Qualification du contrat : L’occupation temporaire du domaine public exclut l’application du statut des baux commerciaux et le droit à l’indemnité d’éviction (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58149	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 5245
Date de décision 20241030	**N° de dossier** 2024/8205/4362	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Qualification du contrat, Baux	**Mots clés** Rejet de la demande, Qualification du contrat, Occupation temporaire, Indemnité d'éviction, Exclusion du statut des baux commerciaux, Domaine public, Bail commercial, Application de la loi par le juge, Absence de fonds de commerce
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'indemnité d'éviction, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualification juridique d'une convention d'occupation d'un local dépendant du domaine public. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'indemnisation formée par l'occupante après son éviction. L'appelante soutenait que le bailleur, en ayant initié la procédure d'éviction sur le fondement de la loi n° 49.16 relative aux baux commerciaux, ne pouvait ensuite se prévaloir de l'inapplicabilité de ce texte pour refuser le paiement de l'indemnité. La cour écarte ce moyen et retient que la relation contractuelle relevait d'une convention d'occupation temporaire du domaine public, expressément exclue du champ d'application de ladite loi par son article 2. Elle relève en outre que le contrat déniait explicitement à l'occupante tout droit à la propriété commerciale. La cour considère dès lors que la qualification juridique de la convention, qui est d'ordre public, prime sur le fondement initialement invoqué par le bailleur, rendant la demande d'indemnité d'éviction infondée. Le jugement est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت السيدة حسناء (ن.) بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 30/07/2024 تستانف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 9691 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/10/2023 في الملف عدد 6795/8205/2023 القاضي برفض الطلب و إبقاء الصائر على عاتق رافعته .

في الشكل: حيث إن الملف خال مما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه, مما يكون معه الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي,و بالتالي فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيدة حسناء (ن.) تقدمت بواسطة محاميها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله أنها كانت تشغل بالمحل التجاري الكائن بالقاعدة الجوية بمطار الدار البيضاء أنفا سابقا رقم 9 صيدلية L. الحي الحسني الدار البيضاء على وجه الكراء و أنها توصلت من المدعى عليها بإنذار من أجل الإفراغ أستته على رغبتها في هدم المحل وأن المدعى عليها تقدمت بمقال رام الى المصادقة على الإنذار المذكور فتقدمت العارضة بمقال مضاد رام الى التعويض فأصدرت المحكمة التجارية بتاريخ2021-09-28 حكما تحت عدد 8490 موضوع الملف رقم 2019/8219/10042 قضى الموضوع في الطلب الاصلي بالمصادقة على الانذار بالافراغ و الحكم بافراغ العارضة من المحل التجاريو في الطلب المضاد باداء المدعى عليها فرعيا وكالة ت.ت. لفائدة العارضة تعويضا عن الضرر قدره 10.092.59 درهم وهو ي تم استئنافه اصليا من طرف العارضة و فرعيا من طرف المدعى عليها فصدر فيه القرار عدد 2678 بتاريخ 13-6-2 في الملف 2022/8206/415 بالغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به في الطلب المضاد والحكم من جديد بعدم قبول الطلب و تأييده في الباقي وأن العارضة نفذت القرار المذكور ، كما هو ثابت من محضر التنفيذ وأن إفراغ العارضة من المحل الذي كانت تشغله على وجه الكراء ، يجعلها محقة في طلب تعويض عن ذلك يؤخذ فيه بعين الاعتبار ما أصابها من أضرار تتجلى في ضياع الاصل التجاري و فقدان رخصة العمل ، فضلا عن كونها مطالبة باداء مبلغ 116.518.00 درهم كتعويض للسيد عبد الرزاق (ح.) الذي كان أجيرا لديها وانه بناء على ذلك تكون العارضة محقة في المطالبة بمبلغ 1.500.000.00 درهم كتعويض عن الافراغ ، علما بانها و حتى قبل سلوك المكرية لعدة أضرار جراء الأشغال التي لمسطرة الإفراغ فان العارضة تعر هذه الأخيرة منذ سنة 2012 و التي شكلت اعتداء مادي يتجلى في حواجز و علامات منع المرور في اتجاه الصيدلية بغاية مضايقة العارضة و إجبارهابالإكراه الشيء الذي اثر على النشاط التجاري للصيدلية نتج عنه انخفاض نسبة المبيعات الشيء الذي يجعل العارضة محقة في المطالبة بتعويض عن ذلك تحدده بكل اعتدال في مبلغ 100.000.00 درهم وأن العارضة أنفقت مبلغ 220.000.00 درهم عن تجهيز المحل وانشائه وتهيئته و جعله صالحا لمزاولة النشاط التجاري الذي كانت تمارسه وانه بناء على ذلك يكون التعويض الاجمالي المستحق للعارضة محددا في مبلغ 2.020.000.00 درهم ، يمثل التعويض عن الافراغ و عن جميع الاضرار التي تسببت فيها المدعى عليها ، بما فيها الاعتداء المادي الذي اثر على نسبة المبيعات و الارباح و كذا تعويض الاجير الذي كان يعمل لديها و فقد شغله بسبب الافراغ ، ملتمسة قبول المقال شكلا وموضوعا الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدة المدعية تعويضا سابقا قدره 10.000.00 درهم والحكم تمهيديا بإجراء خبرة حسابية ينتدب لها خبير ض عن الإفراغ ، يؤخذ فيه بعين الاعتبار مستحقات الأجير الذي كان يشتغل لدى العارضة و تحديد التعويض المستحق للعارضة عن ما أصابها من اضرار جراء الاعمال و الاشغال التي قامت بها المدعى عليها لاجبار العارضة عن التخلي عن الحمل و حفظ حق العارضة في الإدلاء بمطالبها النهائية بهد اجراء الخبرة و تحميل المدعى عليها الصائر . وأرفق المقال بنسخة لعقد الكراء ونسخة حكم ابتدائي ونسخة طبق الأصل لقرار استئنافي ونسخة محضر افراغ.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 27/02/2023 جاء فيها أنها أضافت وتوصلت من العارضة

