

قرار رقم: 1162
بتاريخ: 2021/03/10
ملف رقم: 2019/8206/5891



المملكة المغربية
السلطة القضائية
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 2021/03/10

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة ومقررة

مستشارة

بمساعدة السيدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين: شركة ***** بن عائشة في شخص ممثلها القانوني

الكائن مقرها الاجتماعي ب:

نائبها الاستاذة سميرة بوشرة المحامية بهيئة الدار البيضاء

بوصفها مستأنفة من جهة

وبين: شركة إلى ***** في شخص ممثلها القانوني

الكائن مقرها الاجتماعي ب:

بوصفها مستأنفا عليها من جهة أخرى.

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

واستدعاء الطرفين لجلسة 2021/03/03

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 المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به شركة ***** بن عائشة في شخص ممثلها القانوني بواسطة نائبها بتاريخ 2019/12/02 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 8940 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2019/10/10 بالملف عدد 2019/8219/7126 والقاضي: شكلا بعدم قبول طلب الافراغ ويقبول باقي الطلبات.

وموضوعا الحكم على الطرف المدعى عليه في شخص ممثله القانوني بأدائه للمدعية مبلغ 43120.00 درهم عن واجب كراء المدة من نونبر 2018 إلى ماي 2019 على أساس مشاهرة قدرها 6160.00 درهم مع الفوائد القانونية ابتداء من تاريخ الطلب و تحميله الصائر وبرفض باقي الطلبات.

في الشكل:

ان الطاعنة لم تبلغ بالحكم المطعون فيه مما يكون مقالها الاستئنافي مقدما وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المدعية شركة ***** بن عائشة في شخص ممثلها القانوني تقدمت بواسطة نائبها إلى كتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2019/06/20 والمؤدى عنه الرسم القضائي والذي تعرض فيه انها ان المدعى عليها تكتري منها محلا تجاريا متواجد بليليا 1 الطابق الرابع الرقم 22 شارع الحزام الكبير الرقم 120 الدار البيضاء بسومة كرائية قدرها 8600.00 درهم وهو عبارة على مكتب " Plateau bureau" و انها توقفت عن أداء الواجبات الكرائية من نونبر 2018 الى ماي 2019 وجب فيها 67760.00 درهم , و ان العارضة قامت بجميع المحاولات الحبية معها من اجل حثها على الأداء كان اخرها انذار عن طريق مفوض قضائي بتاريخ 2019/05/24 انتهى بكون المحل مغلق , و ان هذا الوضع قد اضر بالعارضة كثيرا و تسبب لها في خسارة مهمة جدا و حرماها من استغلال محلها لاجله تلتمس العارضة الحكم بالمصادقة على الإنذار الموجه للمدعى عليها في شخص ممثلها القانوني من اجل أداء الواجبات الكرائية المتخلذة بذمتها و قيمتها 67760.00 درهم وكذا افراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري المشار الى عنوانها أعلاه , مع احتساب الفوائد القانونية من تاريخ الطلب و تحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى و شمول الحكم بالنفاد المعجل و الصائر. و ارفق المقال بانذار مع محضر إخباري و عقد الكراء .

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار الى منطوقه أعلاه استأنفته شركة ***** بن عائشة وجاء في أسباب استئنافها جاء فيها ان المحكمة اعتمدت في إصدار حكمها على مقتضيات المادة 4 قانون 49.16 مما جعل حكمها معيبا وغير مرتكز على أساس ووجب رده والعارضة تستدل بمقتضيات نفس القانون 49.16 الذي جاء في مادته 26 الباب العاشر، وان العلاقة الكرائية لم يمر عليها سنتين و المادة 4 تشترط هذا الأجل لتجديد العقد وليس للإفراغ بل المادة 26 هي من حكم واقعة الحال اد الأمر يتعلق بالإفراغ لعدم الأداء وليس تجديد العقد، ملتزمة الحكم برد ما جاء في الحكم المستأنف في شقه المتعلق بعدم قبول دعوى الافراغ مع تحميل المستأنف عليها الصائر.

وأرفقت مقالها ب: نسخة من الحكم الابتدائي.

وبناء على المذكرة التوضيحية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبتها بجلسة 2020/09/23 والتي جاء فيها ان الأمر يتعلق بشركة اغلقت أبوابها و غادرت إلى وجهة غير معروفة و بهذا وجب الاخبار، ملتزمة الحكم وفق الطلب مع تحميل المستأنف عليها الصائر.

وبناء على ادراج الملف بأخر جلسة بتاريخ 2021/03/03 فنقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 2021/03/10.

محكمة الاستئناف

حيث بسطت الطاعنة اسباب استئنافها على النحو المسطر أعلاه.

وحيث دفعت الطاعنة بخرق مقتضيات المادة 26 من القانون رقم 16-49 الواجبة التطبيق في النازلة وانها وجهت انذار للمستأنف عليها ومنحتها أجل 15 يوما والمحل مغلق باستمرار إلا ان الامر خلاف ذلك إذ أنه بالرجوع الى وثائق الملف وخاصة عقد الكراء المصحح الإمضاء بين طرفي الدعوى بتاريخ 2017/09/21 فإنه وبالنظر لتاريخ توجيه الانذار وتاريخ الدعوى الحالية المرفوعة في 2019/06/20 فإن مدة العلاقة الكرائية لم تستوف السنتين لخضوع العقد لمقتضيات القانون 16-49 كما تقتضي بذلك المادة الرابعة منه وبالتالي يبقى خاضعا للقواعد العامة وأن تمسك الطاعنة بمقتضيات المادة 26 لا اساس له طالما أن العلاقة الكرائية لا زالت خاضعة لقانون الالتزامات والعقود لعدم استيفاء شرط المدة المنصوص عليه في المادة الرابعة والتي نصت على ان المكتري يستفيد من تجديد العقد متى اثبت انتفاعه بالمحل بصفة مستمرة لمدة سنتين على الاقل غير انه يعفى من شرط المدة إذا كان قد قدم مبلغا ماليا مقابل الحق في الكراء ويجب توثيق المبلغ المالي المدفوع كتابة في عقد الكراء أو عقد منفصل والحال ان عقد الكراء الرابط بين طرفي النازلة والمؤرخ في 2017/09/21 لم يتضمن اية اشارة الى دفع مبلغ مالي مقابل الحق في الكراء وأنه بعدم استيفائه شرط المدة فإنه لا يخضع لمقتضيات القانون رقم 16-49 وبالتالي لا تطبق مقتضيات المادة 26 من هذا القانون مما يجعل تبليغ الانذار ناقصا على درجة الاعتبار لرجوعه بملاحظة "محل مغلق" دون استكمال باقي الاجراءات المقررة قانونا ليكون التبليغ صحيحا ومرتبيا لاثاره القانونية ويكون بالتالي طلب الافراغ سابقا لأوانه .

