

ل/ف

قرار رقم: 5224

بتاريخ: 2015/10/21

ملف رقم: 2015/8206/46



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقاً للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2015/10/21

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار التمهيدي الآتي نصه:

بين مصطفى 11.

نائبه الأستاذ عبد الفضل كامل المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفه مستأنفاً من جهة.

وبين سميرة 22 .

نائبها الأستاذ مسكيني مبارك المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفها مستأنفاً عليها من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير السيد المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الطرفين/
واستدعاء الطرفين لجلسة 2015/10/07
وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية.
وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد مصطفى 11 بواسطة محاميه والمؤداة عنه الرسوم
القضائية بتاريخ 2014/12/29 والذي بمقتضاه يستأنف الحكم الصادر عن تجارية البيضاء بتاريخ 2014/7/23
في الملف 2013/15/10083 والقاضي عليه بأداء الكراء عن المدة من 2008/08/01 إلى
2014/5/30 وتعويض عن المطل قدره 2000 درهم مع النفاذ المعجل بخصوص الأداء وبالمصادقة على
الإنداز بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه في 2014/7/16 وإفراغه من المحل المكترى هو ومن يقوم مقامه مع تحميله
الصائر.

في الشكل:

حيث إن الثابت من طي التبليغ المرفق بالملف أن الطاعن بلغ بالحكم بتاريخ 2014/12/17 ويأدر إلى
استئنافه في 2014/12/29 أي داخل الأجل القانوني واعتبارا إلى كون الاستئناف استوفى مختلف الشروط الشكلية
التي يتطلبها القانون صفة وأداء وأجلا فإنه يتعين التصريح بقبوله شكلا.
وحيث إن الطلب الإضافي قدم مستوفيا لكافة الشروط الشكلية التي يتطلبها القانون مما يتعين معه
التصريح بقبوله شكلا كذلك.

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المستأنف أن السيدة سميرة 22 تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي
إلى تجارية البيضاء مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2013/11/07 تعرض فيه أنها قامت بكراء المحل التجاري
الكائن بالرقم 34 الزنقة 15 المجموعة 6 سيدي مومن الدار البيضاء للمدعى عليه بسومة شهرية قدرها 1200,00
درهم و أن المدعى عليه امتنع عن أداء واجبات الكراء منذ فاتح غشت 2008 إلى متم يونيو 2012 وجب فيها
مبلغ 56.400,00 درهم و أن العارضة قامت باستصدار أمر من أجل توجيه له إنذار بالأداء والإفراغ بلغ به
بتاريخ 2012/07/16 وان المدعى عليه بادر إلى إجراء مسطرة الصلح انتهت بالفشل وأنه أصبح ثابتا أن هذا
الأخير امتنع عن الوفاء بالتزامه بأداء واجبات الكراء المتخلّذة بذمته وهو
ما يشكل سببا خطيرا موجبا إفراغه من محل العارضة هو ومن يقوم مقامه لذا تلتزم العارضة الحكم على المدعى
عليه بأدائه لها مبلغ 56.400 درهم الممثل لواجبات الكراء عن المدة أعلاه و بالمصادقة على الإنذار بالأداء
والإفراغ المبلغ للمدعى عليه بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بالعنوان أعلاه تحت غرامة

تهديدية قدرها 2000 درهم عن كل يوم تأخير بالإضافة إلى تعويض بمبلغ 20.000 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و بالصائر .

و بناء على إيداء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية بجلسة 2014/02/05 جاء فيها فيما يخص الشكل أن المدعية لم تدل بما يثبت صفتها في الدعوى ولا بما يفيد تملكها للعقار المتواجد به المحل وبذلك تكون مخالفة لمقتضيات الفصل 1 و 32 من قانون المسطرة المدنية ومن جهة أخرى فمقالها الافتتاحي للدعوى غير موقع مما يتعين عدم قبول الدعوى شكلا وفيما يخص الموضوع أن الإنذار الموجه للعارض لا تتوفر فيه الشكليات المتطلبية قانون وغير موقع فضلا عن ذلك فإن السبب المضمن به غير مرتكز على أساس سليم ذلك أن المدعية أغلقت المحل وعرقلة نشاط العارض المستغل به ومنعته من مزاوله أي عمل به وأن هذا الأخير يؤدي واجبات الكراء بانتظام ولا يمكنه أن يؤدي كراء محل لا ينتفع به خاصة وأنه أدى مبلغ 28.961,00 درهم عن الكراء وبذلك فإن المدعية تريد فقط إفراغ العارض من المحل للمضاربة بإعادة كرائه للغير بسومة أعلى.

واحتياطيا ان العارض اقتنى الأصل التجاري من الغير بثمن مرتفع باعتباره مؤسسا منذ السبعينيات كما أنه يستغل المحل منذ عشرات السنين ويشغل مجموعة أجراء وانه انفق أموالا مهمة في تجهيزه وكون سمعة تجارية مهمة و زبناء وأنه نتيجة ذلك يتعين تعويض العارض عن فقده الاحتمالي لأصله التجاري بناء على خبرة حسابية. لذا فإن العارض يلتمس الحكم بعدم قبول الطلب شكلا وتحميل رافعته الصائر وموضوعا الحكم أساسا ببطلان الإنذار بالإفراغ المؤرخ في 2012/06/05 والمبلغ للعارض بتاريخ 2012/07/16 مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية واحتياطيا جدا بإجراء خبرة حسابية لتحديد التعويض الكامل المستحق للعارض عن فقده الاحتمالي لأصله التجاري وما سيلحقه من ضرر جراء ذلك عن عناصره المادية والمعنوية مع حفظ حقه في التعقيب بعد الخبرة وتحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على إيداء نائب المدعية بمذكرة جوابية مع مقال إضافي لجلسة 2014/04/02 والمؤدى عنهما الرسوم القضائية جاء في المذكرة الجوابية أن العارضة سبق لها الإيداء بنسخة حكم تتعلق بنزاع سابق مع المدعى عليه لإثبات صفتها في الدعوى وفضلا عن ذلك تدلي بشهادة ملكيتها للعقار موضوع الدعوى وأنه بالرجوع إلى مقال الدعوى والإنذار المبلغ للمدعى عليه فإنه يتضح أنهما موقعين ويتوفران على كافة الشكليات المتطلبية قانونا وان محضر المعاينة واستجواب المدلى به من طرف المدعى عليه أكدت فيه العارضة أنها لم يسبق لها أن أغلقت المحل وان المدعى عليه هو من أغلقه واختفى عن الأنظار وأنه من الثابت أن الدعوى المقدمة ضد هذا الأخير هي من أجل الإفراغ لعدم الأداء وان عدم الأداء من الأسباب الخطيرة للإفراغ والتي لا تعطي للمكتري الحق في التعويض وان الأصل التجاري المزعوم قد اندثر بسبب إغلاق المدعى عليه للمحل لما يزيد عن سنتين .

وفيما يخص المقال الإضافي أن المدة اللاحقة عن الإنذار والممتدة من فاتح يوليوز 2012 إلى متم ماي 2014 لم يتم أدائها كذلك مما تكون معه العارضة محقة بمطالبة المدعى عليه من أجل أداء المبالغ المتخذة بذمته.

لذا فإن العارضة تلتزم فيما يخص المذكرة الجوابية رد جميع دفع المدعى عليه والحكم وفق مقالها الافتتاحي وفيما يخص المقال الإضافي الحكم على المدعى عليه بأدائه لها مبلغ 27.600,00 درهم المترتب عن واجبات الكراء المتخلدة بذمته عن المدة من فاتح يوليوز 2012 إلى متم ماي 2014 مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والفوائد القانونية وبالصائر وبتحديد الإكراه البدني في الأقصى.

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جواب بجلسة 2014/05/28 جاء فيها فيما يخص التعقيب أن دفع المدعية لا ترتكز على أساس سليم وأنه من الثابت من الوثائق المدلى بها أن المدعية أغلقت المحل ومنعت العارض من استغلاله على الوجه المطلوب قانونا ووضعت أقفال عليه من قبلها مما يجعل مطالبتها ببدل الكراء في غير محله بالإضافة إلى أن العارض لا يرفض أداء الكراء وأن المدعية هي من ترفض حيازته وأن المحل بحيازتها وبالتالي فبدل الكراء لا وجود له باعتبار أن السومة هي مقابل الانتفاع بالمحل وأن أصل العارض التجاري لم يندثر وإن كان كذلك فإن المدعية هي السبب في ذلك مما يتعين التصريح برد دفع المدعية والحكم وفق طلب العارض. وفيما يخص المقال الإضافي فإنه غير مقبول شكلا كون المدعية لم تؤدي عليه الرسوم القضائية وأنه لا يرتكز على أساس موضوعا لكونها منعت العارض من استخدام المحل ونزعت حيازته له ووضعت أقفال على أبوابه حارمة إياه من استخدامه ومن منفعتة وأن السومة الكرائية هي مقابل الكراء والحال ان العارض لا يستفيد من أي كراء لذلك يلتزم الحكم بعدم قبول الطلب شكلا واحتياطيا برفضه مع القول بإجراء خبرة لتحديد التعويض الاحتمالي المستحق له.

وبعد انتهاء الإجراءات صدر الحكم المذكور أعلاه فاستأنفه الطاعن مفيدا أن المحكمة جانبت الصواب لما عللت قضائها بأن العارض لم يثبت واقعة الإغلاق وقضت بكامل المدة ذلك أن المستأنف عليها تسلمت الكراء المحكوم به من أكتوبر 2008 إلى يوليوز 2008 تنفيذا للقرار عدد 2010/1688 وأنها لما عجزت عن استرجاع المحل عمدت إلى طرد العارضين بطريقة غير قانونية وانتزعت منه حيازة المحل بمساعدة أبنائها وغيرت أقفال المحل وأن هذه الواقعة ثابتة بشهادة الجيران الذين أكدوا هذه الواقعة أمام عدلين تلقيا شهادتهم في الرسم المضمن تحت عدد 797 كناش 274 كما أن السلطة المحلية تؤكد واقعة الإغلاق منذ 2010/6/23 وأن العارض تبعها لما ذكر يدفع بعدم التنفيذ وغير ملزم بأداء الكراء عن المحل الذي حرم من استغلاله من 2010/6/23 إلى ماي 2014 وأن المدة المحددة في الإنذار هي مدة غير مستحقة بسبب انتزاع حيازة المحل وأن الإنذار تضمن معلومات خاطئة ملتصقا بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء والحكم من جديد ببطلان الإنذار المبلغ إلى العارض في 2012/7/16 مع تحميل المستأنف عليها الصائر مرفقا مقاله بنسخة من الحكم المستأنف وطى تبليغ ورسم إشهاد عدلي وصورة لشهادة إدارية وصورة لوصلة أداء في ملف تنفيذي وصورة لقرار استئنافي ملف 15/2009/1988.

وبناء على جواب نائب المستأنف عليها مع طلب إضافي والذي أفاد في جوابه بأن ما أدلى به من ذكروا في الإشهاد لا يفيد فسخ العلاقة الكرائية قضائيا أو رضائيا ولا يفيد حيازة العارضة للمحل موضوع النزاع وأن الطاعن هو من قام بإغلاق المحل واختفى عن الأنظار وهذا ما ذهب إليه العمل القضائي وأن العلاقة الكرائية

لازالت مستمرة بين الطرفين كما أن تسبب الإنذار بأكثر من سبب لا يؤدي إلى بطلانه وهذا ما عليه العمل القضائي وبخصوص الطلب الإضافي فإن المستأنف لازل بزمته كراء المدة اللاحقة من فاتح يونيو 2014 إلى متم ابريل 2015 وجب فيها مبلغ 13200,00 درهم ملتسما تأييد الحكم المستأنف وفي المقال الإضافي الحكم على المدعى عليه بأدائه للعارضة كراء المدة المذكورة مع النفاذ المعجل والفوائد القانونية وتحميله الصائر وتحديد الإكراه البدني في الأقصى.

وبناء على تعقيب نائب المستأنف والذي أكد ما سبق وأدلى به في مقاله الاستئنافي مضيفا بأن هناك فرق بين تعدد الأسباب وعدم صحتها وأن عدم صحة السبب يجعل الإنذار باطلا لتضمينه أكرية غير مستحقة ملتسما الحكم وفق المقال الاستئنافي.

بناء على القرار التمهيدي الصادر في الملف بتاريخ 2015/4/15 و القاضي بإجراء بحث.

و بناء على محضر البحث المنجز في الملف و الذي تم فيه الاستماع لطرفي الدعوى و لبعض الشهود. و بناء على مذكرة التعقيب بعد البحث التي تقدم بها نائب المستأنف عليها و الذي افاد بان العارضة أثناء البحث أكدت عدم قيامها بإغلاق المحل و لا علاقة لها به كما أكدت أنه يحوز المحل و يفتحه بين الفينة و الاخرى و هو ما ذكره المستأنف شخصيا و كذا شاهده و أن مزاعم الطاعن بخصوص الاغلاق و وضع قفل آخر تبقى غير صحيحة لان مزاعم المستأنف يستفاد منها أن العارضة بمجرد ما طلبت منه التوقف عن العمل لم يتردد و لو لحظة واحدة و طلب منها السماح له بإخراج سيارة هوندا فقام بإغلاق المحل عن طريق وضع قفل و هو القفل الذي سيتم فتحه من بعد حسب إقراره و أنه تناقض بعد ذلك ليفيد أنه لم يرجع إلى المحل قصد إغلاقه و أكد أنه قام بفتحه من خلال إرسال أحد مأجوريه و أن شهادات الشهود باطلة لتناقضها مع تصريحات المستأنف بحيث أن الشاهد أحمد الخرفي أفاد بانه و قبل فتح المحل من قبل أي شخص آخر وجد العارضة و أبنائها جالسة أمام المحل بعد أن وضعت عليه قفلا و منعه من فتح المحل و بعد ذلك حضر مشغله و كذا باقي المستخدمين فوجدوا الأمر على ما هو عليه و هنا التناقض بين تصريح الطاعن و الشاهد المذكور في تحديد وقت الاغلاق و هو تناقض كرسه الشاهد ياسين شهير الذي صرح بانه أول من وصل المحل و وجد العارضة و أبنائها أمام المحل واضعين قفلا و رفضت العارضة فتحه و أنه بعد حوار قبلت فتحه لإخراج السيارات و اللوازم و انه بعد ذلك قامت بإغلاق المحل من جديد كما أن التناقض شمل التفاصيل التي رافقت الاغلاق المزعوم لأن الشاهد احمد الخرفي أفاد بأنه تم إخراج سيارة مرسيدس 190 بعدما سمحت له العارضة بذلك خلاف ما صرح به المستأنف بأنه أخرج سيارة هوندا و هذا يتناقض مع تصريحات الشاهد ياسين شهير الذي أفاد أنه تم إخراج سيارتين من نوع هوندا و مرسيدس 190 و بعض اللوازم و ان كل من المستأنف و الشهود تمسكوا بموقفهم و أن الثابت أن الطاعن نفسه أقر بانه قام بإغلاق المحل و أنه بعث أحد مستخدميه و هو أحمد الخرفي بعد تاريخ الاغلاق المزعوم و الذي جلب بعض اللوازم بعدما سلمه المفاتيح و ان المستخدم أكد هذه الواقعة و أن الطاعن لازل يحوز المحل و يفتحه باستمرار و لم تقم العارضة بأي إغلاق له و أن ما يؤكد ذلك هو عدم سلوك الطاعن أية مسطرة في مواجهة

العارضة على فرض صحة ادعائه بخصوص الإغلاق ملتصقا باستبعاد شهادة الشهود المستمع إليهم خلال جلسة البحث و الحكم وفق المحررات السابقة للعارضة.

و بناء على إدراج الملف بجلسة 2015/10/07 حضرها الأستاذ مسكيني وادلى بمذكرة بعد البحث و تبين أن نائب المستشارف عليها قد أعلم بجلسة البحث لجلسة يومه مما تقرر معه حجز الملف في المداولة للنطق بالقرار بجلسة 2015/10/21.

و بعد المداولة طبقا للقانون

في الاستئناف

حيث إن الطاعن أسس استئنافه على الوسائل المذكورة أعلاه.

و حيث إن المحكمة أمرت بإجراء بحث استدعي له طرفي الدعوى و كذا الشهود.

و حيث أفاد الطاعن أنه لما أقفل محله قامت المستشارف عليها رفقة أبنائها ووضعت عليه قفلا آخر و أن هذه الواقعة أكدها الشهود.

و حيث أن الشهود أكدوا وجود المستشارف عليها و أبنائها أمام المحل و إغلاقه و منع الطاعن من الدخول اليه و أنه بعد حوار سمحت له بإخراج السيارتين.

و حيث إن الشهود أدوا اليمين و أفادوا بانهم حاليا ليسوا في علاقة شغلية مع الطاعن.

و حيث إنه لا تعارض بين الشهود و بين تصريحات الطاعن بخصوص الوقائع سواء بخصوص واقعة المنع و الإغلاق أو بخصوص إخراج السيارة بحيث أن الطاعن أفاد إخراج سيارة هوندا و أن الشاهد الآخر أفاد إخراج سيارة مرسيدس و الشاهد الثاني أفاد إخراج سيارتين و بقاء الثالثة بالمحل ليومه و هذا يفيد أن كل شاهد أدى شهادته وفق ما شاهده و تذكره و بالتالي لا تعارض بين الشهادات بل يوجد تكامل بينها ما دام أن الأمر في الأخير تعلق بإخراج سيارتين أحدهما من نوع هوندا كما صرح الطاعن و الاخرى من نوع مرسيدس كما صرح الشاهد.

و حيث يبقى الثابت بالاتفاق بين الشهود و تصريحات الطاعن هو إغلاق المحل و تواجد المستشارف عليها و أبنائها أمامه و بأنها هي التي تستأذن في فتح المحل و إغلاقه لأنه حتى بقولها بأنه تم فتح المحل بعد ذلك فإن ذلك بعد استئذانها و السماح بذلك و وضع القفل من طرفها الشيء الذي يفيد ان المستشارف عليها كانت وراء عملية إغلاق المحل.

و حيث إنه بإغلاق المحل و عدم تمكين الطاعن من استغلاله و استعماله وفق ما أعد له ووفق ما يخوله له عقد الكراء تكون المستشارف عليها مخلة بالتزاماتها كمكبرية.

و حيث إن تنفيذ الالتزام المقابل من طرف المكبري لا يتم إلا بعد التمكين من المحل و بالتالي فإن المكبري في حل من أداء الكراء لعدم استفادته من مقابله.

و حيث بذلك لا يكون المكبري في وضع المتماطل في تنفيذ التزامه بعد ثبوت واقعة المنع و الإغلاق وفق ما ذكر أعلاه الشيء الذي يكون معه الحكم الذي قضى بالأداء و بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ و تبعا لذلك

بالإفراغ في غير محله و يتعين إلغاؤه و الحكم من جديد برفض الطلب بخصوص ذلك لكون السبب الذي أسس عليه الإنذار أضحى غير صحيح.

و حيث يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر.

في الطلب الإضافي :

حيث يهدف الطلب الإضافي إلى أداء واجبات الكراء عن المدة اللاحقة من 2008/8/01 الى متم ماي

2014.

و حيث إن الثابت من خلال ما سبق أعلاه و تأسيسا عليه فإن الطاعن أفاد أنه لا زال لم يمكن من محله التجاري الذي هو تحت يد المستأنف عليها الى الآن.

و حيث بذلك تكون واجبات الكراء غير مستحقة أيضا مما يتعين معه التصريح برفض الطلب المضاد.

و حيث يتعين تحميل رافعه الصائر.

لهذه الأسباب

حكمت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا و حضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف و المقال الإضافي.

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليها الصائر

ويهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 5230
بتاريخ: 2015/10/21
ملف رقم: 2015/8206/3672



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2015/10/21

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : عبد اللطيف 11

ينوب عنه الأستاذ رشيد امتجار المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفته مستأنفا من جهة

وبين : محمد 22

ينوب عنه الأستاذ محمد محضار المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2015/10/7

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية.
وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد عبد اللطيف 11 بواسطة محاميه و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2015/6/17 و الذي بمقتضاه يستأنف الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2014/12/01 في الملف 2015/725 و القاضي بأدائه كراء و النظافة المدة من 2010/10/1 الى آخر فبراير 2014 مع إفراغه من المحل موضوع الدعوى و كذا الحكم الصادر عن تجارية البيضاء بتاريخ 2015/4/13 في الملف 2015/2932 القاضي بإصلاح الخطا المادي .

في الشكل:

حيث إن الثابت من طي التبليغ المرفق بالملف أن الطاعن بلغ بالحكم في 2015/6/4 وبادر الى الاستئناف في 2015/6/17 أي داخل الأجل القانوني واعتبارا الى كون الاستئناف استوفى مختلف الشروط الشكلية التي ينص عليها القانون صفة و أداء و أجلا فإنه يتعين التصريح بقبوله شكلا .

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و من الحكمين المطعون فيهما أن السيد محمد 22 تقدم بمقال افتتاحي الى تجارية البيضاء مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2014/01/27 يعرض فيه أنه يملك المحل التجاري بحي الأمل 2 زنقة 68 رقم 27 الدار البيضاء ، و الذي يكتريه منه المسمى عبد اللطيف 11 بسومة كرائية مبلغها 1500 درهم دون دخول ضريبة النظافة كما يشهد بذلك عقد كراء المصادق عليه بتاريخ 23 ماي 2006 المرفق .

و أن المكثري انقطع عن أداء الكراء منذ أكتوبر 2010 ، مما اضطر معه المدعى الى تبليغه بإنذار من أجل الأداء أو الإفراغ و الذي رفض التوصل به بتاريخ 2013/7/1 كما يشهد بذلك محضر تبليغ إنذار بواسطة المفوض القضائي و أن المكثري امتنع عن التوصل بالإنذار بتاريخ 2013/7/01 و بذلك يعتبر توصل المكثري بالإنذار صحيحا منذ تاريخ 2013/7/12 و أنه لم يؤد ما بذمته من واجبات الكراء و لم يسلك مسطرة الصلح و بذلك يكون قد تنازل عن حقه في المنازعة في أسباب الإنذار و أصبح يحتل المحل دون موجب قانون و أنه تخلد بذمة المدعى عليه واجبات

الكراء و النظافة منذ فاتح أكتوبر 2010 و بذلك يكون لدينا للمدعى بمبلغ 61500 درهم عن كراء 41 شهرا إبتداء من فاتح أكتوبر 2010 الى متم فبراير 2014 بالإضافة الى مبلغ 6150 درهم عن النظافة عن المدة المذكورة .

لهذا يلتزم الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه تبليغا صحيحا بتاريخ 2013/7/12 بواسطة مفوض قضائي و إفراغه هو و من يقوم مقامه و بأدائه للمدعية مبلغ 61500 و تعويضا قدره 10000 درهم عن التماطل و الضرر اللاحق بالمدعى و الحكم بالنفاذ المعجل في الإفراغ و الأداء مع تحميل المدعى عليه الصائر و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى .

و أرفق مقاله ب :

-الإنذار موضوع الأداء و الإفراغ

- محضر تبليغ الإنذار

- عقد كراء

و بعد انتهاء الإجراءات صدر الحكم المذكور أعلاه ثم قام المدعي بالتقدم بدعوى إصلاح خطأ مادي صدر فيها حكم قضي بإصلاح الخطأ المادي اللاحق به بالتصحيح و جعل اسم المدعى فيه هو عبد اللطيف 11 بدلا من عبد الرحيم .

و بعد انتهاء الإجراءات صدر الحكم أعلاه فاستأنفه الطاعن مفيد أن المستأنف عليه لم يدل بما يفيد تملكه للعقار موضوع النزاع و لم يدل بشهادة الملكية لأن عقد الكراء إن كان يثبت العلاقة الكرائية فانه لا يثبت التملك كما أن الإنذار بالإطلاع على ديابجته يتضح أنه وجه للعارض في عنوانين هما المحل التجاري و محل سكناه و الحال أن المستأنف عليه يعلم جيدا أن العارض يشغل المحل كمخزن للأثواب و أدوات الخياطة و لا يأتي إليه الا مرة كل اسبوع او أسبوعين و لا يتواجد به أي مستخدم و يكون دائما مغلقا الا عند الحاجة للبضاعة التي تكفيه حينها 5 او 10 دقائق لحملها الى محله الذي يمارس فيه تجارته و مع ذلك تعمد المستأنف عليه تبليغ الإنذار بهذا المحل و كان على العون عندما وجد المحل مغلقا أن يتوجه الى محل سكني العارض و ان العارض لم يتوصل باي إنذار و ليس لديه أي مستخدم اسمه عبد العزيز و لا يعلم بوجود هذه الدعوى حتى بلغ بالحكم وبمحل سكناه هذه المرة عكس الإجراءات الأخرى التي كانت مشوبة بسوء النية و أنه يتعين معاملة المستأنف عليه بنقيض قصده و أن عدم التوصل بالإنذار لا يثبت معه التماطل كما أن السومة الكرائية هي شاملة للنظافة و لا يشير العقد الى التزام العارض بها ملتصا بإلغاء الحكم المستأنف

و الحكم من جديد ببطلان الإنذار بإفراغ المؤرخ في 2013/3/6 و الحكم بعدم قبول الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر مرفقا مقاله بنسخة من الحكم المستأنف و نسخة من الحكم المصحح للخطأ و ظرف التبليغ .

و بناء على جواب نائب المستأنف عليه و الذي أفاد بأن الطاعن يرغب في ربح الوقت و أن ما ينعاه على الحكم لا أساس له ملتصقا بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر .

و بناء على إدراج الملف بجلسة 2015/10/07 حضرها دفاع الطرفين و تقرر حجز الملف في المداولة للنطق بالقرار بجلسة 2015/10/21 .

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث إن الطاعن أسس استئنافه على الوسائل المذكورة أعلاه .

و حيث بخصوص الدفع بعدم الإدلاء بما يفيد تملك المستأنف عليه للعقار لموضوع النزاع دفع مردود لأن الامر يتعلق بعلاقة كرائية و هي تدخل ضمن الحقوق الشخصية و ليس الحقوق العقارية حتى يتم المطالبة بالتملك و يكفي الإدلاء بعقد الكراء الذي يجسد و يثبت هذه العلاقة بغض النظر عن تملك المكري للعقار من عدمه .

و حيث بخصوص تبليغ الإنذار بعنوان المحل المكثري فإن الثابت أن العون اتجه الى عنوان المحل المكثري و وجد فيه مستخدما باسم عبد العزيز و بلغه الإنذار و هذا يكفي لترتيب اثار الإنذار مادام انه وجه للمحل المكثري و ان العون غير ملزم بضرورة التوجه الى محل الطاعن الشخصي و ان ضمن في طلب تبليغ الإنذار عنوان المحل السكني كذلك ما دام ان العون سجل وجود مستخدم بالمحل المكثري.

و حيث أن الدفع بأنه لا يوجد لدى الطاعن مستخدم باسم عبد العزيز يعوزه الإثبات كما أنه للدفع به يتعين الطعن في محضر التبليغ بالطرق القانونية المقررة لهذا الغرض كالطعن بالزور فيه و في مضمونه و ليس الاكتفاء بنفي ما جاء به لأن المحضر كحجة رسمية له الحجية في ما تضمنه الى أن يتم الطعن فيه بالزور و ثبوت ذلك

و حيث بذلك فإن الإنذار بلغ لمن له صفة تسلمه و كان وفق الفصل 38 من ق م ل .

و حيث و حيث بخصوص النفاة فإن عقد الكراء تضمن أن المكري يتحمل الضرائب التي قبل الكراء المبرم بين المستأنف و المستأنف عليه وهذا يعني تحملها من طرف المكثري فيما يستقبل و هي مستقلة عن الكراء علما أن العرف جرى على تحميلها للمكثري لأن ضريبة النفاة تقابل الاستفادة من خدمات النفاة و التي يستفيد منها المكثري بالضرورة عن المحل الذي يكتريه مما يتعين معه رد الدفع المذكور كذلك .

و حيث بذلك تبقى الأسباب التي أسس عليها الطعن غير مرتكزة على أساس و يتعين ردها.

و حيث يتعين تحميل المستأنف الصائر

لهذه الأسباب

حكمت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهايا و حضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

ز/ت

قرار رقم: 5267

بتاريخ: 2015/10/22

ملف رقم: 2015/8206/3616



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/10/22

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين: السيد محمد 11 .

ينوب عنه: الأستاذ ابراهيم اشهييات المحامي بهيئة القنيطرة.

بصفته مستأنفا من جهة

وبين: السيد عبد الرزاق 22 .

ينوب عنه: الأستاذ ادريس الشعبي المحامي بهيئة القنيطرة.

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2015/10/1.

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية.
وبعد مداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

بناء على المقال الي تقدم به الطاعن بواسطة نائبه المسجل بكتابة الضبط بتاريخ 10 يونيو 2015 المؤدى عنه
الصائر القضائي يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 1864 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2015/5/7 في
الملف عدد 2015/8206/393 القاضي في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع بإفراغ السيد محمد 11 من المحل
التجاري الكائن بشاوع الإستقلال رقم 20 سيدي سليمان الرباط هو و من يقوم مقامه او بإذنه مقابل منحه تعويضا من
السيد عبد الرزاق 22 يساوي كراء ثلاث سنوات بحساب السومة الكرائية المعمول بها وقت الإفراغ و المحددة في مبلغ
450 درهما مع بقاءه بالمحل الى حين الشروع الفعلي في الهدم، جعل صائر الدعوى على الطرفين بالقدر المحكوم به
ورفض الباقي.

و حيث ان الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 2015/6/3 حسب الثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال و
استأنفه بتاريخ 2015/06/10 اي داخل الأجل القانوني.

و حيث ان المقال الإستئنافي مستوف للشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول.