بإنذار بالإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء، وأن المسطرة انتهت إلى صدور قرار قضى بإفراغها من المحل المذكور، وقامت بتنفيذه بتاريخ 2022/10/06وبناء عليه تزعم أنها محقة في تعويض كامل عن فقدان أصلها التجاري وكذا تعويض عن الضرر الذي تزعم أن العارضة تسببت لها فيه عند مباشرة أشغال بمحاداة الصيدلية وتلتمس الحكم لها بتعويض مسبق مع الحكم تمهيديا بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق لها وعن الدفع بعدم الاختصاص النوعيأوضحت المدعية نفسها أن المحل الذي كانت تشغله كان يتواجد بالقاعدة الجوية العسكرية بمطار الدار البيضاء (انفا سابقا)، وأدلت باتفاقية كانت قد أبرمتها مع السلطة العسكرية بتاريخ 2002/12/30 وبالإطلاع على الاتفاقية المذكورة ستقف المحكمة على أنها اتفاقية احتلال مؤقت لملك عمومي، وتنص صراحة في الفصل 3 منهت على أن المدعية لن تكون محقة في أي حال من الأحوال في أن تدعي اكتسابها لحق الملكية التجارية بسبب ممارستها نشاطها كصيدلانية في المحل وبالتالي إن تواجد السيدة حسناء (ن.) في المحل كانت تؤطره مقتضيات ظهير 1918/11/30 المتعلق بالاحتلال المؤقت للملك العمومي وتجدر الإشارة إلى أن العارضة أخذت علما بهذه الوضعية من خلال إدلاء المدعية بالاتفاقية المذكورة وبالتالي إن القضاء التجاري غير مختص للبت في النزاع المطروح من طرف المدعية على اعتبار أنه نشأ عن عقد إداري وليس عن عقد كراء تجاري ، ملتمسة عدم الاختصاص نوعيا للبت في الدعوى.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 06/03/2023 جاء فيها أنه فضلا عن كل ذلك فإنه طبقا للمادة الأولى من قانون 49.16 فإن الاختصاص ينعقد للمحكمة التجاريةوأنه بناء على ذلك يكون الدفع بعدم الاختصاص دفعا غير جدي يتعين استبعاده وان ما اثارته المدعى عليها من كون العارضة غير محقة في التعويض بناء على المادة 3 من اتفاقية الاحتلال المؤقت للملك العمومي يعتبر دفعا غير جدي على اعتبار ان انهاء رخصة الاحتلال المؤقت تمنحها و مادامت المدعى عليها قد استصدرت حكما بالافراغ فهي ملزمة بتعويض العارض الحق في المطالبة بالتعويض العارضة ، ملتمسة رد دفوعات المدعى عليها لعدم جديتها والحكم بكون المحكمة التجارية مختصة للبت في النزاع .