وهو ما ذهبت اليه المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه على صواب ويتعين التصريح بتأييده فيما قضى به. حيث إنه يتعين ابقاء الصائر على عاتق المستأنفة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ، علنيا وغيابيا.

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و ابقاء الصائر على المستأنفة .

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

كاتبة الضبط

المستشارة المقررة

الرئيسة

المملكة المغربية

السلطة القضائية

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء



قرار رقم: 1292

بتاريخ: 2019/10/30

ملف رقم: 2020/8206/3508

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2021/03/17

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارا ومقررة

مستشارا

بمساعدة السيدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين: السيد امين *****

عنوانه المحل التجاري بزاوية زنقة بلعيد السوسي وزنقة عبد العزيز بنشقرون عمار باريس رقم 1 ديور

الجامع الرباط

ينوب عنه الأستاذ حسام اعبيس المحامية بهيئة الرباط

بوصفه مستأنفا من جهة

وبين: السادة *****-فنيذة المواهي

عنوانهم:

ينوب عنهما الأستاذ احمد بونهى 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 2021/03/10 .

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

وبعد الإطلاع على مستنتجات النيابة العامة.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد امين ***** بواسطة دفاعه بتاريخ 2021/10/16 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالربط بتاريخ 2019/12/04 تحت عدد 4250 ملف عدد 2020/8207/2019 و القاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدة المدعيين مبلغ 33660 درهم الذي يمثل واجبات الكراء عن المدة من يوليو 2018 الى نونبر 2019 ومبلغ 3366 درهم واجب ضريبة النظافة عن نفس المدة المذكورة مع النفاد المعجل و تعويض عن التماطل وفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين وإفراغ المدعى عليه أو من مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن برقم 199 امل 4 ح ي م الرباط وبتحميله الصائر .

و بناء على المذكرة الجوابية مع طلب إضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة نائبيهما بجلسة 2021/02/24 جاء فيها انها بلغت بالحكم المطعون فيه يوم 2020/09/18 وفق ما هو ثابت من شهادة التسليم المدلى بها مما يفيد أن الطعن قدم خارج الاجل المنصوص عليه قانونا الشيء الذي يتعين معه عدم قبوله. وفي الطلب الإضافي الحكم له بمبلغ 36348 درهم واجبات الكراء عن المدة اللاحقة الممتدة من فاتح دجنبر 2019 الى متم مارس 2021 مع تعويض قدره 1500 درهم وتحديد الاكراه في الأقصى.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 2021/03/10 الفى بالملف مذكرة تعقيبية لنائب الطرف المستأنف عليه حضرت الاستادة بنعمر عن نائب المستأنف تسلمت نسخة منها فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2021/03/17.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اوجه استئنافه تبعا لما سطر اعلاه .

حيث دفع المستأنف عليهما في المذكرة المدلى بها بجلسة 2021/02/24 بعدم قبول الاستئناف لكونه قدم خارج الاجل القانوني مادام ان تبليغ الحكم الابتدائي تم بتاريخ 2020/09/18 حسب الثابت من خلال شهادة التسليم .

و حيث ان الطرف المستأنف ورغم تسلمه لنسخة من المذكرة المذكورة اكتفى بالدفع بكون الطرف المستأنف عليه لم يثبت بانه بلغ بالحكم و الحال ان المذكرة الجوابية مرفقة بشهادة التسليم..

و حيث انه بالرجوع الى شهادة التسليم المنجزة بمناسبة تبليغ الحكم المطعون فيه ان السيد امين ***** قد توصل بصفة شخصية الذي وقع عليها و ضمن رقم بطاقة تعريفه الوطنية عدد A676168 مما يجعل التبليغ الذي تم على الشكل المذكور تبليغا قانونيا و صحيحا و انه بالنظر الى ان الاستئناف قد تم بتاريخ 2020/10/16 فيكون مقدما خارج الاجل القانوني المنصوص عليه في الفصل 18 من قانون إحداث المحاكم التجارية الذي هو اجل 15 يوما من تاريخ التوصل الامر الذي يتعين معه التصريح بعدم قبوله مع تحميل رافعه الصائر

و حيث إن الطلب الإضافي بدوره يبقى غير مقبول من الناحية الشكلية بسبب ثبوت أن الاستئناف قد قدم خارج الأجل القانوني ، و أن المحكمة لا يمكنها البت فيه طالما أن الاستئناف غير مقبول من الناحية الشكلية مما يستوجب التصريح بعدم قبوله شكلا ، و تحميل رافعه الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بعدم قبول الاستئناف والطلب الإضافي وتحميل رافعيهما الصائر .

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

كاتبة الضبط

المستشارة المقررة

الرئيسة

قرار رقم: 1299

بتاريخ: 2021/03/17

ملف رقم: 2020/8206/3791



المملكة المغربية

السلطة القضائية

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 2021/03/17

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة.

مستشارا ومقررا.

مستشارة.

وبمساعدة السيدة كاتبة الضبط.

أصدرت بتاريخ 17 مارس 2021.

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد محمد *****.

عنوانه الجاعل محل المخابرة معه بمكتب نائبه الأستاذ محمد عيسى صابر المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفه مستأنفا من جهة.

وبين: *ورثة عمر ***** وهم السيدة فاطمة بدعاوي والسادة محمد-عبد العزيز-

عبداللطيف-نجاة-خديجة-أمينة ورشيدة لقبهم *****.

*ورثة بوجمعة ***** وهم السيدة فاطمة ***** والسادة محمد-عبد الرحيم-مليفة-

لطيفة-عبد الله ونادية لقبهم *****.

عنوانهم شارع

ينوب عنهم الأستاذ محمد علي الصايغ المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفهم مستأنفا عليهم من جهة أخرى.

بناء على قرار محكمة النقض 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 2021/03/03.

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

بناء على المقال الذي تقدم به الطاعن بواسطة نائبه المسجل بكتابة الضبط بتاريخ 17 يونيو 2015 المؤدى عنه الصائر القضائي يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 20172 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2014/12/24 في الملف عدد 2014/15/1830 القاضي في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2013/07/16 و بإفراغه هو وكل من يقوم مقامه من المحل الكائن بشارع بوشعيب الدكالي الرقم 99 حي الفرح الدار البيضاء وبأدائه للمدعين واجبات الكراء المحددة في مبلغ 119.700 درهما عن المدة من 2000/10/01 إلى 2014/03/31 بحساب مشاهرة قدرها 700 درهما و تعويض عن التماطل قدره 2000 درهما شمول الواجبات الكرائية المحكوم بها بالنفاذ المعجل, تحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث إن البين من وثائق الملف أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 2015/06/02 حسب الثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال و استأنفه بتاريخ 2015/06/17 أي داخل الاجل القانوني.
و حيث إن المقال الاستئنافي مستوف للشروط الشكائية المتطلبة قانونا فهو مقبول.