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف ان السيد محمد 11 تقدم لدى المحكمة التجارية بالرباط بمقال
افتتاحي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 2015/1/29 عرض فيه انه توصل السيد 22 عبد الرزاق بإنذار بتاريخ
2014/9/18 مؤسس على الرغبة هدم و إعادة بناء الدار السكنية المستخرج منها المحل التجاري المستغل عن طريق
الكراء من طرف العارض، فتقدم بدعوى الصلح صدر أثرها أمر بتاريخ 2014/11/20 في الملف عدد 14/210 عدم
نجاح الصلح بلغ له بتاريخ 2015/1/9 و نازع بمقتضى مقاله أعلاه في اسباب الإنذار موضحا انه تضمن فقد أجل
ثلاثين يوما و لم يمنعه أجل ستة أشهر طبقا للفصل 6 من ظهير 24 ماي 1955 و ان السبب غير صحيح لكون المحل
صالح للإستعمال و لا يحتاج الى الهدم و اعادة البناء و الهدف هو المضاربة العقارية بدليل شراء المدعى عليه الحديث

بتاريخ 2014/5/19 و لم يدل برخصة البناء و التصميم للتأكد من جدية الطلب و بشهادة الملكية المتعلقة بالرسم العقاري ملتصا بالحكم ببطلان الإنذار و احتياطيا الحكم على الطرف المكري بأدائه للعارض التعويض المنصوص عليه في ظهير 1955/5/24 مع حفظ حقه في الرجوع الى المحل بعد اعادة بنائه و تحميل المدعى عليه الصائر.

و بجلسة 2015/4/9 ادلى المدعى عليه بواسطة نائبه بمذكرة جوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه الصائر القضائية وجاء في المذكرة ان الفصل السادس ينص على وجوب رفع الدعوى قبل انقضاء مدة العقد و لم يحدد بشكل صريح او ضمني المدة بالنسبة للعقود المسترسلة و استمر العقد الرابط بين الطرفين دون تجديد بعد وفاة السيد محمد و حلول وراثته محله الذين فوتوا جميع واجبه في الرسم العقاري له فيهم العارض و لا يوجب الفصل السادس تضمين مهلة الإنذار ملتصا رد الطلب الأصلي و الحكم في الطلب المضاد بالمصادقة على الإنذار المؤرخ في 2014/8/26 و إفراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه من محل النزاع الكائن بشوارع الإستقلال سيدي سليمان مع الصائر.

و بعد إنتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف أعلاه.

استأنفه المدعي أصلي السيد محمد 11 و جاء في أسباب الإستئناف ان الحكم المستأنف قضى على العارض بالإفراغ دون المصادقة على الإنذار و هو انذار غير قانوني و منازع فيه حيث أوضح العارض أنه تضمن فقط أجل ثلاثين يوما في حين انه لا يمكن انهاء عقد الكراء المحلات التجارية إلا بعد منح أجل 6 أشهر و نقل مقتضيات الفصل 27 من ظهير 1955/5/24 و ان تعليق المحكمة بهذا الخصوص غير سليم و يتسم بالغموض مما ينزل منزلة انعدام التعليل و كذا تعليله فيما يتعلق بتصميم البناء و الرخصة الذين يمكن الحصول عليهما بكل سهولة و كان يتعين المحكمة الأمر تمهيدا بإجراء خبرة للتأكد من صحة سبب الإفراغ و لم يستجب الحكم للطلب الرامي الى حفظ حق العارض في الرجوع الى المحل بعد اعادة بنائه.

لأجل ذلك يلتمس إلغاءه و بعد التصدي الحكم وفق المقال الإفتتاحي و رفض الطلب المضاد و تحميل المستأنف عليه صائر المرحلتين الإبتدائية و الإستئنافية، و ارفق المقال بنسخة طبق الأصل للحكم المستأنف و بغلاف التبليغ.

و بناء على ادراج القضية بجلسة 2015/10/1 تخلف عنها نائب المستأنف عليه رغم سبقية التوصل و الفي بالملف مذكرته الجوابية مفادها أنه لا يترتب البطلان على مجرد الإثارة الى 30 يوما و استوفى الإنذار جميع الشروط المنصوص عليها في الفصل 6 من ظهير 1955/5/24 و أسست الدعوى على الفصل 12 من الظهير و يمارس حق الأسبقية طبقا للقانون ملتصا بتأييد الحكم الإبتدائي و حضر ذ/ مرزوك عن ذ/ اشهييات و حاز نسخة من المذكرة و التمس أجلا للتعقيب مما تقرر معه اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 2015/10/22.

محكمة الاستئناف

حيث ان المستأنف عرض اوجه استئنافه تبعا لما سطر اعلاه.

حيث انه لما كان الإنذار بالإفراغ المبلغ للطاعن يوم 2014/9/18 تضمن السبب الداعي للإفراغ و مقتضيات الفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955 لتذكير المكثري بالمسطرة الواجب اتباعها فإنه يعتبر سليما من الناحية الشكلية و لا تأثير لما تضمنه من أجل ثلاثين يوما ما دامت مهلة الإفراغ المحددة في ستة اشهر طبقا للفصل 6 من الظهير قد وقع احترامها بدليل تقديم المكري لطلب المصادقة على الإنذار يوم 8 أبريل 2015 بعد انصرام أزيد من المهلة المذكورة مقارنة بتاريخ التوصل بالإنذار فيكون السبب المتمسك به غير جدير بالإعتبار.

و بشأن ما اثير من وثائق معتمدة لتبرير سبب الإفراغ فإن الإنذار موضوع الدعوى مؤسس على رغبة باعته في هدم العقار المستخرج من المحل التجاري و إعادة بنائه و يحدد إطاره الفصل 12 من ظهير 24 ماي 1955 الذي أعطى لصاحب الملك الحق في رفض تجديد العقد لأجل هدم الملك و اعادة بنائه شريطة أدائه للمكثري تعويضا قيمته كراء ثلاث سنوات يحسب على أساس المقدار المعمول به وقت نزع اليد و بما أن المستأنف عليه استدل بنسختين طبق الأصل لرخصة البناء عدد 396 بتاريخ 16 يوليوز 2014 و لتصميم مصادق عليه من طرف السلطات المختصة و يفيدان على بناء طابق سفلي و ثلاثة طوابق علوية فإن ذلك يعتبر كافيا لإثبات جدية سبب الإنذار المنصوص عليه في الفصل 12 اعلاه حسبما جاء بقرار محكمة النقض عدد 1082 الصادر بتاريخ 2009/7/01 في الملف التجاري عدد 2007/2/3/1324 و يبرر بالتالي المصادقة على الإنذار خلافا لما تمسك به الطاعن في استئنافه و لا ترى محكمة الإستئناف موجبا لإجراء خبرة للتحقق من صحة السبب.

حيث ان أحقية الطاعن في الرجوع الى المحل بعد اعادة بنائه مقرر لفائدته طبقا للشروط المنصوص عليها في الفصلين 13 و 14 ظهير 24 ماي 1955 و لا يستدعي التنصيص عليه بمنطوق الحكم المستأنف.

حيث انه بذلك تبقى الأسباب المعتمدة في الطعن بالإستئناف غير وجيهة مما يتعين معه تأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب فيما قضى به.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا وعلنيا.

في الشكل: بقبول الاستئناف .

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

المستشار المقرر

الرئيس

كاتب الضبط

قرار رقم: 5390
بتاريخ: 2015/10/28
ملف رقم: 2015/8206/2353



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2015/10/28

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : مليكة 11 وسعاد 22

ينوب عنهما الأستاذ لحسن زكمو المحامي بهيئة الجديدة

بصفتها مستأنفتين من جهة

وبين: سعيد 33

ينوب عنه الأستاذ أحمد مومن المحامي بهيئة الجديدة

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2015/10/07

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية.
وبعد مداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئناف الذي تقدمت به كل من مليكة 11 وسعاد 22 بواسطة محاميها والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2015/4/16 والذي بمقتضاه تستأنفان الحكم الصادر عن تجارية البيضاء بتاريخ 2015/02/04 في الملف 2014/15/9049 والقاضي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ موضوع الدعوى وإفراغ المدعى عليه المحل المكثري مقابل حصول على تعويض يعادل كراء ثلاث سنوات حسب السومة المعمول بها وقت الإفراغ مع بقاءه بالعين المكراة حين الشروع فعلينا في المحل الهدم وبناء .

وبناء على الاستئناف الذي تقدم به السيد سعيد 33 بواسطة محاميه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2015/6/24 والذي بمقتضاه يستأنف نفس الحكم المذكور أعلاه في شقه القاضي برفض الطلب .

في الشكل

حيث إن الملف يخلو مما يفيد تبليغ الحكم الى كل الطرفين واعتبارا الى توجه الاستئنافين على كافة الشروط الشكلية التي يتطلبها القانون صفة وأداء وأجلا فغنه يتعين التصريح بقبولهما .

في الموضوع

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان السيدتين مليكة 11 ر وسعاد 22 تقدمتا بواسطة محاميها بمقال افتتاحي الى التجارية البيضاء مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2014/9/29 تعرض فيه أنهما تملكان العقار المسمى السعدية ذي الرسم العقاري عدد 12763/ج الكائن بالجديدة ب شارع الزرقطوني وزنقة 254 وذلك بنسبة 1/2 من حق الانتفاع بالنسبة للسيدة مليكة 11 ونسبة 1/2 من حق الرقبة وبنسبة 1/2 من حق الملكية التامة بالنسبة للسيدة 22 الذي هو عبارة عن نيابة مشتملة عن طابق أرضي وطابق وألا وان المدعي عليه يشغل جزء منه عبارة عن محل تجاري على وجه الكراء وأنهما بعثا له بإنذار من أجل الإفراغ لكونهما عازمتان على هدم العقار وإعادة بنائه وان المدعى عليه توصل بالإنذار وبادر الى سلوك مسطرة الصلح انتهت بصدور أمر بعدم نجاحه وانهما حصلتا على رخصة من مصالح الجماعة الحضرية للجديدة تحت عدد 2014/301 تسمح لهما بإعادة بناء عمارة بالطابق السفلي وطابقين حسب التصميم المقدم والتمستا الحكم بإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المحل المكثري تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000 درهما عن كل يوم وشمول الحكم بالنفاد المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر وأدليتا بصورة من عقد الكراء ونسخة طبق الأصل من شهادة الملكية ونسخة طبق الأصل من وكالة خاصة ونسخة من محضر تبليغ إنذار ونسخة تصميم ونسخة إنذار ومحضر عدم نجاح الصلح ونسخة من رخصة أشغال بناء.

وبناء على المذكرة الجوابية مع المقال المضاد المدلى بهما من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 2014/12/24

جاء فيه أنه يعتبر الدعوى غير مؤسسة من الناحية القانونية ذلك أن الإنذار الذي بعثت به المدعيتان باطل وأن الثابت من عقد الكراء المصادق على صحة توقيعه بتاريخ 2012/12/20 أن العلاقة الكرائية تربطه بالسيدة مليكة 11 التي تملك نصف الجواب المشاع في الرسم العقاري في حين أن الإنذار وجه من طرف المكربة مليكة الـ 11 وأخرى أجنبية تسمى 22 كما هو الشأن بالنسبة لدعوى المصادقة وأن السيدة مليكة نفي لا تملك إلا النصف في العقار فلا يحق لها توجيه الإنذار لكونها لا تملك أغلبية الأسهم طبقا لمقتضيات الفصل 971 من ظل ع ومن جهة أخرى فإن هناك تناقضا بين العنوان المضمن بالتصميم وكذلك الإنذار فإن هذا الإنذار يجرى الإنذار من كل أثر قانوني ويتعين التصريح ببطلانه والتمس أسا الحكم بإبطال الإنذار وتحميل المدعى عليهما واحتياطيا حفظ حقه في أسبقية الرجوع الى المحل مع تطبيق المادة 12 من ظهير 1955//24 واستعمال المحل الى حين الشروع في عملية الهدم وتحميل المدعى عليها الصائر وتحديد الإكراه البدني مع ما يترتب عن ذلك قانونا وأدلى بنسخة من عقد الكراء ونسخة من الإنذار ونسخة من مقرر عدم نجاح الصلح ونسخة قرار

وبناء المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعيتان بجلسة 2015/1/7 جاء فيها أن سعاد 221 منحت أمها السيدة مليكة 11 وكالة خاصة من أجل التصرف في حقوقها وأنه بخصوص العنوان يتبين أن رخصة البناء والتصميم الهندسي يتضح ان العمارة المراد هدمها وإعادة بنائها مشيدة بالرسم العقاري المذكور ومتواجدة بزواوية زنقة م شارع الزرقطوني ومستخرج منها المحل يحمل الرقم 50 موضوع الإنذار وأن الثابت من وثائق الملف ام المدعى عليه توصل بإنذار من أجل الإفراغ للهدم وإعادة البناء في 2014/3/20 وأن العقد أبرم في 2012/12/20 أي قبل قضائه مدة سنتين بالمحل المكري وهو بالتالي لا حق في المطالبة بتجديد العقد ولا في المطالبة بالتعويضات والتمس الحكم برفض طلب المنازعة.

وبناء عن مذكرة التعقيب المدلى بها بجلسة 2015/1/21 من طرف نائب المدعى عليه أصليا أكد دفعه السابقة وأكد ان توجيه المكربة لإنذار في إطار ظهير 1955/5/24 إقرار على اكتسابه الأصل التجاري وأنه حصل على تناول مؤرخ في 2011/11/28 عن المحل من طرف السيد 33 أحمد التمس الحكم وفق مقاله وأدلى بتوصيل كراء وتنازل عن كراء المحل تجاري.

وبعد انتهاء الإجراءات صدر الحكم المذكور أعلاه فاستأنفه الطاعنتين مفيدتين أن الحكم جانب الصواب لما قضى برفض طلب الغرامة التهديدية والحال أنه مبرر ما دام أنه وسيلة لحت المحكوم عليه على تنفيذ الحكم في اقرب الآجال كما أن الحكم قضى بأداء كراء ثلاث سنوات معللا ذلك بان المكثري أمضى اكثر من سنتين في مزاولته نشاطه بالمحل في حين أن العقد الرابط بين الطرفين مرخ في 2012/12/20 وتم على الاتفاق على أن الكراء يبتدىء من 2013/01/01 وهذه الواقعة يقربها المستأنف عليه في جوابه في المرحلة الابتدائية كما ان عقد التنازل لا قيمة له لأنه غير مصحح الإمضاء

وغير ثابت التاريخ وسلم من المكثري السابق للمستأنف عليه على سبيل المحاجاة ومحاولة خلق مركز قانوني ليس إلا ، كما ان ذلك التنازل ليكون مقبولا يجب ان يتم بحجة مقبولة ويخضع لحوالة الحق وفق الفصل 195 ق ل ع كما ان التنازل عن كراء المحل المؤرخ في 2011/11/28 الغير المصحح الإمضاء والمنجز من طرف أحمد 33 لفائدة المتنازل له يناقضه صراحة تنازل عن كراء محل تجاري منجز من طرف المتنازل أي أحمد 33 لفائدة السيدة 11 ر مليكة والذي أنجز لما قررا وضع حد للعلاقة الكرائية الرابطة بينهما وتسليم المحل إليها وعلى عكس ما ذهب اليه الحكم المستأنف فإن المستأنف لم يثبت استفادته من المحل لمدة تفوق سنتين ولا يكون في حكم من تخلي له عن حق الكراء وان الفصل 5 من ظهير 1955/5/24 لا يخول حق الطالبة بتجديد العقد الا للمكثري والمتخلين له عن عقد الكراء الذي يثبت حق انتفاع لمدة تفوق سنتين على الاقل وهذا الحق هو الذي يخول الحق في التعويض . وكان الحكم جانبا للصواب لما قضى بتعويض يوازي كراء ثلاث سنوات ملتصقا الغا الحكم المستأنف فيما قضى به في الطلب الأصلي من رفض طلب الغرامة التهديدية والحكم تصديا وفق ما جاء في المقال الإفتتاحي وتأييده في الباقي وفي الطلب المضاد إلغاء الحكم المستأنف في الشق القاضي بتعويض المكثري بما يعادل كراء ثلاث سنوات تحت السومة المعمول بها وقت الإفراغ والحكم تصديا برفض هذا الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر مع ما يترتب عن ذلك قانونا مرفقين مقالهما بنسخة من الحكم المستأنف وصورة طبق الأصل لتنازل عن كراء

وبناء على الاستئناف الذي تقدم به السد 33 والذي أفاد فيه بأن العلاقة الكرائية مرتبطة بينه وبين السيدة مليكة 11 ر حسب العقد المصادق عليه في 2012/12/20 والتي تملك نصف الرسم العقاري عدد 721G3/ج في حين أن الإنذار الذي توصل به العارض بعث من طرفها إضافة الى أخرى اجنبية عن عقد الكراء تسمى سعاد 22 وان الصفة من النظام العام ولا حق للسيدة 22 سعاد في توجيه الإنذار باسمها او تقديم دعوى ولا حق للسيدة 11 ر مليكة في توجيه الإنذار باسم جميع المالكين لكونها لا تملك سوى النصف ولا يترتب الإنذار أية آثار وهذا دفع لم تجب عنه مليكة كما أن العنوان المضمن بالإنذار مخالفا للعنوان المضمن بالتصميم الهندسي ورخصة البناء المعتمد كأساس للدعوى بحيث ان العنوان موضوع الإفراغ يوجد في 254 و255 شارع الزرقطوني بمدينة الجديدة في حين أن عنوان العارض هو في 50 شارع الزرقطوني بالجديدة وهذا التناقض في العنوان كاف لتجريد الإنذار من جميع آثاره وهذا أمر بقي بدون تعليل ملتصقا إلغاء لحكم المستأنف في شقة القاضي برفض المقال المضاد والحكم من جديد بصحة المنازعة في الإنذار والتصريح بإبطاله وتحميل المستأنف عليه الصائر مرفق مقاله بصور من الحكم

المستأنف .

وبناء على جواب نائب المستشارين مليكة خفير وسعاد 22 و الذي أفاد بأن الإنذار تضمن أن المحل المراد افراغه مستخرج من الرسم العقاري عدد 12763/ ج وهو الرقم المضمن في التصميم ورخصة والبناء وبالتالي لا يوجد تناقض في العنوان وان شهادة الملكية تفيد أن العقار في اسم كل من مليكة 11 ر وسعاد 22 وأن هذه الأخيرة منحت لها مليكة 11 ر وكالة لأجل التصرف باسمها وأنها أبرمت عقد الكراء ووجهت الإنذار أصالة عن نفسها ونيابة عن ابنتها ملتزمة استبعاد ما أثاره الطاعن والحكم وفق مقالها الاستئنافي .

وبناء على جواب نائب المستشارين سعيد 33 والذي أفاد بأن التنازل الصادر عن أحمد 33 للسيد سعيد 33 عن الأصل التجاري مؤرخ في 2011/11/28 منتج لكافة أثاره ويكون الأصل التجاري قد انتقل بإقرار المتنازل الى العارض في حين أن التنازل لفائدة مليكة 11 ر يعد والعدم سيان لكون هذه الأخيرة قبلته وأبرمت عقد جديد مع العارض وأن تمسكها بالفصل 195 ق ل ع هو أمر متجاوز ما دامت قد أبرمت عقد جديد مع العارضة وأن الحكم جاء سليم المبني لما قضى بالتعويض المستحق وأن التنازل عن الكراء مع العارض وهذا يدل على أنه تأكيد لتنازل أحمد 33 المؤرخ في 2011/11/28 لفائدة العارضة خاصة وأنه لم يتضمن لمن يتنازل وتوجيه الإنذار للعارض في إطار ظهير 1155/5124 يعد إقرار صريحا بكون العرض يملك الأصل التجاري للمحل موضوع الهدم وإعادة البناء مما يكون معه الحكم قد صادف الصواب ملتصقا بالحكم وفق ملتزمات المضمنة بالمقاله الاستئنافي.

وبناء على إدراج الملف لجلسة 2015/10/7 حضرها دفاع الطرفين وتبين أن الملف سبق تأخيره على الحالة مما تقرر حجه في المداولة للنطق بالقرار بجلسة 2015/10/21 مددت بجلسة 2015/10/28

بعد المداولة طبقا للقانون

في استئناف السيدة 11 ر مليكة وسعاد 22 .

حيث أن الطاعنتين أسستا استئنافهما على الوسائل المذكورة أعلاه

حيث بخصوص الغرامة التهديدية فإنها تكون واجبة في الحالة التي يتطلب تنفيذ الحكم أو القيام بالالتزام التدخل الضروري والشخصي من المنفذ عليه أو المدين في حين أن الإفراغ هو عمل يمكن إجبار المحكوم عليه بالقيام به دون انتظار التدخل الشخصي والضروري له وذلك باستعمال طرق أخرى كاستعمال القوة العمومية وبالتالي يكون الحكم القاضي بعدم الاستجابة لطلب الغرامة التهديدية في محله.

حيث بخصوص الدفع بعدم استحقاق المكثري لتعويض كراء ثلاث سنوات فإنه مردود ذلك أن الثابت أن

التنازل الذي أدلى به نائب الطاعنين من طرف السيد أحمد 33 مصادق عليه في 20/12/2012 وهو نفس اليوم الذي تم فيه الكراء للسيد سعيد 33 أي أنه عملية تحويل الكراء من شخص كان يشتغل فيه الى شخص يستمر في العمل به وهو تزكيه للتنازل الذي تم بين أحمد 33 الذي تنازل عن كرائه المكبرية الى أخيه سعيد 33 والذي تم في سنة 2011 .

وحيث إن ذلك الالتزام هو إقرار وحجة بين طرفيه وتاريخه يؤكد أن ذلك تم في ذلك التاريخ ولا يحتاج الأمر الى مصادقة للقول بحجية ذلك أو إعطاء الصبغة الرسمية للتاريخ الذي به، ويبقى بذلك السيد سعيد 33 كخلف للسيد أحمد 33 الذي كان مكتريا سابقا لنفس المحل .

وحيث من جهة أخرى فإن الطاعنتين اختارتا بعت الإنذار في إطار ظهير 1955/5/24 وهو ما يزكي رغبتها في ترتيب آثاره وفق هذا الظهير : (وأنه في حالة عدم انصرام سنتين على العقد المكتوب فإنه يصار الى تطبيق القانون المطبق على الأماكن السكنية العادية والتي يتطلب فيها أن يشمل الإنذار كافة مرافق المحل والإشارة إليها تحت طائلة بطلان الإنذار وهو غير المضمن في الإنذار هذا على فرض صحة زعم الطاعنين.

وحيث أنه لا يضر أحد باستئنافه فإن الحكم القاضي بالمصادقة على الإنذار منح التعويض كان تطبيقا سليما لظهير 1955/5/24 باعتبار أن ذلك التعويض حدده المشرع في حالة المصادقة على الإنذار بالإفراغ للهدم . وإعادة البناء وإلا فإنه يصار بالضرورة الى بطلان الإنذار لترتيب غير ما قضى به الحكم المستأنف.

حيث بذلك يتعين رد الاستئناف المؤسس على ما ذكر وبالتالي تأييد الحكم المستأنف حيث يتعين تحميل المستأنفين الصائر

في الاستئناف المقدم عن سعيد 33

حيث أن الطاعن أسس استئنافه على الوسائل المذكورة أعلاه

وحيث تبين أن الإنذار تتضمن اسم كل من مليكة 11 ر وسعاد 22 وهما الاسمين المضمنين بشهادة هادة المحافظة العقارية التي تثبت تملكها للعقار الذي به المحل

وحيث ان بعت الإنذار وإضافة أشخاص آخرين اليه لم يكونوا طرفا عقد الكراء لا يؤدي بطلانه الا بالنسبة لمن تم إضافتهم ويبقى صحيحا بالنسبة لمن كان طرفا في عقد الكراء مما يبقى معه الدفع غير مؤثر في هذا الجانب.

وحيث من جهة أخرى فإنه قد يحدث ان يبرم عقد الكراء مع شخص واحد ويقع أن يصبح معه

متشاركين في الملك فإن عقد الكراء ينسحب إليهم وفي نازلة الحال فإن الإنذار المرسل من طرف مالكتين العقار هو في حد ذاته اجازة وإقرار لعقد الكراء الذي تم إبرامه من طرف مالك واحد وإلا لعد عقد الكراء باطلا مما تتقدم معه مصلحة الطاعن في الدفع المذكور

وحيث بذلك تبقى الصفة قائمة في الدعوى وفي بعث الإنذار بالنسبة كمالكتين للعقار ليتعين رد الدفع المتعلق بذلك ولا مجال لأعمال الفصل 971 ق ل ع لانعدام موجباته.

وحيث بخصوص الدفع بمخالفة العنوان المضمن بالإنذار مع العنوان المضمن بالتصميم الهندسي ورخصة البناء فإنه مردود هو الآخر ذلك أنه بالرجوع الى الإنذار نجده تضمن أن المحل هو مستخرج من الرسم العقاري عدد 12763/ ج وهو نفس الرقم المضمن في رخصة البناء وكذا التسليم وهو ما يفيد تعلق الإنذار والرخصة والتصميم بنفس العقار والمحل مما يبقى معه الدفع غير ذي أساس علما أن العقار يتضمن عنوانه المتعلق بمدخله الرئيسي وقد يتضمن محلات في زقاق آخر وبالتالي فالاختلاف في العنوان لا يعني أن المحل المكتري لا يدخل ضمن العقار المراد هدمه وإعادة بنائه وحيث يتعين رد دفع الطاعن وتأييد الحكم المستأنف تحميل يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا حضوريا

في الشكل: شكلا: بقبول الاستئنافين

في الجوهر: بتأييد الحكم وتحميل المستأنف صائر استئنافه

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء



قرار رقم: 5436

بتاريخ: 2015/10/29

ملف رقم: 2015/8206/3010

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقاً للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2015/10/29

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : محمد 11

ينوب عنه الأستاذ أحمد ركال المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفته مستأنفاً من جهة

وبين : شركة مخبزة 22 في شخص ممثلها القانوني

ينوب عنها الأستاذ مسعود الغلمي المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفتها مستأنفاً عليها من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2015/10/01

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية.
وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

بناء على المقال الذي تقدم به الطاعن بواسطة نائبه المسجل بكتابة الضبط بتاريخ 21 ماي 2015 المؤدى عنه الصائر القضائي يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 12598 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2014/07/09 في الملف عدد 2012/15/11441 القاضي في الشكل بقبول الطلبين الأصلي والمضاد و في الموضوع يرفضهما و تحميل رافعهما الصائر .

و حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

و حيث إن المقال الاستئنافي مستوف للشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول .

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد محمد 11 تقدم لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 2012/7/27 عرض فيه أن شركة مخبزة و حلويات 22 تكتري منه محلا تجاريا بسومة 4500 درهما شهريا حسب عقد مصادق على صحته بتاريخ 2004/09/08 تحت عدد 27024 و قد عمدت إلى إحداث تغييرات بالمحل مخالفة التصميم و دون إذن تتمثل في إقامة ممر بعقار العارض و عقار يجاوره و فتح باب خلفي و الصعود الى السطح و بناء بيت صغير تخترقه المدخنة مما سبب ذلك أضرار مادية فوجه لها إنذارا بتاريخ 2011/07/20 و سلكت مسطرة الصلح صدر على إثرها أمر بتاريخ 2011/09/15 في الملف عدد 11/14/1089 بعدم نجاح الصلح و لم تحرك ساكنا ملتصا بالحكم المصادقة على بالإنداز و إفراغ المدعى عليها و من يقوم مقامها من المجل التجاري الكائن بسيدي البرنوصي 2 الزنقة 35 الرقم 63 و 65 مع الصائر و النفاذ المعجل.

و بجلسة 2012/11/07 أدلت المدعى عليها بواسطة نائبيها بمذكرة جوابية جاء فيها أن الدعوى سابقة لأوانها لعدم تبليغ العارضة بمقرر عدم نجاح الصلح و يتعين التصريح أساسا بعدم قبولها و احتياطيا في الموضوع فإن المدعى لم يثبت مزاعمه و سبق له تقديم دعوى في نفس الموضوع أمام المحكمة الابتدائية بالبيضاء

و بعد إجراء خبرة بواسطة الخبير السيد التويتي مولاي إبراهيم و التعقيب تنازل عنها فصدر حكم بتاريخ 2010/11/09 في الملف عدد 2009/2/4596 ملتزمة رفض الطلب .

و بجلسة 2013/01/23 عقب نائب المدعى بمذكرة مفادها أن التنازل في قضية سابقة ليس تنازلا عن الحق و مازال العارض متمسكا بإنهاء العقد بسبب إحداث تغييرات على معالم البناء دون إذن ملتصا بالحكم وفق المقال الافتتاحي .

و بتاريخ 2013/11/22 أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء قرارا تمهيدا بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد علوي كييري علي الذي أنجز تقريره بتاريخ 2014/3/25 .

و بجلسة 2014/05/28 أدلى نائب المدعى عليها بمذكرة بعد الخبرة جاء فيها أن الخبير أوضح وجود تغييرات طفيفة بالمحل ليست بجوهرية على الإطلاق و لكنها ضرورية لمزاولة النشاط التجاري و هو مخبزة و حلويات ملتصا رد طلبات المدعى .

كما أدلى بجلسة 2014/6/18 بمذكرة مع طلب مضاد عنه الصائر القضائي لتأكيد دفعاته السابقة ملتصا تبعا لمقاله المذكور في حالة تمسك المالك بالمطالبة باسترجاع المحل الأمر تمهيدا بإجراء خبرة لتحديد التعويض العادل المستحق للعارض مع حفظ حقها في التعقيب .

