقرير ذلك انه بعد تعرية المكان المفترض أن يوجد به ذلك العمود تبين عدم وجود حالة قطع الحديد مما يوضح انه لا وجود اصلا لهذا العمود وان الخبير علي كبير ي علوي و لتمويه المحكمة عمد بمعية مختبره المزعوم الى حفر المكان الغير المفترض أن يوجد فيه العمود رقم 6 مما يوضح سوء نيته وأن ذلك كله يشكل زورا يجعل العارض يطعن في هذه الخبرة بالزور وأن البت في زورية هذا التقرير حاسم في الدعوى لتضمنه لوقائع مخالفة لواقع الحال من شأنها الإضرار بحقوق العارض ، ملتصقا في التعقيب على الخبرة الحكم باستبعاد خبرة علوي كبير ي علي لعدم مصداقيتها و زوريتها والحكم اساسا برفض الطلب واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة تقنية تسند لإحدى المختبرات

الرسمية المعتمدة والتي يمكنها الحسم في موضوع النزاع وفي مقال الطعن بالزور قبول المقال شكلا وموضوعا الحكم والقول بأن العارض يطعن في زورية تقرير الخبير السيد علي علوي كبيري لتضمنه لوقائع مخالفة لواقع الحال من خلال نفيه تواجد العمود رقم 9 و اخذ العينات من الحفرة التي حفرها المدعي السيد محمد (ر.) والحكم بإيقاف البت في الطلب الأصلي إلى حين انتهاء مسطرة الزور في حق هذا الخبير وتحميل المدعى عليهما الصائر .

و أرفقت المذكرة ب: نسخة الاشهاد الصادر عن السيد عبد الرحيم (ف.) و 3 صور فتوغرافية وقرص مدمج ونسخة تصميم العقار ونسخة تقرير المختبر العمومي للتجارب و الدراسات و نسخة معاينة الخبير عبد الله ابن الشريف الودغيري ووكالة خاصة بالطعن بالزور .

وبناء على مذكرة تعقيبية مدلى بها من طرف المدعيين بواسطة نائبهما بجلسة 19/07/2022 جاء فيها حول نظامية الخبرة المنجزة خلافا لمزاعم المدعى عليه فإن الخبرة التكميلية المنجزة من قبل الخبير السيد علي علوي كبيري تبقى نظامية سواء من حيث الشكل أو من حيث الموضوع فمن حيث الشكل يتبين أن الخبير قام بمهمته بحضور طرفي النزاع وأنه قام عن طريق مختبر معتمد بأخذ عينة من الخرسانة قصد اجراء تحليل مخبري استطاع من خلاله تحديد المتوسط الزمني لإنجاز ذات الخرسانة ومن حيث الموضوع فإن المدعى عليه لم يبدي أي تحفظ أثناء اجراء عمليات الخبرة بصفة حضورية بخصوص العينات التي تم أخذها أو مكانها و لم يصرح بأي من المزاعم التي راح يدفع بها بعد إنجاز الخبرة و عكس ما يحاول التشويش به على المحكمة عقب الخبرة وأنه يتقاضى بسوء نية عبر الإدلاء بوسائل اثبات مصطنعة لا تعكس الحقيقة في محاولة لمغالطة المحكمة ذلك أنه استغل أمية أحد الأشخاص يدعى عبد الرحيم (ف.) لاستصدار إشهاد مصادق على توقيعه في 17 فبراير 2022 أي بتاريخ سابق عن انجاز الخبرة التكميلية مفاده أن ذات الشخص قام بحفر حفرة مساحتها متر مربع واحد في المحل وذلك بتاريخ 2020.12.24 بأمر من السيد محمد (ر.) بداعي أنه يريد التأكد من وجود المياه العادمة تحت الارض وأنه وجد عمودين اثنين فقط وسط المحل التجاري قبل وبعد الأشغال لكن هذا الإشهاد لا يعكس الحقيقة على اعتبار أن العارض لم يسبق له أن كلف ذات الشخص بالقيام بأية أشغال داخل المحل التجاري علما أن المدعى عليه كان و لازال لا يسمح له بالدخول للمحل قصد معاينة وضعيته وأنه بعد مواجهة ذات الشخص بمضمون الإشهاد الصادر عنه صرح هذا الأخير أنه جهل مضمونه وأنه وقع عليه دون معرفة فحواه لكونه لا يعرف القراءة والكتابة و أن العارضان يديان بوثيقة رجوع في ذات الإشهاد مصادق عليها بتاريخ 2022.07.06 من قبل السيد عبد الرحيم (ف.) والذي يشهد من خلالها بكونه يتراجع عن الإشهاد المؤرخ في 2022.02.16 والمصادق على تصحيح امضائه تحت عدد 3288 بتاريخ 2022.02.17 , مضيفا أن المدعى عليه يحاول بشتى الطرق التغطية على الخطأ الفادح الذي ارتكبه بالمساس بسلامة البناية عبر حذف الأعمدة الداعمة للهيكل الحامل وأدلى في ذلك بها أسماء تقريراً صادراً عن المختبر الوطني للتجارب والدراسات و وجب التذكير أن التقرير المدلى به ينتفي فيه طابع التواجهية و لا تتوفر فيه الشروط القانونية المتطلبة خصوصا وأنه أنجز بطلب من المدعى عليه وفي غياب العارضين دون اي سند قضائي الشيء الذي يعدم حجيته في إطار الدعوى الجارية الحالية كما أن مبادرة المدعى عليه بإنجاز ذات التقرير تحت طلبه و خارج اجراءات التحقيق في الدعوى و بصفة انفرادية و دون أن يكون مأذونا له بذلك من قبل المحكمة يبقى الهدف منه تغيير و طمس معالم و آثار ما أحدثه من مساس بأجزاء العقار التي من شأنها إثبات مسؤوليته عن ذلكو يكفي الرجوع الى التقرير المدلى به للوقوف على عمليات الحفر التي تخللتها و التي من شأنها تغيير معالم الأجزاء المعنية بالتغييراتوعليه فإنه لا فائدة للمطالبة بأي إجراء تحقيق لاحق عليها مادام أن المدعى عليه قام بمبادرته بطمس و تغيير حالة العقار بالموازاة مع الدعوى الحالية التي لازالت المناقشة فيها جارية و بعد التحقيق فيها طبقا للقانون على مرحلتين , وبالتالي سيتأكد للمحكمة أن المدعى عليه عمد إلى المساس بالهيكل الحامل للعمارة حسب الثابت من الخبرات القضائية المنجزة بالملف وأن الطعن بالزور الفرعي في الخبرة المنجزة من قبل الخبير علي علوي كبيري يبقى مجرد محاولة يائسة لمغالطة المحكمة مادام أن الثابت من التصميم الهندسي غير القابل للتعديل المسلم من قبل السلطات الإدارية و التقنية المختصة أن رخصة السكن بالعمارة سلمت بناء على المعطيات التقنية المضمنة بهذا الأخير علما أن تسليم ذات الوثائق يتم عبر تدخل لجنة إدارية مشتركة تتدخل فيها مجموعة من المصالح الإدارية والتقنية والمهندسين وغيرهم وأن التصميم الهندسي غير القابل للتعديل يعتبر وثيقة رسمية تعتبر حجة على ما تتضمنه من معطيات ولا يمكن الطعن فيها إلا وفق مساطر خاصة وأن المدعى عليه لم يطعن في التصميم الرسمية غير القابلة للتعديل موضوع الدعوى الحالية بمقبول والتي ثبت للخبير علي علوي كبيري و من قبله الخبير القادر بالحسنى عدم

مطابقة واقع الحال لما هو مضمن بها بسبب رعونة المدعى عليه ، ملتصقا رد كافة مزاعم المدعى عليه لعدم جديتها وجدواها والحكم وفق الطلب.