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية الى رد الدفع بعدم الاختصاص النوعي و التصريح باختصاصها نوعيا للبت في الطلب بحكم مستقل.

وبناء على الحكم رقم 2397 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 13/03/2023 القاضي بالاختصاص النوعي لهذه المحكمة للبت في النزاع مع حفظ البت في الصائر .

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 13/09/2023 جاء فيها عن التعويض عن الافراغ فبمراجعة الاتفاقية المدلى بها من طرف المدعية ستقف المحكمة على أنها اتفاقية احتلال مؤقت أبرمت بين السلطة العسكرية وبين المدعية بتاريخ 2002/12/30، وعلى أساسها سمحت لها بشغل المحل رقم 9 بمقتصدية القاعدة الجوية للقوات المسلحة الملكية بمطار آنفا سابقا وينص الفصل الثالث من الاتفاقية على أن السلطة العسكرية أذنت للمدعية بشغل من أجل استعماله كصيدلية ويضيف صراحة أنه لا يحق لها ادعاء اكتساب حقالمحل ملكية تجارية بالمحلوفي نفس السياق وعملا بمقتضيات ظهير 1918/11/30 المتعلق بالاحتلال المؤقت للملك العمومي فإن المدعية التزمت بأن تتحمل جميع مصاريف تجهيز المحل وإعداده أجل استعماله كصيدلية على أن تبقى كل أشغال التحسينات والتزيين ملكا للدولة فسخ الاتفاقية الفصل 2 من الاتفاقية وهكذا يتجلى للمحكمة أن المدعية لم تكن تتواجد في مكترية لمحل تجاري ولكن بصفتها مستفيدة من اتفاقية احتلال مؤقت ينتج عنها حق الملكية التجارية مهما طالت مدته وأن القانون 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال لتجاري أو الصناعي أو الحرفي كرس نفس القاعدة بأن نصت المادة 2 منه على أنه لا تخضع لمقتضياته عقود كراء العقارات أو المحلات التي تدخل في نطاق الملك العام للدولة أو في ملك الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية وعن التعويض عن الضرر الناتج عن الأشغالعادت المدعية لتزعم أن العارضة قامت بأشغال بشارع عمر الخيام وشارع الأبطال ابتداء من سنة 2012 بهدف إجبارها على التخلي عن المحل، الشيء الذي نتج عنه انخفاض في المبيعات وألحق بها أضرار لكن بمراجعة القرار المدلى به الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2022/06/01 في الملف رقم 2022/8206/415 ، ستقف المحكمة على أنه قضى بإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي بعدم قبول التعويض المذكور لكون المدعية لم تثبت أركان المسؤولية التي هي الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهماحيث فعلا ثبت أنه يستحيل أن تكون العارضة هي

من قامت بأشغال أدت إلى إغلاق شارع عمر الخيام وشارع الأبطال ابتداء من سنة 2012، علما بأنه لم يتم الإدلاء بما يثبت أن الشارعين المذكورين والذين هما أساسيان في الجولان بالمنطقة تم إغلاقهما فعلا ثم إنه ثبت أن العارضة لم تحصل على الترخيص في إنشاء التجزئة في الأرض التي كان يتواجد بها المحل موضوع النزاع إلا سنة 2018 ، الشيء الذي يستحيل معه قامت بأية أشغال قبل الحصول على الرخصة وأن المدعية تستند في طلبها الحالي على نفس المزاعم التي سبق وأن ردتها محكمة الاستئناف التجارية وصرحت بعدم قبول الطلب، ملتمسة التصريح برفضه لعدم ارتكازه على أساس وتحميل رافعته الصائر.