و بجلسة 2014/6/18 أدلى المدعى بواسطة نائبه بمذكرة بعد الخبرة مفادها أن الخبير لم يحدد التغييرات التي طرأت على العقار و منها الباب المحدث خلفه و إنشاء بيت إسمنتي فوق حائطي العقار دون أساسات مساحته أربعة مترات مربعة و الثقوب المنجزة على مستوى الحائط لتهوئة القبو مما يعرض العقار للخطر فضلا عن الأوساخ الناتجة عن تسربات الدخان من المخبزة المؤثرة على السكان و أثارها ظاهرة على الحائط ملتصا استبعاد الخبرة و الأمر بإجراء خبرة مضادة .

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف أعلاه .

استئنافه المدعى أصليا السيد 11 محمد و جاء في أسباب الاستئناف أن المحكمة جانبت الصواب فيما قضت به لاعتمادها على خبرة يكذبها الواقع نظرا لوجود بيت إسمنتي فوق حائطي العقار بالسطح دون أساسات و به شقوق إضافة الى الحمم الواضحة على جدران العقار التي تهدد سلامة العارض و الساكنة صحيا و أنجز العارض خبرة بواسطة الخبير السيد حكيم بلقاضي أثبت من خلالها أن التغييرات المحدثه هي خرق صريح لقانون التعمير

إضافة الى الأوساخ التي تشكل خطرا على الساكنة و تبيين إحداث بناء عشوائي عبارة عن مدخنة إسمنتية مخالفة لمعايير السلامة مشيدة دون أعمدة و بالتالي فإن الضرر ثابت .

لأجل ذلك يلتزم إلغاء الحكم المستأنف و الحكم وفق المقال الافتتاحي و التأييد بخصوص المقال المضاد و تحميل المستأنف عليها الصائر . و أرفق المقال بنسخة طبق الأصل للحكم المطعون فيه و بنسخة لتقرير خبرة . و بجلسة 2015/6/25 أدلى المستأنف بواسطة نائبه بمذكرة تأكيدية للمقال الاستئنافي ملتصقا أساسا الحكم وفقه و احتياطيا إجراء خبرة جديدة .

و بجلسة 2015/9/03 أدلت المستأنف عليها بواسطة نائبها بمذكرة جوابية جاء فيها أن الحكم المستأنف معلل تعليلا سليما و مصادفا للصواب ذلك أن الجمع بين عقارية غير ثابت و سبق للمستأنف تقديم دعوى أمام المحكمة المدينة الابتدائية بالبيضاء رامية الى إرجاع الحالة الى ما كانت عليه موضوع الملف عدد 2009/2/4596 أثار من خلالها نفس المطالب المضمنة بالإنداز و بعد إجراء خبرة بواسطة الخبير السيد التويتي مولاي إبراهيم الذي أفاد في تقريره أن الباب مغلق و الذي يدعي المستأنف كونه يجمع عقارين و أن وجود المدخنة عادي لم ينتج عنها أي تغييرات على العقار أو أضرار جانبية تنازل المستأنف عن الدعوى فصدر الحكم عدد 3246 بتاريخ 2010/11/09 كما أن خبرة الخبير السيد علي كبيري أفادت وجود تغييرات طفيفة مما يبين عدم جدية مطالب المستأنف و غرضه استرجاع المحل دون تعويض العارضة ملتصقا رد الاستئناف و احتياطيا الأمر بإجراء خبرة ثالثة . و أرفقت جوابها بصورتين لمقال و لتقرير خبرة .

و بناء على إدراج القضية بأخر جلسة بتاريخ 2015/10/01 حضرها د/جماحي مدليا بسحب نيابته عن المستأنف و ألقى بالملف مذكرة بإسناد النظر لنائب المستأنف ذركال حاز د/ركاد عن نائب المستأنف عليها نسخة منها و أكد ما سبق مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 2015/10/22 مددت لجلسة 2015/10/29 للنطق بالقرار .

محكمة الاستئناف

حيث إن المستأنف عرض أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

حيث إن الإنداز المبلغ للمستأنف عليها بتاريخ 2011/7/20 في إطار ظهير 24 ماي 1955 يرمي الى إفراغها من العين المكراة بعلة إحداث تغييرات تتمثل في تغيير المعالم و إحداث ممر بين رسميين عقاريين مختلفين و بناء بيت فوق السطح دون موافقة المالك .

حيث إن التغيير المعتبر سببا خطيرا مبررا لفسخ عقد الكراء يقتضي مساسة بتصميم و بنية المحل بقيام المكثري بإجراء هدم أو حذف مساحات داخل العين المكراة بما يشكل تغييرا جوهريا يمس هيكل البناء و في النازلة فإم المحكمة مصدره الحكم المستأنف و في إطار تحقيق الدعوى انتدبت الخبير السيد علوي كبيري على الذي بعد انتقاله لمحل النزاع و الطواف به رفقه الطرفين اتضح له وجود تغييرات طفيفة حدثت ليست بجوهريه على الإطلاق و لكنها ضرورية لمزاولة النشاط التجاري بالمحل و هو مخبزة و حلويات و لا تسبب أية ضرار بالعقار و تتمثل في إنشاء سدة مكوناتها من الخشب و الحديد فقط ، ودرج إسمنتي بالواجهة الخلفية للمحل و مدخنة ملازمة للفرن الموجود داخل القبو و التي اضطر صاحبها لتشييد صندوق إسمنتي بسطح الإقامة لاحتواء الدخان و التخفيف من حدته ، ويستفاد من الخبرة المنجزة أن ما نسب للمستأنف عليها من تغيير للمعالم في الإنذار فهو طفيف و ليس بالجسيم و الجوهري بالمفهوم الذي يترتب عنه فسخ عقد الكراء و رفض تجديد العقد مادامت المدخنة و السدة من مستلزمات النشاط التجاري المتفق عليه في العقد المؤرخ في 2004/9/8 و هو مخبزة و حلويات و لم يثبت لذلك في حق المكثريه أي إخلال بالتزامها الملقى على عاتقها طبقا للفصل 663 من ق ل ع لعدم ثبوت إحداثها تغييرات جذرية و هامة و الحكم المستأنف كان على صواب لما اعتبر التغييرات التي عاينها الخبير خفيفة و مرتبطة بطبيعة النشاط الممارس و لا مجال للاستدلال بخبرة الخبير ديوان بلقاضي الغير حضورية و لا ترى هذه المحكمة مبررا لإجراء خبرة جديدة .

و يتعين رد الاستئناف لعدم ارتكازه على أسباب وجيهة و تأييد الحكم المتخذ .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الجوهري: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر .

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 5451
بتاريخ: 2015/10/29
ملف رقم: 2015/8206/542



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقاً للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2015/10/29

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : السيدة نعيمة 11

نائبها الأستاذ محمد فجار المحامي بهيئة الجديدة . و كذا الاستاذ عبد الكريم الزيات المحامي بهيئة الجديدة الجاعل محل المخابرة معه بمكتب الاستاذ عبد الفتاح قامة المحامي بهيئة البيضاء .

بوصفها مستأنفة من جهة

و بين السيدة : الحاجة 22

نائبها الأستاذ بوشعيب لحكيم المحامي بهيئة الجديدة

بوصفها مستأنفا عليها من جهة أخرى

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2015/09/17

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدمت به السيدة نعيمة 11 بواسطة نائبها المسجل و المؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 2015 /1/23 الذي تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 21002 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2014/12/31 في الملف التجاري عدد 2014/15/10.000 القاضي في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع بأداء المدعى عليها لفائدة المدعية مبلغ 12600,00 درهم واجبات الكراء عن المدة من 2013/7/1 إلى متم يناير 2014 و بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 2014/02/13 و الحكم بإفراغها هي و من يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بشارع محمد التريعي الرقم 52 الجديدة مع تحميلها الصائر و تحديد مدة الإجبار في الأدنى و شمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء و برفض باقي الطلبات .

حيث إنه لا دليل بالملف على ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف .

و حيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا.

في الطلب الإضافي :

حيث إن الطلب المذكور يعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي و يجوز تقديمه أثناء النظر في الإستئناف عملا بالفصل 143 من ق م م كما أنه قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا و يتعين تبعا لذلك التصريح بقبوله .

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة الحاجة 22 تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي مؤدى عنه الرسم القضائي ومسجل بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2014/10/27 عرضت من خلاله أن السيدة نعيمة 11 تشغل منها عن طريق الكراء المحل التجاري الكائن بعنوانها و المخصص للاتجار في الحلويات بمشاهدة قدرها (1800) درهم و نظرا لتقاعسها عن أداء الكراء وجهت إليها إنذارا في إطار ظهور 1955/5/24 منذرة إياها بأداء واجبات كراء سبعة أشهر من فاتح يوليوز 2013 إلى متم يناير 2014 و يجب

فيها مبلغ (12600) درهم و تضمن الإنذار مطالبتها بالإفراغ ما لم تؤد المستحق داخل أجل 16 يوما من تاريخ التوصل و أن المكترية رغم توصلها شخصيا بالإنذار بتاريخ 2014/2/13 لم تؤد و لم تسلك مسطرة الصلح داخل الأجل القانوني و بقيت تشغل العين موضوع الكراء مما يجعلها محتلة بدون سند ملتزمة بالحكم بالمصادقة على الإنذار و الحكم بإفراغ المدعى عليها من المحل التجاري موضوع الكراء و تسليمه لصاحبه فارغا من شخصها و متاعها و كل مقيم مقامها و الحكم عليها كذلك بأدائها واجبات الكراء المذكورة بالإنذار و قدرها (12600) درهم عن المدة من 2013/7/1 إلى متم يناير 2014 مع النفاذ المعجل و الصائر و الإكراه في الأقصى مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا و أدلت بصورة لعقد كراء , و طلب تبليغ إنذار و إنذار بأداء واجب الكراء و شهادة تسليم و محضر تسلّم إنذار .

و بناء على الجواب المدلى به من طرف السيدة نعيمة 11 بواسطة نائبها و التي أوضحت من خلاله أن دعوى المدعية غير صحيحة شكلا لأن لا مصلحة لصاحبها في رفعها ما دام أنها توصلت منها بواسطة دفاعها بواجبات الكراء المترتب لها عليها , و أن الأداء الذي يتم يعتبر بمثابة صلح بينهما هو على الأقل بمثابة تنازل ضمني من المكري على الإنذار و ينبغي القول و التصريح بذلك مضيعة أن دعوى المدعية لا تنبني على أساس صحيح لأنها لم تكن دائنة لها وقت توصلها بالإنذار سوى بمبلغ (8500) درهم و أنها رغم أن الكراء مطلوب لا محمول فقد توجهت يوم 2014/2/11 أي قبل توصلها بالإنذار إلى مكتب محاميتها الأستاذ بوشعيب لحكيم كما يثبت ذلك العبارة المدونة بظهر بطاقة زيارة دفاعها و مضمونها بتاريخ 11 فبراير كذا 2014 دفعت السيدة نعيمة 11 مبلغ (8500) درهم يليها توقيعها , و أن ما يؤيد تماطل المدعية و عدم رغبتها في التوصل منها بواجبات الكراء المذكورة أنها لم تتب أنها قدمت عندها من أجل قبول تلك الواجبات و امتنعت عن ذلك و لأنها دفعت الواجبات المستحقة عليها إلى المدعية بواسطة دفاعها و لكنه لم يسلم لها وصلا نظاميا مفصلا بالشهور المؤداة يتضمن بيان سبب الأداء إلى غير ذلك من البيانات المتطلبية في الوصول التي ينبغي أن يسلمها المحامي إلى خصوم موكله . و إنما اكتفى بتسليمها بطاقة زيارة تتضمن الإشارة على ظهرها , و أن ذلك يشكل قرينة قوية على براءة ذمتها من الأكرية السابقة عن الشهور السابقة عملا بمقتضى الفصل 253 من ق ل ع . و أنه لا يمكن لها أن تتذرع بتأخرها عن الأداء بتلك الورقة المسلمة إليها من دفاعها و تجادل في التاريخ المضمن بها بقولها أن التاريخ قد يكون هو 2014/3/11 و ليس التاريخ الحقيقي الذي أريد له أن يكون متلبسا و هو 2014/2/11 و ذلك لأن هذا الزعم غير صحيح و خلاف الواقع و يكذبه الخط المكتوب عليها و من ناحية لأنه لا جدال في أن بطاقة زيارة المحامي الموقع عليها من قبله بما يفيد تسلّم مبلغ من شخص تعتبر ورقة عرفية , ملتزمة أساسا عدم قبول طلب المدعية شكلا و احتياطيا رفضه موضوعا و تحميل صاحبته كافة الرسوم و الصوائر مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا وأدلت بصورة لبطاقة زيارة محامي

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف السيدة الحاجة 22 بواسطة نائبها و التي أوضحت من خلالها أن المدعى عليها تعترف بعدم سلوكها لمسطرة الصلح مما تكون معه قد تنازلت عن تجديد العقدة و سقط حقا في أية مناقشة و أن الإنذار الذي توصلت به المدعى عليها لم يرد فيه أن يكون الأداء بمكتب دفاعها محرر

الإندازر و أن بطاقة الزيارة لن تعني عن الوصل الذي يتضمن المبلغ المؤدى و سبب الأداء و أن دفاعها ينفي مطلقا أن تكون تلك العبارات الواردة على ظهر بطاقة الزيارة و كذا التوقيع أن يكون صادرا عنه و أن قاعدة الكراء مطلوبا و ليس محمول لم يعد لها مجال ما دامت المكربة طلبت واجبات الكراء بمقتضى إنذار كتابي ملتزمة رد جميع مزاعم المدعى عليها و الحكم وفق المقال الافتتاحي للدعوى مع جميع ما يترتب على ذلك قانونا .

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه , استأنفته السيدة نعيمة 11 بواسطة نائبها و جاء في أسباب استئنافها خرق حقوق الدفاع و قواعد المسطرة الكتابية لأن المدعية أدلت بمذكرة تعقيب على مذكرتها و حاولت بمقتضاه أن تدفع عنها محتوى بطاقة الزيارة المسلمة إليها من دفاعها المتضمنة إقراره بتسلم مبلغ (8500) درهم و لم تمكن دفاعها من الإطلاع على تلك المذكرة بالرغم من أن المسطرة أمام المحاكم التجارية كتابية و كذا بسبب عدم إجراء المحكمة بحثا مع الطرفين للتحقق من واقعة الأداء موضحة أنها تمسكت أمام المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه بأن المدعية لم تكن دائنة لها وقت توصلها بالإندازر سوى بمبلغ (8500) درهم و أن المحكمة استبعدت الوثيقة المدلى بها معللة ذلك بأنها ناقصة عن درجة الاعتبار لإثبات أداء واجبات الكراء لمجرد أن نائب المدعية أنكر توصله بأي مبلغ من المكترية و أن الملف ليس به ما يثبت أن مبلغ (8500) درهم يتعلق بواجبات الكراء موضحة أن الإدعاء بأداء الكراء مؤيد ببطاقة زيارة محامي المدعية تضمنت خطوطا وتوقيعا صادرا عنه باعتباره نائبا عن المدعية في القضية المعروضة على المحكمة منذ بدايتها التي انطلقت بالإندازر إلى تاريخه و أنه كان يجب على المحكمة أن تطبق بشأن تلك الوثيقة مسطرة إنكار الخطوط و ألا تكتفي فقط بمجرد الإنكار فقط خاصة مع وجود عدة أدلة ووثائق قوية أن تلك الوثيقة صادرة عن محاميهما بوشعيب لحكيم , و أن من تلك الأدلة و القرائن أن البطاقة هي بطاقة زيارة المحامي بوشعيب لحكيم محامي المدعية و ليس غيره و هو المحامي الذي وجهت المدعية الإنذار إليها من أجل أداء الكراء بواسطته و أنها مكتوبة بخط يد ذلك المحامي و تحمل توقيعه عليها بما يفيد القبض و أنها ليست لها أية معاملة مع ذلك المحامي تبرر تسلمه منها ذلك المبلغ و أن المحكمة لو أجرت بحثا بين الطرفين بحضور دفاعهما لكانت قد تحققت بالقطع و الجزم من أن المبلغ المقبوض منها بواسطة محاميهما لم يكن سوى من أجل واجبات الكراء التي كانت مترتبة بذمتها كما أضافت أن الحكم المستأنف جاء مشوبا بعيب انعدام التعليل لعدم جوابه عن أي دفع من دفعها رغم أنها أساسية و جوهرية .ملتزمة إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم أساسا برفض طلب المدعية إن كان مقبولا شكلا و احتياطيا بإجراء بحث بين الطرفين و محاميهما مع تطبيق مسطرة تحقيق الخطوط بشأن مضمون بطاقة زيارة المحامي المستدل بها و تحميل المستأنف عليها كافة الرسوم و المصاريف و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا . و أدلت بنسخة حكم رقم 21002 بتاريخ 2014/12/31 ملف 2014/15/10000 .

و بناء على المذكرة الجوابية مع طلب مؤدى عنه الرسم القضائي مدلى بهما من طرف السيدة الحاجة 22 بواسطة نائبها و التي أوضحت من خلالها ما سبق و أن دفعت به ابتدائيا مضيعة أنها عندما توصلت المكترية بالإندازر المتضمن لأداء مبلغ (12600) درهم و تزعم أنها أدت مبلغ (8500) درهم متسائلة عن عدم أدائها للباقي داخل الأجل الممنوح لها وفق الوسائل المذكورة في الإنذار وهي الأداء المباشر للمكربة أو عن طريق

العرض العيني و عدم سلوكها لمسطرة الصلح و تنازع في المبلغ المطلوب في الإنذار , مضيفة أن مقال الاستئناف لم يتضمن أي سبب وجيه من شأنه النيل من صحة و سلامة وقانونية الحكم الابتدائي و في طلب أداء مستحقات الكراء عن المدة اللاحقة أوضحت أن المدعى عليها رغم الحكم عليها بالإفراغ و الأداء فإنها مازالت تعتمتر العين موضوع الكراء و لم تؤد واجبات الكراء و عملا بالفصل 143 من ق م م و بما أن المستأنفة لم تؤد سواء المبالغ المحكوم بها أو عن المدة اللاحقة فإن المكزية تكون محقة في طلب الحكم على المكزية بأدائها لها واجبات الكراء عن المدة المتراوحة ما بين فاتح فبراير 2014 و متم فبراير 2015 و جب فيها مبلغ (23400) درهم ملتزمة تأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى من إفراغ وصائر و أداء و تحميل رافعته جميع الصوائر و في طلب المستحقات الحكم على المستأنفة بأدائها للمستأنف عليها واجبات كراء المحل التجاري الكائن بشارع محمد التريعي رقم 52 الجديدة عن المدة المتراوحة بين فاتح فبراير 2014 و متم فبراير 2015 بمعدل 1800 درهم شهريا و جب فيها 23400 درهم مع الصائر و الإكراه في الأقصى مع جميع ما يترتب على ذلك قانونا .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف السيدة نعيمة 11 بواسطة نائبها و التي أوضحت من خلالها أن الإنذار موضوع الملف قدم قبل قيام حالة التماطل و بذلك فهو إنذار سابق لأوانه لا ينتج أي أثر و لحصول أداء الكراء قبل الإنذار و أنها تدلي بما يثبت أداءها لواجبات الكراء لحد ساعته ملتزمة الاستجابة لمقالها الاستئنافي و لو بعد الأمر بإجراء بحث في موضوع أدائها للكراء حسب ما ذكرته في شكايتها التي تقدمت بها في نفس الموضوع إلى السيد الوكيل العام للملك لمحكمة الاستئناف بالجديدة و التي تستدعي من المحكمة الأمر بإيقاف البث في الملف إلى حين انتهاء إجراءاتها و أنها تلتزم الأمر بإجراء خبرة خطية على وصل الكراء لتحديد ما إذا كانت الكتابة المضمنة به بخط يد المستأنف عليها أم لغيرها خاصة و أن الحكم المستأنف صدر غيابيا و لم تتمكن من الإدلاء بكافة وسائل دفاعها . و أدلت بطلب تنفيذ أمر و طلب الموافقة على عرض واجبات كراء و صورة لبطاقة زيارة محامي و صورة لإشعار بمآل شكاية.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف السيدة الحاجة 22 بواسطة نائبها و التي أوضحت من خلالها أن المستأنفة تطالب بإيقاف البث رغم عدم وجود متابعة جنحية ضد المستأنف عليها بخصوص نفس الموضوع و أنها تطالب بإجراء خبرة على وصل كراء و الحال أنه لا وجود لأي وصل للكراء و أنه سبق لها ان طالبت بإيقاف تنفيذ الحكم المستأنف متبينة نفس الأسباب الحالية إلا أن محكمة الاستئناف التجارية أصدرت قرارها رقم 1210 بتاريخ 2015/3/3 بمقتضاه قضت برفض الطلب معلة ذلك بكون الوسائل المعتمدة لا تبرر الاستجابة للطلب ملتزمة رد جميع ما تتمسك به الطاعنة و الحكم وفق الجواب السابق للمقرن بطلب أداء مستحقات الكراء مع ما يترتب على ذلك قانونا و أدلت بنسخة قرار رقم 1210 بتاريخ 2015/3/3 ملف رقم 2015/8109/421 .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف السيدة نعيمة 11 بواسطة نائبها و التي أوضحت من خلالها أنها أدت الكراء على ثلاث مراحل و داخل الأجل المرحلة الأولى مبلغ (8500) درهم لدفاع المستأنف عليها الأستاذ لحكيم بوشعيب مقابل وصل غير قانوني عبارة عن بطاقة زيارة ضمنها المبلغ و إمضاءه و المرحلة الثانية مبلغ

(2000) درهم تسلمتها شخصيا و نقدا من عند المكتزية خلال شهر شتتير من سنة 2013 و المرحلة الثالثة مبلغ 18000,00 درهم تم إيداعها بصندوق المحكمة الابتدائية بالجديدة بعد رفض المكزية التسلم مؤكدة ما سبق و أن أثارته و الاستجابة لمقالها الاستئنافي و لو بعد الأمر بإجراء بحث أو الأمر بأدائها لليمين القانونية مع كل ما دفعت أمام المحكمة ما يترتب عن ذلك قانونا و أدلت بمحضر رفض تسلم عرض عيني و شهادة اعتراف.

و بناءا على المذكرة المدلى بها من طرف السيدة الحاجة 22 بواسطة نائبها و التي أوضحت من خلالها أن المذكرة التأكيدية المدلى بها خلال المداولة قدمت خرقا للمادة 35 من القانون الداخلي لهيئة المحامين بالجديدة و أنه تم إرفاق المذكرة بمرفقات لا يتم الإشارة إليها و أنه بخصوص محضر رفض تسلم العرض العيني المؤرخ في 2015/3/24 فإنه من حق المكزية أن ترفض ذلك لأن العرض قدم بعد رفع الدعوى المعروضة أمام المرجع الاستئنافي بخصوص مستحقات الكراء عن المدة اللاحقة و أداء الرسوم القضائية التي سيحكم عليها بأدائها و قدره (534) درهم و لأن المبلغ ناقص و يستغرقه المبلغ المطلوب عبر الطلب المقرون بالجواب على مقال الاستئناف خلال جلسة 2015/02/26 و أن شهادة الاعتراف لا علاقة لها بالموضوع و غير مجدية في النازلة و أن ملتمس أداء اليمين غير جدير بالاعتبار مادام الخصم هو من يوجه اليمين لخصمه لا ان يوجهها لنفسه ملتمة رد جميع ما تتمسك به الطاعنة و الحكم وفق الجواب السابق المقرون بطلب أداء مستحقات الكراء عن المدة اللاحقة خلال جلسة 2015/2/26 مع جميع ما يترتب على ذلك قانونا و أدلت بوصل .

و بناءا على إدراج القضية بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 2015/09/17 تخلف نائبا الطرفين فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2015/10/08 مددت لجلسة 2015/10/29 .

محكمة الاستئناف

حيث استندت الطاعنة في استئنافها على الأسباب المسطرة أعلاه

و حيث إن الاستئناف ينشردعوى من جديد و يخول للأطراف تقديم جميع الدفع التي يرونها لصالحهم و الإدلاء بحججهم التي لم يتمكنوا من الإدلاء بها خلال المرحلة الابتدائية.

و حيث يستفاد من وثائق الملف أن المستأنف عليها و جهة إنذارا للطاعنة توصلت به بتاريخ 2014/2/13 تطلبها فيه بأدائها لفائدتها واجبات الكراء عن المدة من 2013/7/1 إلى متم يناير 2014 حسب سومة شهرية قدرها (1800) درهم و يجب عنها مبلغ 12600 درهم و تم منحها أجل 16 يوما للوفاء تحت طائلة الإفراغ طبقا لظهير 1955/5/24.

و حيث تمسكت الطاعنة بأن المبلغ الذي بقيت مدينة به إلى غاية توصلها بالإنداز هو (8500) درهم أدته لدفاع المستأنف عليها قبل التوصل بالإنداز بتاريخ 2014/2/11 و الذي سلمها ورقة زيارة تضمنت على ظهرها عبارة: بتاريخ 11 فبراير 2014 دفعت السيدة نعيمة 11 مبلغ (8500) درهم يليه توقيعه .

وحيث اكتفى نائب المستأنف عليها بنفي أن تكون العبارة الواردة على ظهر بطاقة الزيارة و كذا التوقيع المضمن بها أن يكون صادرا عنه دون أن يطعن فيما تضمنته تلك البطاقة من كتابة و توقيع بطرق الطعن المقررة قانونا , مما يبقى معه ما ضمن بها ملزم له طالما أنه لم يثبت أنها غير صادرة عنه أو أنها لا تتعلق بالكراء موضوع الدعوى و لأنه يعتبر محامي المكربة الذي بأشر إجراءات توجيه الإنداز إلى المكترية الطاعنة و لأنه كمحامي يدخل في مهامه تقديم كل عرض أو قبوله و القيام بصفة عامة بكل الأعمال لفائدة موكله باستثناء إنكار خط يد أو طلب يمين أو قلبها و الذي لا يصح إلا بمقتضى و كالة مكتوبة إعمالا للقانون المنظم لمهنة المحاماة و بالتالي لم يعد هناك مبرر لإجراء تحقيق الخطوط او بحث بشأن تلك الوقائع .

و حيث إن طلب إيقاف البث لا يتوقف على مجرد شكاية, كما أن طلب أداء اليمين بالاضافة إلى أنه قدم بشكل غير نظامي فإنه لم يرفق بوكالة خاصة, مما يجعلها غير جديرين بالاعتبار.

و حيث إنه بالاضافة إلى كون المبلغ الذي تم أدائه كان خارج الأجل المضروب في الإنداز على اعتبار أن ذلك كان في 2014/3/21 حسب الثابت من خلال ما ورد ببطاقة زيارة المحامي المدلى بصورة منها خلافا لما تمسكت به الطاعنة من أنه تم قبل توجيه الإنداز إليها بتاريخ 2014/2/11, فإنه شكل أداء جزئيا غير شامل لكامل المبلغ المطلوب بمقتضى الإنداز و الذي يبقى غير كاف لنفي حالة المطل عن الطاعنة , و يشكل سببا خطيرا ومشروعا مبررا للإفراغ دون تعويض .

وحيث إنه و اعتبارا لأداء مبلغ (8500) درهم فإن دين المستأنفة كواجبات كرائية عن المدة من 2013/7/1 إلى متم يناير 2014 يبقى محددًا في مبلغ (4100) درهم مما يقتضي تعديل الحكم فيما قضى به من أداء لمبلغ 12600 درهم عن المدة المذكورة و ذلك بخفضه إلى مبلغ 4100 درهم.

في الطلب الإضافي :

حيث إن المستأنف عليها أدلت خلال مرحلة الاستئناف بطلب مؤدى عنه الرسم القضائي التمسست بموجبه الحكم بأداء المستأنفة لفائدتها مبلغ (23400) درهم واجبات الكراء عن المدة من 2014/2/1 إلى متم فبراير 2015 بحسب سومة شهرية قدرها (1800) درهم .

و حيث إن الواجبات المطلوبة تعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي و يجوز تقديمها أثناء النظر في الاستئناف عملا بالفصل 143 من ق م م .

و حيث إن الثابت من خلال محضر رفض تسلّم عرض عيني ملف التنفيذ عدد 15/358 المؤرخ في 2015/3/24 أن المفوض القضائي السيد عافري علي قام بنفس التاريخ بعرض مبلغ (18000) درهم الممثل لواجب كراء العين المكررة عن المدة من 2014/2/1 إلى متم نونبر 2014 بحسب سومة شهرية قدرها (1800) على المستأنف عليها شخصيا التي رفضت تسلّم المبلغ المذكور و أنه بناء على ذلك قام بإيداعه بصندوق المحكمة

وصل عدد 701 رهن إشارة المعروض عليها مما يجب معه خصمه من المبلغ المطلوب عن المدة المذكورة أعلاه و
حصره في مبلغ (5400) درهم .

و حيث يتعين تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى في حق المستأنفة ضمانا لتنفيذ الالتزام
و حيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف و المقال الإضافي .

في الموضوع :بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله بحصر الدين المحكوم به في مبلغ 4100 أربعة آلاف و
مائة درهم و تحميل المستأنفة الصائر بالنسبة.

في الطلب الإضافي: بأداء المستأنفة لفائدة المستأنف عليها مبلغ 5400.00 خمسة آلاف و أربعمائة درهم عن
واجبات كراء المدة من دجنبر 2014 إلى متم فبراير 2015 و تحميلها الصائر و تحديد مدة الإكراه البدني في
حقها في الأدنى و برفض ما عدا ذلك.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم : 5670
بتاريخ : 2015/11/10
ملف رقم : 2015/8206/272



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2015/11/10

وهي مؤلفة من السادة :

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه :

بين السيد عبد القادر 11 .

نائبه الأستاذ عبد الله علام المحامي بهيئة الرباط.