وأرفقت المذكرة ب: وثيقة رجوع في الإشهاد مصحح الإمضاء وإشهاد مصحح الإمضاء.

وبناء على طلب إجراء معاينة قضائية المدلى به من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 19/07/2022 و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 18/06/2022 جاء فيها أنه بناء على مذكرة بعد الخبرة مع مقال الطعن بالزور في تقرير الخبير السيد علي علوي كبيرى لتضمنه لوقائع مخالفة لواقع الحال خاصة بعد ان دحض تقرير المختبر العمومي للتجار بالدراسات الذي أكد أن العمود رقم 9 متواجد بهذا المحل التجاري و ظاهر للعيان يمكن رؤيته بالعين المجردة وأن العارض و امام هذه الواقعة يطلب من الهيئة القضائية المشرفة على هذا الملف اجراء معاينة قضائية على نفقته للوقوف على هذا الواقع ، ملتصقا الأمر بإجراء معاينة قضائية.

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 06/09/2022 أكد من خلالها ما جاء في مذكراته السابقة ، ملتصقا رد دفعات المدعيان لعدم جديتها و اجتهادها و اساسا رد خبرة السيد علي علوي كبيرى لعدم مصداقيتها مع تفعيل مسطرة الزور والحكم برفض الطلب واحتياطيا الأمر باجراء معاينة قضائية بواسطة الهيئة القضائية للوقوف على تواجد العمود رقم 9 بهذا المحل بالعين المجردة واحتياطيا جدا الأمر باجراء خبرة قضائية تعهد للخبير مختص في الهندسة المدنية .

وأرفقت المذكرة ب: نسخة من تقرير المختبر العمومي للتجار و الدراسات باللغة العربية.

وبناء على مذكرة ختامية المدلى بها من طرف المدعيين بواسطة نائبهما بجلسة 20/09/2022 أكد من خلالها مذكراتهما السابقة ، ملتصقين رد كافة مزاعم المدعى عليه لعدم جديتها وجدواها والحكم وفق الطلب.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى بخصوص السبب الأول عدم التقييم القانوني للحجج وعدم الجواب على الدفع فإن العارض قد أثار في معرض مذكرات جوابه وتعقيباته و عبر وسائله المرفقة بها عدة دفع لم يجب عليها القاضي الابتدائي البتة لا سلبا ولا إيجابا أهمها عدم الجواب على تقرير الخبرة التقنية التي أنجزها المختبر العمومي للتجار و الدراسات والذي جاء في خلاصته الختامية بأنه توجد ثلاث سواري في الوسط وليست أربعة كما جاء في التصميم المصادق عليه كوسيلة إثبات أدلى بها المستأنف و عدم الجواب على التناقض الحاصل بين ما تمسك به المستأنف من وجود العمود رقم 9 وقول الخبير كبيرى علي بعدم وجوده. ولا زال موجودا والخبير علوي كبيرى قال بأنه قد أزيل وعدم الجواب على ما ذكر بخصوص العمود 6 فالعارض أكد بأنه لم تتم إزالته وعدم التعرض ولا تقييم المعاينة المجردة التي قام بها المفوض القضائي السيد رضوان لعسيلي والتي أكد فيها بأنه توجد فقط ساريتان بالمحل التجاري للعارض لتصميم نموذجي (Plan type) وساريتين كذلك فقط بالمحلات المجاورة كدليل على خضوع البناء بالمنطقة وعدم تقييم الإشهاد الصادر عن السيد عبد الرحيم (ف.) كخصائص ذكر فيه بأنه قام بحفر حفرة مساحتها م مربع داخل المحل التجاري محل هذه الدعوى بحضور ابنه لحسن (ك.) وذلك بأمر من المدعي الرؤوف (م.) بداعي أنه يريد التأكد من وجود المياه العادمة تحت الأرض لإصلاح التسربات المائية التي كانت تعاني منها ساكنة العمارة بطوابقها الأربعة وخاصة صاحب المحل التجاري، خاصة وأن هذه الحفرة ستكون محل تحليل بالخبرة التكميلية التي أمرت بها المحكمة للحسم حسب المزعم في تاريخ إزالة سارية منها؛ فكان على المحكمة التأكد والفصل في هذه الواقعتين المتناقضتين بالجزم هل تعلق الأمر بحفرة محفورة أو بسارية أزيلت من مكانها وعدم الجواب على مدى وجود كسر للأعمدة الخرسانية الأفقية من عدمه لأن العارض تمسك بأنه لا وجود لأي قطع لها بسبب عدم وجود هذه الأعمدة الأفقية أصلا حتى يمكن إزالة الساريتين منها وإنشاء باب بجزء مزعوم منها وعدم الجواب على التناقض الحاصل بين تضمين الخبير القادري الحسني منها السواري وقوله في خلاصته بأنه عاين عدم تواجد سيارتين استنادا إلى التصميم