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبها بجلسة 04/10/2023 جاء فيها عن التعويض عن الافراغ دفعت المدعى عليها بعدم أحقية العارضة في المطالبة بالتعويض عن الإفراغ ، على اعتبار ان الاتفاقية المبرمة بين الطرفين هي اتفاقية احتلال مؤقت و أنها في اطار ظهير ـ30-11-1918 و انقانون 49.16 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري تنص على انه لا تخضع لمقتضياته عقود كراء العقارات او المحلات التي تدخل في نطاق الملك العام للدولةوان المدعى عليها تتناقض مع نفسها، اذ انها سلكت مسطرة افراغ العارضة في اطار مقتضيات قانون 49.16 ، اذ وجهت لها انذارا في اطار المادة 26 من القانون المذكور ، تم تقدمت بمقال رام الى المصادقة على الانذار المذكور ، و ناقشت مسالة التعويض وعقبت على الخبرة الحسابية و التمست حصر التعويض في مبلغ 150.000.00 درهم كما هو ثابت من الفقرة الرابعة من الصفحة 4 من الحكم عدد 8490 موضوع الملف 2019/8219/10042 المدلى به لتأتي بعد هذا كله و تتراجع عن موقفها وتدفع بعدم تطبيق مقتضيات قانون 49.16 على نازلة الحال وانه مادامت المدعى عليها قد اختارت سلوك قانون 49.16 لافراغ العارضة من محلها فان هذه الاخيرة يحق لها سلوك مسطرة التعويض في اطار نفس القانون ولا يحق للمدعى عليها الدفع بعدم تطبيق القانون المذكور مادامت هي من اختارته وذلك طبقا لقاعدة من اختار لا يرجع وعن التعويض عن الضرر الناتج عن الاشغال فإن قيام المدعى عليها باشغال بشارع عمر الخيام و شارع الابطال ليس مجرد زعم من العارضة ، و انما هو امر واقع و مثبت بإقرار المدعى عليها نفسها في دعواها السابقة الرامية للإفراغ اذ يكفي الرجوع للصفحة الثانية من مقال المصادقة على الانذار للوقوف على اقرارها بهدم جميع البنايات العسكرية و السكنية في اطار اشغال التهيئة و مادام محل العارضة كان يتواجد بزنقة الابطال و مادامت المدعى عليها قامت باشغال الهدم و اشغال التهيئة و مادامت الاشغال المذكورة تشكل خطرا على المارة والسيارات ، فضلا عن وجود معدات البناء التي تعرقل حركة مرور الراجلين و السيارات فان وضع علامات منع المرور ووضع الحواجز لعدم السماح بمرور السيارات هو امر حتمي وثابت ولا يختلف عليه اثنان فضلا عن كون العارضة اثبتت ذلك بمحضر معاينةوانه و حتى في غياب محضر المعاينة فان وجود اشغال كبيرة تتشكل في هدم جميع الثكنات العسكرية و السكنية و القيام باشغال التهيئة يعتبر قرينة على عزل محل العارضة و منع المرور اليهوانه مادامت القرائن وسيلة من وسائل الإثبات فان واقعة اغلاق شارع الابطال وزنقة الابطال و منع المرور لمحل العارضة يعتبر امرا ثابتا شانه شان المسؤول عن ذلك لان المدعى عليهامن كانت تقوم بالاشغال و ليس غيرها والكل حسب ما تضمنه مقالها الرامي للمصادقة على

الانذار ، ملتمسة رد جميع دفوعات المدعى عليها لعدم جديتها و الحكم وفق مقال العارضة .