بوصفه مستأنفا من جهة

وبين السيد 22 موسى.

نائبه الأستاذ رشيد الحلوة المحامي بهيئة الرباط.

بوصفه مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على قرار محكمة النقض الصادر تحت رقم 2/603 بتاريخ 14/10/23 في الملف التجاري عدد 2013/2/3/1379 القاضي بنقض القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تحت رقم 2012/2571 بتاريخ 2012/05/10 في الملف عدد 15/2010/1670 وإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبت فيه طبقا للقانون.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتاجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف. وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف. وبناء على الأمر بالتخلي.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2015/10/20.

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الذي تقدم به الطاعن بواسطة نائبه المؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 2010/03/17 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 2890 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2009/11/03 في الملف عدد 2008/13/1865 القاضي في الطلب الأصلي في الشكل بقبوله ،وفي الموضوع برفضه وإبقاء صائره على عاتق رافعه، وفي الطلب المضاد في الشكل بقبوله وفي الموضوع في الشكل بقبوله وفي الموضوع بإفراغ السيد 11 عبد القادر من المحل التجاري الكائن برقم 3 زنقة القاهرة حي مسرور تمارة هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه مع الصائر ورفض باقي الطلب.

وحيث إن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 2010/03/02 حسب الثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال واستأنفه بتاريخ 2010/3/17 أي داخل الأجل القانوني.

وحيث إن المقال الاستئنافي مستوف للشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول.

وفي الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان السيد 11 عبد القادر بواسطة نائبه تقدم بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالرباط المؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 2008/07/23 يعرض فيه انه توصل من المدعى عليه السيد 22 موسى بإنذار بالإفراغ في إطار الفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955 تحت عدد 07/1576/24 موضوع الأمر الصادر بتاريخ

07/12/07 في الملف عدد 07/1/3711 والحكم تبعا لذلك بإفراغ المكثري هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه وذلك تحت غرامة تهديدية قدرها 1.000,00 درهم عن التنفيذ وحفظ حق العارض في الرجوع على المدعى عليه فرعيا من اجل مطالبته بالتعويض عما يمكن أن يتحمله من مصاريف من اجل إرجاع المحل إلى ما كان عليه سابقا وجعل الحكم مشمولا بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه فرعيا كافة المصاريف وأرفق المذكرة بشهادة الملكية، نسخة من محضر ، نسخة من إنذار، أمر بعدم التصالح، محضر تبليغ أمر بعدم التصالح، محضر معاينة واستجواب.

ويتاريخ 2008/12/23 أصدرت المحكمة التجارية بالرباط قرارا تمهيديا بإجراء خبرة عقارية لتحديد النشاط الحالي للمزاول بالمحل التجاري موضوع النزاع والتغييرات التي طرأت عليه عهد القيام بها للخبير محمد معروف.

وبناء على تقرير الخبرة المنجز في الملف من طرف الخبير المعين والذي انتهى فيه إلى القول انه حسب عقدة الكراء المؤرخة في 1992/01/30 فان السيد 22 موسى أكرى للسيد 11 عد القادر المحل التجاري الكائن بشارع محمد الخامس رقم 276 زنقة القامرة حي مسرور تمارة على أساس مزاوله مهنة الجزارة بسومة 1350,00 درهم وانه يتبين ان المحل مخصص لمزاوله الجزارة في حين وجد يوم العمليات انه تحول من الجزارة إلى تناول الأكلات الخفيفة وأضاف ان أخ مالك العقار لم يدل بأي تصميم للمحل وان المكثري لم يقم بأي تغييرات جوهرية تؤثر على مجموع البناءة.

وبجلسة 2009/10/06 أدلى المدعى عليه بواسطة نائبه بمذكرة بعد الخبرة جاء فيها ان الخبير المنتدب وضع تقريرا أكد فيه ان المحل يستعمل كمقهى لتناول المأكولات الخفيفة بجواره وكان يستغل كمجزرة وان النشاط التجاري المخصص له المحل عند إبرام العقد المؤرخ في 1992/01/30 هو بيع اللحوم في حين وجد أثناء عمليات الخبرة تحول من الجزارة إلى تناول المأكولات الخفيفة وان هذا ما اكده العارض في الإنذار الموجه إلى المكثري وفي مذكرته السابقة كما سبق للعارض ان أدلى بمحضر معاينة واستجواب جاء فيه ان العون القضائي عاين وجود شواية للدجاج وطاولات بالمحل موضوع النزاع واكد العارض انه تاكد بصفة قطعية ان المكثري احدث تغييرات بالمحل من بناء سدة وجدران دون إذن المالك والتمس العارض الحكم وفق مقاله المضاد.

وبجلسة 2009/10/20 أدلى المدعي بواسطة نائبه بمذكرة جاء فيها ان الخبير المعين وضع تقريره الذي اوضح فيه ان العارض يكتري من المدعي محلين متجاورين خصص الاول للمأكولات الخفيفة والثاني مجزرة وانه لا وجود لاي تصميم كما ان العارض لم يقم باي تغييرات جوهرية تؤثر على مجموع البناءة وانه بالنظر لما ورد في الإنذار فان ما أتى به المدعى عليه من

مبررات في إنذاره غير قائم على أساس كما ان العقد المدلى به بين الطرفين لا يتضمن أي تحديد لنوع استغلال المحل والتمس العارض الحكم وفق ما جاء في كتاباته.
وبعد انتهاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف أعلاه.

استأنفه المدعي اصليا وجاء في أسباب الاستئناف ان ما عللت به المحكمة حكمها من رفض طلب العارض الأصلي لم يتضمن أي رد على دفعاته ذلك انه سبق التأكيد في معرض جوابه على طلب المستأنف عليه المضاد وكذا في مذكرته بعد الخبرة ان الأسباب المضمنة في الإنذار سبق اعتمادها في إنذار سابق موجه إليه تحت عدد 1998/661 تم التنازل عنه بإجراء صلح بين الطرفين وانه طبقا للفصلين 1105 و1106 من ق ل ع يترتب على الصلح انقضاء الحقوق والادعاءات التي كانت محلا له وانه بذلك لا يمكن لطرفي العلاقة الرجوع فيه واكد العارض في مذكرته بعد الخبرة ان عقد الكراء لا يتضمن أي تحديد لنوع استغلال المحل مما خول للعارض الحصول على رخصة ادارية لبيع المأكولات الخفيفة بتاريخ 1999/03/22 وافر المستأنف عليه في عقد كراء المحل الثاني بان العارض حر في التصرف في المحل واكد الخبير اعتماره لمحليين اولهما خصص للمأكولات الخفيفة والثاني للجزارة وانه لا وجود لاي تصميم للمحل كما ان العارض لم يقم باي تغييرات جوهرية تؤثر على مجموع البناية وان ما عللت به المحكمة حكمها بان التنازل عن الإنذار يمكن التنازل عنه بتوجيه إنذار ثاني غير قائم على أساس قانوني.
لأجل ذلك يلتمس إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم وفق مقاله الافتتاحي ويرفض الطلب المضاد وأرفق المقال بنسخة للحكم المستأنف وبغلاف التبليغ.

وبجلسة 2010/05/20 أدلى المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة جوابية جاء فيها ان الإنذار الاول يمكن التنازل عنه في أي وقت كما أكد ذلك الحكم المستأنف ولا ينطبق الفصلان 1105 و 1106 من ق ل ع على النازلة لعدم وجود أي صلح بين الطرفين وكان هناك فقط التزاما صادرا عن المستأنف مصادق عليه بتاريخ 1998/06/23 يلتزم فيه بانه سوف يعمل على هدم وازالة السدة المشيدة بالمحل ويعطي الصلاحية لنائبه في إجراءات الصلح من اجل تبني وتأكيد موافقته على ازالة وهدم السدة المشيدة ولا يقوم الالتزام المذكور مقام الصلح ويعترف المستأنف بادخال تغييرات على المحل واثبت محضر المعاينة والاستجواب المنجز بتاريخ 2007/11/12 ان المحل مخصص للأكل واكدت الخبرة ان المحل معد أصلا لبيع اللحوم وتحول إلى مطعم وشواية والتمس رد دفعات المستأنف لعدم ارتكازها على أساس وتأييد الحكم المستأنف.
وبتاريخ 2010/10/21 أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرارا تمهيديا تحت عدد 2010/312 بإجراء بحث للتأكد من عنوان المحل المتنازع بشأنه خصوصا أن المستأنف دفع بأنه يكتري محلين أولهما مخصص للمأكولات الخفيفة والثاني للجزارة.

وبجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 2011/03/17 تخلف المستأنف عليه رغم إعلامه بجلسة 2011/01/20 وحضرت عنه ذة/ إلهام نور الدين عن ذ/اموحي كما حضر المستأنف ونائبه ذ/التايب وصرح أنه يكتري محلين أحدهما ابرم سنة 1992 استغله للجزارة والثاني اكتراه منذ حوالي أربع أو خمس سنوات استغله لبيع المأكولات الخفيفة ولم يقم بأي تغيير ولم يسبق له تحويل المحل الثاني إلى الجزارة مضييفا أنه سبق له إحداث سدة بالمحل الثاني وقام بإزالتها بعد وقوع اتفاق مع المستأنف عليه.

وبأجل 2011/04/21 أدلى المستأنف بواسطة نائبه بمذكرة بعد البحث جاء فيها أنه يكتري محلين مستقلين الأول بموجب عقد كراء مؤرخ في 1992/01/30 يتعلق ببيع اللحوم بسومة كرائية قدرها 1350 درهما شهريا والثاني بموجب عقد بيع مفتاح مؤرخ في 1996/07/15 مخصص لبيع المأكولات الخفيفة بسومة 1500 درهما شهريا وطبقا للفصل 6 من ظهير 1955/5/24 يتعين على المكري احترام مدة عقد الكراء وعدم توجيه التنبيه بالافراغ إلى المكثري قبل نهاية المدة بنصف سنة على الأقل وبالنظر لمدة عقد الكراء الأول المحددة في ثلاث سنوات ابتداء من 1992/2/1 إلى غاية 1995/2/1 قابلة للتجديد كل ثلاث سنوات فإن العقد جدد بإرادة عاقيه خمس مرات من 1992/2/1 إلى 1995/02/01 ومن 1995/02/01 إلى 1995/02/01 إلى 1998/02/01 ومن 1998/02/01 إلى 2001/2/1 ومن 2001/2/1 إلى 2001/02/01 إلى 2004/02/01 ومن 2004/02/01 إلى 2007/02/01 ويجدد لمدة ثلاث سنوات أخرى ابتداء من 2007/2/1 ولم يتم بالتالي احترام مدة العقد كما أن الحكم خرق مقتضيات الفصل 259 من ق ل ع نظرا لمطالبة المستأنف عليه في مقاله المضاد بالافراغ دون فسخ العلاقة الكرائية، ولم يتضمن عقد الكراء المؤرخ في 1992/01/30 عنوان العين المكراة وقضت المحكمة بالافراغ من العقار المذكور عنوانه بمنطوق الحكم دون معرفة كيف استخلصت أنه المدعى فيه والقول بإحداث تغييرات كما جاء بالحكم لا ينسجم والنتيجة التي توصل إليها الخبير ويدلي العارض برخصتين اداريتين سلمتا له من طرف رئيس المجلس البلدي لمدينة تمارة الأولى مؤرخة في 1992/08/06 من أجل استغلال المحل في بيع اللحوم والتي هي موضوع عقد الكراء المؤرخ في 1992/01/30 والثانية مؤرخة في 1999/03/22 من اجل استغلال المحل في بيع المأكولات الخفيفة مما يوضح استغلال العارض المحلين التجاريين منذ عدة سنوات ولم ينازعه المستأنف عليه وهو حاضر ساكت والتمس الحكم وفق مقاله الاستئنافي وكتاباتة السابقة واللاحقة وملتمساته الختامية، وأرفق مذكرته بصور طبق الأصل لعقد كراء ولعقد بيع مفتاح محل تجاري ولرخصتين إداريتين.

وبأجل 2011/04/21 أدلى المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة بعد البحث مفادها أن المستأنف اكتري من العارض محلا واحدا فقط وهو الكائن بـ3 زنقة القاهرة حي مسرور المعد لبيع اللحوم حسب عقد الكراء المدلى به والمعاينة المنجزة بتاريخ 1997/12/25 والخبرة القضائية

ولا تزال السدة قائمة الى الآن وأن العقد حدد نشاط المحل المتمثل في بيع اللحوم وقيام المستأنف بغير ذلك دون الحصول على اذن العارض يشكل خرقا للالتزامات التي حددها عقد الكراء والتمس رد دفعات المستأنف لعدم ارتكازها على أساس وتأيد الحكم المستأنف، وأرفق مذكرته بصورة لمحضر معاينة واستجواب.

وبأجل 2011/09/08 عقب نائب المستأنف عليه بواسطة مذكرة جاء فيها أن الحكم قضى بالمصادقة على الانذار بالافراغ الموجه للمستأنف فيما يتعلق بالمحل الكائن برقم 3 زنقة القاهرة تمارة ولم يسبق للمستأنف التصريح بأن الأمر يتعلق بمحلين منفصلين وفيما يخص بأمر توجيه الانذار فإنه أثير لأول مرة أمام محكمة الدرجة الثانية ولم يسبق للمستأنف أن تمسك به ويتعين عدم الالتفات إليه.

وبأجل 2011/10/06 أدلى المستأنف بواسطة نائبه بمذكرة أوضح فيها أنه لم يتقدم بأي طلب جديد وإنما تقدم بدفعات لتأكيد موقفه بشأن بطلان الإنذار موضوع الدعوى وبالتالي فإن طلبات العارض ووسائل استئنافه لا تتجزأ وأكدت الخبرة عدم قيام العارض بأية تغييرات جوهرية على مجموع البناية برمتها مؤكدا دفعه بخصوص مدة العقد ولم تلتفت المحكمة لبنود عقد الكراء وحلت بالتالي محل إرادة المتعاقدين.

وبأجل 2011/12/22 أدلى المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة تعقيبية مفادها أن ما اعتبره المستأنف مجرد دفع ووسائل تعتبر طلبات جديدة لا يمكن إثارتها لأول مرة أمام محكمة الاستئناف وتثبت الوثائق الموجودة بالملف التغييرات اللاحقة بالمحل الذي هو عبارة عن محل واحد لبيع اللحوم يتكون من واجهتين ولا علاقة للاجتهاد المستدل به بخصوص إحداث سدة وحمام بالصالة المخصصة للرياضة بالنازلة والتمس تأييد الحكم المستأنف.

وحيث أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارا تحت رقم 2012/2571 بتاريخ 2012/05/10 يقضي في الشكل بقبول الاستئناف وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد ببطلان الإنذار المبلغ يوم 2007/12/07 ويرفض طلب المصادقة عليه والإفراغ وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وحيث طعن المستأنف عليه بالنقض في القرار الاستئنافي المذكور فقضت محكمة النقض بمقتضى قرارها الصادر تحت رقم 2/603 بتاريخ 14/10/23 في الملف التجاري عدد 2013/2/3/1379 بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية والاطراف على نفس المحكمة مصدرته للبت فيه بهيئة أخرى طبقا للقانون وذلك بناء على العلة التالية :

(حقا حيث ان عقد كراء محل تجاري لا يتجدد لنفس المدة المتفق عليها إلا إذا كان هناك اتفاق صريح على ذلك والا فانه يسترسل ويمكن للمكري توجيه إخطار للمكثري شريطة منحه أجل 6 أشهر، وحيث ان الثابت من وثائق الملف كما هي معروضة على قضاة الموضوع ان عقد الكراء

الرابط بين الطرفين أبرم لمدة ثلاث سنوات ابتداء من 1992/02/01 وقابلة للتجديد لمدة مماثلة أي ان مدة العقد تنتهي في 2008/02/01 وبعدها يصبح مسترسلا وذلك طبقا للفقرة الثانية من الفصل 6 من ظهير 1955/05/24 والتي نصت على " انه في حالة عدم توجيه الإشعار المشار إليه في الفقرة السابقة فان مدة العقد تسترسل إلى ما بعد التاريخ المحدد فيه " وان المحكمة لما أكدت ان العقد يتجدد كل ثلاث سنوات رغم انه جاء واضحا بان التجديد يكون لفترة واحدة تكون قد خرقت المقتضيات المذكورة أعلاه وعللت قرارها تعليلا فاسدا ينزل منزلة انعدامه وعرضته للنقض) وحيث أدلى نائب المستشارف بمذكرة مستنجات بعد النقض مؤرخة في 15/10/20 جاء فيها انه تم نقض القرار الاستئنافي بعلة ان العقد تجدد تلقائيا بعد نهاية مدته وان المكري سبق له التنازل عن الإنذار وان العارض لم يقم بأي تغييرات جوهرية تؤثر على مجموع البنائة وان عقد الكراء جدد بإرادة عاقيه خمس مرات على التوالي وان الإنذار وجه أثناء سريان عقد الكراء وان المكري لم يحترم الأجل المبين أعلاه، لذا يرجى الحكم وفق كتابات العارض المحددة في المقال الاستئنافي.

وبعد إدراج القضية بجلسة 2015/10/20 حضرها نائب المستشارف وأدلى بمذكرة مستنجات فيما تخلف عنها نائب المستشارف عليه رغم سبق الإعلام والإمهال واعتبرت القضية جاهزة وحجزت للمداولة لجلسة 2015/11/10.

ليل

حيث تمسك المستشارف بأوجه الاستئناف المبسوطه أعلاه. فصدر قرار عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء يقضي بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد ببطلان الإنذار المبلغ بتاريخ 2007/12/07 ورفض طلب المصادقة عليه والإفراغ وتحميل المستشارف عليه الصائر.

وحيث طعن المستشارف عليه بالنقض في القرار الاستئنافي المذكور فأصدرت محكمة النقض قرارا تحت رقم 2/603 بتاريخ 2014/10/23 في الملف التجاري عدد 2013/2/3/1379 يقضي بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرته للبت فيه من جديد طبقا للقانون بناء على العلة المبينة أعلاه.

وحيث يتعين طبقا للفقرة الثانية من الفصل 369 من ق.م.م. انه إذا بتت محكمة النقض في قرارها في نقطة قانونية تعين على المحكمة التي أحيل عليها الملف ان تنقيد بقرار محكمة النقض في هذه النقطة.

وحيث انه ما دام من الثابت من عقد الكراء المبرم بين الطرفين بتاريخ 98/01/30 بخصوص المحل التجاري الكائن بالرقم 3 زنقة القاهرة تمارة انه قد أبرم لمدة ثلاث سنوات ابتداء من 92/02/01 قابلة للتجديد لمدة مماثلة، فان مدة العقد تنتهي في 1998/02/01 وبعدها

وتسترسل إلى ما بعد التاريخ المحدد فيه طبقا للفقرة الثانية من الفصل 9 من ظهير 1955/05/24 ويمكن للمكري توجيه إخطار للمكتري بعد هذا الاسترسال شريطة منحه أجل 6 أشهر للإفراغ وهو ما يكون معه الإنذار بالإفراغ بسبب تغيير معالم العين المكراة بدون موافقة المتوصل به بتاريخ 2007/12/07 والذي منح للمكتري أجل 6 أشهر ابتداء من تاريخ التوصل به من أجل الإفراغ قد احترم المقنضيات السابقة الذكر ولا مندوحة من المصادقة عليه لثبوت السبب الذي بني عليه بواسطة الخبرة المنجزة في المرحلة الابتدائية.

وحيث يتعين تبعا لذلك وتقيدا بقرار محكمة النقض التصريح برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

بعد النقض والإحالة

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

: بقبول الاستئناف.

: برده وتأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعن الصائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيس

قرار رقم: 6405
بتاريخ: 2015/12/09
ملف رقم: 2014/8206/5170



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2015/12/09

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين: السيد محمد 11

نائبه الأستاذ مول الدويرة عبد العزيز المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفه مستأنفا أصليا و مستأنفا عليه فرعيا من جهة

وبين: السيد صديق 22

نائبه الأستاذ ذ عبد الله لكسير المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفه مستأنفا عليه أصليا و مستأنفا فرعيا من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2015/12/02 .
وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية.
ويعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الذي تقدم به السيد محمد 11 بواسطة دفاعه بتاريخ 2014/10/24 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2014/07/16 تحت عدد 13122 في الملف عدد 2012/15/12905 و القاضي بقبول جميع الطلبات، و في الموضوع بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمكثري بتاريخ 2011/10/03 و بإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل الكائن بأسفل الدار بدرب النجمة بلوك 426 رقم 7 الحي الحسني بالدار البيضاء مقابل تعويض يؤديه له الطرف المكري قدره 90.000 درهم و برفض طلب بطلان الإنذار، و بإبقاء صائر كل طلب على رافعه ورفض باقي الطلبات.
و بناء على الاستئناف الفرعي الذي تقدم به المستأنف عليه بواسطة دفاعه المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2015/02/10 .

حيث إن الطاعن الاصيلي لم يبلغ بالحكم المستأنف.

وحيث إن المقال الاستئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي ومستوف لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول.
وحيث ان الاستئناف الفرعي تابع للاصيلي وناتج عنه كما قدم وفق الشروط المطلوبة قانونا فهو مقبول بدوره .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد محمد 11 تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و الذي يعرض فيه انه اكرى للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه و قد بعث إليه إنذارا من أجل الإفراغ للاستعمال الشخصي فتقدم بدعوى الصلح و التمس

المصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2011/10/03 و الحكم بإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل المكرو له

و أجاب المدعى عليه بواسطة دفاعه بمذكرة مع مقال مضاد جاء فيها أن الانذار بلغ بشكل مباشر في اطار الفصل 15 من القانون 81/3 المتعلق بتنظيم مهنة المفوضين القضائيين و انه لا يتضمن البيانات الشكلية التي شرعها القانون للتأكد من واقعة التبليغ و تاريخه و توقيع المستلم عند الاقتضاء . و ان المحل هو مصدر عيشه و التمس رفض الطلب الأصلي و في الطلب المضاد بطلان الانذار و احتياطيا الامر باجراء خبرة لتحديد التعويض عن الإفراغ و بناء على الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة بواسطة السيد شاني مولاي علي الذي حدد التعويض في مبلغ (90.000,00 درهم) .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد محمد 11 وجاء في أسباب استئنافه أن الحكم المستأنف لم يصادف الصواب فيما قضى به خاصة و أنه تجاهل دفعه بخصوص الخبرة و لم يعلل بشكل قانوني اذ صادق على تقرير الخبرة التقويمية المأمور بها بعلة أنه جاء محترما للنقط المحددة في قرار التعيين، لكن هذا التعليل لا يرتكز على اي اساس قانوني سليم طالما ان المحكمة ستقف على كون الخبرة لم تراعى فيها الإجراءات الشكلية المنصوص عليها في الفصل 63 من ق م م ، وانها لم تكن موضوعية، فبالرجوع لتقرير الخبرة المنجزة يتبين أن الخبير قام بإجراءاته بصفة انفرادية دون أن يراعي الاجراءات و الشكليات المنصوص عليها في الفصل 3 من ق م م ، كما أنه لم يتقيد بموضوع الدعوى و انحاز الى المستأنف عليه و لم يتقيد بالمقتضيات الواردة بالحكم التمهيدي، فالنسبة لخرق مقتضيات المادة 63 من ق م م فان المشرع نص بصيغة الوجوب على ضرورة استدعاء الأطراف ووكلائهم ، و ان هذه الإجراءات هي من القواعد الامرة، و اي شرط يخالف ذلك يؤدي الى بطلانها ، و من جهة ثانية فإن المشرع لم ينص على ضرورة استدعاء وكلاء الأطراف عبثا بل توخى من وراء ذلك منحهم مزيدا من الضمانات قصد حضور اجراءات الخبرة من اجل الاجابة على مختلف الاسئلة التي يمكن ان تطرح من قبل اطراف النزاع، و علاوة على ذلك فإن الخبير المعين لم يدل بما يفيد توصله فعليا و اضافة الى الخلل الشكلي المذكور، فإن تقرير الخبرة لم يكن موضوعيا لأن العناصر الأساسية التي زعم الخبير انه اعتمد عليها في تحديد التعويض لم تكن مطابقة مطلقا مع المحل موضوع الخبرة، و أن موقع المحل التجاري يحتل مكانة جد متواضعة لوجوده بحي شعبي بيئة و موقعا، و يمارس فيه المكثري مهنة الخياطة في مكان معزول يتسم بالركود و عدم الرواج، و من جهة اخرى و على عكس ما يزعمه الخبير فإن المحل التجاري موضوع الخبرة التقويمية

له مساحة لا تتعدى اربعة امتار مربعة، كما ان الأشخاص الذين زعم انه يشغلهم لم يدل للسيد الخبير بعقود عملهم أو بما يفيد التصريح بهم لدى مصلحة الضمان الاجتماعي، و انه رغم زعم الخبير بأن المكتري قد أدلى له بالتصريح الضريبي الذي يفيد أدائه حوالي 2038 درهم في السنة، فإنه اعتمد فقط على اقواله في شأن ادائه للمبلغ المذكور، و لم يتأكد من أداء المبلغ المذكور لادارة الضرائب اذ لم يؤد مبلغ الضريبة المفروضة عليه منذ سنة 2002 الى غاية 2014 و التي بلغت قيمتها مبلغ 61.432,00 درهم، و من جهة أخرى فإن الخبير يؤكد مزاعم الطرف المستأنف عليه في شأن التصريح بالسجل التجاري تحت عدد 71-350046 دون ان يبين للمحكمة هل هو فعلا بمصرح لدى مصلحة السجل التجاري، إذ بالإطلاع على التصريح المدلى به لدى مصلحة السجل التجاري لا يوجد اي اسم للمدعى عليه السيد صديق 22 ، و إنما يوجد اسم جاد محمد سعيد الذي هو شخص غريب عن العلاقة بين اطراف الخصومة مما يبين أن هذه الوثيقة (التصريح بالسجل التجاري) يكتنفها الغموض والتلاعب و التزوير و الغاية منها تضليل العدالة، وأن ما توصل اليه الخبير مجرد افتراضات رجل عادي و ليس خبير عقاري بالمعنى الصحيح و الدقيق لرجل قانون له دراية في ميدان العقارات و الأصول التجارية، و ان تقويم الخبير للمحل موضوع النزاع جاء بشكل جد مبالغ فيه و لا يتناسب البتة و القيمة الحقيقية له مما يؤكد جملة و تفصيلا ان ما اسماه بالخبرة لا تعدو ان تكون مجرد معاينة من جانب احادي يخدم مصالح المستأنف عليه و استنباطا للواقع مجردا من اي اثبات على تصريحات المستأنف عليه الغاية منها تضليل العدالة و الرفع من قيمة التعويض ضدا عن المقترضات القانونية الامر ، و التمس الأمر من جديد بإجراء خبرة عقارية تقويمية مضادة تراعى فيها قواعد الحياد و الموضوعية ، مع حفظ حقه في التعقيب عليها و تحميل المستأنف عليه الصائر .

و بناء على مذكرة المستأنف عليه الجوابية المدلى بها بواسطة دفاعه و المقرونة باستئناف فرعي مؤدى عنه جاء فيها ان ما أثاره المستأنف بمقاله غير مرتكز على أي اساس قانوني إذ يرمي فقط الى الإنقاص من التعويض المستحق له والذي لا يغطي الضرر الذي سيتعرض إليه من جراء إفراغه للمحل ذلك أنه رغم الخروقات التي شابت الخبرة المنجزة ابتداءيا و كذا التقدير الذي حدده السيد الخبير دون احترام المعطيات الإقتصادية المعمول بها في هذا المجال و دون أية مقارنة مع قيمة المحلات المجاورة بالرغم من الإدلاء بعقد بيع محل مجاور يحدد القيمة الحقيقية للمحلات بهذه المنطقة، فإنه يلتبس رد دفع المستأنف و الحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم المستأنف ، و من حيث الإستئناف الفرعي فإنه يستأنف بدوره الحكم التمهيدي و القطعي و يلتبس قبول استئنافه شكلا وفي الموضوع فان استئنافه مبني على

أساس قانوني سليم إذ بالرجوع الى تقرير الخبرة سيتضح للمحكمة أنه لم يحترم الضوابط القانونية و الفنية المعمول بها في هذا الميدان، إضافة الى الإشارة الى وثائق لم يتم الإدلاء بها من طرفه كنسخة من السجل التجاري التي تحمل اسم المالك السابق للاصل التجاري و بالتالي لم يحدد بطريقة صحيحة التعويض المستحق عن مجموع العناصر التي يتكون منها هذا الأصل، كما لم تتم الإشارة إلى كون المحل مغلق منذ شهور حسب الثابت من الشهادة الإدارية المرفقة بالذاكرة لحرمانه من التيار الكهربائي الذي تم قطعه عن المحل كما تم إلصاق لوحة أعلى المحل تشير الى وجود نزاع بين الأطراف قد اثر على سمعته مع زبائنه، و انه يلتزم لذلك رد جميع دفعات المستأنف و الحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم المستأنف و من حيث الاستئناف الفرعي الأمر بإجراء خبرة ثانية من أجل تحديد التعويض الحقيقي عن الضرر الذي سيحصل له من جراء إفراغه من المحل، مع حفظ حقه في التعقيب بعد الخبرة.

و بناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 2015/02/18 تحت عدد 138 القاضي بإجراء خبرة عهدت للخبير السيد المصطفى أكرم .

و بناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المذكور الذي خلص فيه الى تحديد التعويض في مبلغ 80000 درهم.

و بناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف السيد محمد 11 بواسطة نائبه بجلسة 2015/10/21 جاء فيها أن الخبرة احترمت جميع الإجراءات الشكلية المنصوص عليها في المادة 63 من ق.م.م كما أنها اتسمت بالموضوعية و ذلك من خلال إبراز الخبير لمختلف العناصر الأساسية التي جاءت في الأمر القضائي و التي اعتمد عليها في تحديد التعويض لذلك فإنه يلتزم بتأييد الحكم فيما قضى به مع تعديله و ذلك مقابل تعويض يؤديه للمكتري بما قدره 80.000 درهم وفق ما جاء في تقرير الخبرة المضادة و رد جميع مزاعم المستأنف عليه لعدم جديتها و عدم ارتكازها على أي أساس قانوني و واقعي سليم .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2015/12/02 حضرها نائب المستأنف و تخلف المستأنف عليه رغم الإعلام فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2015/12/09.

محكمة الاستئناف

حيث عرض كل من المستأنف الاصيل والفرعي أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه.

وحيث بني الانذار بالافراغ على عنصر الاستعمال الشخصي وهو ما يعطي المكثري الحق في الاستفادة من تعويض كامل عن رفض تجديد العقد طبقا للفصل 10 من ظهير 1955/05/24، و يراعى في تحديد هذا التعويض ما قد يلحقه من خسارة وما سيفقده من أرباح بسبب ضياع حقوقه وأن العناصر التي يتعين اعتمادها لتحديد التعويض المذكور والتي تتأثر بعملية نقل نشاط التاجر إلى جهة أخرى هي الحق في الكراء والاتصال بالزبناء والسمعة التجارية طبقا للمادة 80 من مدونة التجارة وهي التي يتعين اعتبارها في تحديد التعويض عن الأصل التجاري اضافة للضرر الذي يلحق المكثري نتيجة اضطراره إلى نقل ملكيته إلى جهة أخرى.

وحيث أمرت هذه المحكمة بعد منازعة طرفي الدعوى في الخبرة المنجزة ابتدائيا وفي التعويض المحكوم به باجراء خبرة ثانية بواسطة الخبير السيد المصطفى اكرم الذي يعتبر خبيراً مختصاً في الشؤون التجارية كما يتبين من التقرير المنجز من طرفه ان الامر يتعلق بمحل لاتتعدى مساحته 9,19 متر مربع ومخصص لخياطة الملابس الرجالية العصرية والتقليدية قيمته الكرائية محددة في مبلغ 1200 درهما وبالنظر لمواصفاته من حيث موقعه بحي شعبي وضيق مساحته وما يتوفر عليه المكثري من وثائق ضريبية تثبت بساطة معاملاته مما يفيد قلة زبناؤه وتأثير ذلك على السمعة التجارية تبين للمحكمة أن ما حددته الخبرة الثانية من تعويض في مبلغ 80000 درهما يعتبر مناسباً لتغطية كافة الأضرار اللاحقة بالمكثري خاصة وأن هذا الأخير لم ينازع في هذا التعويض أو في الخبرة رغم امهاله بواسطة دفاعه للتعقيب عليها وحيث تقرر استنادا لما ذكر تأييد الحكم المستأنف مبدئياً مع تعديله وذلك بتخفيض التعويض المحكوم به الى مبلغ 80000 درهم . وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائياً علنياً و حضورياً في الشكل: بقبول الاستئناف الاصيلي والفرعي في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مبدئياً مع تعديله وذلك بتخفيض التعويض المحكوم به الى مبلغ 80000 درهم ثمانين ألف درهم مع جعل الصائر بالنسبة .

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

كاتبة الضبط

المستشار المقررة

الرئيسة

المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء



قرار رقم: 6417
بتاريخ: 2015/12/09
ملف رقم: 2015/8206/4076

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقاً للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/12/09

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين: بوشعيب 11

- فوزية بحرون

عنوانها زنقة ربيعة العدوية لاجيرونند الرقم 102 الدار البيضاء

ينوب عنهما الاستاذ احمد بابا المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفتها مستأنفين من جهة

وبين . 22 احمد ومحمد

ينوب عنهما الاستاذ المامون الفاسي الفهري المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفتها مستأنفا عليهما من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2015/12/09.

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون
المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به كل من 11 بوشعيب وبحرون فوزية بواسطة محاميها والمؤداة
عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2015/7/13 والذي بمقتضاه يستأنفان الحكم الصادر عن تجارية البيضاء بتاريخ
2015/3/26 في الملف 2014/8206/10068 والقاضي في الكل بعدم قبول طلب الحكم بالتضامن وبقبول
باقي الطلبات وفي الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدة المدعين مبلغ 191400,00 درهم عن الكراء و بالمصادقة
على الإنذار بالإفراغ موضوع الدعوى بإفراغه و من يقوم مقامه او بإذنه من المحل التجاري موضوع الدعوى و
الكامل حسب منطوق الحكم.

بناء على الطلب الإضافي الذي تقدم به كل من أحمد و محمد الموجود المؤداة عنه الرسوم القضائية و
الذي يلتمسان فيه الحكم على المستأنف 11 بوشعيب بأداء كراء المدة اللاحقة من نوبر 2014 الى متم شتنبر
2015 مع تعويض عن الضرر الناتج عن الامتناع.

- في الشكل:

حيث ان الدفع بعدم قبول الاستئناف المقدم لتباين مصالح مقدميه مردود طالما ان الطرفين احدهما في
الدعوى كان مدعى عليه والآخر متدخل في الدعوى وطالما ان الحكم الذي هم الإفراغ قضى على المدعى عليه
بإفراغه من المحل هو ومن يقوم مقامه وان المتدخلة في الدعوى معنية بعبارة من يقوم مقامه.

وحيث ان العبرة في تقديم الطلب المشترك وفي الاستئناف المشترك ينبع من قيام المصلحة المشتركة
وليس في قيام التضامن من عدمه وليس من مواقف كل طرف الشيء الذي يتعين معه رد الدفع المذكور.

وحيث ان الثابت من طي التبليغ ان الطاعنين بلغا بالحكم من 2015/6/26 وبادرا الى استئنافه في
2015/7/01 أي داخل الاجل القانوني واعتبارا الى استيفاء الاستئناف مختلف الشروط الشكلية التي ينص عليها
القانون مما يتعين معه التصريح بقبوله.

- في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المستأنف ان كلا من احمد وحمد 22 تقدما بمقال افتتاحي الى تجارية البيضاء مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2014/10/30 يعرضان فيه أنهما يملكان المحل التجاري الذي هو عبارة عن مقهى الكائنة بحي الولاء سيدي مومن الدار البيضاء الشطر 6 عمارة 1 رقم: 16 شارع محمد الزفزاف الدار البيضاء، و أن هذا المحل كان بيد المسماة نادي زهرة و شاكري حسن على سبيل الكراء لاستغلاله كمقهى مقابل كراء شهري قدره: 2900,00 درهم و توقفا عن أداء هذا الكراء منذ فاتح شهر ماي 2009 ثم فوتا أصلهما التجاري للمدعى عليه السيد بوشعيب 11 ، و أن هذا الأخير توقف عن أداء الكراء رغم التوصل بالإنذار بتاريخ: 2014/04/08، و أنه لم يسلك مسطرة الصلح و أصبح محتلا للمحل بعد مرور ستة أشهر على توصله بالإنذار بالإفراغ، و أن أكرية المحل لم تؤد منذ فاتح ماي 2009 مما ترتب بذمة المدعى عليه إلى غاية متم أكتوبر 2014 مبلغ: 191.000,00 درهم، و أن من حق العارضين أن يطالبا بأداء هذه الأكرية المتخلدة بذمته و بإفراغه و التمس قبول الطلب شكلا و موضوعا الحكم على المدعى عليه بأداء واجبات الكراء بسومة شهرية 2.900,00 درهم ابتداء من 2009/05/01 إلى غاية متم أكتوبر 2014 و البالغ مجموعه: 191.400,00 درهم، مع النفاذ المعجل و الصائر و الإكراه في الأقصى، و بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ بتاريخ: 2014/04/08، و الحكم بإفراغه و كل من يقوم مقامه من المقهى الكائنة بحي الولاء سيدي مومن الشطر 6 عمارة 1 رقم: 16 شارع محمد زفزاف سيدي مومن الدار البيضاء، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها: 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير فيه عن الإفراغ بعد صيرورة الحكم قابلا للتنفيذ و تحميله الصائر، و أرفق المقال بنسخة الإنذار مع نسخة الأمر الصادر بتبليغه، و شهادة تسليم.

و بناء على المذكرة الجوابية مع المقال المضاد للمدعى عليه و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ: 2014/12/25 و الذي جاء فيها أن الصفة من النظام العام و أن الطرف المدعي وجه دعواه في مواجهة العارض، و أن العارض لا صفة له في المحل التجاري و كان على المدعي توجيه الإنذار موضوع الدعوى الحالية لمالك الأصل التجاري السيدة بحرون فوزية بصفتها المالكة الحقيقية للأصل موضوع النزاع و أنه بالتالي لا صفة للعارض في تبليغه بالإنذار موضوع المصادقة حتى يتسنى له تقديم دعوى الصلح، و في المقال المضاد فإن العارض يتولى تسيير الأصل التجاري بمقتضى عقد تسيير حر مصادق على توقيعه بتاريخ: 2014/03/31 و أن الطرف المدعى عليه بلغ العارض بإنذار غير قضائي من أجل الأداء و الإفراغ، و أن الإنذار بلغ لغير ذي صفة على اعتبار أنه مجرد مسير و التمس في الطلب الأصلي التصريح بعدم قبول الطلب، و في المقال المضاد

ببطلان الإنذار بالأداء و الإفراغ المبلغ للعارض بتاريخ: 2014/04/08 و تحميل المدعي الصائر، و أرفق المقال بصورة طبق الأصل لعقد تسيير حر لأصل تجاري.

و بناء على مذكرة تعقيب المدعي المدلى بها بجلسة: 2015/01/22 و التي جاء فيها أن العارضان توصلا بتاريخ: 2012/03/05 بإنذار صادر عن دفاع السيد بوشعيب 11 بتاريخ: 2011/11/21 مضمنا أن السيدين نادي الزهرة و حسن شاكري قد باعا أصلهما التجاري للمدعى عليه و أن هذا الأخير على استعداد لأداء الكراء المترتب بذمته من فاتح أكتوبر 2010 إلى متم نونبر 2011، كما أن محضر المعاينة و الاستجواب المؤرخ في 2014/09/15 يفيد أن صاحب المقهى هو المسمى بوشعيب 11 و أنه لم يبلغ العارضان بأي عقد جديد مما يبقى معه المدعى عليه هو المكثري للمحل و المسؤول عن أكريته، و أن الإنذار بالإفراغ بلغ بصفة قانونية للمدعى عليه مكثري المحل التجاري المتنازع فيه لذلك يتعين رد جميع دفعات المدعى عليه و الحكم لفائدة العارضين، و التمس أساسا الحكم وفق المقال الإفتتاحي و بصفة احتياطية الأمر بإجراء بحث و حفظ حق العارضين في تقديم ما لديهما بعد البحث، و أرفق المقال بصورة عقد شراء أصل تجاري، و صورة إنذار، و نسخة محضر معاينة، و صورة شهادة ملكية، و صورة عقد كراء.

و بناء على مذكرة جوابية مع مقال التدخل الإختياري في الدعوى المدلى به من قبل نائب المدعى عليه و المتدخلة في الدعوى و المؤداة عنه الرسوم القضائية بجلسة: 2015/01/29 و التي أكذا فيها ما سبق مضيفا أن العارض و قبل تبليغه بالإنذار موضوع المصادقة بتاريخ: 2014/04/08 قام بتقويت الأصل التجاري موضوع النزاع للسيدة بحرون فوزية بتاريخ: 2014/03/28 أي قبل تاريخ توصله بالإنذار موضوع المصادقة، و أنه أبرم بعد ذلك مع السيدة بحرون فوزية عقد تسيير حر بتاريخ: 31 مارس 2014، و أنه يتواجد بالمحل في إطار التسيير الحر، و في مقال التدخل الإختياري فإن العارضة تتدخل في الدعوى الحالية على أساس أنها تعتبر مالكة للأصل التجاري موضوع النزاع حيث اشترته من المدعى عليه بمقتضى عقد مصادق عليه بتاريخ: 2014/03/28، و أن السيد بوشعيب 11 أشعر المدعي بمقتضى رسالة مضمونة بكون ملكية الأصل التجاري انتقلت للسيدة فوزية بحرون و أن دوره يقتصر على مجرد التسيير، و أن الرسالتين الأولى توصل بها المدعي و الثانية رجعت بعبارة غير مطلوب، و أن الطرف المدعي لم يقبل بتواجد العارضة بالأصل التجاري و قام رفقة أفراد أسرته بالهجوم عليها و قام بركن سيارته داخل المقهى، و أن العارضة تقدمت بشكاية في الموضوع، و أن الدعوى الحالية وجهت في مواجهة غير ذي صفة و أنها صاحبة الحق و المصلحة في النازلة الحالية الشيء الذي تلتزم معه العارضة الحكم ببطلان الإنذار بالإفراغ، و في مقال التدخل الإختياري بقبوله، و في الموضوع ببطلان الإنذار بالأداء و الإفراغ و تحميل المدعي الأصلي الصائر، و أرفق المقال بصورة عقد شراء أصل تجاري و صورة عقد تسيير حر، و صورة إشعار بالإرسال، و صور فوتوغرافية.

و بناء على مذكرة تعقيب المدعيان المدلى بها بجلسة: 2015/02/19 و التي جاء فيها أن عقد التفويت المتمسك به عقد باطل لعدم إشهارة طبقا للقانون، و لخرقه لمقتضيات ظهير 2012/05/22 المتعلق برسمية العقود، و أن المتدخلة في الدعوى لم تدل بما يفيد أداء الكراء الذي لازال في ذمة المدعى عليه الأول و أنها أصبحت ضامنة لأداء الكراء، و التمس اعتبار المتدخلة في الدعوى متضامنة مع السيد 11 بوشعيب و الحكم عليهما بأداء الكراء المطلوب و المصادقة على الإنذار بالإفراغ لثبوت التماطل و ثبوت الدين.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها خلال المداولة من قبل نائب المدعى عليه و المتدخلة في الدعوى و التي جاء فيها أن ما جاء في مذكرة الطرف المدعي بجلسة: 2015/02/19 يعد إقرارا من طرف هذا الأخير بصفة العارضة كمالكة للأصل التجاري موضوع النزاع، و أن الإنذار بالإفراغ يكون قد وجه لغير ذي صفة كما أن المقال المقدم في مواجهته هو الآخر غير مقبول للاعتبارات المذكورة أعلاه، و أن ملتمس الطرف المدعي الرامي إلى الحكم بالتضامن غير مقبول شكلا لعدم أداء الرسوم القضائية عليه و التمس الحكم وفق ما سبق و تحميل المدعي الصائر.

وبعد انتهاء الاجراءات صدر الحكم المذكور اعلاه فاستأنفه الطاعنان مفيدين ان الحكم كان ناقص التعليل لكون الانذار موضوع الدعوى باطل لأنه وجه لغير ذي صف لان العارض 11 بوشعيب مجرد مسير للأصل التجاري الذي هو في ملكية السيد فوزية بحرون وفق عقد تسيير مصادق عليه في 2014/3/31 أي قبل التوصل بالانذار موضوع الدعوى وكان يتعين توجيهه لهذه الاخيرة وباعتبار ان السيد بوشعيب 11 مجرد مسير فإنه لا يمكنه ممارسة دعوى الصلح وهذا ما عليه العمل القضائي وان تفسير المحكمة بكون الرسالة المؤرخة في 2014/10/15 جاءت لاحقة على توصل المدعي بالانذار ولا يحتج بها في مواجهة المكري هو تفسير خاطيء لان المشرع لم يحدد اجلا ولا شكلا لحوالة الحق كما ان المستأنف عليه على علم بكون بحرون فوزية هي صاحبة الحق في الكراء وهو ما يثبت ن خلال محضر الشرطة القضائية المنجز بأمن سيدي مومن في اطار المسطرة عدد 2014/32648 والمعرضة على وكيل الملك لدى المحكمة الزجرية بالبيضاء وانه رغم علمه بذلك تقدم بالمصادقة على الانذار بالافراغ الموجه للسيد بوشعيب 11 مما يكون معه الحكم قد صدر ضد غير ذي صفة علما ان المستأنف عليهما اقرا من خلال مذكرتهما الجوابية بجلسة 2015/12/18 بأن المتدخلة في الدعوى هي صاحبة الحق في الكراء لانه التمس الحكم بالتضامن على العارضين بالاداء ملتمسا الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي التصريح ببطلان الانذار بالافراغ المبلغ للسيد 11 بوشعيب وتحميل المستأنف عليها الصائر مرفقين مقالهما بنسخة من الحكم المستأنف وطي تبليغ.

وبناء على جواب نائب المستأنف عليهما مع طلب اضافي والذي افاد في جوابه بأن الاستئناف غير مقبول لكون مصالح مرافعيه متباينة وبأن الحكم المستأنف كان معللا لان حوالة الحق لا تكون إلا وفق الفصل

295 من ق.ل.ع وان الرسالة المدلى بها جاءت لاحقة لتوصل المدعى عليه بالانذار وان سبب الانذار هو التماطل في اداء الكراء وهو سبب يخول الافراغ وفي الطلب الاضافي افاد بأن الطرف المستأنف عليه ترتب في ذمته كراء المدة اللاحقة في 2014/11/01 الى متم شنتبر 2015 وجب فيها مبلغ 31900,00 درهم ملتصا بتأييد الحكم المستأنف وفي الطلب الاضافي بأداء السيد بوشعيب 11 المبلغ الكرائي المذكور عن المدة اعلاه مع أدائه تعويضا قدره 1000,00 درهم عن ضرر امتناعه عن الأداء رغم انذاره المتكرر وتحميله الصائر وتحديد الاجبار في الاقصى.

وبناء على تعقيب نائب المستشارين والذي بعد رده على الدفع الشكلي في المذكرة الجوابية المدلى بها أكد نفس دفوعه الواردة بمقاله الاستئنافي.

وبناء على ادراج الملف بجلسة 2015/12/02 حضرها دفاع الطرفين وتسلم نائب المستشارين عليهما مذكرة تعقيب نائب المستشارين وتقرر حجز الملف في المداولة للنطق بالقرار بجلسة 2015/12/09

ويعد المداولة طبقا للقانون

- في الاستئناف.

حيث ان الطاعنين اسسا استئنافهما على الوسائل المذكورة اعلاه.

وحيث تبين ان عقد تفويت السيد بوشعيب 11 الاصل التجاري للسيدة فوزية بحرون كان في 2014/3/31 كما ان الثابت ان الملف يخلو مما يفيد اجراء حوالة الحق وتبليغها للمكثري قبل التوصل بالانذار الذي كان في 2014/4/08.

وحيث ان ابرام عقد التفويت لا يهم إلا طرفيه ولا علاقة للأغيار به ولا للدائن به إلا من تاريخ تبليغه حوالة الحق بخصوصه.

وحيث ان المشرع ان لم يحدد اجل وشكل اجراء الحوالة فإنه نص على انها تكون في محرر تابت التاريخ أي انه يتعين ان يستدل على القيام بها باجراء له تاريخ ثابت ورسمي.

وحيث ان الثابت ان الملف يخلو مما يفيد ممارسة حق الحوالة قبل تاريخ التوصل بالانذار.

وحيث ان الانذار هو تصرف قانوني وثم توجيهه لمن له الصفة في ذلك الوقت في غياب ما يفيد تبليغ الحوالة قبل ذلك مما يكون معه الانذار منتجا لاثاره ولا يؤثر عليه بعد ذلك قيام المدين بتبليغ الحوالة التي كان من المفترض ان يتم قبل توصله بالانذار.

وحيث علاوة على ذلك بأن حوالة الحق يتعين ان تكون باثبات العلم والتوصل وهو المعتمد حتى في الرسالة المشار اليها بالبريد والتي رجعت بملاحظة غير مطالب به وهي لا تفيد أي توصل بها او علم حسب مرجوع البريد الذي كان في 2014/10/15 و 2014/10/17.

وحيث بذلك فإن الانذار وجه لمن له الصفة وكان يتعين عليه اداء كراء والقيام بمسطرة الصلح مادام ان الانذار وجه اليه بل عليه حتى في حالة صحة مزاعمه ان يقوم بدعوى الصلح حتى يحق له المنازعة في اسباب الانذار لان مسطرة الصلح هي البوابة التي يدخل منها المكتري للمنازعة في اسباب الانذار.

وحيث ان الدفع بوجود علم المستأنف عليهما بمن هو صاحب الحق في الحكم من خلال محضر الشرطة القضائية يبقى دفعا مجردا كما انه لا يغني عن اثبات حوالة الحق وفق الفصل 195 من ق.ل.ع لانه لا يكفي العلم بل يتعين اجراء حوالة الحق كما نص عليها القانون.

وحيث ان الدفع بأن المستأنف عليها أقرأ بأن المتدخلة هي صاحبة الحق في الكراء من خلال مذكرتهما المدلى بها بجلسة 2015/02/19 من خلال التماسهما الحكم عليهما بالتضامن لاداء الكراء يبقى مردود من جهة لكون هذا الدفع لا يحل محل القيام بحوالة الحق وفق ما نص عليه القانون ومن جهة لان المذكرة المذكورة ليس فيها أي اقرار بحوالة الحق بل ان المستأنف عليهما التماس الحكم على المتدخلة في الدعوى بأداء الكراء باعتبارها ضامنة له لما اقرت بأنها هي صاحبة الحق في ذلك وهذا لا يعد اقرارا بحوالة الحق خاصة وان المستأنف عليهما في المذكرة المذكورة اكدا طلبهما الافراغ في مواجهة بوشعيب 11 .

وحيث بذلك تبقى دفع الطاعنين غير مرتكزة على أسباب ويتعين ردها وبالتالي تأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميلهما الصائر.

- في الطلب الاضافي:

حيث يهدف الطالبين الى الحكم لهما وفق طلبهما الاضافي.

وحيث تبين ان الملف يخلو مما يفيد اداء بوشعيب 11 للواجبات الكرائية الملزم بأدائها الشيء الذي يتعين الحكم عليه وفق طلب الطالبين بخصوص الكراء.

وحيث ان الطلب بخصوص اداء التعويض يبقى غير مرتكز على اساس لخلو الملف مما يفيد انذار الطاعن المذكور باداء هذه المدة اللاحقة والذي لا يغني عنه وجود انذارات سابقة طالما ان الكراء مطلوب لا محمول مما يتعين معه عدم الاستجابة له.

وحيث ان طلب الاكراه البدني في محله لتعلق الامر باداءات مالية وفي مواجهة شخص طبيعي وترتني المحكمة تحديده في الادنى.
وحيث يتعين تحميل المستأنف بوشعيب 11 الصائر على النسبة.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا وعلنيا.

- في الشكل: قبول الاستئناف والطلب الاضافي.
- موضوعا: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل رافعيه الصائر و في الطلب الاضافي باداء المستأنف بوشعيب 11 للمستأنف عليهما مبلغ 31900.00 درهم عن كراء المدة من 2014/11/01 الى متم شتنبر 2015 بمشاهرة قدرها 2900,00 درهم مع تحميله الصائر بالنسبة و تحديد مدة الاكراه البدني في الادنى و برفض طلب التعويض.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 6587

بتاريخ: 2015/12/16

ملف رقم: 2015/8206/4839



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/12/16

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السادة يونس 11 ، زينب 11 ، نعيمة 11 ، جميلة 11 ، سميرة 11 وزبيدة 11

ينوب عنهم الأستاذ نجيب الكباني المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفتهم مستأنفين من جهة

وبين علال 22

ينوب عنه الأستاذ محمد بشرى المحامي بهيئة القنيطرة

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

وحيث أدرجت القضية بجلسة .02-12-2015.

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه من قانون المسطرة المدنية.

وبعد مداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

حيث استأنف الطاعنون بموجب مقال مسجل بتاريخ 12-08-2015 الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف 2015/8206/1865 والقاضي بإفراغهم من المحل الكائن بسيدي علال التازي المركز و هو عبارة عن مقهى و مطعم و مجزرة الأندلس. وحيث اعتبارا لكون الاستئناف مستوف للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يتجلى من وثائق الملف أن المدعي تقدم بتاريخ 19-05-2015 أمام المحكمة التجارية بالرباط بمقال افتتاحي مفاده أنه كان يكري لمورث المدعى عليهم قيد حياته محلا كائنا بسيدي علال التازي المركز و هو عبارة عن مقهى و مطعم و مجزرة الأندلس و بعد وفاته وجه إنذارا للمدعى عليهم قصد مطالبتهم بالإفراغ و أنهم تقدموا بدعوى الصلح انتهت بصور أمر بعدم نجاحه عدد 239 بتاريخ 12/04/2013 و أنه بعد انصرام سنتين فإن حقهم قد سقط طبقا للفصل 33 من ظهير 24/05/1955 ملتصا بالحكم بإفراغهم من المحل المذكور و أرفق المقال بنسخة أمر عدد 239 و من خلال مذكرة مؤرخة في 15/06/2015 أدلى برسالة إنذار و محضر تبليغ مؤرخ في 15/10/2012.

وحيث بعد تبادل باقي المذكرات والردود صدر الحكم المذكور استأنفته الطاعنون على أساس أنهم بلغوا بمقرر عدم نجاح الصلح بتاريخ 12/05/2014 و تقدموا بدعوى المنازعة في الإنذار و التعويض الكامل عن الإفراغ بتاريخ 11/06/2014 داخل أجل 30 يوما من التبليغ سجلت تحت عدد 2014/8605/2321 و أدرجت بعدة جلسات أخرها جلسة 28/07/2015 و تم تأخيرها إلى

جلسة 2015/09/15. وبالنسبة للكراء المطلوب في الإنذار فإنه اذا كان العارضون قد توصلوا بالإنذار بتاريخ 2012/10/15 فإنهم بادروا إلى أداء الكراء المطلوب فيه بتاريخ 2012/10/24 أي قبل مرور أجل 15 يوما كما هو ثابت من الإشهاد بالتوصل بمبالغ الكراء المحدد من طرف دفاع المستأنف عليه و المرفق بشيك بمبلغ الكراء و المذيل بعبارة " توصلت بها بتاريخ 2012/10/24 مرفق بالشيك موضوع الأداء" المكتوب بخط يد دفاع المستأنف عليه و موقع من طرفه بعد وضع طابعه عليها.ملتمسين إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب. وأرفق المقال - بنسخة من الحكم المستأنف - غلاف التبليغ. - صورة من الإنذار. - صورة من إشهاد بأداء الكراء موضوع الإنذار صادر عن دفاع المستأنف عليه موجه الإنذار. - صورة من كتاب عرض الكراء مذيل بعبارة التوصل بالشيك من طرف دفاع المستأنف عليه. - صورة من مقرر عدم نجاح الصلح. - نسخة من مقال دعوى المنازعة في الإنذار .

وحيث اجاب المستأنف عليه بأن الفصل 33 من ظهير 24 ماي 1955 ينص على أن جميع الدعاوي التي تقام عملا بهذا الظهير تقادم بمرور سنتين، و بعد صدور محضر عدم نجاح الصلح بتاريخ 2013/04/12 و مرور أمد سنتين دون سلوك الطرف المكثري دعوى الفصل 32 من الظهير يجعله محتلا للمحل بدون سند و لا حق و حكمت بإفراغهم و بالتالي فقد بنت قضاءها على أساس سليم.

وحيث أدرجت القضية أخيرا بجلسة 02-12-2015 تخلف نائب المستأنفين عن التعقيب على جواب المستأنف عليه رغم التوصل وتقرر حجز الملف للمداولة للنطق بالقرار بجلسة يومه.

محكمة الاستئناف

حيث ثبت صحة ما عابه الطاعنون على الحكم ذلك أنهم بعد توصلهم بالإنذار بالإفراغ و صدور محضر بعدم نجاح الصلح بتاريخ 12-04-2013 بادروا إلى تقديم دعوى المنازعة طبقا للفصل 32 من ظهير 24-05-1955 وذلك داخل الأجل القانوني وهو الأمر الثابت من نسخة المقال المؤشر عليه بتاريخ 11-07-2014 أي قبل مرور سنتين على محضر عدم نجاح الصلح وبذلك فان الحكم الذي قضى عليهم بالإفراغ لعدم سلوك مسطرة المنازعة غير مؤسس ويتعين إلغاءه والتصريح من جديد برفض الطلب.

وحيث إنه يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا وعلنيا حضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف.

موضوعا: بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه

الصائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات محكمة

الاستئناف التجارية بالدار

البيضاء



قرار تمهيدي رقم: 714

بتاريخ: 2015/10/21

ملف رقم: 2015/8206/1249

أصل القرار التمهيدي المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2015/10/21

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : السيد لحسن 11 أصالة عن نفسه و نيابة عن باقي ورثة 11 حجاج بن بوشعيب بمقتضى وكالة و هم:

- 1- محمد بن حجاج 11 -2- زهرة بنت حجاج 11 -3- نجاة بنت حجاج 11 -4- بوبكر بن حجاج 11
- 5- عبد الواحد بن حجاج 11 -6- امحمد بن حجاج 11 -7- مليكة بنت حجاج 11 -8- مريم بنت حجاج 11 -9- جمال بن حجاج 11 -10- فاطنة بنت حجاج 11 -11- السيدة رحمة بنعزوز زوجة المرحوم بوشعيب بن حجاج 11 ، و السادة عادل، و توفيق نادية، فوزية، فريدة لقبهم جميعا 11 و هم أبناء المرحوم بوشعيب بن حجاج 11 ، -12- ادريس الوضيلى-13- منير الوضيلى -14- جميلة الوضيلى -15- ضحى الوضيلى.
- ينوب عنهم: الاستاذ هشام اشمارخ المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفهم مستأنفين من جهة

وبين : السادة ورثة 22 بن عبد الرحمان

ينوب عنهم: الأستاذ خالد الحجوجي المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفهم مستأنفا عليهم من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2015/10/07 .