الهندسي الغير القابل للتغيير، وهو شيء غير مقبول خاصة وأن الطرف المدعي سند إنذاره بالإفراغ ومقاله المصادقة عليه بهذه الخبرة التي تبقى والعدم سيان، والمحكمة في حكمها التمهيدي عدد 2217 بإجراء خبرتها التقنية سلمت بتقريره المتناقض كدعامة لدعوى المستأنف عليها بدون موجب قانوني مبرر لهذا التناقض الصارخ وعدم التعرض لتقييم التصميم الهندسي الغير القابل للتعديل على مستوى قيمته الإثباتية بالنسبة لما ادعاه المستأنف عليهما في حق المستأنف من مخالفة أصله بزعمهما إحداثه تغييرات ذلك أن المحكمة لما أمرت بإجراء خبرة تقنية لم تتأكد هل هذا التصميم قد رخصت السلطات الإدارية بإنجازه لأنه حسب ما ذكر بورقة ديباجته مجرد تصميم مصادق عليه بالقبول من مصلحة الهندسة المعمارية المكلفة بدراسة التصاميم التي قبلته تحت عدد 181/23 بعبارة " تصميم معتمد غير قابل للتغيير" ولا يعتبر رخصة بناء كما ورد في مغالطة الخبير السيد كبري علي بتقريره فالطرف المدعي لحد الآن لم يرفق هذا التصميم برخصة بناء إن كان قد حصل عليها كما لم يرفقه برخصة سكن من الجهة الإدارية بعد إنجاز البناء؛ هذه الرخصة التي لا تمنح كما هو معروف إلا بمراقبة عدد كبير من المصالح المتدخلة لمدى مطابقة البناء للتصميم الهندسي ولتصميم الاسمنت المسلح هذا الأخير الذي بعد قراءة ورقة ديباجته تبين بأنه يخص تجزئة الادريسية 4 القطعة 4 وغير مذكور به بأنه يخص عقار المستأنف عليهما الكائن بـ [العنوان] كما حددا بمقالهما، فضلا على أنه لم يذكر ديباجته كذلك بأنه مصادق عليه حتى يمكن القول بأنه هو من نفذ عند بناء كاستند مرفق بمقالهما الافتتاحي العقار موضوع الدعوى لأن المحكمة مصدره الحكم الابتدائي لم تفعل رقابتها عليه - عدم الجواب على ما أثير بكون الإنذار أساس هذه الدعوى ما هو إلا رد فعل على و رفض طلب المدعين لدعوى بإنذار سابق من أجل استرجاع المحل للاستعمال الشخصي وأن المحكمة الابتدائية بعدم جوابها على الدفع و عدم تقييمها لمستندات الدعوى والوسائل المثارة تكون قد خرقت بصفة صريحة مقتضيات الفصول 323 و 50 من قانون المسطرة المدنية والقوانين الخاصة بالمنظمة للبناء القبلية و البعدية له وبخصوص السبب الثاني اعتماد حجج غير مستوفية للشروط القانونية وعدم رفع التناقض بين بعضها البعض وكذا بالنسبة للتناقض الحاصل بين الأطراف وأن المشرع قد أوجب أن تبنى الأحكام في جميع القضايا على الجزم واليقين باعتماد الوقائع الحقيقية الثابتة فيها والمبررة بالمستندات المقبولة، قانونا، لا على وقائع مشكوك في حصولها ومثبتة بحجج متناقضة غير منتجة لا تصلح لتزليل المقتضيات القانونية الواجب التطبيق عليها كما ورد في نازلة الحال وأن الحكم الابتدائي المطعون فيه لما قبل الدعوى بتبنيه مستندات لم يعمل على تقييمها بالتحقق من الشروط المبررة لقبولها وأمر تمهيدا بالبحث في وقائع في ضوئها يكون قد جانب الصواب لأن لا تصميم المهندس المعماري ولا تصميم الإسمنت المسلح غير مرخصين إداريا ألزمت الخبير المعين بتبني وأن المحكمة الابتدائية في قرارها التمهيدي الأول عدد 2217 بإجراء خبرة لما التصميم الهندسي الغير القابل للتغيير للعمارة كنقطة أساسية أولى للعمارة استنادا إلى التصميم الهندسي الغير القابل للتغيير ثم طالبته في نقطة ثانية معاينة عدم تواجد عمودين إسمنتيين من الهيكل الحامل قد أبانت على أنها لا تميز بين التصميم الهندسي الغير القابل للتغيير وبين تصميم الاسمنت المسلح ولا تفرق بين ماهيتهما ولا مداهما بالنسبة لمجال تطبيقهما على أرض الواقع عند إنجاز أي بناء فالتصميم الهندسي الغير القابل للتغيير المستند إليه كما هو معروف يرسمه المهندس الصحية، أي تصميم و تخطيط لتش المعماري كفنان يحدد فيه واجهات العمارة و غرفها و مآربها (مكازات) ومرافقها الصحية، أي تصميم وتخطيط لتشييد المباني لا غير ، بينما تصميم الاسمنت المسلح يستصدره مالك العمارة المقبل على بنائها كمرحلة ثانية من مهندس مكتب الدراسات المختص في الخرسانة المسلحة بحسابات علمية دقيقة لإنجاز البناء المرسوم من طرف المهندس المعماري. فالمحكمة الابتدائية لو قرئت ورقة ديباجة تصميم المهندس المعماري الغير القابل للتغيير (المرفق 5) لوجدت أنه كتب عليها بالحرف في مربع " أن المالك يلتزم بإعداد تصاميم الاسمنت المسلح من طرف مهندس مقبول قبل بداية "الأشغال" وأنه من المؤسف جدا، أن الخبير السيد كبري علي سواء في خبرته الأصلية أو التكميلية جعل من التصميم الهندسي الغير القابل للتعديل أساسا لهما معا وهو أمر لا يستقيم لأن البناء لا يمكن أن ينجز إلا بالارتكاز على تصميم الاسمنت المسلح المقبول من الجهة الإدارية المختصة الشي المتخلف في نازلة الحال، فمن غير المقبول من السيد الخبير المذكور أن يباشر هذه المهمة وقد عبر عن عدم درايته بتقنيات الإسمنت المسلح لما استقدم مهندسين بمكتب دراسات للقيام بخبرته التكميلية لم يؤدوا اليمين القانونية قبل إجرائها كما سيأتي بيانه عند تفصيل المؤاخذات على الخبرتين معا وأنه تبعا لما فصل أعلاه، فما بني على باطل فهو باطل وتبقى الخبرتين والعدم سواء وأنه بالرجوع لجميع الخبرات والمعانيات سواء التي أدلى بها الأطراف أنفسهم خبرة القادري الحسني، خبرة المكتب العمومي للتجارب والدراسات، خبرة ابن الشريف ومعاينة المفوض القضائي لعسيلي رضوان أو الخبرتين المأمور بهما من طرف المحكمة الأصلية والتكميلية المنجزتين من طرف السيد كبري علي ستجد المحكمة عند نشر الدعوى من جديد أنها كلها متناقضة مع بعضها البعض في إفاداتها فمنها من قال بأن هيكل

العمارة منذ البداية أنشئ على ساريتين ومن من قال أنه أنشئ على أربع سوارى وحذفت ساريتان ومنها من قال أنه أنشئ على ثلاث واحدة في الزاوية وساريتين في الوسط، ومعاينة السيد المفوض القضائي ورد بها بان المحل التجاري والمحلات التجارية كل منها أنشئ على ساريتين منذ البداية والوضع مستمر بدون أي تأثير يذكر وأن الغريب في الأمر، فإن الخبرة الأصلية قالت بمعاينة عدم تواجد عمودين اسمنتيين على أرض الواقع دون تحديد لمكانهما ولا لقياساتهما حجما ومساحة، بل الأدهى والأمر هو أنه في الخبرة التكميلية لما طلب منه تحديد زمان إزالتهما انشغل والطاقم الذي استعان به بحفرة حفرها الرصاص المذكور وقالوا جميعهم بأن سارية كانت هناك وأزيلت، ونسوا الجواب على تاريخ إزالة السارية الثانية التي قال السيد كبيرى علي بحذفها كذلك في خبرته الأصلية وأنه بمنطق التقنيات العملية للبناء فإن كل سارية أنشئت في المحل السفلي لا بد أن تكون ربطت مع الأساسات (سيناج أو ما يسمى بالفودتسيون) وعند تسقيف هذا السفلي لا بد أن تربط مع دالة السقف وهو الشيء الذي غاب تضمينه بالخبرتين القضائيتين؛ ذلك أن كل سارية أزيلت يظهر تقطيع حديدها من السيناج ومن دالة السقف وأن ما يمكن استخلاصه هو أنه ما دام الطرف المدعي لم يثبت تراخيص التصاميم ولم يدل برخصة سكن بعد إنجاز بناء العمارة يبقى الأصل على حاله كبان بدون ترخيص لعمارة لا زالت وهي المجاورة بتصميم نموذجي على ساريتين، ودام لحد الساعة لم يثبت خلاف الأصل فإنذاره باطل غير مبرر بسببه المذكور، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي وتصديا التصريح أساسا بعدم قبول الدعوى شكلا مع الصائر واحتياطيا ببطلان الإنذار ورفض الطلب مع تحميل رافعه الصائر واحتياطيا جدا الأمر بخبرة تقنية ثلاثية وعند الاقتضاء إجراء معاينة قضائية.

أرفق المقال ب: نسخة الحكم الابتدائي المطعون فيه ونسخة طي التبليغ ونسخة ورقة ديباجة تصميم الإسمنت المسلح و نسخة الحكم عدد 7661 و نسخة ورقة ديباجة التصميم الهندسي الغير القابل للتعديل.