أرفقت ب: نسخة مقال المصادقة على الانذار وصور شمسية لمحضري معاينة .

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 18/10/2023 جاء فيها عن التعويض عن الإفراغستلاحظ المحكمة أن المدعية لا تنازع في كونها كانت تشغل المحل موضوع النزاع بمقتضى اتفاقية احتلال مؤقت وليس بمقتضى عقد كراء تجاري، إلا أنها تزعم أنه ما دام أنه سبق وأن وجهت لها العارضة إنذارا بالإفراغ في إطار مقتضيات القانون 49.16 فإنه لم يعد لها الحق في الدفع بعدم خضوع النازلة للقانون المذكور، عملا بقاعدةمن اختار لا يرجعلكن ما تتمسك به المدعية لا يرتكز على أساس قانونيذلك أن قاعدة من اختار لا يرجع لا تجد تطبيقا لها إلا بخصوص الدعوى المدنية التابعة أمام القضاء الزجري، وليس في القضايا المدنية الصرفة كما هو الشأن في النازلةومن تم فإنه لا شيء يمنع العارضة من تصحيح موقفها من النزاع والدفاع عن حقوقها وفق ما يسمح به القانونوإذا كانت العارضة قد وجهت للمدعية إنذارا بالإفراغ في إطار مقتضيات القانون 49.16، فذلك لأنها لم تكن متيقنة من طبيعة سند تواجدها بالمحل، وإلى أن أدلت المدعيةنفسها باتفاقية الاحتلال المؤقتومهما يكن من أمر ، إن الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية يوجب على المحكمة أن ثبت دائما طبقا للقوانين المطبقة على النازلة المعروضة عليها ولو لم يطلب الأطراف ذلك بصفة

صريحةوما دام من غير المنازع فيه أن المدعية كانت تتواجد في محل بمقت بمقتضى اتفاقية احتلال مؤقت في إطار ظهير 1918/11/30 ولم تكتسب أبدا حق الملكية التجارية، فإنه لا يمكن البت في النازلة إلا بإعمال مقتضيات الظهير المذكور لهذه الاعتبارات يتعين التصريح برفض طلب التعويض عن الإفراغ وعن التعويض عن الضرر الناتج عن الأشغاللا زالت المدعية تتمسك بما تزعمه من أن العارضة قامت بأشغال في شارع الأبطال، الشيء الذي أثر على النشاط التجاري للصيدلية ونتج عنه انخفاض في المبيعات وبعدما تبين أن محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي محمد (م.) بتاريخ 2014/07/14 لا يتوفر على أية حجية، خصوصا وأنه أنجز على الساعة التاسعة و 15 دقيقة مساء وكان باطلا بقوة القانون، وخصوصا كذلك وأن العارضة كانت لا زالت لم تحصل على رخصة لإنجاز أية ،أشغال فإن المدعية أدلت بمحضر معاينة ثاني منجز من طرف المفوض القضائي عبد المولى (ا.) بتاريخ 2022/03/05 ومفاده أنه عاين تواجد عمال يقومون بأشغال حفر وتجريف التربة في محيط صيدلية L. وكذا أضرارا أخرىلكن إدلاء المدعية بمحضر المعاينة المذكور يفضح مجددا نيتها في اختلاق إثباتات لوقائع لا وجود لها للمطالبة بمبالغ غير مستحقة وفعلا يستفاد من محضر المعاينة المذكور أن المفوض القضائي انتقل إلى صيدلية L. مقرها بزاوية أبو يعلا الأفراني، وهي زنقة تقع بحي موضوع النزاع يقع بشارع الأبطال وتابع للقاعدة الجوية بمطار الدار البيضاء آنها سابقا المعاريف والحالة أن المحل وأن المدعية مقتنعة بعدم صحة مزاعمها وبعدم وجود ما يثبتها، ولذلك أصبحت تزعم أن هناك قرينة على عزل محلها ومنع المرور إليه، وهي قرينة ناتجة عن الأشغال التي تزعم أن العارضة قامت بها بشارع الأبطال دون أن تدلي بما يفيد ذلك ، ملتمسة الحكم وفق كتابات العارضة السابقة والتصريح برفض طلبات المدعية لعدم ارتكازها على أساس.