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن السادة ورثة ***** عمر وورثة بوجمعة ***** تقدموا لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 2014/02/27 عرضوا فيه أن السيد ***** محمد يكتري منهم محلا تجاريا كائنا بشارع ابوشعيب الدكالي رقم 99 حي الفرح بالدار البيضاء بسومة 700 درهما وقد توقف عن أداء واجبات الكراء ابتداء من فاتح يناير 2000 فوجهوا له إنذارا في إطار ظهير 1955/05/24 توصل به بتاريخ 2013/07/16 و بقي بدون نتيجة ولم يتقدم بدعوى الصلح و يكون حقه في المنازعة في الإنذار قد سقط و تنازل عن تجديد العقد أو عدل عن المطالبة بالتعويض.

ملتسبين الحكم بالمصادقة على الإنذار المؤرخ في 2012/06/06 و بإفراغ المدعى عليه من المحل أعلاه هو ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000 درهما عن كل يوم تأخير من تاريخ التبليغ و بأدائه للعارضين مبلغ 119.700 درهما واجبات الكراء ابتداء من 2000/01/01 إلى 2014/03/31 مع الفوائد القانونية و مبلغ 10.000 درهما تعويضا عن التماطل مع الصائر و النفاذ المعجل، و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف أعلاه، استأنفه الطاعن وجاء في أسباب إستئنافه أن الحكم المستأنف غير مبني على أساس واقعي وقانوني ذلك أنه لم يسبق له التوصل بالإنذار لعدم توفره على مستخدم يدعى هشام ندري بل هناك مستخدم اسمه المعطي ندري والذي لا تنطبق عليه الأوصاف المضمنة بالمحضر وأنه لا أثر لتوقيع متسلم الإنذار كما أن المادة 41 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين لا تعطي الحق لكتاب المفوضين القضائيين في تحرير المحاضر وبالتالي فإن إجراءات التبليغ جاءت معيبة، ومن حيث الصفة فإن الطرف المدعي لا يتوفر عليها في توجيه الإنذار لكون العارض كان يكتري المحل التجاري من السيدين عمر ***** و عشاب الصحراوي و لا تربطه بورثة بوجمعة ***** أية علاقة وقام المدعون بالتدليس على المحكمة حينما أدلوا بشهادة ملكية قديمة مؤرخة سنة 1997 تتعلق ببوجمعة ***** وورثة عمر ***** وأن العقار ذي الرسم العقاري عدد 94093/س يهم الدار الواقعة بشارع النيل قرية الجماعة الرقم 15 الدار البيضاء في حين أن محل النزاع يقع بدائرة مرس السلطان ولا يتوفر المدعون اصلا على شهادة الملكية مما حدى بورثتهم إلى توزيع مبالغ الكراء بخصوص الشقق المتواجدة فوق المحل ومن حيث الاداء فإن العارض يتمسك بالتقادم عن المدة من 2000/01/01 غلى 2010/03/31 وكان يؤدي مبالغ الكراء لكل من السيدة فاطمة بدعاوي و ابنتها خديجة حسب إشهادات عن البنك ومن حيث إجراءات القيم فإن جواب الاخير لم يرتكز على أي بحث مما عرض حقوق العارض للضياع و افقده درجة من درجات التقاضي.

ملتسما إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم من جديد ببطلان الإنذار و بعدم قبول الطلب و احتياطيا إجراء بحث في النازلة و تحميل المستأنف عليها الصائر.

وأرفق المقال بنسخة طبق الاصل للحكم المطعون فيه و بغلاف التبليغ.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليهم بمذكرة جوابية جاء فيها أن المستأنف توصل بالإنذار و لم يسلك مسطرة الصلح طبقا للفصل 27 من ظهير 1955/05/24 و لا حق له في مناقشة الإنذار أو المنازعة فيه وبخصوص الدفع ببطلان إجراءات تبليغ الإنذار الغير القضائي فإن كاتب المفوض القضائي وجد شخصا بالمحل مستخدم لدى المستأنف صرح له أن اسمه هو هشام ندري الذي رفض الإدلاء ببطاقته الوطنية و هذه البيانات تبقى لها الحجية ما لم يتم الطعن فيها بالزور و لا مجال للحديث عن التوقيع عندما يرفض المبلغ له و خول المشرع لكاتب المفوض القضائي القيام بعمليات التبليغ بصفة مطلقة و يوجد أصل شهادة التسليم ضمن ملف التبليغ و تضمن الإنذار أيضا تأشيرة التبليغ و يقر المستأنف صراحة بعلاقته الكرائية مع ورثة ***** عمر مادام كان يسلم

الوجيبة الكرائية لأرملته وابنته و ينقطع التقادم بكل مطالبة قضائية و غير قضائية لها تاريخ ثابت و لما كان الإنذار قد وجه للمستأنف بتاريخ 2012/11/09 فإن واجبات الكراء المستحقة تبتدئ من 2007/11/08 وحول إجراءات القيم فإن الأخير أدلى للمحكمة بنتيجة بحثه ولم يبق أي ميرر للمستأنف للطعن في التبليغ لتقديمه طعنه داخل الأجل و بتصدي المحكمة للبت في الجوهر حتى في حالة ثبوت عدم احترام إجراءات القيم.

ملتمسين أساسا رد دفعوات المستأنف و تأييد الحكم المستأنف و احتياطيا التصدي للبت في الجوهر في حالة الحكم ببطلان الحكم والحكم وفق مقال العارضين الافتتاحي للدعوى و تحميل المستأنف الصائر.

و أرفقوا مذكرتهم بصور لقرارات المجلس الاعلى و لقرار استئنافي عدد 2013/3045 بتاريخ 2013/06/04 و لشهادة التسليم و بنسخة لطلب تبليغ إنذار و بمرجوع البريد.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف بمذكرة تأكيدية أكد من خلالها دفعواته السابقة.

ملتمسا الحكم وفق مقاله الإستئنافي.

وأرفق مذكرته بشهادة الملكية وبتصميم و بشهادة المهنة و بصورتين لعقد بيع مفتاح و لجواب العمالة.

وبناء على القرار الصادر عن محكمة الإستئناف التجارية تحت عدد 6623 بتاريخ 2015/12/17 في الملف عدد 2015/8206/3596 القاضي في الشكل: بقبول الإستئناف، في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله بحصر المبلغ المحكوم به عن واجبات الكراء في 48300.00 درهم و تحميل المستأنف الصائر بالنسبة.