و بناء على إدلاء المستأنف عليهما بمذكرة جواب مع استئناف فرعي بواسطة نائبهما بجلسة 25/04/2023 التي جاء فيها أن دفع الطاعن بأن الحكم المستأنف لم يجب على دفعه لا سلبا ولا إيجابا و قام بتعداد ذات الدفوع لكن وجبت الإشارة إلى أن تعليل الحكم المستأنف يبقى نتاجا لتحليل وتمحيص لمعطيات الملف برمته من قبل محكمة البداية على ضوء دفوع الطرفين والحجج المدلى بها قبل كل طرف علما أن اجتهاد المجلس الأعلى سابقا ومحكمة النقض حاليا مستقر على حكمة ليست ملزمة بالرد على كافة الدفوع المثارة من قبل الأطراف ولها أن يقتصر نظرها على الدفوع التي تعتبر أنها مؤثرة في قضاءها وأنها ليست ملزمة بالجواب على دفوع غير مؤثرة على البت في النزاع وأن مزاعم الطاعن تبقى على غير أساس كما يتجلى ذلك مما يلي أن ما أسماه الطاعن تقرير المختبر العمومي للتجارب والدراسات يبقى مجرد وثيقة دخيلة على ملف النازلة تم إنجازها على المقاس و تحت الطلب بالموازاة مع إجراءات التحقيق في الدعوى وعقب إجراء الخبرات القضائية المأمور بها من قبل محكمة البداية علما أن الغرض من القيام به هو طمس المعالم والمؤشرات الحقيقية لوضعية العقار عبر تدخل ذات المختبر على البنائة وإجرائه لعمليات حفر وتقليع الخرسانة في الأعمدة دون إذن قضائي علما أن ذات البنائة كانت ولا زالت موضوع دعوى قضائية رائية وكانت موضوع إجراءات تحقيق تقنية في الدعوى مأمور بها من قبل القضاء فإجراء ذات الخبرة خارج إجراءات التحقيق في الدعوى في غياب عنصر التوجيهية من قبل مختبر عبارة عن شركة مساهمة مسجلة بالسجل التجاري تحت عدد 32131 بالدار البيضاء ليس لها أي صفة قضائية تم أداء أجرتها صفة قضائية تم أداء أجرتها من قبل الطاعن يعتبر قمة الرعونة لما من مساس و تغيير للمعالم التقنية والواقعية للعقار والتي انجزت الخبرات القضائية أحدثه على أساسها وأنه بثبوت تدخل الطاعن في المساس بمعالم البنائة عبر الجراء ذات الخبرة طريق المختبر المذكور دون إذن قضائي وبعد إجراء الخبرات المأمور بها قضائيا وبثبوت أن ذات المختبر قام بعمليات حفر على أجزاء البنائة موضوع وع المنازعة العقارية الجارية على غير آسانس و وموضوع خبرات قضائية تواجيهية فإن ذات التقرير يبقى على من قبل الحكم المستأنف يبقى في محله لثبوت ما يخالفه يمح ومعطيات ثبوتية لم يطعن فيها الطاعن بمقبول وخلافا لمزاعم الطاعن فإن الثابت من معطيات النازلة أن مساسه بالهيكل الحامل للبنائة يبقى ثابتا في حقه سواء تعلق الأمر بحذف سارية واحدة أو ساريتين ذلك أن الثابت من خلال مقارنة وضعية العقار الثابتة م الهتد بالملف أن الوضعية الحالية للعقار تبقى مخالفة للإسمنت المسلح المتعلق بالبنائة بخصوص المساس بالهيكل خلال الفترة بين سنة 2017 و سنة 2020 أما بخصوص المعاينة المجردة المنجزة من قبل التي دفع الطاعن بعدم تقييمها من قبل تعليل الحكم اعتبار أن موضوع الدعوى الحالية يكتسي صبغة تقنية دليل على الاختصاص من خبراء محلين في مجال الهندسة المدنية والبناء وخير دليل ذات المفوض المجرد أن جميع البنائيات المجاورة تخضع لتصميم نموذجي دون بيان سنده في ذلك متناسيا أن كل بنائة تتوفر على تصميم بناء خاص بها

وتصميم مسلح خاص بها ونعى الطاعن على الحكم المستأنف عدم تقييم الإشهاد الصادر عن المسمى عبد الرحيم (ف.) متناسيا أن العارضين قد أدليا ابتدائيا بوثيقة مصححة الإمضاء من قبل الشخص امضاه دون معرفة فحواه المذكور يتراجع من خلالها عن الإشهاد الذي حرره بعله لكونه لا علم له بالقراءة والكتابة وأكد من خلاله رجوعه في الإشهاد رجوعا كلياً أديا وأبطل مفعوله وحكمه بمحض إرادته وأن الحكم المستأنف قد ناقش ذات الإشهاد في تعليقه لما اعتبر أن أخذ عينة الخرسانة في إطار إجراءات الخبرة من مكان إزالة السارية قد تم بحضور طرفي النزاع بما فيهم الطاعن الذي لم يعترض على مكان أخذ ذات العينة والذي تم تحديده بأنه هو المكان الذي كانت السارية المحذوفة قائمة به حيث تم تغطية مكانها بالخرسانة بشكل واضح ومخالف لبلاط باقي المحل التجاري المنجز عبر استعمال ما يصطلح عليه بالعامية بمادة (لاموزيك) وكفي الرجوع إلى الصور المرفقة بتقارير الخبرة للوقوف على مكان أخذ عينة الخرسانة بصفة تواجبه دون أي اعتراض من الطاعن آنذاك خصوصا وأن الحكم المستأنف وقف على كون تاريخ تحرير الإشهاد المذكور يبقى سابقا عن تاريخ انجاز الخبرة كما دفع الطاعن بعدم جواب الحكم المستأنف على مدى وجود كسر بالأعمدة الخرسانية الأفقية من عدمه بخصوص ازالة الساريتين وانشاء باب بجزء مزعوم منها لكن وجبت الإشارة إلى أن موضوع الدعوى الحالية هو التغييرات التي انشأها الطاعن على البناية ومن بينها المساس بالهيكل الحامل عبر حذف سوارى عمودية وليس أفقية علما أن مسألة السوارى الأفقية أثارها العارضان بخصوص احداث الطاعن لباب خلفي عبر هدم جزء من الحائط المبني من الحجارة الكلسية الصفراء وتكسير السارية الأفقية المثبتة للحائط الحامل للعقار كما هو مبين من خلال التصاميم المدرجة بالملف الشيء الذي تبقى معه مزاعم الطاعن على غير أساس ويتعين التصريح بردها على حالتها وعلاقتها وأن المستأنف اعتماده على خبرة الخبير القادري الحسني في حيث نعى الطاعن على إطار الدعوى علما أن الحكم المستأنف قد بنى تعليقه على ما أمرت به المحكمة نفسها اجراءات تحقيق في الدعوى عبر اصدار حكمين تمهيديين ثبت من خلال تفعيلهما التغييرات الخطيرة التي عمد إليها الطاعن على البناية علما أن الثابت من خبرة السيد القادري الحسني أن الطاعن لم يسهل على ذات الخبير عملية معاينة وضعية العقار عبر مراكمته للفائف الأثواب بكافة ارجاء المحل التجاري ونعى الطاعن على الحكم المستأنف عدم تعرضه لتقييم التصميم الهندسي الغير قابل للتعديل على مستوى قيمته الإثباتية ودفع بأن محكمة البداية لما أمرت باجراء خبرة تقنية لم تتأكد هل هذا التصميم قد رخصت السلطات الإدارية بإنجازه وأنه مجرد تصميم مصادق عليه بالقبول من مصلحة الهندسة المعمارية المكلفة بدراسة التصاميم التي قبلته تحت عدد 181/23 بعبارة تصميم معتمد غير قابل للتغيير وأضاف أنه لا يعتبر رخصة بناء وأضاف كذلك أن العارضين لم يرفقا هذا التصميم برخصة بناء إن كان قد حصل عليها لم فقه كذلك برخصة السكن كما حاول الطعن في تصميم الإسمنت المسلح لكن وجبت الإشارة إلى أن العارض قد أدلى اثباتا لصحة دعواه بنسخة رسمية للتصميم الهندسي الغير القابل للتغيير الخاص بالعمارة وكذا بتصميم الإسمنت المسلح المتعلق بها والتي لم يتم الطعن فيها بمقبول من قبل الطاعن علما أن بناء العمارة قد تم من طرف مالكها الأصلي الأول المدعو مبارك (ش.) الذي حصل على الترخيص بالبناء بتاريخ 07/07/1977 تبعا للقرار الصادر عن السيد عامل جلالة الملك على مدينة الدار البيضاء في إطار ملف الترخيص عدد 405674 والموقع بالنيابة من قبل المهندس رئيس منطقة بن مسيك آنذاك السيد شيبى بوشعيب الذي هو نفسه المهندس الذي قام بالمصادقة على التصميم الهندسي الغير قابل للتغيير المتعلق بالعمارة وأن العارضين يدلان بقرار الترخيص عدد 405674 المؤرخ في 07/07/1977 الذي هو نفس تاريخ المصادقة على التصميم الهندسي الغير القابل للتغيير وأن العارضين يدعون المحكمة لمقارنة تاريخ الترخيص واسم المهندس المشرف التابع للإدارة المضمنان بالتصميم الهندسي الغير القابل للتعديل مع التاريخ واسم المهندس المشرف التابع للإدارة المضمنان بقرار الترخيص المدلى به رفقته للوقوف على تطابقهما وأن محاولة الطاعن التشكيك في التصميم الهندسي وتصميم الإسمنت المسلح تبقى على غير أساس أمام إقراره الصريح بها وبكون العقار تم بناؤه من قبل السيد مبارك (ش.) سنة 1977 من خلال مذكرته المدلى بها ابتدائيا بجلسة 2022.03.08 وبالتالي تبقى مزاعم الطاعن بخصوص التصاميم موضوع الدعوى على غير أساس ويتعين التصريح بردها على حالتها وعلاقتها دفع الطاعن بكون الحكم المستأنف لم يجب على دفعه المبني على دعوى قضائية سابقة يختلف سببها وسندها عن الدعوى الحالية وأن هذا الدفع يبقى على غير أساس أمام اختلاف موضوع الدعويين سواء من حيث السبب أو من حيث الأساس القانوني الشيء الذي يتعين معه رد الدفع المثار لعدم جديته وجدواه وحول السبب الثاني للإستئناف دفع الطاعن بكون الحكم المستأنف قد تبنى مستندات لم يعمل على تقييمها بالتحقق الشروط المبررة لقبولها وأمر تمهيدا بالبحث في وقائع في ضوئها يكون قد جانب الصواب بعله أن لا تصميم المهندس المعماري ولا تصميم الإسمنت المسلح غير مرخصين إداريا وأثبت العارضان أن التصميم الهندسي الغير قابل للتعديل يبقى نظاميا من الناحية القانونية ومرخصا وصادرا عن مهندس