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.
وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به المستأنفين بواسطة دفاعهم بتاريخ
2015/02/19 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2014/12/31
تحت عدد 21014 في الملف عدد 2014/15/5716 و القاضي في الطلب الاصيلي ببطلان الإنذار بالإفراغ
المبلغ للمدعين بتاريخ 2014/02/28 و تحميل المدعى عليهم الصائر و في الطلب المضاد برفضه و تحميل
رافعيه الصائر .

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السادة ورثة 22 بن عبد الرحمان لقبهم غول تقدموا
بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2014/06/11
تعرض فيه أنهم توصلوا من المدعى عليهم بانذار يطالبونهم بافراغ المحل التجاري الكائن بالعنوان اعلاه بحجة
تغيير النشاط التجاري من بيع الملابس الى بيع الماكولات . و ان مسطرة الصلح انتهت بصدور حكم بعدم نجاح
الصلح ، و ان سبب الانذار غير جدي و لم يضرهم في شيء ناهيك على انه لا وجود لأي بند يلزم العارضين
بعدم تغيير النشاط ، و انهم يلتزمون: الحكم ببطلان الانذار الموجه من طرف المدعى عليهم و احتياطيا الامر
تمهيدا باجراء خبرة لتحديد قيمة الاصل التجاري بعناصره المادية و المعنوية مع حفظ حقهم في التعقيب و ترك
الصائر على عاتق المدعى عليهم .

و بجلسة 2014/10/01 ادلى المدعى عليهم بواسطة نائبهم بمذكرة جوابية مع طلب مضاد مؤدى عنه
الرسم القضائي بتاريخ 2014/09/30 دفعوا فيها ان مقال الدعوى قدم من غير ذي صفة لتقديمه من ورثة 22
بن عبد الرحمان لقبه غول و هو ما لا علاقة له بالقضية و ان الطرف المدعي لم يستقر على اسم معين و لم

يثبت الصفة و هذا موجب بعدم القبول، و ان الطرف المدعي لم يبين اوجه طعنه في الانذار بل اقر بكل تلقائية بالتغيير و انه ادلى بمجرد صور مخالفا الفصل 440 ق ل ع و ان محضر المعاينة و الاستجواب اثبت التغيير و ذلك من بيع الملابس الى بيع الماكولات مما تسبب في اشعال النيران و حدوث حريق بالمحل المكترى و قد حضر رجال الاطفاء، و ان هذا التغيير زاد من اعباء المالكين و هدد العقار باكماله و اصبح يشكل خطرا يضاف الى ذلك ان تغيير النشاط يعد اخلالا بالعقد و موجب للافراغ و من البديهي ان تغيير النشاط أي نوع استعمال المحل قد ادى تبعا لذلك الى تغييرات ضخمة على العين المكترة و بهذا يبقى مبررا للافراغ خاصة و انه لا علاقة بين بيع الملابس و بيع الماكولات التي تستعمل فيها مواد سريعة الاشتعال اثناء الطبخ ، و من حيث المقال المضاد ان العارض و رفقة من ينوب عنهم يملكون المحل التجاري المشار اليه اعلاه والذي اجره للمدعى عليهم الذين عمدوا الى تغيير النشاط المزاول فيه حسب الثابت من محضر المعاينة و الاستجواب المرفق و هو ما يعد اخلالا بالعقد وانه يلتمس لاجله الحكم من حيث المذكرة الجوابية بعدم قبول الدعوى شكلا و رفضها موضوعا و من حيث المقال المضاد الحكم بالمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ للمدعى عليهم فرعيا بتاريخ 2014/02/28 و الحكم بافراغ المدعى عليهم هم و من يقوم مقامهم من المحل المكترى وبادائهم للعارض تعويضا قدره 15,000 درهم و بارجاع الحالة الى ما كانت عليه على نفقتهم و الكل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تاخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليهم فرعيا الصائر و الاكراه البدني في الاقصى .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد لحسن 11 نيابة عن باقي الورثة و جاء في أسباب استئنافهم حول خرق الفصل 1 من ق م ق م ذلك ان المقال الأصلي الرامي الى بطلان الإنذار المقدم ابتدائيا من طرف المستأنف عليهم، يتأكد ان مقدمه تتعدم فيه الصفة طبقا للفصل أعلاه، و ان المقال بإسم ورثة 22 بن عبد الرحمان لقبهم غول، في حين ان رسم الإرث المدلى بها من طرف الورثة يتضمن اسم ورثة عبد الفتاح غول و ايضا ان مقال الصلح قدم من طرف ورثة 22 عبد الرحمان، و في هذا تناقض ما بين مقدم مقال الصلح و مقال دعوى البطلان و الإرث، و يكون الصفة منعدمة لدى هؤلاء، باعتبار عدم إدلائهم برسم ارثة يتضمن اسم ورثة 22 بن عبد الرحمان، فالحكم المستأنف لم يعر ذلك ادنى اهتمام ما دام الطرف المستأنف عليه لم يثبت صفة من تلك الأسماء الأربعة التي ادعاها ابتدائيا، مما يكون معه قد خرق مقتضيات المنظمة للصفة في التناضي كما ذكرت أعلاه، و ان عقد الكراء ثابت بمقتضى وثيقة مكتوبة و تحمل اسم السيد 22 بن عبد الرحمان كمكتري، و منه لا يمكن ان يحل محله سوى ورثته كخلف عام، لا تثبت صفتهم

في ذلك الا بالإدلاء برسم اراثة يحمل اسم ورثة 22 بن عبد الرحمان و لا يعتد بغير ذلك، علما ان عقد الكراء لا يحمل اية اضافة تتعلق بلقب او غيره بجانب اسم 22 بن عبد الرحمان، و تبقى جميع طلباته غير مقبولة، فضلا عن ذلك فإن المستأنف عليهم لم يضمنوا مقالهم الابتدائي الأسماء العائلية و الشخصية للورثة، مما تبقى دعواهم أيضا غير مقبولة، و أما حول تحريف المستندات و الوقائع و الإعتماد على وثيقة منجزة بتاريخ لاحق عن الدعوى غير صادرة عن جهة معتمدة لإثبات الهوية، ذلك ان الحكم المستأنف خالف المعنى المضمن بوثائق الملف، متجاهلا اياها و معطيا لها معنى مغايرا لمعنى الحقيقي، و ان الإرث المدلى بها من طرف المستأنف عليهم تتضمن اسم عبد الفتاح غول، و رغم ذلك اخذ بها الحكم في اثبات الصفة، و قد حرف الحكم المستأنف الوقائع، كما لم يستخلص ما ضمن بمذكرات الأطراف، خاصة تلك المدلى بها من طرف العارض و المثبتة لنوع النشاط الذي بناء عليه تم التعاقد مع المسمى 22 بن عبد الرحمان، و هناك ايضا تحريف لمحضر المعاينة و الإستجواب الذي يجمع بين تحريف الوقائع و المستندات، اعتبارا لكون محضر المعاينة و الإستجواب ورقة رسمية لا يطعن فيها الزور، و قد ثبت من خلالها ان التعاقد بشأن محل النزاع كان من أجل بيع الملابس فقط، و قد تم تغييره بنشاط أكثر خطورة على المحل المكتري و الحكم المستأنف تناول نقطا لم يتحدث عنها المستأنف عليهم، ولم يتمسكوا بها، فإنه لم يعتمد نسا معيننا، وعلل ذلك بشكل ناقص. ذلك أن ما ذهب إليه المستأنف إلى كون عقد الكراء لم ينص على تخصيص معين تفنده التصريحات والاقرار المضمن بمحضر المعاينة والاستجواب الذي لم يلتفت إليه من طرف المحكمة، ولم يتم إعارته أي اهتمام. هذا من جهة. ومن جهة ثانية فإن محضر المعاينة والاستجواب تضمن بشكل صريح كون النشاط الذي كان يمارس بالمحل موضوع النزاع هو بيع الملابس، وقد تم تغييره إلى بيع المأكولات، عن طريق استعمال أدوات الطهي والقلي وقنينات الغاز وصفائح الطبخ التي لا علاقة لها ببيع الملابس، باعتباره النشاط الذي على أساسه تم كراء المحل أعلاه من طرف 22 بن عبد الرحمان، أما بخصوص عدم اشتراط النشاط على المكتري، فهذا هو الآخر ليس له أساس، مادام الطرف المستأنف عليه قد صرح وأقر بأن نشاط بيع المأكولات لم يسبق أن مورس بالمحل موضوع النزاع إلا بعد وفاة 22 بن عبد الرحمان. أما بالنسبة للضرر فهو ثابت بدون منازع، ورغم ذلك الحكم المستأنف تغاضى عنه. وبالرجوع إلى الفصل 692 نجده قد حسم في مثل هذا النزاع وقد أكد عليه خلال المرحلة الابتدائي لكن لم تتم الاستجابة إليه من طرف الحكم المستأنف ولم يتم حتى الرد عنه، وفي الطعن بالزور الفرعي فإن المستأنف عليهم أدلوا بوثيقة تحمل العبارة التالية "مطابقة اسم"، وهي التي تم اعتمادها من طرف الحكم المستأنف. وذلك فيما يتعلق بالرد على دفعه بانعدام صفة المستأنف عليهم الذين ادلوا بإرثة تحمل اسم عبد الفتاح غول، ولم يدلوا بإرثة 22 بن عبد الرحمان باعتباره

المكتري كما يتضمن ذلك عقد الكراء. وأدلو بما سموه مطابقة اسم يتضمن مجموعة من الشهود. وهذا الليف هو موضوع الطعن بالزور الفرعي من طرفه، حيث إنه تضمن تصريحات شهود لم يعاشروا مورثهم كونه نشأ بالبادية. هذا من جهة. ومن جهة ثانية فإن ما ضمن بالليف يعتبر في حد ذاته تعبير صريح عن كون الليف مطابقة اسم مزور وأن ما ضمن به من شهادة فهي شهادة زور. ذلك أن المستأنف عليهم أنفسهم أدلو بوثائق تجعل من الليف المذكور وما ضمن به مجرد زور ليس إلا، ملتصقا بإلغاء الحكم المستأنف في الطلب الأصلي والحكم من جديد أساسا بعدم قبوله واحتياطيا برفضه، وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب المضاد، والحكم تصديا من جديد وفقا لما طوّل بشانه ابتدائيا، و في الطعن بالزور الفرعي التصريح بزورية الليف المذكور.

و بناء على المذكرة الجوابية التي أدلى بها المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بجلسة 2015/04/29 جاء فيها بخصوص الصفة ان العارضين سبق لهم ان اكدوا ان المرحوم 22 بن عبد الرحمان هو نفسه عبد الفتاح غول بن عبد الرحمان و انه كان يدعي 22 نسبه لاسمه عبد الفتاح و انه اكتسب لقب غول بعد ابرام عقد الكراء و ان الليف المدلى به حسم في هاته النقطة، و ان الطعن فيه بالزور اعتمادا على اسباب غير جدية يجعل من الطعن وسيلة غير جدية بالإعتبار، و ان الإدعاء بالتغيير هو الآخر يبقى زعم غير جدي، و ان باقي الدفع تم اثارها عدة مرات و لا داعي للجواب عليها، مما يتعين معه رد الإستئناف و تأييد الحكم الابتدائي، ملتصقين بتأييد الحكم الابتدائي و تحميل المستأنفين الصائر.

و بناء على المذكرة التعقيبية التي أدلى بها المستأنفون بواسطة دفاعهم بجلسة 2015/06/03 جاء فيها ان صفة الطرف المستأنف عليه تبقى منعدمة بالنظر لما سبق توطيده بالمقال الإستئنافي، و الذي عجز الطرف المستأنف عليه نفسه عن الجواب عنه، و ايضا لكثرة الأسماء و تناقض الطرف المستأنف يستقر على اسم معين، كدليل على كون صفته منعدمة بالقطع، و هذا ما يبقى الطعن بالزور الفرعي مبرر، خاصة أمام تعدد الأسماء و تناقض الطرف المستأنف عليه، و لقد ثبت تغيير المشاط بها لا يدع مجالاً للشك، و قد فصل العارض ذلك ضمن مقاله الإستئنافي، و ايضا اقر الطرف المستأنف عليه، و هذا من البديهي ان لا يبقى المكتري كيفما كان عقد الكراء حرا في تغيير النشاط، كلما أراد و حسب هواه، مؤكداين ما جاء في مقالهم الإستئنافي، ملتصقين بالحكم وفقا له و مذكرتهم الحالية.

و بناء على مذكرة رد على تعقيب التي ادلى لها المستأنف عليهم بجلسة 2015/07/01 بواسطة دفاعهم مؤكداين فيها ما سبق من محرراتهم.

و بناء على المذكرة التي ادلى بها المستأنفين بواسطة دفاعهم بجلسة 2015/07/29 بواسطة دفاعهم مؤكدين من خلالها ما جاء في مذكراتهم و مقالهم الإستئنافي.

و بناء على إدراج الملف بآخر جلسة علنية و هي 2015/10/07 حضرها نائب الطرف المستأنف و تقرر حجز القضية في المداولة قصد النطق بالقرار خلال جلسة 2015/10/21 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أوجه استئنافهم تبعا لما سطر أعلاه .

حيث تمسك الطرف المستأنف بأن السبب الذي بني عليه الإنذار موضوع النزاع هو تغيير النشاط التجاري من بيع الملابس إلى بيع المأكولات مما يعد معه إخلالا خطيرا بالتزامات الطرف المكتري و يكون موجبا للإفراغ .

حيث إنه في غياب عقد كراء بنص على تخصيص النشاط لأن عقد الكراء الرابط بين مورث المستأنفين ومورث المستأنف عليهم بصفتهم مكترين لم ينص على إعداد المحل لأي نشاط تجاري محدد و لذا ارتأت هذه المحكمة الأمر بإجراء بحث للتأكد من الآثار التي يمكن أن تتجم عن تغيير هذا النشاط .

لهذه الأسباب

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

بإجراء بحث في النازلة بواسطة المستشارة المقررة يستدعي له الأطراف و نوابهم لجلسة 2015/12/16 بقاعة الجلسات رقم 10 على الساعة الثانية عشر زوالا .

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء



قرار رقم: 738

بتاريخ: 2015/10/22

ملف رقم: 2015/8206/1513

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2015/10/22

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : السيد محمد 11

نائبه الأستاذ الحسن مديح المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفه مستأنفا من جهة

وبين:السيدة السعدية 22 و السيدة فتيحة 22

نائبهما : الأستاذ عزيز راضي المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفهما مستأنفا عليهما من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2015/09/17

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي المقدم من طرف المستأنف بواسطة نائبه المؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 2015/3/11 يستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي عدد 82 الصادر بتاريخ 2014/01/16 والقاضي بإجراء خبرة و كذا الحكم الصادر بتاريخ 2014/12/4 تحت عدد 18619 في الملف عدد 2013/6757 و القاضي في الطلب الأصلي بعدم قبوله و تحميل رافعه الصائر و في الطلب المضاد بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمكتري بتاريخ 2012/3/21 و الحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بالرقم 139 شارع بني مكليد الدار البيضاء مع تحميله الصائر و برفض باقي الطلبات .

وبناء على وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيد محمد 11 تقدم بواسطة نائبه لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي مؤدى عنه الرسم القضائي عرض من خلاله أنه يكتري من عند السعدية 22 و فتحة 22 المحل الكائن ب 139 شارع بني مكليد الدار البيضاء بمشاهدة قدرها (400) درهم و أنه فوجئ بتاريخ 2012/3/21 بتوصله بإنذار غير قضائي مفاده رغبة المدعى عليهما في استرجاع المحل قصد الاستعمال الشخصي , و أنه تقدم بدعوى الصلح فتح لها ملف عدد 2012/461 صدر فيها قرار بعدم نجاحه بتاريخ 2012/6/7 تحت عدد 1048 موضحا أن السبب الذي بنى عليه الإنذار غير جدي و أن المدعى عليهما ترغبان في إفراغ المحل بقصد المضاربة العقارية , و أنه يشغل المحل لسنوات عديدة و يؤدي الواجبات الكرائية دون انقطاع و أن إصرار المدعى عليهما على رفض تجديد العقد دون مبرر مشروع يمنحه أحقية المطالبة بكامل التعويض طبقا للمادة 10 من ظهير 1955 , ملتصا أساسا التصريح ببطلان الإنذار المبلغ له بتاريخ 2012/3/21 و احتياطيا التصريح بأحقيته في المطالبة بالتعويض الكامل مقابل إفراغه من المحل التجاري و الأمر بإجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري مع حفظ حقه في التعقيب على ضوء الخبرة و تحديد التعويضات الكاملة المستحقة له بعد إنجازها و شمول الحكم بالنفذ المعجل و تحميل المدعى عليهما الصائر و أدلى بطي تبليغ و محضر عدم نجاح الصلح عدد 1048 بتاريخ 2012/6/7 ملف رقم 2012/14/461 و محضر تبليغ عدم نجاح الصلح .

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسم القضائي مدلى بهما من طرف السعدية 22 و فتحة 22 بواسطة نائبهما واللذان أوضحتا أنهما تودان فعلا استرجاع محلها التجاري لأجل الاستعمال الشخصي ولا ترغبان في تأجيله للغير موضحتين أنهما تملكان المحل التجاري الكائن ب 139 شارع بني مكليد الدار البيضاء و الذي يشغله المدعى عليه فرعيا على وجه الكراء بمشاهدة قدرها (400) درهم و أنهما ترغبان في

استرجاع محلها التجاري لاستعماله شخصيا و أنهما وجهتا إنذارا للمدعى عليه الفرعي لإفراغ المحل للسبب المذكور في إطار ظهير 1955 بلغ به بتاريخ 2012/3/21 فتقدم بدعوى الصلح انتهت بعدم نجاحه بتاريخ 2012/6/7 موضحتين أن لهما الحق في المطالبة بالإفراغ بناء على السبب المذكور طبقا لظهير 1955/5/24 , و أن منازعة المدعى عليه فرعيا غير مرتكزة على أساس , ملتصتين رفض طلب بطلان الإنذار و تحميل رافعه الصائر و في المقال المضاد بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه فرعيا بتاريخ 2012/3/21 و الحكم بإفراغه منه و مع أمتعته هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن ب 139 شارع بني مكليد الدار البيضاء و الحكم تمهيدا بإجراء خبرة لتقدير قيمة التعويض المستحق للمدعى عليه فرعيا عن إفراغه من المحل التجاري مع حفظ حقهما في التعقيب على الخبرة و أدليا بصورة مصادق على مطابقتها للأصل لشهادة ملكية و طلب رامي إلى تبليغ إنذار و أمر مبني على طلب و محضر عدم نجاح الصلح عدد 1048 بتاريخ 2012/6/7 وصورة لشهادة تسليم .

و بناء على المذكرة الجوابية مع طلب الضم المدلى به من طرف المسمى محمد 11 بواسطة نائبه و الذي أوضح من خلالها أن سبب الإنذار غير جدي لأن سن المدعيتان لا يسمح لهما بتسيير المحل بصفتها الشخصية و أنه أسس أصلا تجاريا على المحل المذكور الذي يشغله كمحلية منذ عدة سنوات و كون فيه سمعة تجارية و يؤدي الواجبات بانتظام , و أن الدكان يعتبر مصدر قوته و عائلته مضيئا أن المدعيتان يتقاضين بسوء نية لأنه بعد توصله بالإنذار موضوع الدعوى و ممارسته لدعوى الصلح و بلغ بعدم نجاحه في 2013/6/27 ثم تقدم بمقاله الحالي الرامي إلى المنازعة توصل بتاريخ 2013/3/18 بنفس الإنذار من طرف المدعيتان مبني على نفس الأسباب و هو الاستعمال الشخصي , و أنه حافظا على حقوقه تقدم من جديد بدعوى المصالحة فتح لها ملف عدد 2013/578 صدر فيها قرار بعدم نجاحه بتاريخ 2013/10/9 و تقدم بمقال رامي إلى المنازعة في أسباب الإنذار فتح له ملف عدد 13/10506 القاضي المقرر ذة ليلى علالي و يروج بجلسة 2014/2/10 , و أنه نظرا لوحدة الأطراف و الموضوع فإنه يلتزم ضم الملف المذكور إلى الملف الحالي , ملتصا ضم الملف عدد 2013/10506 إلى الملف الحالي ورفض طلب المصادقة على الإنذار و الحكم وفق المقال الإفتتاحي . و أدلى بصورة لمقال .

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2014/1/16 و القاضي بإجراء خبرة عهد للقيام بها إلى الخبير السيد عبد اللطيف العكاري الذي أنجز تقريرا في الموضوع .

و بناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف السيد محمد 11 بواسطة نائبه و الذي أوضح من خلالها أن الخبير انحاز للمدعى عليهما متسائلا عن أصل تجاري مستغل لأكثر من 45 سنة و أن يقوم بطريقة لا تتناسب مع واقع السوق العقارية , مضيئا أن الخبير ضرب بعرض الحائط النقط المحددة له في الحكم التمهيدي و تجاوزا للوثائق و الفواتير المدلى بها من طرفه اعتمد على تقديراته الشخصية و اللامنطقية و أنه بالرجوع إلى الصور المرفقة للتقرير يتضح التناقض الحاصل في وصف المحل و الحالة التي عليها موضحا أنه اشترى الأصل التجاري سنة 1969 بثمن 20000 درهم , و أنه و بعد مرور أكثر من 45 سنة من الإستغلال حدد الخبير التقدير

في حالة شراء أصل تجاري مماثل في مبلغ (30000) درهم مع أن المحل يتواجد في منطقة حيوية و تعرف رواجاً اقتصادياً و أنه و لشراء أصل مماثل يلزم مبلغ 1000,000,00 درهم إن وجد أصلاً و أن المشرع أرجع الأمر إلى السلطة التقديرية للمحكمة ملتصاً باستبعاد الخبرة المنجزة من طرف السيد العكاري عبد اللطيف و الحكم بإجراء خبرة مضادة .

و بناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف السيدتين 22 السعدية و 22 فتيحة بواسطة نائبهما و اللتان التمتتا المصادقة على تقرير الخبرة و تحميل المدعي الصائر .

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف أعلاه استأنفه السيد محمد 11 بواسطة نائبه و الذي جاء في أسباب استئنافه أن الخبير المعين ابتدائياً لم يأخذ بعين الاعتبار النقط المحددة له في الحكم التمهيدي و اكتفى بالإعتماد على تقديراته الشخصية و اللامنتطقية لتحديد التعويض و أن تعليل المحكمة جاء ناقصاً نقصاناً موازياً لانعدامه و مليئاً بالتناقضات و أن الخبير قوم الأصل التجاري ب 95600,00 درهم و ليس 205500,00 درهم كما ورد بالحكم , و أنه تقدم بمذكرة بعد الخبرة التمس فيها استبعاد الخبرة والأمر بإجراء خبرة مضادة , و أن المحكمة و مخالفة لمقتضيات المادة (10) من ظهير 1955/5/24 أصدرت حكماً بالإفراغ دون تعويض مما يجعله مجحفاً في حقه, ملتصاً أساساً إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و الحكم من جديد ببطلان الإنذار المبلغ له بتاريخ 2012/3/21 و احتياطياً الحكم بإجراء خبرة قضائية تأخذ بعين الاعتبار القيمة الحقيقية للعقار و التعويض و تحميل المستأنف عليهما الصائر و أدلى بنسخة حكم رقم 18619 بتاريخ 2014/12/4 ملف رقم 2013/6/6757 و طي التبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة نائبهما و اللتان أوضحنا أن محكمة الدرجة الأولى لم تثبت من خلال منطوق حكمها الخبرة المذكورة لا سلباً و لا إيجاباً باعتبار أن الحيثية التي اعتمدها في عدم قبول طلب المستأنف تكمن في تخلفه عن تحديد مطالبه الختامية بعد الخبرة و أداء الرسوم و أن اكتفائه بمجرد ملتصاً بإجراء خبرة مضادة يجعل طلبه مختل شكلاً , وأضافنا أن الخبرة أنجزت بكامل الموضوعية و أن ما انتهى إليه الخبير يعكس قيمة الأصل التجاري المستغل بالمحل الذي هو عبارة عن محل صغير و يستغل في نشاط جد متواضع و في منطقة لا تعرف أي رواج تجاري متميز و أن ما تمسك به عن الحكم القاضي بالإفراغ دون التعويض معتبراً ذلك مخالفة للفصل 10 من ظهير 1955 , يفتقد الموضوعية و أن طلب إجراء خبرة مضادة لا يمكن أن يلزم المحكمة طالما أنها اقتنعت بعدم جدواها ملتصين رد أسباب الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنف .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه و المؤدى عنها الرسم القضائي و الذي أوضح من خلالها أن أصله التجاري يوجد بشارع بني امكيد الذي يلتقي مع شارع سويس و هما من الشوارع المعروفة بالرواج التجاري و ارتفاع أسعار المحلات التجارية رغم صغر مساحتها و أنه في تلك المناطق أصبحت المنازل عبارة عن محلات تجارية فبالأحرى الدكاكين , و أن الخبير تحيز بشكل كبير عندما اكتفى بتحديد

التعويض عن فقدان الأصل التجاري في 96000,00 درهم ملتصقا أساسا الأمر بإجراء خبرة ثانية و احتياطيًا الحكم بأداء المستأنف عليهما لفائدته المبلغ المقترح من طرف الخبير و المحدد في 95600,00 درهم و تحميل المستأنف عليهما الصائر .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة نائبيهما و اللتان بسطتا فيها سابق كتاباتهما وأضافتا أن الطلب الاحتياطي غير سليم من الناحية الشكلية و لا يمكن سماعه لأن الأمر يتعلق بطلب جديد قدم لأول مرة خلال المرحلة الاستئنافية و هوما يتنافى و مقتضيات الفصل 143 من ق م م ملتصقين أساسا رد دفعات المستأنف المتعلقة بالطلب الأصلي و الحكم بتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنف و بعدم قبول طلب التعويض المقدم بصفة احتياطية لكونه طلبا جديدا و تأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر .

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 2015/09/17 تخلف الأستاذ مديح رغم الإعلام و حضرت الأستاذة طلال عن الأستاذ راضي و أكدت ما سبق فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2015/10/8 مددت لجلسة 2015/10/22 .

محكمة الاستئناف

حيث استند الطاعن في استئنافه على الأسباب المسطرة أعلاه

و حيث أن المحكمة وعلى ضوء معطيات الملف قررت إجراء خبرة على النحو المفصل بمنطوق القرار و حيث يتعين حفظ البث في الصائر إلى حين البث في الموضوع .

- لهذه الأسباب -

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا تمهيدا

بإجراء خبرة تعهد مهمة القيام بها للخبير عبد النبي مبروكي الذي عليه استدعاء الطرفين و نائبيهما طبقا للفصل 63 من ق م م الذي وقع تعديله و تتميمه و أن يرفق تقريره بمحضر يتضمن جميع ملاحظاتها و أقوالهما يوقعان عليه مع الإشارة إلى من رفض منها التوقيع .

- على الخبير أعلاه أن ينتقل إلى محل الكائن بالرقم 139 شارع بني مكيلد الدار البيضاء و أن يصفه وصفا دقيقا و شاملا من حيث المساحة و الموقع و النشاط الممارس و تحديد عناصره المادية و المعنوية خاصة أهم العناصر المعنوية التي تتأثر بعملية نقل النشاط التجاري إلى جهة أخرى كالزبناء و السمعة التجارية و الحق في الكراء آخذا بعين الاعتبار ما سيلحق المستأنف مالك الأصل التجاري من ضرر من جراء فقدانه لهذا الأصل و ما سيفوته من ربح أو كسب و ذلك من أجل اقتراح التعويض المستحق له على أن لا يفوق التعويض الذي سيقتصره القيمة الإجمالية للأصل التجاري .

- عليه أن ينجز تقريره داخل اجل لا يتعدى شهر ابتداء من تاريخ توصله و أن يرفقه بالنسخ المساوية للطرفين .
- تحدد أتعاب في مبلغ 2000 درهم يؤديها المستأنف داخل أجل 15 يوما من تاريخ توصله بالقرار التمهيدي مع حفظ البت في الصائر .

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار تمهيدي رقم: 762
بتاريخ: 2015/10/29
ملف رقم: 2015/8206/1183



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات محكمة
الاستئناف التجارية بالدار
البيضاء

أصل القرار التمهيدي المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2015/10/29

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار التمهيدي الآتي نصه:

بين شركة 11 الكترونيك في شخص ممثلها القانوني

نائبها الأستاذ المصطفى المحترم المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفتها مستأنفة و مستأنف عليها فرعيا من جهة

وبين السادة 22 نزهة - سعيدة 22 - نجيب 22 - صلاح الدين 33 الأودي - رشيدة 33

الأودي - عز العرب 33 الأودي - عبد الإله 33 الأودي - إلهام 33 الأودي - صباح 33

الأودي - محمد 33 الأودي - و فاطمة 33 الأودي .

نائبهم الأستاذ عبد الله مستعد المحامي بهيئة الدار البيضاء .

بصفتهم مستأنفا عليهم أصليا و مستأنفين فرعيا من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2015/09/10 .

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

بناء على المقال الذي تقدمت به شركة ب ك الكترونيك بواسطة نائبها المسجل بكتابة الضبط بتاريخ 18 فبراير 2015 المؤدى عنه الصائر القضائي تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 9840 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2014/06/05 في الملف عدد 2014/15/1436 القاضي في الشكل بقبول الطلب الأصلي و المقابل في الشق المتعلق بالأداء و عدم قبوله بخصوص طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ و في الموضوع في الطلب الأصلي برفضه و تحميل رافعه الصائر و في الطلب المقابل الحكم على المكترية بأدائها لفائدة الطرف المكري واجبات الكراء عن المدة من 2008/10/21 إلى 2013/09/31 ما مجموعه 149.890,16 درهما مع تعويض عن التماطل قدره 4000 درهما ، تحميل المحكوم عليه الصائر و رفض باقي الطلبات .