وبناء على القرار الصادر عن محكمة النقض تحت عدد 2/327 بتاريخ 2020/09/03 في الملف عدد 2017/2/3/662 القاضي بنقض القرار الإستئنافي المشار إلى مراجعه أعلاه والذي جاء في تعليقه " حيث صح ما عابه الطالب على القرار المطعون فيه ذلك أنه وطبقا للفقرة الثانية من الفصل 39 من ق م م إذا تعذر على المكلف بالتبليغ تسليم الإستدعاء لعدم العثور على الطرف ولا على أي شخص في موطنه فإنه يجب توجيه الإستدعاء بالبريد المضمون مع الإشعار بالتوصل، ونصت الفقرة السابعة من نفس الفصل على أن القاضي يعين في الأحوال التي يكون فيها موطن أو محل إقامة الطرف غير معروف عونا من كتابة الضبط بصفته قيما يبلغ إليه الإستدعاء وأنه بالرجوع إلى وثائق الملف وإجراءات الدعوى خلال المرحلة الابتدائية يتبين أن المحكمة وبعد أن رجع استدعاء المدعى عليه الطالب بملاحظة أن المحل مغلق بادرت إلى سلوك مسطرة القيم والحال أن التبليغ للقيم لا يلجأ إليه إلا إذا كان موطن المعني بالأمر غير معروف طبقا لأحكام الفصل المشار إليه، كما أنها لم تتقيد بأحكام الفقرة الثانية منه والتي تلزم توجيه الإستدعاء بالبريد المضمون بعد تعذر التبليغ وأنها بعدم إحترامها للإجراءات المسطرية المحددة بمقتضى القانون تكون قد خرقت المقتضيات المحتج بها وعرضت بذلك قرارها للنقض".

وبناء على إيداء نائب المستشارف عليهم بمذكرة بعد النقض أوضف العارضين من خلالها أن محكمة الدرجة الأولى وبعد رجوع الإستهعاء بعبارة المحل مغلق قررت بجلسة 2014/04/02 توجيه الإستهعاء بالبريد المضمون مع الإشعار بالتوصل وذلك خلافا لما جاء في القرار الصادر عن محكمة النقض، ولما تعذر التبليغ بالبريد المضمون قررت تنصيب قيم في حقه، ومن تم تكون إجراءات التبليغ وكذا تنصيب القيم تمت وفق الأحكام المنصوص عليها قانونا.

ملتمسين تأييد الحكم المستشارف والحكم وفق مقال العارضين الإضافي.

وأرفقوا مذكرتهم بصورة من رسالة الإيداء بلوازم البريد.

وبناء على إيداء نائب المستشارف بمذكرة بعد النقض أوضف العارض من خلالها أن الحكم المستشارف خالف مقتضيات المادة 39 من ق م م بعدم إستهعائه بواسطة البريد المضمون بعد رجوع الإستهعاء بعبارة المحل مغلق، واللجوء مباشرة إلى تنصيب قيم في حقه هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن محكمة الدرجة الأولى أمرت بتعيين قيم وبتت في الدعوى دون انتظار جواب هذا الأخير بإعتبار أن المحكمة المذكورة إعتمدت على جواب القيم بجلسة 2014/12/22 دون انتظار نتيجة البحث بواسطة النيابة العامة والذي أسفر على العثور على العارض والإستماع إليه وإشعاره بوجود قضية جارية في حقه وذلك حسب الثابت من محضر الضابطة القضائية المنجز بتاريخ 2015/01/20، وهو ما أدى إلى خرق مقتضيات المادة 39 من ق م م ومسها بحقوق الدفاع بحرمانها العارض من درجة من درجات التقاضي، وموضوعا فإن المستشارف عليهم لا صفة لهم بإعتبار أن العارض يكتري المحل من السيدين عمر ***** وعشاب الصحراوي ولا تربطه أية علاقة بورثة بوجمعة ***** والذين قاموا بالتدليس على المحكمة مدلين بشهادة ملكية قديمة مؤرخة في سنة 1977 تتعلق ببوجمعة ***** وورثة عمر ***** تخص الرسم العقاري عدد 94093/س الكائن بشارع النيل قرية الجماعة الرقم 15 الدار البيضاء التابع للمحافظة العقارية ابن مسيك والحال أن محل النزاع يقع بدائرة مرس السلطان التابع للمحافظة العقارية مرس السلطان، مضيفا أنه لم يسبق له وأن توصل بأي إنذار بصفة شخصية أو بواسطة مستخدميه إذ أنه لا يتوفر على مستخدم اسمه هشام ندرى كما ورد بمحضر التبليغ وإنما على مستخدم اسمه المعطي ندرى والذي لا تتطبق عليه الأوصاف المضمنة بالمحضر، فضلا على أن تبليغ الإنذار تم بواسطة كاتب المفوض القضائي دون التوفر على توقيع المفوض القضائي في خرق لمقتضيات المادة 44 من القانون 81.03.

ملتمسا الحكم وفق مقاله الإستئنافي مع إرجاع الملف إلى محكمة الدرجة الأولى لتبث فيه من جديد.

وأرفق مذكرته بورقة إرسال، صورة من محضر، صورة من جواب وصورة من جواب القيم.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 2021/03/03 ألفي بالملف بمذكرة تعقيب لنائب المستشار عليهم أوضح العارضون من خلالها أنه إذا ثبت للمحكمة أن هناك إخلالا في إجراءات القيم فإنها تبث وجوبا لأحكام الفصل 146 من ق م م، وبخصوص الدفع بإنعدام الصفة إن المستشار يقر بصفة ورثة عمر ***** أمام قيامه بتسليم واجبات الكراء لورثته، وأن القضاء أعطى الحق للمكري بصفته تلك ويقطع النظر عن صفة المالك لممارسة الحقوق المترتبة عن عقد الكراء أمام قيام مصلحته في ذلك، ملتجئين تأييد الحكم المستشار، فتقرر إعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2021/03/10 تم تمديدها لجلسة 2021/03/17.

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن بلغ بالحكم المستشار بتاريخ 2015/06/02 وبادر إلى استئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، أي داخل أجله القانوني، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع:

حيث دفع الطاعن بخرق حقوقه في الدفاع بحرمانه من درجة من درجات التقاضي حسب الوسائل المذكورة أعلاه.