معماري مؤهل لإعداده والإشراف على الأشغال ووجب التذكير أنه في مجال البناء فإن التراخيص تسلم بناء على التصميم الهندسي الغير قابل للتعديل الذي ينجزه المهندس المعماري المشرف على البناء وأن اعداد هذا الترخيص يستلزم اعداد تصميم الإسمنت المسلح من قبل مهندس مختص من قبل مهندس مختص في الإسمنت المسلح الذي يكون غالبا مكتب دراسات مرخص له بذلك وأدلى العارضان بالتصميم الهندسي غير القابل للتغيير وتصميم الإسمنت المسلح المتعلق بالبنية اضافة إلى الترخيص الإداري المتعلق بعملية البناء علما أنه لم يسبق للطاعن أن نازع في ماهية الوثيقتين المذكورتين بمقبول بل إنه اعتمدهما في إطار أسماه تقرير المختبر العمومي للتجارب و الدراسات وحاول الطاعن التشكيك في اجراءات التحقيق في الدعوى المجراة ابتدائيا عبر دفع غير مؤسسة ليس من شأنها اخلاء ذمته من مسؤولية التغييرات الخطيرة التي الخطيرة التي عمد إليها عبر المساس بالهيكل الحامل للعمارة وأن الطاعن لم يعقب على مضمون الإشهاد المصحح الإمضاء الصادر عن السيد الجيلالي (م.) المدلى به من قبل العارضين خلال المرحلة الابتدائية والذي يثبت بقاطع أن عملية حذف السارية قد تمت بإيعاز من قريبه المسمى لحسن (ك.) الذي استقدمه ومدته بآلة للحفر وتم الشروع في قطع السارية إلى أن انتاب الشخص المذكور الشك بخصوص ذلك وتم طرده من قبل المعني بالأمر بعد أدائه أجرته وأن دفع الطاعن بخصوص عملية البناء وتقنياته يبقى على غير أساس خصوصا أمام اقدمه على تغيير معالم المحل بإجراء عمليات حفر بالموازاة مع سريان الدعوى الحالية وبعد اجراءات الخبرة المأمور بها قضائيا وفي خرق لمبدأ التواجهية ذلك أن تدخل الطاعن في تغيير معالم المحل التي تم اجراء الخبرات القضائية عليها يبقى ثابتا وهو ما يعدم مزاعمه بهذا الخصوص ، أما بخصوص التصاميم فوجبت الإشارة إلى أن المعمول به في مجال البناء هو أن الإدارة لا تصادق على التصميم الهندسي غير القابل للتغيير إلا بعد استكمال كافة الإجراءات واعداد كافة الوثائق التقنية التابعة له بما في ذلك تصميم الإسمنت المسلح وبالتالي تكون مزاعم الطرف المستأنف على غير أساس أمام ثبوت التغييرات المنسوبة إليه والتي اعتمد الحكم المستأنف أحدها واعتبره مناطا للحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ حسبما سيرد في الإستئناف الفرعي تبعه وبالتالي يتعين التصريح برد الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر ، وحول الإستئناف الفرعي لئن قض المستأنف بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمكثري بناء على ثبوت أحد الأسباب المبني عليها ذات الإنذار إلا أن الحكم المستأنف لم يجب صراحة على السببين الآخرين المبني عليهما الإنذار على الرغم من ثبوتها وأنه والحالة هاته فإن العارضان يطعنان فرعا في الحكم الصادر عن حكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 8990 بتاريخ 2022.09.27 في الملف 2021/8219/9216 القاضي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ والحكم بإفراغ المدعى عليه من العين المكراة وأن الثابت من وثائق الملف أن العارضين وجها للمستأنف عليه فرعا بصفته مكثريا انذارا بالإفراغ في إطار القانون 16-49 وأن هذا الإنذار بني على ثلاثة أسباب اعتبرها العارضان تغييرات تشكل إضرارا بالبنية وتؤثر على سلامة البناء والمتمثلة حذف عمودين أسمنتيين عبارة عن ساريتين من الهيكل الحامل للعمارة. القيام بإنشاء سدة متصلة بهيكل العمارة على طول مساحة المحل التجاري. القيام بهدم جزء من الحائط الخلفي للعمارة واحداث باب غير مرخص به علما أن الحائط الخلفي يتضمن عمودا من الخرسانة متصلا بالهيكل الحامل وأنه بمراجعة مختلف اجراءات التحقيق في الدعوى يتبين أن السببين الثاني والثالث ثابتين كذلك في حق المكثري وذلك للاعتبارات التالية أولا أن جميع اجراءات التحقيق في الدعوى والخبرات المنجزة أكدت أن المكثري قام بإنشاء سدة تمتد على كامل مساحة المحل المكثري باستثناء جزء يسير من المدخل وأن هذه السدة منشأة بالحديد والخشب وملتصلا بالعقار وأن الخبرات المنجزة قد أكدت أن هذه السدة غير مرخص بإنشاءها ولا تتماشى مع طبيعة البنية وعلو مستوى الطابق الأرضي و أنها مصنوعة من الحديد لها سلمين للدرج للولوج إليها بحيث الأول يوجد على يسار المدخل الرئيسي للمحل التجاري والثاني يوجد بالجهة الخلفية للمحل التجاري وبعمقه وأنه من خلال التصميم الهندسي غير القابل للتعديل للعمارة المرخص بتاريخ 1977/07/07 تحت عدد 23/181 والمنجز من طرف المهندس المعماري بتاريخ أبريل 1977 يتبين عدم وجود سدة مخططة ولا يمكن ترخيصها لأن علو المحل التجاري الذي هو 4 أمترا لا يسمح بترخيص سدة كيفما كان نوعها إلا في حالة علو يبلغ 5,25 متر وفي هذه الحالة يمكن ترخيص سدة تبلغ مساحتها 50% من مساحة أرضية المحل التجاري كما أن ذات السدة غير مرخصة إذ أنه من خلال استقراء عقد بيع العقار المبرم بين السيدات مليكة عائشة جميلة زوهرة وفوزية لقبهم جميعا (ب.) وبين العارضين والمؤرخ في 18 و 19 غشت 2009 والمنجز من طرف الوثيقة ابتسام لودي فإنه بالفقرة PROPRIETE JOUISSANCE لم يتم ذكر وجود سدة بهذا العقد حيث تم ذكر فقط محل تجارى بالطابق الأرضي وشقق سكنية بالطوابق العلوية وأن هذه السدة غير مخططة بالتصميم الهندسي غير القابل للتعديل للعمارة الشئ الذي أن هذه السدة أحدثت في السنوات الأخيرة حسب ما أكدته الخبرات المنجزة كما أنه بالرجوع إلى عقد شراء المكثري للأصل التجاري من المالكات السابقات يتبين أن المكثري قيامه بالتغييرات الخطيرة على العقار