و بناء على المقال الذي تقدمت به الطاعنة بواسطة نائبها المسجل بكتابة الضبط بتاريخ 30 أبريل 2015 المؤدى عنه الصائر القضائي تستأنف بمقتضى الحكم عدد 4223 الصادر المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/04/14 في الملف عدد 2015/8206/1014 القاضي في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ إلى المدعى عليها بتاريخ 2013/10/21 و إفراغها أو من يقوم مقامها من المحل الكائن ب 14 زنقة الاخشدي بوركون الدار البيضاء ، تحميلها الصائر و رفض الباقي .

و بناء على الاستئناف الفرعي لنائب المستأنف عليهم المؤدى عنه بتاريخ 2015/07/09.

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف الابتدائي عدد 2014/15/1436 و الحكم المستأنف أن شركة ن ب ك الكترونيك تقدمت لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 2014/02/14 عرضت فيه أنها توصلت بإنذار من اجل أداء واجبات الكراء من فاتح يونيو 2003 إلى نهاية أكتوبر 2013 مامجموعه 833.000,00 و انها بتاريخ 2013/10/25 تقدمت بطلب إجراء محاولة الصلح صدر بشأنها مقرر بعدم نجاحه بتاريخ 2013/11/28 بلغ لها بتاريخ 2014/01/29 ، و ان المبلغ المضمن بالإنذار جزافيا و دون تحديد السومة الكرائية ، كما أنه تضمن مبالغ طالها التقادم عن المدة من فاتح يونيو إلى متم أكتوبر 2013 ، و انها لجأت إلى مسطرة العرض و الإيداع الفعلي حسب السومة الكرائية 1250 عن المدة من نونبر 2008 إلى متم أكتوبر 2013 باعتبار أن المدة السابقة طالها التقادم ، الأمر الذي يبقى معه السبب موضوع الإنذار و هو المماثلة غير مبني على أساس قانوني ، ملتزمة الحكم ببطلان الإنذار المبلغ إليها بتاريخ 2013/10/21 بشأن المحل التجاري و الكائن بزقة الأخشيدي الرقم 14 بوركون البيضاء مع ما يترتب على ذلك قانونا.

و بناء على المقال الافتتاحي المؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 2014/02/18 و الذي عرض فيه السادة نزهة 22 و من معها أن شركة " طومسون " كانت تكتري منهم المحل التجاري منذ سنة 1975 و انها تخلت عنه بموجب عقد تخلي تخلي لفائدة المدعى عليها شركة N.B.K بدون إخطار أو موافقتهم، و انهم وجهوا إنذارا في إطار ظهير 1955/05/24 للمدعى عليها من اجل أداء واجبات الكراء عن المدة المتزاوحة من فاتح نونبر 2003 إلى غاية فاتح أكتوبر 2013 على أساس سومة كرائية محددة في مبلغ 7000 درهم و أنه ترتب في ذمتها مبلغ 833.000,00 درهم و أن المدعى عليها أجابت بواسطة دفاعها بتاريخ 2013/10/29 بواسطة رسالة مرفقة بشيك بنكي يحمل مبلغ 75000,00 درهم على أساس سومة كرائية خيالية محددة في مبلغ 1250 و انه بتاريخ 2013/10/29 عرض الشيك المذكور رفضوا تسلمه على اعتبار أنه لا يمثل المبالغ الواردة بالإنذار و لعدم تطابق السومة الكرائية و السومة الحقيقية. وان المدعية الأصلية تقدمت بمقال من اصل المنازعة في الإنذار.

والتمسوا الحكم على المدعية الأصلية بأدائها لفائدتهم المدعين مبلغ 833.000,00 عن المدة من فاتح نونبر 2003 إلى غاية فاتح أكتوبر 2013 و تعويض عن التماطل قدره 20.000 درهم و الحكم

بالمصادقة على الإنذار المبلغ إليها للتماطل بإفراغها هي و من يقوم مقامها من المحل الواقع ب 14 زنقة الأخشيدي بوركون الدار البيضاء و النفاذ المعجل و الصائر.

و بناء على قرار المحكمة الصادرة بتاريخ 2014/03/25 و القاضي بضم الملفين 201/15/1604 و 2014/15/1436 و جعلهما تحت رقم واحد 2014/15/1436.

و بناء على جواب المدعية بواسطة نائبها و الذي تؤكد فيه أن دعوى المدعى عليهم تبقى سابقة لأوانها لعدم احترامها أجل 6 أشهر ، ذلك أن تاريخ التوصل بالإنذار هو 2013/10/21 و تاريخ وضع الدعوى هو 2014/02/18 ، و أن السومة الكرائية محددة من مبلغ 1250 مستمدة من العقد الذي يربط شركة طومسون و لأن جميع الحقوق و الالتزامات انتقلت إليها ، و ان المشاهدة تؤدي مقابل الانتفاع بالعين المكراة ، و ان هذه الأخيرة كانت بحوزة المدعى عليها السيدة نزهة 22 و من معها نتيجة مباشرتها لإجراءات الإفراغ في مواجهة المدعية تنفيذا لقرار قضائي صادر بتاريخ 2009/10/08 و انها أخلت مقر الشركة ، و تم الطعن في القرار المذكور بالنقض و تم نقضه بتاريخ 2012/02/23 فأصدرت محكمة الاستئناف التجارية بتاريخ 2013/07/17 قرار بتأييد الحكم المستأنف ، فتقدمت بطلب إرجاع الحالة إلى ماكانت عليه استنادا لقرار محكمة الاستئناف فصدر بتاريخ 2012/07/12 قرار بإرجاع المطالبة بالمحل ، و انها دخلت المحل في أواخر سنة 2013 و بالتالي فإنه على فرض السومة المزعومة فإنه لا يمكن المطالبة إلا من تاريخ الانتفاع بالعين المكراة.

و بناء على جواب المدعى عليهم بواسطة نائبهم و الذي يعرضون فيه أن السومة الحقيقية هي 5700 درهم و لا يسوغ للمدعية الاحتجاج بسومة 1250 درهما لا توجد إلا في مخيلتها و انه بموجب الزيادة في السومة الكرائية كل ثلاث سنوات بقوة القانون ، و أن السومة الكرائية فاقت مبلغ 7000 ، و بالتالي فإن المبلغ المتخذ في ذمة المدعية هو 833.000,00 درهم من تاريخ فاتح نونبر 2003 و انها لم تعرض المبلغ المقابل للسومة الحقيقية ، و بخصوص التقادم فإن المدعى عليهم كانوا في نزاع معها حول احتكارها المحل منذ 2003 و بالتالي فإن أمد التقادم قد تم قطع بسبب الدعاوى القضائية المذكورة ، ملتصين رد الدفع المثارة من قبل المدعية و الحكم وفق طلباتهم.

كما يستفاد من وثائق الملف الابتدائي عدد 2015/8206/1014 أن السادة نزهة 22 و من معها تقدموا لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ

2015/01/29 عرضوا فيه أنه سبق للمدعى عليها شركة ن ب ك تقديم مقال من أجل بطلان الإنذار المبلغ بتاريخ 2013/10/21 كما تقدم العارضون بمقال المصادقة على الإنذار و بعد ضم الملفين صدر الحكم عدد 9840 بتاريخ 2012/06/04 في الملف عدد 2014/15/1436 قضى بقبول الطلب الأصلي و الطلب المقابل في الشق المتعلق بالأداء و عدم قبول طلب المصادقة على الإنذار و في الموضوع برفض الطلب الأصلي و في الطلب المقابل على المكترية بأدائها للمكزية واجبات الكراء عن الفترة من 2008/10/21 إلى 2013/09/31 ما مجموعه 149.890,16 درهما مع تعويض عن التماطل قدره 4000 درهما ملتسبين الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ إلى المدعى عليها بتاريخ 2013/10/21 و بإفراغها أو من يقوم مقامها من المحل الكائن ب 14 زنقة الاخشيدي بوركون الدار مع الصائر و النفاذ المعجل .

و بجلسة 2015/02/24 أدلت المدعى عليها بواسطة نائبها بمذكرة جوابية جاء فيها ان العلاقة الكرائية تنتهي بتوجيه إشعار تليه إجراءات قضائية من حيث تقديم الدعوى و الدفع و الحال أن واقعة التماطل لا تعني بالضرورة كون الحكم أصبح مطلقا خاصة ان العارضة طعنت فيه بالاستئناف الذي ينشر الدعوى أمام محكمة الاستئناف و لم يعد ممكنا مسطريا البت في النزاع المطروح أمام المحكمة المذكورة ملتمة الحكم برفض الطلب و في جميع الأحوال بعدم قبوله .

و بجلسة 2015/03/17 عقب نائب المدعين بمذكرة التمس من خلالها رد دفعات المدعى عليها والحكم وفق طلب العارضين .

و بنفس الجلسة أعلاه أدلى نائب المدعى عليها بمذكرة مفادها أن إدلاء المدعين بمجموعة من الوثائق الهدف منه إخفاء الآثار المترتبة عن صدور الحكم الذي تضمنها ضمن حثياته و المطعون فيه مؤكدا دفعاته السابقة .

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكمان المستأنفان أعلاه .

استأنفتها شركة ن.ب.ك الإلكترونيك و جاء في أسباب استئنافها للحكم عدد 9840 الصادر في الملف عدد 2014/15/1436 أن العارضة تؤكد مبدئيا تأييد الحكم فيما قضى به من عدم قبول المصادقة على الإنذار بالإفراغ و بخصوص السومة الكرائية و المدة المطالب بها فإن السومة محددة في مبلغ 1250 درهم حسب العقد الذي يربط شركة طمسون و دخلت العارضة محل النزاع فعليا أواخر سنة 2013

بعد إرجاع الحالة استنادا لقرار محكمة النقض الصادر بتاريخ 2012/02/23 و لا يمكن المطالبة إلا من تاريخ الانتفاع بالعين المكراة عملا بالضمان المستحق للمكثري الذي عكر صفوه المالك بالإجراءات القضائية التي مارسها و أعربت العارضة حسن نيتها و التزامها بشروط العقد المؤرخ في 1974/12/23 بشأن انتقال الحقوق و التزامات التي كانت تربط المالكين و طومسون و منها سومة 1250 درهما و بادرت إلى العرض الفعلي مع تمسكها بالتقادم و بمراجعة الإنذار يتضح أنه تضمن مبلغا جزافيا قدره 883.000 درهما دون تحديد السومة الكرائية و تضمن مبالغًا طالها التقادم و عرضت العارضة الكراء بسومة 1250 درهما عن المدة من نونبر 2008 إلى متم اكتوبر 2013 لتقادم المدة السابقة و يتضمن العقد الذي اعتمده الحكم توقيعا للممثل القانوني لشركة طومسون و توقيع السيد BIDAS ممثل N.B.K فهو عقد ثنائي .

لأجل ذلك تلتبس إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب بطلان الإنذار و الحكم من جديد ببطلان الإنذار المبلغ بتاريخ 2013/10/21 و الإشهاد للعارضة بان السومة الحقيقية هي 1250 درهما بدلا من 5800 درهما و احتياطيا إجراء بحث حول السومة مع حفظ حق العارضة في التعقيب .

و جاء في أسباب استئناف الطاعنة للحكم عدد 4223 الصادر في الملف عدد 2015/8206/1014 أن العارضة طعنت بالاستئناف ضد الحكم الذي اعتمده المستأنف عليهم في دعواهم و من المبادئ العامة أن الاستئناف ينشر الدعوى و لم يعد ممكنا مسطريا البت في النزاع مادام مطروحا على محكمة الاستئناف للبت في الدعوى برمتها و أكدت باقي دفعاتها أعلاه بشأن مبلغ السومة الكرائية موضحة أن العقد المبرم بينها و بين شركة طومسون فردي يعني المتعاقدين فقط و ظل المستأنف عليهم ملتزمين الصمت لأجل ذلك تلتبس إلغاء الحكم المستأنف و الحكم تصديا بعدم القبول و في جميع الأحوال بالرفض .

و بجلسة 2015/05/28 أدلى المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بمذكرة جوابية جاء فيها أن استئناف الحكم رقم 9840 لا يرتكز على أساس ذلك ان المحل كانت تكتريه شركة طومسون مولتميديا منذ سنة 1975 و تخلت عنه لفائدة المستأنفة دون موافقة العارضين فوجهوا لها إنذارا لأداء ما بذمتها عن المدة من فاتح نونبر 2003 إلى فاتح أكتوبر 2013 بما مجموعه 833.000,00 درهما إلا أنها عرضت شيك بمبلغ 75.000 درهما على أساس سومة قدرها 1250 درهما و بخصوص استئنافها للحكم عدد 9840 فإن السومة وقت تحلي المكثرية الأصلية عن المحل كانت محددة في مبلغ 5800 درهما عند توقيعها على العقد بتاريخ

2003/09/29 و لا يتضمن ظهير 24 ماي 1955 أي نص يقضي تحت طائلة البطلان بذكر قدر وجيبة الكراء الشهرية و التماطل ثابت في حق المستأنفة ملتسمين ضم الملف عدد 2015/8206/2526 و رد استئناف الحكم عدد 9840 و بتأييده .

و بجلسة 2015/06/04 أدلى نائب المستأنفة بمذكرة أوضح من خلالها ان الإنذار لا يتضمن قدر السومة الكرائية مما يتناقض مع الفصل 3 من القانون رقم 64.99 المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية و لم يعد ممكنا مواجهة العارضة بعقد التخلي الغير المعترف به من طرف المستأنف عليهم اللذين اعتبروه غير ملزم لهم حسب الملف الاستئنافي عدد 2007/2604 ملتسما الحكم وفق استئنافه .

و بجلسة 2015/07/09 عقب نائب المستأنف عليهم بمذكرة مفادها ان القانون رقم 64.99 لا يطبق على النازلة و نازع العارضون فعلا في عملية التخلي و حسم القضاء بين الأطراف ملتسما رد الاستئناف و الحكم تبعا لاستئنافه الفرعي المؤدى عنه الصائر القضائي إلغاء الحكم عدد 9840 جزئيا فيما قضى به للتقادم والحكم من جديد على المستأنفة أصليا بأداء مبلغ 377.000 درهما واجبات الكراء عن المدة من فاتح يونيو 2003 إلى 2008/10/20 مع تحميلها الصائر لوجود العارضين في وضع لم يسمح لهم بمطالبة الكراء طبقا للفصل 380 من ق.ل.ع .

و بنفس الجلسة 2015/07/09 أدلت المستأنفة بواسطة نائبيها بمذكرة لتأكيد دفعها بشأن منازعة المستأنف عليهم سابقا في عقد الكراء المعتمد من طرفهم في دعواهم على أساس سومة 5800 درهما وأصبح عبئ الإثبات على عاتقهم عن طريق الإدلاء بوثيقة أو حجة تثبت سبقية توصلهم بالمبلغ المذكور عن مدة معينة ملتسمة الحكم وفق محرراتها .

و بناء على إدراج القضية بجلسة 2015/09/10 حضرها ذ / المحترم مدليا بمذكرة أوضح من خلالها أن الفصل 380 من ق.ل.ع يتعلق بالمانع من ممارسة الحق نتيجة حرب أو ثورة أو إعلان الأحكام العرفية و بالتالي فإن الفصل 391 هو المطبق و حضر ذ محجوبي عن ذ / مستعد و حاز نسخة من المذكرة و أسند النظر ، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 2015/10/01 مددت لجلسة 2015/10/29 للنطق بالقرار .

محكمة الاستئناف

حيث إنه بالرجوع إلى الإنذار المؤرخ في 14 أكتوبر 2013 يتجلى انه لا يتضمن مبلغ السومة الكرائية المنازع في مقدارها من طرف المستأنفة أصليا على أساس أنها محددة في مبلغ 1250 درهما بإقرارها مما ارتأت معه محكمة الاستئناف إجراء بحث في النازلة باعتباره مفيدا في تحقيق الدعوى عملا بالفصل 71 من ق.م.م وقبل البت في أسباب الاستئنافين الأصلي و الفرعي للتأكد من ظروف و ملابسات تحديد السومة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث تمهيدا علنيا و حضوريا.

بإجراء بحث بواسطة المستشار المقرر يوم 2015/12/10 على الساعة 12 زوالا بالقاعة 10 للتحقق من ظروف وملابسات مبلغ السومة الكرائية مع حفظ البث في الصائر .

وبهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء



قرار رقم: 4920

بتاريخ: 2015/10/07

ملفان مضمومان رقم:

2014/8206/146

2014/8206/181

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2015/10/07

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين . السيد نور الدين 11 .

نائبه الأستاذ نور الدين عراقي حسيني المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفته مستأنفا من جهة

وبين . السيد محمد 22

نائبه الأستاذ علي الدوباجي المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2015/09/30

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية.
وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على قرار ضم الملف عدد 2014/8206/146 للملف عدد 2014/8206/181 لتوفر شروط الضم و
شمولهما بقرار واحد.

في الشكل:

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد نور الدين 11 بواسطة دفاعه بتاريخ 13 يناير 2014
المؤدى عنه الصائر القضائي و الذي فتح له الملف الإستئنافي عدد 2014/8206/146 يستأنف بمقتضاه
الحكم رقم 13075 الصادر عن المحكمة التجارية بالبيضاء بتاريخ 2012/10/01 في الملف عدد
2011/15/5135 و القاضي في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع رفضه . .

و بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به نفس الطرف في نفس التاريخ موضوع الملف الإستئنافي
عدد 2015/8206/181 و الذي يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 12395 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار
البيضاء بتاريخ 2013/10/09 في الملف عدد 2012/15/18318 و القاضي بإفراغه هو أو من يقوم مقامه
أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بالطابق السفلي من العقار المتواجد بالرقم 3 شارع أحمد العبدوي بلوك 163
سيدي البرنوصي الدار البيضاء و الصائر و رفض باقي الطلبات.

حيث إنه لا دليل في الملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكمين المستأنفين.

حيث إن المقالين الإستئنافيين مستوفيين للشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهما مقبولين.

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكمين المستأنفين أن السيد نور الدين 11 قد تقدم بواسطة دفاعه بتاريخ
2011/05/06 بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه يعرض فيه بأنه توصل بإنذار في
إطار ظهير 1955/05/24 يرمي إلى إفراغه من المحل التجاري الذي يشغله بدعوى تغيير معالم المحل
وتولية جزء منه للغير بالإضافة إلى تغيير النشاط و حفاظا على حقوقه سلك مسطرة الصلح صدر بشأنها أمر
بعدم نجاحه و أنه بمقتضى هذا المقال ينازع في الأسباب التي بني عليها الإنذار لكونه لم يتم بتغيير معالم
العقار و إنما اشتراه على هذه الحالة مما يكون معه الإنذار باطلا و يتعين التصريح ببطلانه .

و بناء على المقال الذي تقدم به المكري السيد محمد 22 المؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 2012/12/11 و الذي يعرض فيه أنه يكري المحل موضوع النزاع للمكثري أعلاه و ان هذا الأخير قام بإحداث تغييرات تتمثل في تقسيم المحل الى قسمين ملتصقا المصادقة على الإنذار و الإفراغ تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 3000 درهما، النفاذ المعجل و الصائر .

و بناء على ا لمذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه و الذي يعرض فيها بأن إدعاءات المدعي لا أساس لها من الصحة على اعتبار أن ما صرح به بمحضر المعاينة والاستجواب واضح و يضحذ مزاعمه من كونه اشترى المحل التجاري على حالته و لم يقم بتغيير معالمه كما أنه لم يدل بما يفيد أنه اشترى مفتاح العقار و أنه لا يعقل أن يكون محل واحد يزول به نشاط واحد و يعمد صاحبه إلى تقسيمه ليمارس به نفس النشاط و هذا يدل أنه عمد إلى تولية المحل جزئيا بعد تقسيمه و هذا يعتبر خرقا لالتزامات المكثري وسببا جديا لتوجيه العارض للإنذار ملتصقا رد جميع مزاعمه المسطرة بمقاله الافتتاحي لعدم جديتها و الحكم برفض الطلب .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكمان المشار إليهما أعلاه تم استأنفهما من طرف المحكوم عليه وجاء في أسباب استئنافية أن المحكمة قد عللت حكمها بكون السبب الذي بني عليه الإنذار هو مشروع و أن منازعته في هذه الأسباب و إدعاءاته حول إحداثه تغييرات جذرية على المحل موضوع الدعوى غير ثابتة و أن قيامه بهذه التغييرات ثابت بإقراره بمقتضى محضر المعاينة و الاستجواب المنجز من طرف أحد السادة المفوضين القضائيين . و أن هذا الأخير أورد في المحضر المدلى به من قبل المستأنف عليه بأن المحل تم تقسيمه بواسطة جدار و الحال أن المعاينة التي أنجزها تفيد وجود حاجز خشبي بين محلين أحدهما لبيع الملابس الرجالية و الآخر لبيع الملابس النسائية منفصلين عن بعضهما البعض بمدخل صغير يؤدي إلى كلا المحلين المذكورين . و أن كل ما ضمن بالمحضر خارج عن هذا الإطار يعتبر تحريفا لتصريحاته .

و أن المحكمة استندت فيما قضت به على محضر معاينة تضمن تصريحاً منسوبا للمستأنف و الحال أن الأمر بإنجاز المعاينة لم يخول للمفوض القضائي إنجاز أي استجواب في الموضوع علما بأنه ينازع في التصريحات المنسوبة إليه ، و أن المحكمة في إطار سلطتها التقديرية و تكوين قناعاتها الصميمة كان عليها أن تأمر بإجراء خبرة في الموضوع للوقوف على حقيقة الأمر، و أنه تبعا لذلك و للتضارب الوارد بين المعاينة المنجزة من قبل المستأنف عليه و المشار إليها أعلاه و كذا المعاينة التي أنجزها المستأنف و المدعمة بالصور الفوتوغرافية و التي يتأكد من خلالها بأن الأمر لا يعدو أن يكون مجرد تزيين بالمحل متمثل في وضع حاجز خشبي بين جانبيين واحد مخصص للرجال و الآخر مخصص للنساء، ملتصقا إلغاء الحكم المطعون فيه و بعد التصدي التصريح ببطلان الإنذار واحتياطيا إجراء خبرة عقارية لمعاينة ما إذا كان الحاجز الخشبي

يشكل تغييرا جذريا يستوجب موافقة المالك على إنجازه أو أن الأمر لا يعدو أن يكون مجرد عملية تزيين ليس إلا مع حفظ حقه في التعقيب على ضوء الخبرة المأمور بها .

و عزز المقال بنسخة من الحكم الابتدائي عدد 13075 - محضر معاينة و صور فوتوغرافية .

و بناء على جواب المستأنف عليه المدلى به بواسطة دفاعه بجلسة 2014/03/19 جاء فيه أن الحكم المطعون فيه صادف الصواب لما اعتبر " أن ادعاءات المستأنف تبقى غير ثابتة و أن قيامه بإحداث التغييرات الجذرية ثابت بإقراره " . و أنه من خلال أوراق الملف تبين للمحكمة الابتدائية أن واقعة إحداث الطرف المستأنف تغييرات جذرية بالمحل موضوع النزاع ثابتة، و أنه بالرجوع إلى محضر المعاينة و الاستجواب المدلى به من طرف المستأنف خلال المرحلة الابتدائية سيتبين أن المستأنف قام فعلا بإحداث تغييرات جذرية للمحل موضوع النزاع أدت إلى تقسيمه إلى محلين اثنين، و أنه من الثابت أيضا أن المستأنف قام بتولية أحد المحليين إلى الغير بحيث أصبح يمارس به نشاط بيع الملابس الجاهزة للنساء، و أنه يثير انتباه المحكمة إلى كون المستأنف كان يكتري من المستأنف عليه المحل ككل تم عمد إلى تقسيمه إلى محلين بحيث قام بتولية أحد القسمين إلى الغير، و ان ذلك ثابت من خلال تصريحات المستأنف المضمنة بمحضر المعاينة و الاستجواب المنجز من طرف المفوض القضائي و المدلى به من قبل المستأنف عليه خلال المرحلة الابتدائية، و أن محضر المعاينة و الاستجواب المدلى به من طرف المستأنف يبين بدوره أن الأمر يتعلق بإحداث المستأنف لتغييرات جذرية أدت إلى تقسيم المحل إلى محلين اثنين ، و أن المحضر المذكور تضمن ما يلي : " حيث تبين أن الأمر يتعلق بمحلين تجاريين يوجدان على مستوى الشارع المذكور أعلاه :

الأول : عبارة عن محل لتجارة الملابس النسائية له باب مستقل

الثاني : عبارة عن محل لتجارة الملابس الرجالية و له باب مستقل "

و أن ما ضمن بالمحضر المدلى به من طرف المستأنف يبين بوضوح أن هذا الأخير يتوفر على محلين تجاريين اثنين و هو ما يؤكد أن المستأنف قام بتقسيم المحل موضوع النزاع إلى قسمين، و أن ما يدعيه المستأنف من كونه لم يقم بأي تعديلات باستثناء بعض التزيين و أنه لم يقم بكرائه للغير تفنده وثائق الملف و اعترافاته المضمنة بمحاضر المعاينة و الاستجواب و كذا إقراره الوارد بمذكراته المدلى بها خلال المرحلة الابتدائية . و أن هذه التغييرات تعد سببا خطيرا يخول للمكري المطالبة بالإفراغ و أنه على هذا الأساس تقدم بمقال رام إلى المصادقة على الإنذار بالإفراغ فتح له ملف تحت عدد 2012/15/18318 و صدر بشأنه حكم بتاريخ 2013/10/09 تحت عدد 12395 ، قضى بإفراغ المدعى عليه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بالطابق السفلي من العقار، ملتصقا بالحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم المستأنف . و أرفق المذكرة بصورة حكم ابتدائي .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بجلسة 2014/03/27 بواسطة دفاع المستأنف عليه يؤكد فيها ما جاء في مذكرته السابقة مضيفا بأن المستأنف قام بتولية أحد المحليين إلى الغير بحيث أصبح يمارس به نشاط بيع الملابس الجاهزة للنساء يكتري منه المحل ككل تم عمد إلى تقسيمه إلى محلين بحيث قام بتولية أحد القسمين إلى الغير كما يتبين من خلال تصريحات المستأنف بمحضر المعاينة و الاستجواب المشار إليه أعلاه . و من خلال مذكراته المدلى بها و التي صرح فيها بأنه فعلا قام بإحداث تغييرات لكنه زعم أنها تعتبر بسيطة فإنها أدت إلى تقسيم المحل إلى محلين اثنين مستقلين . و بالنسبة للدفع بكون الحكم القاضي برفض طلب المنازعة في أسباب الإنذار ليس سوى حكم ابتدائي و ليست له حجية و قوة الشيء المقضي به التي لا تثبت إلا للأحكام النهائية لكن لا يرتكز هذا الدفع على أي أساس ذلك أن المستأنف يعتبر محتلا للعين المكراة بدون سند من جهة و من جهة ثانية لا يمكن الحديث عن حجية الأحكام النهائية ما دام أن الملف رانجا أمام أنظار المحكمة ملتزمة رد جميع مزاعم المستأنف لعدم جديتها و عدم ارتكازها على أي أساس والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم المطعون فيه بالاستئناف الحالي .

و بناء على تعقيب المستأنف المدلى به بواسطة دفاعه بجلسة 2014/04/16 جاء فيه أنه اشترى مفتاح المحل التجاري موضوع النزاع بتاريخ 1994 و الذي يتوفر على بابين مستقلين و هو يستغل في بيع الملابس الجاهزة . و لم يقد بإحداث تغييرات جذرية به على عكس ما ذهب إليه المستأنف عليه بل أنه قام بإجراء بعض التحسينات البسيطة للترزين فقط و ذلك بفصله الملابس النسائية عن الرجالية بلوح خشبي . و أن ما قيل بشأن تقسيم المحل يقال أيضا بشأن مزاعم المستأنف عليه بشأن تغيير نشاط المحل والذي يجب عليه أن يثبت ذلك بالحجة و ليس بمجرد مزاعم باطلة لكون المحل موضوع النزاع مستغل في النشاط الممارس بالمحل منذ بداية العلاقة الكرائية . و من جهة أخرى فواقعة تولية المحل للغير واقعة مجردة من الإثبات و أن المحل موضوع العلاقة الكرائية لا زال مستغلا من طرف المستأنف بصفة شخصية و لم يقع بتاتا توليته للغير و من تم يتعين رد مزاعم المستأنف عليه، و الحكم تبعا لذلك وفق المقال الاستئنافي .

و بناء على المذكرة المدلى بها من نفس الطرف و المرفقة بصورة مطابقة لأصل عقد بيع مفتاح تجاري و صورة محضر معاينة .