وحيث إنه وإعمالا لمقتضيات المادة 369 من ق م م وتأسيسا على قرار محكمة النقض القاضي بالنقض والإحالة بعلة عدم إحترام إجراءات التبليغ المباشرة في حق المستشار أمام محكمة الدرجة الأولى ومن ضمنها إجراءات القيم، فإنه يتضح حقا صحة ما ناعه الطاعن إذ أن البين من إطلاع المحكمة على وثائق الملف أن محكمة الدرجة الأولى قامت بحجز القضية للمداولة بجلسة 2014/11/26 بناء على محضر جواب القيم المؤرخ في 2014/10/02 والذي تضمن عدم توصل هذا الأخير بأي جواب، وأن محضر القيم المتضمن كون المحل مغلق بعد الإنتقال والبحث حرر بتاريخ 2014/12/22 أي بعد حجز القضية في المداولة الحاصل بجلسة 2014/11/26 وهو ما يجعل من مسطرة القيم معيبة من الناحية الشكلية، إلا أنه وتبعاً للأثر الناشر للإستئناف فإن الطاعن قام بمباشرة الطعن بالإستئناف في الحكم الابتدائي مبرزا أوجه دفاعه أمام محكمة الإستئناف بعد نشر النزاع من جديد أمامها.

وحيث عاب الطاعن على الإنذار الموجه إليه كونه تضمن الإشارة إلى كون الشخص الذي رفض التوصل بالإندار المذكور يدعى هشام ندري والحال أنه لا يوجد أي مستخدم لديه يحمل الإسم المذكور وأن من يشتغل لديه إسمه المعطي ندري وهو شخص أبيض البشرة، أصلع الشعر ومن تم فإن أوصافه لا تنطبق على المسمى هشام، كما أن

الإنداز جاء خارقاً لمقتضيات المادة 44 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين بتبليغه بواسطة كاتب المفوض القضائي، فضلاً على خلوه من التوقيع وأن عدم التوقيع لا يعتبر بمثابة رفض.

وحيث إن الطاعن وبخلاف مزاعمه لم يستدل للمحكمة بأية وسيلة قانونية تثبت كون السيد هشام ندري يعتبر مستخدماً لديه، لتظل بذلك منازعته مفتقدة للإثبات، سيما أن محاضر المنجزة من طرف المفوضيين القضائيين تعتبر وثائق رسمية لا يمكن إستبعادها إلا عن طريق الطعن فيها بالزور وهو المنتفي في نازلة الحال، ومن تم فإن الإنداز المبلغ إليه وقع على الشكل المتطلب قانوناً بتوجيهه إلى العنوان الكائن به المحل موضوع النزاع في إحترام لمقتضيات المادة 38 من ق م م، بإشارة محضر التبليغ بالإنداز إلى رفض السيد هشام ندري بصفته مستخدماً لدى الطاعن وقيامه بوصفه بكونه شخص متوسط القامة، أسمر البشرة، شعره أسود والتي تعتبر أوصافاً كافية لنفي الجهالة عنه، كما أن تبليغ الإنداز بواسطة كاتب المفوض القضائي ليس من شأنه التأثير على سلامته من الناحية الشكلية مادام أن محضر التبليغ تضمن تأشير وتوقيع كل من المفوض القضائي وكاتبه في إنسجام مع مقتضيات المادة 44 من القانون 81.03 المتعلق بمهنة المفوضين القضائيين.

وحيث دفع المستأنف بإنعدام صفة ورثة بوجمعة ***** في توجيه الإنداز ومباشرة دعوى الإفراغ سنده في ذلك أن العلاقة الكرائية بخصوص المحل موضوع النزاع تجمع بينه من جهة وبين عمر ***** وعشاب الصحراوي من جهة أخرى، وأن شهادة الملكية المستدل بها تعتبر شهادة قديمة مؤرخة في سنة 1977 وتتعلق بمنزل للسكنى بشارع النيل تابع لعمالة ابن امسيك ولاعلاقة لها بالمحل موضوع النزاع المتواجد بدرب السلطان والتابع لعمالة الفداء درب السلطان، مضيفاً أن العقار الذي الكائن به المحل المذكور مملوك لكل من عشاب الصحراوي وعمر ***** وأن المحل ظل مشتركاً بينهما وأن واجبات كراء الشقق المتواجدة بنفس العقار يتم توزيعها بين ورثتهما، وهي الوقائع المثبتة بواسطة الوثائق التي سيتم الإدلاء بها لاحقاً للمحكمة.

وحيث إن البين من وثائق الملف أن المستأنف عليهم إستدلوا للمحكمة بشهادة عقارية صادرة عن المحافظة العقارية بإبن امسيك تثبت تملكهم للعقار، وأن الطاعن وبخلاف مزاعمه لم يستدل للمحكمة بأية وثيقة تفيد إدعاءاته بكون الشهادة المذكورة تتعلق بعقار آخر أو أن العقار الكائن به المحل موضوع النزاع تابعاً تريبياً لنفوذ المحافظة العقارية الفداء درب السلطان، كما أن إفتراض صحة ذلك ليس من شأنه إثبات كون الشهادة المشار إليها لا تتعلق بالعقار موضوع النزاع إذ أن القول بذلك يفرض الإستدلال أمام المحكمة بأنه في تاريخ إصدار الشهادة بتاريخ 1997/11/03 أي حوالي 17 سنة سابقة لتاريخ رفع الدعوى في 27 فبراير 2014 كان التقسيم الإداري والترابي بالشكل الذي يدعيه، ونفس الشيء ينسحب على إدعاءاته بكون المحل يعتبر مملوكاً على الشياخ بين ورثة عمر

***** وعشاب الصحراوي والذي لم يستدل المستأنف للمحكمة بأية وثيقة تفيد كون المحل موضوع النزاع مشاعا بين المذكورين، لتظل بذلك صفة المستأنف عليهم في الدعوى ثابتة أمام عدم قيام الحجة المثبتة لعكس ذلك. وحيث دفع الطاعن بأدائه واجبات الكراء إلى السيدة فاطمة بدعاوي وابنتها خديجة حسب الثابت من الإشهادات البنكية التي سيدلى بها تبين صرفهما لقيمة الشيكات المتعلقة بمبالغ الكراء المؤداة. وحيث إن الواقعة المذكورة ظلت مجردة من الإثبات بعدم إستدلال المستأنف بالوثائق المشار إليها بموجب إدعاءاته.

وحيث دفع الطاعن بتقادم واجبات كراء المدة من ببقادم المدة من 2000/01/01 إلى 2010/03/31.

وحيث إن الواجبات الكرائية وباعتبارها أداءات دورية فإنها تخضع للتقادم الخمسي المنصوص عليه بمقتضى المادة 391 من ق ل ع، وأنه وأمام ثبوت توصل الطاعن بالإنداز بالأداء بتاريخ 2013/07/16، ومطالبته من طرف المستأنف عليهم بموجب المقال الإفتتاحي للدعوى بأداء واجبات الكراء عن المدة من 2010/01/01 إلى 2014/03/31، تكون المدة من فاتح غشت 200

8 إلى تاريخ 2014/03/31 مستحقة الأداء بحسب مبلغ 47600.00 درهم إستنادا إلى واجب كراء شهري محدد في مبلغ 700.00 درهم فيما يكون التقادم الخمسي قد طال المدة السابقة عن ذلك. وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وحضوريا وتأسيسا على قرار محكمة النقض عدد 2/327 بتاريخ 2020/09/03 في الملف عدد 2017/2/3/662.