وعلى الهيكل الحامل و إنشاء سدة غير مرخصة و فتح باب بالواجهة الخلفية للبنية يبقى مردودا عليه للأسباب التالية أنه بالرجوع إلى الفصل الأول من عقد بيع الأصل التجاري المبرم بين المدعى عليه و المالكات السابقات للعقار تبين في فقرته الأخيرة في أعلى صفحته الثانية أن الأصل التجاري عبارة عن الحق الكرائي المكون لعناصره الأساسية بالإضافة إلى الواجهة و الرفوف و لم تتم الإشارة فيه لأية سدة حديدية وأن الفصل الثالث من عقد بيع الأصل التجاري ينص صراحة على أن تسلم فارغا لا يستغل فيه أي نشاط مهني أو تجاري كما أشارت الفقرتان الأخيرتان من ذات الفصل أن للمشتري الصلاحية في إدخال الإصلاحات على المحل في الحدود التي يسمح بها القانون و تم التأكيد على أن الإصلاحات الكبيرة مثل الهدم و التغيير فهي مشروطة بموافقة كتابية و صريحة الجهرية المالكات وأن المكترى قد أقر صراحة بإنشاء ذات السدة من خلال مذكرته المدلى بها ابتدائيا خلال المداولة المقررة في 2021.11.08 والتي يعترف من خلال الفقرة الثانية من صفحتها الثانية بأن الواجهة و الرفوف هي متكونة من سدة خشبية كما أنه أبدى استعداده لإزالتها فور وجود ضرر لها بالعقار وأن اقرار المرء خير من إقامة الحجة عليه فالمكترى يعتبر انشاء السدة الحديدية حقا مكتسبا في غياب موافقة الطرف المكري على انشائها والحصول على ترخيص اداري بذلك من السلطة المحلية المختصة وهو ما يجعل السبب الثاني المبني عليه الإنذار ثابتا في حقه لمساسه بالعين المكراة وخرقه لبنود عقد بيع الأصل التجاري الذي يمتد أثرها للعارضين بصفتهم خلفا خاصا للبائع خصوصا وأن البائعات صرحن في إطار المعاينة والاستجواب المدلى به ابتدائيا أنهن ليست لهن علاقة بالتغييرات موضوع الإنذار وأنهن قمن ببيع العقار للعارضين على حالته وفقا للتصاميم المسلمة لهما كمشتريين وبالتالي يكون سبب احداث سدة حديدية غير مرخص بها متصلة بالهيكل الحامل على طول مساحة المحل المكري ثابتا في حق المستأنف عليه فرعيا والذي تم اغفاله في تعليل الحكم المستأنف الشيء الذي يتعين معه تعديل تعليله وذلك باعتماد ذات السبب كذلك كسبب بالمصادقة على الإنذار موضوع الدعوى خصوصا وأن المكترى لم يستجب لنص الإنذار المبلغ إليه ولم يعبر عن نيته في ارجاع الحالة إلى ما كانت عليه داخل الأجل الممنوح له في الإنذار ولم يقم بانجاز الأشغال داخل أجل ثلاثة أشهر الموالية لذلك وحول السبب الثالث المبني عليه الإنذار موضوع الدعوى فإن الحكم المستأنف قد أغفل البت في السبب الثالث الذي بني عليه الإنذار بالإفراغ والمتمثل في القيام بهدم جزء من الحائط الخلفي للعمارة واحداث باب غير مرخص به علما أن الحائط الخلفي يتضمن عمودا من الخرسانة متصلا بالهيكل الحامل ذلك أن الثابت من وثائق الملف ومختلف الخبرات القضائية المنجزة أن المكترى اختراق الحائط الخلفي للعمارة المبني بالحجارة الكلسية الصفراء وتكسير عمود الخرسانة الأفقي أو ما يصطلح عليه بالعامية في مجال البناء بالساروت وقام بتثبيت باب حديدي به حسب الثابت من الصور الفتوغرافية المرفقة بتقارير الخبرة المنجزة والذي تبين أنه انجز حديثا وتظهر على جنباته آثار التبليط غير المصبوغ (المرطوب) والذي أحدثه المكترى قصد استغلاله في شحن وافراغ السلع دون الاكترات لخطورة ما عمد إليه على سلامة البناء ودون الحصول على اذن مالكي العقار ودون الحصول على ترخيص بذلك من السلطة الإدارية المختصة وأن تقرير الخبرة المنجزة ابتدائيا قد أكد أن احداث الباب المذكور يشكل ضررا على البنية لأن التغييرات يجب أن تكون مرخصة وتحت إشراف مهندس مختص. وحيث أن هذا السبب كذلك يبقى ثابتا في حق المكترى إلا أن الحكم المستأنف أغفل البت فيه واعتماده كموجب للمصادقة على الإنذار بالإفراغ كذلك وبالتالي تكون الأسباب الثلاثة المبني عليها الإنذار بالإفراغ ثابتة في حق المكترى الشيء الذي يتعين معه التصريح بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الإنذار مع تعديله بخصوص التعليل وذلك باعتماد الأسباب المبني عليها الإنذار مجتمعة لثبوتها في حق المكترى مع ما يترتب على ذلك قانونا وتحميل المستأنف عليه فرعيا الصائر ، ملتصقا حول المذكرة الجوابية عن الإستئناف الأصلي عدم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا برده وتأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعن الصائر وحول الإستئناف الفرعي بقبوله شكلا وموضوعا باعتباره والحكم بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الإنذار بالإفراغ في حق المستأنف عليه فرعيا مع تعديل التعليل وذلك بالقول بثبوت الأسباب الثلاثة المبني عليها الإنذار في حق المكترى المستأنف عليه فرعيا مع ما يترتب على ذلك قانونا وتحميل المستأنف عليه فرعيا الصائر .

أرفقت ب: نسخة طبق الأصل من قرار الترخيص عدد 405674 .