و بناء على تعقيب المستأنف عليه المدلى به بواسطة دفاعه بجلسة 2014/07/09 جاء فيه أن المستأنف ضمن بمذكرته المدلى بها بجلسة 2014/04/16 كون المحل موضوع النزاع " يتوفر على بابين مستقلين و هو يستغل في بيع الملابس الجاهزة " ، و أنه يتناقض في أقواله إذ أنه بالرجوع إلى وثائق الملف سيلاحظ أن المستأنف حاول مرارا و تكرارا إيهام المحكمة بكون المحل غير مقسم إلى محلين اثنين و أن الأمر

يتعلق فقط " بوجود حاجز خشبي بين محلين إحداهما لبيع الملابس الرجالية و الآخر لبيع الملابس النسائية منفصلين عن بعضهما البعض بمدخل صغير يؤدي إلى كلا المحلين المذكورين "، و أن المستأنف يتراجع مرة أخرى عن أقواله من خلال مذكرته موضوع التعقيب الحالي ليقر أن المحل يتوفر على بابين مستقلين، و أنه سبق له خلال المرحلة الابتدائية أن أقر صراحة أنه عمد إلى تقسيم المحل إلى محلين اثنين مستقلين . و أنه بالرجوع أيضا إلى محضر المعاينة و الاستجواب المدلى به من الطرف المستأنف عليه سيتبين بوضوح أن الأمر يتعلق بمحليين اثنين مستقلين يحمل كل منهما عنوانا و اسما تجاريا مستقلا عن الآخر ، و كما أن نسخة عقد بيع مفتاح تجاري المدلى بها من قبل المستأنف لا علاقة لها بالمستأنف عليه و ليس طرفا فيها من جهة و من جهة ثانية فهي لا تتعلق بالمحل موضوع النزاع ذلك أن المحل المكترى من طرفه يتواجد بالطابق السفلي من العقار المتواجد ب 3 شارع أحمد العبدى بلوك 163 سيدي البرنوصي البيضاء، في حين المحل موضوع " عقد بيع مفتاح تجاري " المدلى به يتواجد ببلوك 163 رقم 3 مكرر "س" سيدي البرنوصي ، كما ورد بالعقد المذكور، إضافة لذلك و برجوع المحكمة إلى العقد المذكور ستلاحظ أن المستأنف اكترى محلا واحدا و ليس محليين اثنين مستقلين ، مما يدل على أن العقد المذكور لا ينهض حجة على انتفاء واقعة قيام الطرف المستأنف بإحداث تغييرات جذرية أدت إلى تقسيم المحل إلى محليين اثنين . و أن المسميين عز الدين العراقي الحسيني و عبد اللطيف النكراوي الورادة أسمائهما بمحضر المعاينة و الاستجواب لا يعتبران جيرانين و لا يقيمان بنفس العنوان ، و أنهما على الرغم من ذلك فقد صرحا بكون المستأنف قام ببعض التزيين دون أن يذكر أو يبين طبيعة النشاط التجاري أم أنه يشكل تغييرا جذريا و إخلالا خطيرا يستتبع التصريح بكون السبب الذي بني عليه الإنذار مشروعا و الحكم تبعاً لذلك برفض طلب بطلانه، و أنه تبعاً لذلك لا مجال للخوض فيما انتهى إليه الحكم المطعون فيه ما دام الحكم المستدل به لا زال معروضا على أنظار محكمة الاستئناف مما يتعين معه اعتبارا لذلك إيقاف البت في الملف المتعلق باستئناف الحكم الصادر بتاريخ 2012/10/01 في الملف عدد 2011/15/5135 . و احتياطيا جدا : أنه نظرا للارتباط القائم بين الحكمين معا و لوحدة الأطراف و الموضوع ضم الملفين معا لشمولهما بقرار واحد لذلك يلتزم أساسا إيقاف بت محكمة الاستئناف في المنازعة في الإنذار موضوع الحكم الصادر بتاريخ 2012/10/01 في إطار الملف 2011/15/5135 و احتياطيا ضم الملف الحالي إلى ملف المنازعة في الإنذار لشمولهما بقرار واحد تحميل المستأنف عليه الصائر .

و بناء على تعقيب المستأنف عليه المرفق بنسخة حكم ابتدائي المدلى به بواسطة دفاعه بجلسة 2014/09/11 و الذي أكد من خلاله جدية السبب المبني عليه الإنذار .

و بناء على القرار التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة تحت عدد 615 بتاريخ 2014/11/12 و الذي قضى بإجراء خبرة عهدت مهمة قيام بها الى الخبيرة السيدة أمينة لحو و التي وضعت تقرير خبرتها بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2015/06/08 و التي توصلت في تقريرها أن المحل موضوع النزاع مقسم إلى محلين منفصلين بعضهما البعض بحائط خشبي و توجد به باب صغيرة.

و بناء على المذكرة بعد الخبرة التي أدلى بها المستأنف بواسطة دفاعه بجلسة 2015/07/15 جاء فيها ان الخبرة اثبتت ان العارض لم يقم بأي تغييرات بالمحل بل ان ما قام به هو اقامة حاجز خشبي يفصل بين ملابس الرجال و ملابس النساء، و أنه صرح للخبيرة بانه سيزيل الحاجز الخشبي، و أن واقعة أحداث و تقسيم المحل الى محلين غير ثابتة و ان الخبرة اثبتت ان المحل كان يتوفر سابقا على بابين حسب التصميم الأصلي و ان هناك حاجز خشبي يفصل بين ملابس الرجال و ملابس النساء اذ ان النشاط الممارس فيه هو بيع الملابس، و كما ان العارض لم يقم بتولية المحل للغير عكس ما يدعيه المستأنف عليه، و ان الخبرة كانت حصرية و محترمة لمنطوق الحكم التمهيدي و بالتالي كانت خبرة قانونية، ملتصقا بالحكم بالمصادقة عليها.

و بناء على المذكرة بعد الخبرة التي أدلى بها المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 2015/09/30 جاء فيها ان تقسيم المحل الى محلين اثنين تبين فعلا للمحكمة الدرجة الأولى المطعون في حكمها بالإستئناف الحالي و التي جاء حكمها معللا تعليلا كافيا، و انه بالإضافة الى ذلك، فقد عمد المستأنف عليه الى كراء أحد المحلين الى الأغيار، ملتصقا بالحكم بتأييد الحكم المستأنف مع جعل الصائر على المستأنف.

و بناء على إدراج الملف بآخر جلسة علنية و هي 2015/09/30 حضرها نائب المستأنف عليه مدليا بمذكرة أشير إلى مضمونها أعلاه و تقرر حجز القضية في المداولة قصد النطق بالقرار خلال جلسة 2015/10/07.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن بصفته المكثري أوجه استئنافه ضد الحكمين المستأنفين بعد أن قررت هذه المحكمة ضم الملفين المتعلقين بهما لتوفر شروط الضم لكون الحكمين الصادرين في الملفين عدد 2011/15/5135 و 2012/15/18318 احدهما يخص دعوى بطلان الإنذار و الثاني يتعلق بدعوى الإفراغ و هما دعويين متلازمتين و مبنيين على نفس الإنذار.

حيث عاب المستأنف على الحكم المطعون فيه القاضي بالإفراغ الذي اعتبر أنه ما دام تم رفض طلب المنازعة في أسباب الإنذار فإن إفراغه يعتبر أثر من آثار الإنذار بالإفراغ.

حقا حيث إنه كما سبق ذكره فإن الدعويين متلازمتين و ما دام سبق للمحكمة مصدرة الحكم المستأنف أن قضت قبل ذلك برفض بطلان الإنذار بمقتضى حكمها الصادر بتاريخ 2012/10/01 و الذي هو موضوع الطعن بالإستئناف

في النازلة الحالية كذلك إلا أن المحكمة لما أثير أمامها الدفع بعدم نهائية الحكم فإن الدفع كان جديا، و القول بأن الحكم القاضي برفض البطلان أنهى العلاقة الكرائية و أصبح المكترى في وضع من يحتل المحل هو قول مردود على اعتبار أن الحكم المذكور لم يكتسب بعد قوة الشيء المقضى به عملا بمقتضيات الفصل 451 من ق.ل.ع. و ما دام الحكم المحتج به و المستدل به من طرف المحكمة مصدرة الحكم لم يصبح بعد نهائيا فإنه لا يمكن إضفاء صفة الاحتلال على تواجد المكترى في العين المكتراة. و ما تمسك به المستأنف من مقتضيات قانونية تجد سندها فعلا في الفصل أعلاه.

حيث نازع المستأنف في سبب الإنذار مصرحا بأن هناك تضارب و تناقض بين المعينتين تلك المدلى بها من طرف هذا الأخير و بين المعاينة التي أدلى بها المكري أي المستأنف عليه و لذا فإن هذه المحكمة للتأكد من جدية السبب المتعلق بالتغييرات أمرت بإجراء خبرة عهدت مهمة القيام بها لخبيرة مختصة في الشؤون العقارية أمينة لحلو لتؤكد في تقريرها أن المحل فعلا مقسم إلى قسمين يفصلهما حائط خشبي يوجد به باب صغير و لذا فإن هذا الحائط ليس مبنيا بالإسمنت للقول بأنه غير من معالم المحل بل يسهل إزالته و لم يمس بأساس العقار حتى يمكن القول بأن المكترى أخل بالتزاماته التعاقدية و إحداث فاصل خشبي في المحل لا يمكن أن نعتبره من قبيل التغييرات الجوهرية الموجبة للإفراغ.

حيث إنه بالإطلاع على مضمون محضر المعاينة المدلى به من طرف المستأنف عليه و المؤرخ في 2010/09/15 يتبين أن المفوض القضائي اقتصر على الإشارة بأن المحل مقسم إلى محلين لكن بعد الخبرة المأمور بها استئنافيا بشأن الفاصل الذي يفصلهما تبث ان الأمر يتعلق فقط بحائط من خشب.

حيث دفع المستأنف عليه بأن المستأنف ولى الكراء للغير و هو ما يشكل اخلالا بينود العقد و خرقا لمقتضيات الفصل 22 من ظهير 55/05/24.

حيث انه لا يوجد في النازلة ما يفيد ان المحل تم توليته للغير أي قيام علاقة كرائية بين المستأنف و المولى له بمقتضى عقد كراء او وصولات كرائية بدون موافقة مالك العقار و بالتالي ليس هناك أي خرق لمقتضى قانوني إذ بالإطلاع على مضمون محضر المعاينة المدلى به من طرف المكري و المؤرخ في 2010/09/15 يتبين ان المفوض القضائي الذي انجز هذا المحضر وجد في المحل المستأنف و لا وجود لأي شخص آخر يدعى المستأنف عليه انه تم تولية الكراء له بخصوص جزء من المحل المتنازع فيه، و اما بخصوص تغيير النشاط المزاوول فمن جهة ان الإنذار موضوع النزاع بني على سبب التغييرات و التولية و ليس هناك اية اشارة الى تغيير النشاط و المحكمة مقيدة بسبب الإنذار الذي هو تصرف قانوني في إطار ظهير 55/5/24 مما يتعين معه عدم الالتفات الى السبب المذكور، و اعتبار السببين اللذين بني عليهما الإنذار غير جديين.

حيث انه تبعا لكل ما ذكر أعلاه فإن ما قضت به المحكمة مصدرة الحكم المستأنف من رفض لطلب بطلان الإنذار و الإفراغ يكون عن غير صواب و يتعين إلغاء الحكمين المستأنفين، و الحكم من جديدي ببطلان الإنذار و رفض الإفراغ.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئنافين

في الموضوع : بإلغاء الحكمين المستأنفين الصادرين بتاريخ 2012/10/01 في الملف عدد 2011/15/5135 و بتاريخ 2013/10/09 في الملف 2012/15/18318 و الحكم من جديد ببطلان الإنذار المبلغ للمستأنف بتاريخ 2010/11/25 و برفض طلب الإفراغ و تحميل المستأنف عليه الصائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

ل/ف

قرار رقم: 4963
بتاريخ: 2015/10/08
ملف رقم: 2015/8206/2246



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقاً للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2015/10/08

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد : رضوان 11

ينوب عنه الأستاذ المصطفى حباتي المحامي بهيئة الرباط

بصفته مستأنفاً من جهة

وبين السيد : امبارك 22

ينوب عنه الأستاذ عبد الله المارودي المحامي بهيئة الرباط

بصفته مستأنفاً عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2015/09/17.

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.
وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

بناء على المقال الذي تقدم به الطاعن بواسطة نائبه المسجل بكتابة الضبط بتاريخ 3 أبريل 2015 المؤدى عنه الصائر القضائي يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 5754 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2014/12/30 في الملف عدد 2014/12/2270 القاضي في الشكل بقبول الطلبيين الأصلي والمضاد، و في الموضوع في الطلب الأصلي برفضه و إبقاء الصائر على عاتق رافعه و في الطلب المضاد بالمصادقة على الإنذار الذي توصل به المدعي السيد رضوان 111 بتاريخ 2014/01/09 و الحكم بإفراغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن ب 22 زنقة المجازر حي القبيبات العكاري الرباط مقابل تعويض يوازي كراء ثلاث سنوات حسب آخر سومة معمول بها عند الإفراغ مع بقاءه في العين المكتراة إلى حين الشروع فعليا في أشغال البناء، و تحميل المدعى عليه الصائر و رفض الباقي.
و حيث أن المستأنف عليه أثار الدفع بعدم قبول الاستئناف لوقوعه داخل الأجل القانوني.
و حيث إنه يتجلى من غلاف التبليغ المدلى به من طرف الطاعن نفسه رفقة مقاله الاستئنافي أن الحكم المستأنف بلغ له بتاريخ 2015/3/11 في حين لم يبادر إلى استئنافه أمام المحكمة المصدرة للحكم المطعون فيه إلا بتاريخ 2015/04/03 مما يكون معه الاستئناف قد قدم خارج أجل 15 يوما المنصوص عليه في المادة 18 من القانون رقم 95/53 بشأن إحداث محاكم تجارية و يتعين التصريح تبعا لذلك بعدم قبول الاستئناف و تحميل رافعه الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بعدم قبول الاستئناف وتحميل المستأنف الصائر

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء
البيضاء



قرار رقم: 5217
بتاريخ: 2015/10/21
ملف رقم: 2015/8206/2296

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2015/10/21

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد محمد 11

نائبه الأستاذ حاتم عريب المحامي بهيئة الرباط

بوصفه مستأنفا من جهة

وبين : السيد علي 22

نائبه الأستاذ عزيز رويح المحامي بهيئة الرباط

بوصفه مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف. وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف. واستدعاء الطرفين لجلسة 2015/10/07 .

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية. وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به المستأنف السيد محمد 11 بواسطة دفاعه بتاريخ 2015/03/24 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2014/12/31 تحت عدد 5805 ملف عدد 2014/12/2330 و القاضي في الشكل بقبول الطلب الأصلي والإضافي و المضاد و في الموضوع برفض طلب بطلان الإنذار و بأداء المدعى عليه علي 22 لفائدة المدعي محمد 11 مبلغ 21.600 درهم مقابل إفراغه و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن ببلوك DN رقم 38 مكرر القواس حي يعقوب المنصور الرباط و تحميل الطرفين الصائر مناصفة و برفض الباقي .

حيث ان الحكم المستأنف وقع تبليغه للمستأنف بتاريخ 2015/03/10 حسب طي التبليغ المرفق بالمقال وتقدم باستئنافه بتاريخ 2015/03/24 أي داخل الأجل القانوني .

وحيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية المطلوبة قانونا من صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن الطاعن تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2014/06/11 يعرض فيه أنه يكتري من المدعى عليه محلا تجاريا بالعنوان أعلاه و أنه توصل منه بتاريخ 2011/11/13 بإنذار في إطار ظهير 1955/5/24 من أجل الإفراغ قصد الهدم و إعادة البناء فتقدم بمسطرة الصلح التي انتهت بالفشل، وينازع حاليا في الإنذار لعدم صحة أسبابه و احتياطيا يلتمس الحكم بإجراء بحث بحضور الأطراف للوقوف على حقيقة الأمر و احتياطيا جدا الحكم بإجراء خبرة لتحديد التعويض مع حفظ حقه في تقديم طلب إضافي بخصوص التعويض .

و بناء على المذكرة الجوابية المقرونة بطلب مضاد مؤدى عنه والمدلى بها من طرف نائب المدعى عليه جاء فيها أنه بين في الإنذار حصوله على ترخيص للبناء بالعقار المستخرج منه المحل كما أوضح أن هذا البناء يتطلب هدم العقار بكامله و التمس رد الطلب الأصلي و في الطلب المضاد القول بصحة الإنذار الموجه للمدعى عليه محمد 11 و الحكم إفراغه من المحل موضوع الدعوى هو و من يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير مع شمول الحكم بالنفاد المعجل و جعل الصائر على من يجب قانونا .

و بناء على الطلب الإضافي المؤدى عنه والمدلى به من طرف نائب المدعي التمس فيه الحكم له بتعويض يعادل كراء ثلاث سنوات يتحدد في مبلغ 21.600 درهم باعتبار السومة الكرائية 600 درهم و الحكم بإجراء خبرة لتحديد التعويض الإجمالي المستحق طبقا لمقتضيات الفصل 12 من ظهير 1955/5/24 .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعن و جاء في أسباب استئنافه أن الحكم خرق مقتضيات الفصل 1 من ق.م.م و الفصل 11 و 13 من ظهير 1955/5/24 اضافة لبطلان الإنذار ، ذلك أن المستأنف عليه لم يثبت صفته في الدعوى كمالك للعقار لعدم الإدلاء بشهادة ملكية العين موضوع الدعوى و هل هذه الملكية كاملة أو على الشيع أو تتجاوز ثلاث أرباع الملك ، و لا بعقدة كراء كتابية خصوصا و أن الأمر يتعلق بمحل تجاري يمكن أن تكون ملكية المكري جديدة لا تؤهله لمباشرة هذا النوع من الدعاوى ، و أن المستأنف عليه أدلى برخصة البناء التي أصبحت باطلة قبل مباشرة إجراءات الدعوى و هذا ثابت من تاريخ تسليم الرخصة الذي هو 2012/06/04 و الشرط الثابت في الفصل 17 من الرخصة الذي يشير لبطلانها ان لم يشرع في البناء خلال سنة ابتداء من تاريخ تسلمها ، و أنه بالرجوع إلى مقتضيات الفصل 11 من ظهير 1955/5/24 فإن هذه الوثيقة مهمة جدا لإثبات سبب الإنذار و لمباشرة دعوى الهدم و إعادة البناء وهو ما يجعل الإنذار غير جدي و غير مبني على سبب صحيح لكون المعني بالأمر السيد علي 22 لا يتوفر على رخصة البناء و أن الرخصة المدلى بها أصبحت لاغية و باطلة حسب الفصل 17 من الرخصة المدلى بها والذي تبطل معه الرخصة إن لم يتم الشروع في البناء داخل سنة من تسلمها و هو 2012/04/27 كما لم يتقدم المكري بأي طلب أمام الجهات المختصة لمواصلة تجديد الرخصة ، بالإضافة إلى التوجه الجديد للسيد الوالي الذي لا يسمح ببناء سكن من عدة طوابق و به قبو في حي شعبي يتوفر على بنايات هشة قد تصيب بأي خطر مفاجئ نظرا لهذا النوع من البناءات ، و أنه لم تتم ترجمة البيانات الموجودة بالتصميم المدلى به و خصوصا التوقعات الى اللغة العربية تماشيا مع ما يتطلبه النقاضي أمام المحاكم المغربية و من جهة أخرى فهو بتاريخ قديم و ببطلان الرخصة المستندة عليه يشمل ذلك البطلان . كما أن طلب الإفراغ مؤسس على الهدم و إعادة البناء الذي يرتكز

على رخصة البناء و التصميم المعماري و ببطانتهما يصبح طلب الإفراغ غير مؤسس على سبب قانوني سليم مما يكون من حقه الدفع بعدم قبوله شكلا ورفضه موضوعا .

اضافة لذلك فإن المستأنف عليه يعيش بالديار الفرنسية التي تعد موطنه الحقيقي و بإقدامه على عدم الإدلاء بعنوان حقيقي و ثابت في المغرب و الاقتصار على محل المخابرة بمكتب محامي المرحلة الابتدائية الذي يمكن أن يتغير في أي مرحلة من النقاضي سوف يضر بمصالح المستأنف أثناء ممارسة حق الأسبقية إن تم هدم العقار اذ لا يمكن إشعار المالك في حالة تغيير دفاعه في أية مرحلة و أن مقتضيات الفصل 13 من ظهير 1955/5/24 حددت المسطرة الواجب إتباعها وفق الفصول 39 - 38 - 37 من ق.م.م أوبواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل و هذا ما لا يمكن تحقيقه في النازلة .

و بالنسبة لنقصان التعليل و خرق القواعد الجوهرية للمرافعات فانه من المقرر نسا و قضاء أن كل حكم يجب أن يكون معللا تعليلا سليما من الناحيتين القانونية و الواقعية و أن نقصان التعليل و عدم الجواب على دفع الأطراف و تحريف الوثائق و الوقائع ينزل منزلة الانعدام المؤدي إلى النقص ، و بقراءة دقيقة للتعليل الابتدائي يتبين بجلاء عدم ارتكازه على العلة القانونية لأن محكمة الدرجة الأولى لم تغفل عدم استجابتها لدفع المستأنف المقدمة ابتدائيا و اقتصرت على جهة واحدة و إن لم تصرح به و هو ما يتبين من رد المحكمة على الدفع ببطلان رخصة البناء والذي اعتمد على احتمال مستقبلي كما أن المستأنف عليه لم يرد على هذا الدفع والمحكمة بتعليلها زاغت عن الحياد الموكل للقضاء و لم تبين تعليلها على حجج و وثائق عرضت أمامها بل سوف تعرض و تقدم بعد صدور الحكم و في ذلك انعدام الصواب و التعليل مما يؤدي بالحكم إلى الإلغاء .

و بخصوص طلب إجراء خبرة حسابية لتحديد التعويض الإجمالي للرجوع اليه عند الاقتضاء لم يتم الحكم به و لم يتم تعليل رفضه و هذا يشكل خرقا للقواعد الجوهرية للمرافعات لأن إجراء الخبرة لتحديد التعويض الإجمالي عن فقدان الأصل التجاري سوف يكون فعالا أمام عدم وجود العقار المنازع فيه و أن الخبر يمكنه إجراء الخبرة وفق الضوابط المعمول بها مع احترام الفصلين 20 - 21 من ظهير 1955/5/24 لكون الخبرة البعدية سوف لا يحدد لها أجل معين و يمكن لضوابطها المرتبطة بالأصل التجاري أن تنتقي بالهدم و عدم البناء بالمرّة مما تكون معه المحكمة لم تغفل حكمها بخصوص هاته النقطة وهو ما يعرضه للإلغاء لأن الحكم القضائي ينبثق من الحكمة التي يتوجب فيها الاتقان و حسن التقدير إلا أن الحكم اقتصر في تعليله على تبني ادعاءات الجهة المستأنف عليها فقط و غاب معه الحياد لكون التعليل السليم يسبق النتيجة في وجودها و هو الذي يؤدي إليها و بهذا التعليل

يكون الحكم الابتدائي قد ضرب هذه القاعدة القانونية ، لذلك فإنه يلتمس الحكم ببطلان الإنذار لعدم جدية أسبابه و في الطلب الإضافي الحكم بإجراء خبرة حسابية لتحديد التعويض الإجمالي و تأييد الحكم في الشق القاضي بالتعويض المحكوم به ابتدائيا و برفض الطلب المضاد و أرفق المقال بنسخة حكم و طي تبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 2015/07/22 جاء فيها أنه مقيم بالديار الإسبانية في العنوان التالي شارع باريا 2 د رقم 32 فيلاريكوس دائرة المنصورة ألميريا اسبانيا وأن عنوانه بالمغرب هو نفس عنوان العقار المدعى فيه ، و أنه بخلاف ما زعمه المستأنف من عدم اثباته صفته في الدعوى كمالك وكمكري ، فإن المستندات و الوثائق المستدل بها ابتدائيا تثبت صفته في ملكه و أن المستأنف لم ينازع في العلاقة الكرائية بل أقر بها و اعترف بها بشكل صريح عند مناقشته لموضوع دعوى الفصل 32 من الظهير التي حدد فيها ما يراه تعويضا مناسباً عن إخلائه للمحل التجاري موضوع الدعوى ، و أنه يتقدم بشهادة الملكية تعزيزاً منه لشكليات الدعوى و بالتالي يتضح أن الدفع بانعدام الصفة يفتقد للأساس القانوني والواقعي و يتعين بالتالي استبعاده ، و أن ما أثاره بخصوص كون رخصة البناء أصبحت باطلة قبل مباشرة الدعوى فهو دفع مردود باعتبار أن تجديد الرخصة مرتبط من الناحية القانونية و الواقعية ببداية الأشغال و التغييرات المرخص به و هو أمر مرتبط بإفراغ المستأنف من المحل التجاري .

و أن تعليل محكمة الدرجة الأولى كان فيه رد صائب على هذا الدفع عندما أكدت أن المالك يمكنه تجديد الرخصة عند الشروع في الهدم و إعادة البناء و هو شرط موضوعي لا يمكن إلا بتفريغ المستأنف حسب ما تم بيانه أعلاه " و من جهة أخرى عاب المستأنف على الحكم الابتدائي عدم تعليل المحكمة طلبه الرامي إلى إجراء خبرة حسابية لتحديد التعويض الإجمالي للرجوع إليه عند الاقتضاء وأن دفعه مردود ذلك أن المحكمة قد عللت حكمها تعليلاً كافياً حين جاء في حيثيات حكمها أن الفصل 12 من ظهير 1955/5/24 يمنح لصاحب الملك الحق في رفض تجديد العقدة لكونه يريد هدم الملك و إعادة بنائه لكنه يتحمل تعويضا عن الإفراغ يدفعه للمكتري قبل خروجه من الملك و يكون مقدراً لما يلحق هذا الأخير من الضرر دون أن يتعدى مع ذلك ثمن كراء ثلاث سنوات .

و بخصوص الرد عن الدفع بنقصان التعليل و خرق القواعد الجوهرية للمرافعات فإنه على خلاف ما زعمه المستأنف وبالاطلاع على الحكم المستأنف نجده معللاً تعليلاً كافياً و أجاب عن جميع دفوعات الطرفين و احترام حق المستأنف في الدفاع لذلك فإنه يلتمس رد الاستئناف لعدم جدية أسبابه و تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به .

و أدلى بأصل شهادة الملكية .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه جاء فيها أن المستأنف عليه تقدم بمذكرة أورد فيها عنوانه بالديار الاسبانية و بالرجوع إلى طبيعة النزاع فإن من الواجب عليه أن يحدد عنوانه داخل أرض الوطن لأنه كيفما كان الحكم الاستئنافي سوف تأتي بعده إجراءات مسطرية تتطلب عنوانا قارا لصاحب المحل في المغرب لكي لا تفوت الفرصة على المستأنف لمباشرة حقوقه المسطرة قانونا .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2015/10/07 حضرها نائبا الطرفين وأدلى نائب المستأنف بالمذكرة المشار إليها أعلاه فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 2015/10/21 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض المستأنف أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه

حيث ادلى المستأنف عليه اثباتا لملكيته للمحل موضوع الدعوى بشهادة ملكية مؤرخة في 2013/07/25 مما يتعين معه رد الدفع بانعدام الصفة لعدم جديته.

وحيث بني الإنذار المبلغ للمكتري أي المستأنف على سبب الهدم و إعادة البناء وقد أدلى المكري برخصة البناء الجديد و التصميم وهاتين الوثيقتين كافييتين لإثبات جدية السبب خاصة وأن الدفع بانتهاء صلاحية الرخصة يعتبر كما ذهب الى ذلك الحكم الابتدائي غير جدير بالاعتبار لإمكانية تجديدها قبل الشروع في عملية الهدم والبناء وهو ما يعتبر أمرا ضروريا وليس محتملا كما دفع بذلك المستأنف لتوقف البناء على الحصول على هذه الرخصة كما أنه حتى في حالة عدم إعادة بناء العقار بعد هدمه وفق ما جاء في الإنذار فإن المشرع خول المكري الحق في الحصول على التعويض الكامل استنادا لمقتضيات الفصل 20 من ظهير 24 ماي 1955 وهي الحالة التي يحكم فيها على المكتري بالإفراغ ويثبت هذا الأخير أن هناك تدليسا من جهة المكري .

وحيث ان الدفع بعدم ترجمة بيانات التصميم يعتبر كسابقه غير مؤسس لان التقاضي وان كان باللغة العربية فلا يوجد ضمن قانون 1965 أي نص يفرض ترجمة الوثائق لأن الفصل الخامس من القانون المذكور ينص على أن اللغة العربية هي وحدها المقبولة أمام المحاكم المغربية في المناقشات والمرافعات وكذلك في تحرير الاحكام ولم يتم التنصيص فيه على تعريب الوثائق .

وحيث إنه بالنسبة للدفع بتواجد المستأنف عليه خارج أرض الوطن وتحديد محل دفاعه للمخابرة معه وأنه في حالة تغييره سيتعذر التواصل معه لسلوك حق الاسبقية ، فإن المستأنف عليه قد حدد في جوابه على المقال الاستئنافي عنوانه سواء بإسبانيا خارج أرض الوطن أو بالمغرب كما أن تعذر التواصل بين الطرفين بعد بناء العقار يبقى مجرد احتمال ولن ينال في جميع الأحوال من جدية الطلب المؤسسة عليه الدعوى الحالية والذي يعتبر مؤسسا وفق ما ذهب اليه الحكم المستأنف .

وحيث إن التعويض المستحق للمكتري عن الافراغ في حالة الهدم وإعادة البناء يتحدد في كراء ثلاث سنوات استنادا لمقتضيات الفصل 12 من ظهير 24 ماي 1955 وهو ما قضى به الحكم المستأنف كما يجب على المكتري أن يتقدم بطلب مستقل وواضح بشأن الخبرة الاحتمالية لانه لايمكن أن يقضى بها تلقائيا بمجرد أن يطلب التعويض الاجمالي كما هو الحال في هذه النازلة (انظر المقال الاضافي للمكتري -المستأنف -المستدل به خلال المرحلة الابتدائية المتعلق بطلب التعويض)

وحيث يتبين مما سبق أن السبب الأخير يعتبر كباقي أسباب الاستئناف غير مؤسس مما يتعين معه تأييد الحكم المستأنف ورد الاستئناف

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا -علنيا وحضوريا.

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

كاتبة الضبط

المستشارة المقررة

الرئيسة