في الشكل :يقبول الإستئناف.

في الموضوع:بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به عن واجبات

الكراء في 47600.00 درهم وجعل الصائر بالنسبة.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 1309
بتاريخ: 2021/03/17
ملف رقم: 2021/8206/649



المملكة المغربية
السلطة القضائية
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 2021/03/17

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة ومقررة

مستشارة

السعدية مستشارة

بمساعدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : السيدة حليلة *****.

عنوانها الادريسية

ينوب عنها الاستاذ حميد الهراز المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفها مستأنفة من جهة

وبين ورثة احمد فلاح وهم : أرملة حبيبة ***** .

وأبنائهم : نعيمة - السعدية - عبد العزيز - عبد الهادي - فوزية - بوشعيب لقبهم *****.

وحفدته من ابنه مصطفى المتوفى قبله وهم: جلال - عادل - ربيع - خديجة.

الساكنون الادريسية

ينوب عنهم الاستاذ محمد النشعة 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 2021/03/10.

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

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به السيدة حليلة ***** بواسطة دفاعها والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2021/01/25 والذي يستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي عدد 2121 الصادر بتاريخ 2019/12/19 عدد 676 الصادر بتاريخ 2020/09/24 القاضي بإجراء خبرة وضد الحكم القطعي عدد 7516 الصادر بتاريخ 2020/12/17 عن المحكمة التجارية بالدارالبيضاء عدد 2019/8219/10811 والذي قضى بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 2019/06/04 وإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بحي الإدريسية 1 الزنقة 12 الرقم 214 الدارالبيضاء وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات في الطلب المضاد الحكم على المدعى عليه فرعيا بأدائه للمدعية فرعيا مبلغ 571.182 درهم كتعويض عن إفراغها من المحل أعلاه وبتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبية قانونا أجلا وأداء وصفة فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليهم تقدموا بواسطة دفاعهم لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدارالبيضاء بمقال افتتاحي يعرضون فيه أنهم يملكون الرسم العقاري عدد 90061/س الكائن بالدار البيضاء، وأن المحل التجاري الكائن بالإدريسية 1 الزنقة 12 الرقم 214 الدار البيضاء المكري للمدعى عليها بسومة شهرية قدرها 400 درهم دون دخول ضريبة النظافة، وأن العارضين أصبحوا في أمس الحاجة للمحل التجاري لاستعماله شخصيا، وأنهم عمدوا إلى توجيه إنذار للمدعى عليها والتي توصلت بواسطة ابنها بتاريخ 2019/06/04. لأجل ذلك التمسوا الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ للاستعمال الشخصي، والحكم بإفراغ المدعى عليها وكل من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بحي الإدريسية 1 الزنقة 12 الرقم 214 الدار البيضاء ومن جملته مرافقه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ، مع تحديد مدة الإجمار في الأقصى وتحميلها الصائر. وأرفق المقال بشهادة الملكية، أصل الإنذار مع محضر تبليغه، نسخة من محضر معاينة واستجواب، صور للنشاط الممارس بالمحل.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها والتي جاء فيها أن المقال معيب شكلا لكون المدعين لم يثبتوا صفتهم ومصالحتهم وأنهم مالكين للمحل موضوع الدعوى لكون شهادة الملكية المدلى بها تتضمن اسم أحمد فلاح ولا يوجد ما يثبت وفاته أو كونه من ورثته، كما أن المدعين سبق لهم التقدم بنفس الطلب أمام هذه المحكمة صدر بشأنه حكم عدد 5534 بتاريخ 2018/05/31 قضى برفض الطلب مما يتعين التصريح برفض الطلب لسبقية البت، وبخصوص الطلب المضاد، فيتعين التصريح أساسا ببطلان

الإنداز لكونه وجه من غير ذي صفة باعتبار أن المالك الحقيقي للعقار هو أحمد فلاح، كما أن الإنداز غير جدي لكون موجهي الإنداز غير مختصين في نوع نشاط المحل وأنهم كلهم عاملين، واحتياطيا تلتمس تعويضها تعويضا كاملا عن فقدان أصلها التجاري بناء على خبرة حسابية تأمر بها المحكمة. لأجل ذلك التمسست في الطلب الأصلي الحكم بعدم قبول الطلب شكلا مع تحميل رافعه الصائر، وفي الموضوع الحكم وفق مقالها المضاد مع تحميل المدعين الصائر، وفي المقال المضاد التمسست أساسا التصريح ببطلان الإنداز بالافراغ المؤرخ في 2019/05/10، واحتياطيا الحكم بتعويض مسبق قدره 5000 درهم مع الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل المستحق لها عما سيلحقها من ضرر جراء فقدانها لأصلها التجاري بعناصره المادية والمعنوية وإفراغها من المحل وحفظ حقها في التعقيب على الخبرة. وأرفقت مذكرتها بنسخة من النموذج "ج"، نسخة شهادة إدارية، نسخة الحكم عدد 5534.

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف نائب المدعين بجلسة 2019/12/05 والتي جاء فيها أن الغاية من تسجيل رسم الإرث في الرسم العقاري هي إثبات واقعة التملك لمدة ثلاث سنوات قبل إقامة الدعوى، والحال أن الورثة غير ملزمين بهذا الشرط، وإنما المقصود به المكري الذي آل إليه الملك بالشراء سدا لباب المضاربة العقارية، أما بخصوص الدعوى المقضي فيها برفض الطلب المستدل بها كانت موجهة ضد السيد محمد الدوح وليس المدعى عليها مما يتبين أن طرفي الدعوتين مختلفين، وفي الطلب المضاد فإن العارضين لا يرون مانعا في الأمر بإجراء خبرة من أجل الوقوف على إغلاق المحل التجاري وعدم ممارسة أي نشاط فيه وبالتالي عدم استحقاق المدعى عليها لأي تعويض. لأجل ذلك التمسوا في الطلب الأصلي الحكم وفق المقال الافتتاحي للدعوى وفي الطلب المضاد الحكم بعدم استحقاق المدعى عليها لأي تعويض مع تحميلها الصائر. وأرفق المذكرة بنسخة مطابقة للأصل من رسم الإرث.

وبناء على مذكرات الأطراف التي أكدوا من خلالها ما سبق.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 2121 الصادر بتاريخ 2019/12/19 القاضي بإجراء خبرة تقويمية عهدت مهمة القيام بها للخبير السيد ادريس الباهي.

وبناء على تقرير الخبرة المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 9 مارس 2020 والذي خلص فيه الخبير إلى تحديد التعويض المستحق عن فقدان الأصل التجاري في مبلغ 702.700,00 درهم.

وبناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المدعين بجلسة 2020/07/16 والتي جاء فيها أنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة يتضح أنه غير دقيق ولا يتسم بالموضوعية، إذ أن الخبير عمد إلى وصف إجمالي للمحل بالاعتماد على مجرد تصريحات الجهة المستغلة له دون إرفاقه بالوثائق المعززة لذلك من قبيل عقود التشغيل التصريح بالأجراء لدى صندوق الضمان الاجتماعي، والتصريحات الضريبية بخصوص الأربع سنوات الأخيرة، وما يفيد استغلال المحل كمقاولة وليس فقط محل تقليدي للخياطة، كما صرح بوجود المحل قرب سوق القرية والحال أنه بعيد كل البعد عن هذا السوق كما يتأكد ذلك من عنوانه، إضافة إلى أن المحل يعرف رواج تجاري بسيط كما يتأكد ذلك من رسم الضريبة على الدخل الذي لم يتجاوز مبلغ 536 درهم، كما أن المدعى عليها لم تشرع في استغلال المحل إلا بعد توصلها بالإنداز من أجل الافراغ للاستعمال الشخصي، مضيفا أنه استصدر أمر مبني على طلب رامي إلى إجراء معاينة واستجواب من أجل الوقوف على حقيقة مزاعم المدعى عليها التي انطلقت على

الخبير عندما اكتفى بالتوصل منها بصور المحل ودون انتقاله إلى مصلحة الضرائب من أجل الوقوف على رقم المعاملات وقيمة المحلات المماثلة. لأجل ذلك التمسوا الإثبات لهم بمذكرتهم الحالية واستبعاد تقرير الخبرة والأمر بإجراء خبرة جديدة يعهد بها إلى خبير مختص في التقييمات العقارية مع تحميل المدعية الصائر. وأرفق المذكرة بنسخة من ملزم الضريبة، نسخة من عقد تسليم محل تجاري وصور لاستغلال المحل في نشاط آخر وبيان استهلاك الماء والكهرباء، نسخة من الأمر القضائي.

وبناء على مذكرة تعقيب بعد الخبرة مع ملتصق اجراء خبرة مضادة المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها والتي جاء فيها أن الخبير خرق مقتضيات الفصل 63 من ق.م.م لكون وكلاء الطرفين لم يحضروا هذه الخبرة مما تكون معه الخبرة معيبة شكلا، فضلا عن ذلك وبالرجوع للتقويم الذي انتهى اليه الخبير يتبين أنه غير موضوعي ولا يتناسب مع القيمة الحقيقية للأصل التجاري، وبذلك فالتعويض المقدر جد مجحف في حقها، فبالرجوع إلى العناصر المعنوية يلاحظ أن الخبير لم يتم تقديرها بالشكل المطلوب، وبالنظر إلى الموقع الذي يوجد به الأصل التجاري يتبين أنه وكما جاء في التقرير يوجد بحي شعبي على مقربة من سوق القريعة وهي منطقة تعرف نموا عمرانيا واقتصاديا وتجاريا متزايدا حيث العديد من المحلات التجارية ذات قيمة مرتفعة وهي القلب النابض التجاري للدار البيضاء ومدن أخرى، وأن التقدير المحدد كتعويض عن الضرر بخصوص الحق في الإيجار مجحف ولا يتناسب مع القيمة الحقيقية لهذا الحق، كما أن مصاريف الانتقال يبقى تقديرها جد هزيل مقارنة مع أهمية التجهيزات وآلات الخياطة، ونفس الشيء بالنسبة للتعويض عن التحسينات والإصلاحات، مضافة أنه بالرجوع إلى التقرير يتضح أن الخبير أغفل تحديد التعويض عن الزيناء والسمعة التجارية رغم أنهما أهم عنصران يقوم عليهما الأصل التجاري حسب المادة 80 من مدونة التجارة وبالتالي فإن فقدان هذين العنصرين لا تبقى للأصل التجاري أي قيمة. لأجل ذلك التمس أساسا التصريح بإجراء خبرة مضادة تسند مهمة القيام بها لخبير آخر مع حفظ حقها في التعقيب على الخبرة المرتقبة وتحميل المدعين الصائر، واحتياطيا التصريح بصفة احتياطية بالمصادقة على الخبرة المنجزة بالملف والحكم تبعا لذلك وفق طلبها المضاد وبالمبلغ المحدد بها كتعويض عن فقدانها للأصل التجاري بعناصره المادية والمعنوية وقدره 702.700,00 درهم في مواجهة المدعين مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعين الصائر.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 676 الصادر بتاريخ 2020/09/24 القاضي بإجراء خبرة تقييمية ثانية عهدت مهمة القيام بها للخبير السيد سعيد فريشة.

وبناء على تقرير الخبرة المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 23 نونبر 2020 والذي خلص إلى تحديد قيمة التعويض عن فقدان عناصر الأصل التجاري في مبلغ 571.182,00 درهم.

وبناء على مذكرة بعد الخبرة المضادة المدلى بها من طرف نائب المدعي والتي جاء فيها أنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة يتضح أنه غير دقيق ومجمل ولا يتسم بالموضوعية والتجرد اللازمان في إنجاز مثل هذه المهمة، ذلك أن الخبير في مرحلة أولى من إنجاز المهمة المسندة إليه، عمد إلى وصف إجمالي للمحل بالاعتماد على مجرد تصريحات الجهة المستغلة له، دون إرفاقه بالوثائق المعززة لذلك من قبيل عقود العمل، التصريح بالأجراء لدى صندوق الضمان الاجتماعي، والتصريحات الضريبية، وأن هذه الوثائق هي الوحيدة الكفيلة بإعطاء صورة واضحة

وحقيقية عن النشاط، وأن المحل ذا رواج بسيط كما يتأكد ذلك من رسم الضريبة على الدخل الذي لم يتجاوز مبلغ 536 درهم، وأن المحل كان مكروى من طرف السيد محمد الدوح والذي تنازل عنه بدون مقابل للسيدة حليلة ***** وعند وفاته تم تغيير النشاط من خياطة الملابس إلى إعداد الوجبات الخفيفة، وبعد ذلك إعادة النشاط السابق ليس شخصيا ولكن بواسطة المسير الحر، وأن تحديد قيمة الحق في الكراء عن 45 سنة في 435.744,00 درهم لا يستقيم، خاصة وأن النشاط الأول قد توقف ومورس بالمحل نشاط الوجبات الخفيفة وبعدها وعند توصلها بإنذار الإفراغ للاستعمال الشخصي، أرجعت النشاط السابق بغية الحصول على تعويض مجزي عن الحق في الكراء يضاف إلى ذلك أن العمال المشغلين بالمحل لا يتوفرون على عقود عمل كما أنهم غير مصرح بهم لدى صندوق الضمان الاجتماعي، وأن التصاريح الضريبية بخصوص الأربع السنوات الأخيرة لا وجود لها. لذلك يلتزم استبعاد تقرير السيد الفريشة سعيد، والأمر بإجراء خبرة جديدة يعهد بها إلى خبير مختص في التقويمات العقارية، واحتياطيا تخفيض التعويض عن الحق في الكراء إلى حدود مبلغ 34.117,54 درهم وتحميل المدعية الصائر. وأرفق المذكرة بنسخة من القرار عدد 2/212 الصادر بتاريخ 2020/06/25 في الملف التجاري عدد 2018/2/3/431.