و بناء على إدلاء المستأنف بمذكرة تعقيب بواسطة نائبه بجلسة 16/05/2023 التي جاء فيها أن المستأنف عليهما في مذكرتهما الجوابية قد أعاد سرد معطيات القضية من وقائع رفات وحيثيات الحكم المستأنف، ولم يجيبا على ما نعاه المستأنف على هذه المعطيات عبر أسباب مفصلة من كون المستأنف عليهما علاقة بالإنذار وأسبابه أنهما لم يدليا برخصة بناء خاصة بتصميم المهندس المعماري الذي

حظي فقط بالقبول تحت عدد 23/181 وتاريخ 07 يوليوز 1977, ولم يكن محل ترخيص من الجهة الإدارية المختصة لبناء العقار محله وبرخصة تصميم الاسمنت المسلح من الجهة الإدارية المختصة ومؤشر عليه من طرف المهندس المعماري كما اشترط في ديباجة تصميمه وبرخصة السكن بعد إنجاز البناء من الجهة الإدارية المختصة آنذاك التي تثبت أن عقارهم بطوابقه الأربع ومكازته المطلوب إفرأغها قد تم بناؤه وفق تصاميم مرخصة وبدون مخالفات - د بما يثبت أن هذه التصاميم و هذه الرخص تتعلق بعقار هم الكائن بـ [العنوان] كما ورد بإنذارهم وبمقالهم لأن نسخة ديباجة كل من تصميم المهندس المعماري وتصميم الاسمنت المسلح - التي أرفقهما العارض بمقاله الاستئنافي - ذكر بها بأنها يتعلقان بالعقار 40 بالدريسية 4 الدار البيضاء ولا يتعلقان بالمطلوب إفرأغه مكازة بـ [العنوان] الدار البيضاء كما يتجلى من عقد شراء المستأنف للأصل التجاري عليها وبها . وتعتبر هذه النقطة كذلك من النظام العام في مراقبة شكليات الإنذار لأن عقد كراء العارض انصب على المحل التجاري رقم 53 بـ [العنوان] الدار البيضاء؛ بينما يطالب المستأنف عليهما في الإنذار بالإفرأغ وفي مقالهما بالمصادقة عليه إفرأغ المحل التجاري رقم 49 و 51 بـ [العنوان] الدار البيضاء ؛ مما يتعين معه القول ببطلان الإنذار والتصريح تبعا لذلك برفض الطلب على هذا الأساس. وتأكيدا لما سبق لا بد من تصحيح مغالطة المستأنف عليهما عبر قراءة خاطئة للقرار الإداري الذي أدليا به رفقة استئنافها الفرعي والصادر عن عامل الدار البيضاء تحت عدد 405674 بتاريخ 1977/7/07 واللذان قالوا فيه بأنه ترخيص بالبناء لتصميم المهندس المعماري والحال أنه يتعلق بشيء آخر : ذلك أنه بالرجوع لبنوده كلها فهو قرار يتعلق بعمليتين فرضت على العازم على البناء السيد شباب (م). احترامهما وهما L'alignement وتعني الاستقامة اللازمة عند البناء مع الأبنية الموجودة - Le nivellement وتعني التسوية والاصطفاف مع الأبنية المنجزة سابقا وبهذه المغالطة يكون المستأنف عليهما قد خالفا مقتضيات الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية التي تفرض على كل متقاض ممارسة حقوقه طبقا لقواعد حسن النية مرخص وترتبا على ذلك يبقى تصميم المهندس المعماري مصادقا عليه بالقبول فقط لكنه غير ولا يمكن اعتماده في غياب قرار برخصة السكن المتخلف كذلك كما لا يمكن اعتماده كمنقطة ارتكاز في خبرة تقنية حرة كانت أم قضائية ولم يثبتا إحداث العارض لتغييرات مضررة بالبنية ومؤثرة على سلامة البناء وأن المستأنف عليهما لما سببا إنذارهما العارض بالإفرأغ اعتمادا على خبرة الخبير محمد القادري الحساني وجزما بها على ثبوت سببه، والحال أن هذا الأخير في تقريره المؤرخ في 2021/3/15 أكد في النصف الأول من صفحته الرابعة أنه طالب ابن العارض بإزالة عدة لفائف الثوب كانت على أرضية المحل وتغطيتها حتى يمكن له التثبت من وجود تغييرات لكنه لم يفعل فلم يرقم بأية معاينة لمدى وجود تغييرات، فاكتمت بمعاينة التصميم الهندسي الغير القابل للتغيير وذكر أنه مرسوم به أربعة سواري و عاين بوسط المحل وجود عمودين أسمنتيين فقط وهكذا فإن هذا الواقع يتماشى مع جواب العارض على الإنذار بنفيه لإحداث أية تغييرات لأنه وجد المحل عند كرائه بساريتين فقط، هذا النفي الذي أكده المستأنف عليهما في مقالهما الافتتاحي، والخبير المذكور لم يجزم بوجود أية تغييرات فبات الإنذار غير مبرر السبب وأنه لما ثبتت عدة تناقضات بين هذه الخبرة وخبرات الخبير علي كبري الأصلية والتكميلية وخبرة المختبر العمومي للتجارب والدراسات ومعاينة المفوض القضائي لعسيلي رضوان على مستوى عدة وقائع وخاصة حول عدد السواري وحول وجود قطع من عدمه لأعمدة الخرسانة المسلحة سواء منها الأفقية أو العمودية أو الأرضية (بالسيناج). أصبح من اللازم قانونا على المستأنف عليهما أن يثبتا ما هو البناء الذي أنجزوه طبقا للقوانين المنظمة للتعمير وأنه بعدم توفر المستأنف عليهما على رخصة البناء ورخصة السكن، فإنهما لم يثبتا خلاف الأصل الذين زعموه وبقي طلبهم مبني على إنذار غير مبرر السبب ويتعين رفض وحول الجواب على الاستئناف الفرعي فإن المستأنف عليهما بمطالبتهم اعتماد السببين المتعلقين بإنشاء سدة متصلة بهيكل العمارة وبهدم جزء من الحائط الخلفي للعمارة وإحداث باب غير مرخص، فإنهما قد اقتنعا حسب ما ورد بأسباب استئناف العارض أن السبب المتعلق بحذف ساريتين غير ثابت فلا إفرأغ وأن العارض قد أكد في جميع المراحل بأنه لم يحدث أية تغييرات خاصة بحذف ساريتين وإحداث باب وأدلى بلفيف شهود يؤكدون ذلك ضدا على تصريح البائعات له الأصل التجاري مجاملة للمستأنف عليهما في مزاعمهما الغير الثابتة بمقبول كما فصل أعلاه لغياب ما يعضده من وثائق التعمير والإدارة المعنية بتزكية الأبنية المنجزة طبقا لما يقتضيه القانون وأن العارض لا ينكر إنشاء سدة بالحديد والخشب لأن ذلك يدخل في عملية تنظيمية لنشاطه اشترى واكترى المحل التجاري فارغا ولاستغلاله التجاري كبائع للأثواب على غرار كافة التجار وتسويق مبيعاته لا بد من إحداث واجهات للعرض ومكتب ورفوف وسدة وغير ذلك من المستلزمات الضرورية لبيع المعروضات. وبذلك فهذه السدة ليس فيها أي ضرر على البناء وقابلة للإزالة في أي وقت بإباحة من ظهير 49.16 ، ملتصقا رد دفعات المستأنف عليهما واستئنافها الفرعي والاستجابة لمطالب العارض بمقال استئنافه الأصلي وتحميل المستأنف عليهما جميع الصوائر .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 16/5/2023 حضر لها نائبا الطرفين فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 06/6/2023 .