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية، صدر الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث اوضحت الطاعنة في أسباب استئنافها أن تعليل الحكم المستانف لا يستقيم على اساس واقعي وقانوني سليم ، و ذلك على اعتبار ان المستانف عليها سلكت مسطرة افراغ العارضة في نطاق ظهير 49.16 اذ وجهت لها انذارا في اطار المادة 26 من القانون المذكور. وانه و مادامت المستانف عليها قد اختارت الاطار القانوني الذي يخول لها افراغ العارضة و هو قانون 49.16. فان العارضة بدورها لها الحق في طلب التعويض الذي تخوله لها مقتضيات المادة 27 من نفس القانون. وان اختيار المستانف عليها لنطاق قانوني معين ، يجعلها ملزمة بتعويض العارضة طبقا لمقتضيات نفس القانون بناء على مقتضيات القاعدة القانونية أن من اختار لا يرجع ، و ذلك على اعتبار ان القاعدة القانونية هي قاعدة مجردة و ملزمة و عامة وواجبة التطبيق ولا يمكن حكرها على نطاق قانوني معين . و ان التعليل الذي اعتمده الحكم الابتدائي للبث برفض طلب التعويض عما اصاب العارضة من اضرار جراء الاشغال التي قامت بها المستانف عليها لا يستقيم على اساس ، وذلك لأن القرار المستدل به و القاضي بالغاء الحكم فيما قضى به من تعويض و الحكم من جديد بعدم قبوله لا يمنع العارضة من التقدم بطلب التعويض مجددا على اعتبار ان القرار المذكور لم يقض برفض الطلب و انما بعدم قبوله. وان قيام المستانف عليها بالاشغال التي كانت تتواجد بمحيط الصيدلية و بداخلها هو امر ثابت بإقرارها اذ يكفي الرجوع للصفحة الثانية من مقال المصادقة على الانذار المدلى بها خلال المرحلة الابتدائية للوقوف على اقرار المستانف عليها بهدم جميع البنايات العسكرية و السكنية في اطار اشغال التهيئة. وانه بناء على كون الاقرار هو سيد الادلة فان واقعة قيام المستانف عليها بالاشغال التي تسببت في منع المارة من الولوج للصيدلية وبالتالي التاثير على النشاط التجاري للصيدلية هو امر ثابت. و انه بناء على ذلك تكون عناصر المسؤولية التقصيرية ثابتة في نازلة الحال على عكس ما جاء في تعليل الحكم المستأنف. وانه حتى لو سايرت الحكم الابتدائي في تعليله بكون العارضة التزمت بالقيام بجميع الترتيبات و الاصلاحات التي يقتضيها المحل في الغرض المخصص له فان كل تلك التجهيزات تبقى في ملك العارضة و تستوجب التعويض عن خسارتها . وأن الحكم الابتدائي لم يعلل رفضه لطلب تعويض العارضة عن المبلغ المطالب به من طرف الاجير الذي فقد شغله بسبب إفراغ العارضة من المحل .

والتمست لاجل ما ذكر الغاء الحكم الابتدائي و بعد التصدي الحكم وفق ما هو مسطر بمقال العارضة الافتتاحي و مذكراتها السابقة