محكمة الاستئناف

في الاستئناف الأصلي للحكمين التمهيديين و الحكم القطعي :

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه .

وحيث انه بخصوص السبب المتعلق بعدم التقييم القانوني للحجج و عدم الجواب على الدفع المثاره من قبل المحكمة مصدره الحكم المستأنف لا إيجابا و لا سلبا ، فان تقرير الخبرة المتمسك به من قبل المستأنف و المنجز من قبل المختبر العمومي للتجارب و الدراسات والذي افاد انه توجد فقط ثلاث أعمدة على ارض الواقع خلافا لما هو موجود بالتصميم الهندسي الغير قابل للتغيير الذي يحدد وجود أربع أعمدة و ان ذلك لا يشكل خطرا على البناية قد انجز بناء على طلب المستأنف و كان غير قضائي و غير حضوري في حق المستأنف عليهما و لا يواجهان بما جاء فيه ، اما فيما يتعلق بوجود العمود رقم 6 و العمود رقم 9 و عدم الجواب عن التناقض الحاصل بين ما تمسك به المستأنف و ما جاء به الخبير بخصوصهما فانه و حسب الثابت من تقرير الخبرة المنجز من قبل الخبير علوي كبير علي بما فيه التقرير التكميلي و الذي انجز بناء على الحكمين التمهيديين فانه لم تتم الإشارة فيه الى ارقام هذه الاعمدة و انما جاء فيه ان العمودين الاسمنتيين غير موجودين على ارض الواقع رغم انه مشار اليهما بالتصميم الهندسي الغير قابل للتعديل و تصميم الاسمنت المسلح و دون إشارة الى رقم أي منهما كما تمسك به المستأنف ، فتكون الخبرة القضائية المأمور بها بمقتضى حكم تمهيدي و المنجزة من قبل مختص في ميدانه أولى بالاعتبار كحجة مقارنة بما جاء في محضر معاينة مجردة او اشهاد صادر عن الغير سواء اكان مختصا او غير مختص في مثل هذا النزاع من الناحية التقنية او خبرة قضائية منجزة بشكل غير حضوري و التي لا تلزم الا من ادلى بها ، سيما و ان ما جاء في تقرير الخبرة المنجز من قبل علوي كبير علي و باقي وثائق الملف و تنزيلها على الأسباب الواردة بالانذار كافية للفصل في النزاع دون الوقوف على تقييم التصميم الهندسي الغير قابل للتعديل و مدى ارفاقه برخصة السكن من عدمه ، و من تم فانه يحق للمستأنف عليه التقدم بالدعوى الحالية و لو سبق و ان رفض طلبه بناء على انذار سابق من اجل استرجاع المحل للاستعمال الشخصي لانه لا يوجد قانونا ما يمنعه من ذلك.

و حيث انه فيما يخص السبب الثاني المتعلق باعتماد حجج غير مستوفية للشروط القانونية و عدم رفع التناقض بين بعضها البعض و كذا بالنسبة للتناقض الحاصل بين الأطراف فانه و كما سبقت الإشارة الى ذلك فان مناقشة الأسباب المشار اليها في الإنذار و ثبوت احدها يعني عن مناقشة باقي الأسباب و من تم فان الوقوف على مدى التمييز بين التصميم الهندسي الغير قابل للتغيير و بين تصميم الاسمنت المسلح المقبول إداريا و ضرورة الحصول على رخصة السكن من عدمه لم يعد مؤثرا في المناقشة طالما ان المستأنف لا ينكر انه أنشأ السدة موضوع الإنذار و أنه على استعداد لازالتها فور اثبات أي ضرر لها بالعقار حسب ما أقر به بمذكرته التعقيبية المدلى بها خلال المداولة بتاريخ 16/11/2021 و كذا في مذكرته التعقيبية المؤرخة في 16/5/2023 ، فيكون ذلك ما جاء بأسباب المستأنف الأصلي غير جدير بالاعتبار و يتعين رده .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

في الاستئناف الفرعي :

حيث انه بخصوص ما أسس عليه المستأنف فرعيا أسباب استئنافه من عدم مناقشة الحكم المطعون فيه لباقي الأسباب الواردة بالانذار خصوصا انشاء سدة و هدم جزء من الحائط الخلفي و احداث باب غير مرخص به ، فانه فعلا تم اغفال البت في باقي الأسباب المؤسس عليها الإنذار ، و عليه فانه بخصوص السبب المتعلق بانشاء سدة من طرف المستأنف عليه فرعيا فان هذا الاخير يقر بانه أنشأ سدة بالحديد و الخشب لان ذلك يدخل في اطار تنظيمه لنشاطه التجاري كبائع للاثواب على غرار باقي التجار و انه على استعداد لازالتها فور

اثبات انها تشكل ضررا على البناء فان الامر على خلاف ما تمسك به إذ طبقا لمقتضيات المادة 8 من قانون 49.16 التي تنص على أنه " إذا أحدث المكثري تغييرا بالمحل دون موافقة المكثري بشكل يضر بالبنائية ويؤثر على سلامة البناء أو يرفع من تحملاته، ما عدا إذا عبر المكثري عن نيته في إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه داخل الأجل الممنوح له في الإنذار، على أن تتم الأشغال من أجل ذلك، في جميع الأحوال، داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر؛" مما يستفاد منه ان التغيير المقصود هو الذي يجريه المكثري على المحل المكثري بدون موافقة المكثري و يشكل اما ضررا بالبنائية من حيث التأثير على سلامة البناء او يرفع من تحملاته ، و هكذا فان المستأنف عليه فرعيا و حسب عقد بيع اصل تجاري المدلى به اذا كان مأذونا له باجراء الإصلاحات فانها محصورة في الاصلاحات الخفيفة شريطة ان تكون هذه التغييرات في حدود المسموح به قانونا اما الإصلاحات الجوهرية فانها مشروطة بالاذن الكتابي و الصريح من المالكات البائعات للمستأنفين فرعيا ، و من تم فان انشاء سدة متصلة بالعقار مصنوعة من الحديد و الخشب غير مرخص بها و غير مشار اليها في التصميم الهندسي للبنائية و لا تدخل في اطار التغييرات اللازمة لممارسة النشاط التجاري للمستأنف عليه فرعيا طبقا لما وصفها به تقرير الخبرة المجز من قبل الخبير علوي كبيري علي و التي تزيد من مساحة المحل فان كل ذلك يرفع من تحملات هذا الأخير و تندرج ضمن أسباب الفقرة الثانية من المادة 8 من قانون 49.16 الموجبة للافراغ بدون تعويض خاصة و ان الإرادة المعبر عنها في إرجاع الحالة الى ما كانت عليه جاءت خارج الاجل المحدد بالمادة المذكورة و بالانذار ، و فيما يخص السبب الاخر المتمسك به و المتعلق بعدم الجواب عن هدم جزء من الحائط الخلفي و احداث باب غير مرخص به، فانه و لئن ثبت حسب تقرير الخبرة وجود باب حديد بالواجهة الخلفية لحائط العمارة غير مرخص به فانه غير ثابت من خلال وثائق الملف ان المستأنف عليه فرعيا هو الذي قام باحداثه فيكون هذا السبب الوارد بالانذار غير صحيح .

و حيث إن الحكم المستأنف و لئن لم يجب على كل الأسباب الواردة بالانذار فان المحكمة غير ملزمة بتتبع الأطراف في كل مناحي دعواهم ، فبإجابتها على سبب واحد و ثبوته لديها كانت محقة في عدم الجواب على باقي الأسباب مما يتعين معه رد كافة أسباب الاستئناف الأصلي و الفرعي و تأييد الحكم المستأنف و إبقاء صائر كل استئناف على رافعه .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف الأصلي و الفرعي .

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