وارفقت مقالها بنخسة من الحكم المستأنف.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 09/10/2024 جاء فيها أن الملاحظة أن المستانفة لم تأت بأي عنصر جديد من شأنه تغيير الإطار القانوني والواقعي للنازلة كما هو ثابت من خلال مستندات الملف. وأن المستأنفة كانت قد أدلت هي نفسها بالعقد الذي أبرمته مع إدارة الدفاع الوطني في إطار مقتضيات ظهير 30/11/1918 بشأن الاستغلال المؤقت للملك العمومي التي هي من النظام العام. ومن المعلوم أن استغلال محل تابع للملك العمومي في إطار الظهير المذكور لا يؤدي إلى نشوء حق الملكية التجارية لفائدة المستفيد بأي حال من الأحوال، وذلك ما أكدته من جهتها المادة 2 من القانون 49.16. والحالة هذه إن المقتضيات الواجبة التطبيق هي مقتضيات ظهير 30/11/1918، وإن كانت العارضة قد وجهت للمستأنفة إنذارا بالإفراغ في إطار القانون 49.16 ، فإن ذلك كان في وقت لم تكن فيه على علم بسند تواجدها بالمحل. وإلى جانب ما ذكر، فإن المحكمة التجارية كانت ملزمة بالبت في النازلة طبقا لمقتضيات ظهير 1918/11/30 والمادة 2 من القانون 49.16 التي هي كذلك من النظام العام، عملا بمقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية. ومن مجمل هذه المعطيات يبقى من الثابت أن مطالبة المستأنفة بتعويض عن فقدان أصلها التجاري المزعوم لا ترتكز على أساس، مما يتعين معه رد الاستئناف من هذه الوجهة. وعادت المستأنفة لتزعم أن العارضة تسببت لها في أضرار نتجت عن الأشغال التي تزعم أنها قامت بها في شارع الأبطال. لكن ستلاحظ المحكمة أنه سبق لمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أن صرحت بعدم قبول طلب التعويض المذكور لعدم الإدلاء بما يثبت أن العارضة هي التي قامت بتلك الأشغال، وأن تلك الأشغال ألحقت بها ضررا محققا، وأن هناك علاقة سببية بين الأشغال والضرر. وان المستأنفة لم تدل بما يثبت توافر هذه العناصر لا في المرحلة الابتدائية ولا من خلال استئنافها الحالي، الذي يبقى بالتالي غير مرتكز على أساس من هذه الوجهة أيضا. وفي الأخير، وبخصوص مطالبة المستأنفة بتعويض عن التحسينات التي تكون قد أدخلتها على المحل من أجل استعماله كصيدلية، فإن عقد الاستغلال المؤقت نص صراحة على أن المستأنفة تتحمل وحدها مصاريف تجهيز المحل وإعداده من أجل استعماله كصيدلية، وعلى أنه لا يحق لها بأن تطالب بأي تعويض عنها. وإلى جانب ما ذكر إن المستأنفة كانت قد قامت بتفكيك جميع تجهيزات الصيدلية من رفوف وغيرها ونقلها إلى مكان آخر قبل تسليم المفاتيح لمأمور إجراءات التنفيذ.

والتمست لاجل ما ذكر التصريح برده لعدم ارتكازه على أساس. وتحميل رافعته الصائر.

وبناء على إدراج القضية 09/10/2024 حضرها نائبا الطرفين وأدلى نائب المستأنف عليها بمذكرة تسلم الحاضر نسخة منها ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 30/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث أقامت المستأنفة أسباب استئنافها على سند أن المستأنف عليها سلكت مسطرة القانون رقم 49.16 والقاعدة أن من اختار لا يرجع. وأن الترتيبات والإصلاحات التي أجرتها المستأنفة تبقى في ملكيتها ملتمسة إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم وفق مقالها الافتتاحي.

وحيث إنه وخلافا لما أثارته المستأنفة، فإن الثابت من أوراق القضية أن المستأنفة كانت تشغل من المستأنف عليها صيدلية بموجب عقد الاحتلال المؤقت لملك عمومي مؤرخ في 03/01/2003 وأن البند الثالث من ذات العقد نص على عدم إمكانية اكتساب المستأنفة لحق الملكية التجارية بشأن العين التي تستغلها كصيدلية وأن المادة 2 من القانون 49.16 صريحة في استثناء الملك العام للدولة من مجال تطبيق هذا القانون وأن محكمة البداية برعايتها المقتضيات السالفة تكون قد التزمت صحيح القانون صائبة وجه الحق فيه . مما يستوجب تأييده ورد جميع الأسباب المثارة بشأنه لعدم صوابيتها.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

وفي الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.