وبناء على مذكرة تعقيب بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها والتي جاء فيها أن الخبرة لا تستند على أساس قانوني وخرقت مقتضيات الفصل 59 من ق م م ، من خلال عدم تقيده بنقط الأمر التمهيدي ودخوله في نقاش نقاط لم يكلف بها، ومن جهة أخرى السيد الخبير خرق مقتضيات الفصل 63 من ق م م، واجتهاد محكمة النقض من خلال عدم إجرائه لخبرة تواجدية بين الأطراف وأنه وإن استدعى الأطراف فلم يعرض حجج كل طرف على الآخر ومناقشتها وإبداء الرأي فيها وبذلك يكون الخبير قد خرق مقتضيات الفصلين 59 و63 من ق م م، وأن المبلغ المحدد من طرف الخبير جد هزيل مقارنة مع موقع المحل ومواصفاته وصعوبة إيجاد محل مماثل بنفس المواصفات ونفس المنطقة إذ أنه حدد المبلغ دون الأخذ بعين الاعتبار المواصفات المتعلقة بالمحل وكونه يتواجد بإحدى الأحياء التي لها ثقلها التجاري وأن قيمة الإصلاحات والتحسينات التي قامت بها تتجاوز ما أثبتته بالفواتير المدلى بها للخبير وكانت ضرورية لصيانة المحل وبقائه في وضع جيد، وأن هذا الأمر ثابت من خلال الصور التي أرفقها الخبير بخبرته والتي تفيد أن المحل يوجد في وضعية جد جيدة من حيث الصيانة والتحسينات، وأن الخبير حدد قيمة التعويض عن الأصل التجاري والزبناء في مبلغ 37.544,00 درهم فقط دون أن يبرز الكيفية التي توصل بها إلى هذا المبلغ ودون أن يعتمد معطيات تقنية وفنية وعلمية للوصول إلى هذا المبلغ، وأن محل العارضة يتوفر على أصل تجاري مؤسس منذ ما يزيد عن 45 سنة وله سمعة تجارية وزبناء وأن تحديدها لمبلغ لا يتعدى 37.000,00 درهم على الرغم من الإدلاء له بالتصاريح الضريبية وفواتير استهلاك الماء والكهرباء تثبت حجم النشاط، وأن قيمة التعويض عن مصاريف الانتقال في مبلغ 22.894,00 درهم وهو مبلغ لا يكفي حتى لتفكيك الآلات ونقلها، وأن العارضة أدلت للخبير بالتصاريح الضريبية المتعلقة بالمحل تفيد أداؤها لمبالغ مهمة عن الضريبة على الدخل والضريبة المهنية وغيرها من الضرائب وكذا ما يفيد وجود أصل تجاري بالمحل مؤسس منذ ما يزيد عن 45 سنة. لأجل ذلك تلتزم استبعاد خبرة سعيد الفريشة لتناقضها وخرقها للمقتضيات

القانونية الشكلية في إنجازها وانحيازها وعدم موضوعيتها والأمر بإجراء خبرة مضادة مع حفظ حقها في التعقيب وبصفة جد احتياطية اعتماد خبرة ادريس الباهي والحكم وفقها ووفق مذكرة تعقيبها وتحميل المدعين الصائر.

وبعد استقاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة مؤسسة استئنافها على ما يلي : أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به واستند تعليل غير سليم وغير قانوني ومناقض لتوجه العمل القضائي ولوثائق الملف حينما اعتمد على خبرة سعيد الفريشة ولم يلتفت الخبرة إدريس الباهي. واستند الحكم المطعون فيه على تعليل مفاده أن التصاريح الضريبية هي مجرد معيار يتم الإعتماد عليه في تحديد التعويض عن الإفراغ، وفي حال عدم توفرها فإن الخبير يستعين بمعايير أخرى منها موقع المحل ونوع الشمال الممارس فيه ومبلغ السومة الكرائية ومدة الكراء . وأن التقرير المنجز من طرف الخبير سعيد الفريشة قد خالف هذا التعليل ولم يكن التقرير الذي أنجزه يحترم مقتضيات الفصل 59 و 63 من قانون المسطرة المدنية. وباعتبار أن وثائق الخبرة لم يتم مناقشتها تواجها وأن القول بكون الخبرة احترمت مقتضيات الفصل أعلاه في غير محله. و أن تقرير الخبير سعيد الفريشة لم يأخذ بعين الاعتبار كون المحل يوجد بمنطقة القرية أحد أهم الأحياء التجارية بالدار البيضاء رواجاً ونوع النشاط الممارس بالمحل ومدة الكراء التي تجاوزت 45 سنة وقيمة الإصلاحات والتحسينات التي تمت بالمحل بمبالغ مالية جد مهمة وصعوبة إيجاد محل مماثل بنفس المنطقة وبنفس المواصفات. وأن الحكم المتخذ اعتمد خبرة تتضمن عدة مغالطات بالنظر إلى كون الخبير حدد التعويض عن الحق في الكراء حسب مبلغ 435.744 درهم وهو مبلغ جد هزيل مقارنة مع موقع المحل ومواصفاته وصعوبة إيجاد محل مماثل وبنفس المواصفات و بنفس المنطقة. و إن المبلغ الذي انتهى إليه الخبير غير مبرر وفيه محاباة للطرف المدعي باعتبار العارضة تشغل المحل منذ ما يزيد عن 45 سنة، وأن السومة المؤداة هي 400 درهم ويصعب إيجاد محل بنفس المواصفات وبنفس السومة مما يجعل المبلغ المحدد من طرف الخبرة بخصوص الحق في الكراء هو جد هزيل ويضر بمصالح العارضة، وأن المبلغ المحدد من طرف الخبير ودون الأخذ بعين الاعتبار الموصفات المتعلقة بالمحل وكونه يتواجد بإحدى الأحياء التي لها ثقلها التجاري يحتل مكانا متميزا يكون قد أوضح انحيازه و محاباته للطرف المدعي ولم يعد له الحياد والموضوعية اللازمين لخبرة سليمة وقانونية. وان الخبير اعتبر أن التعويض عن الإصلاحات والتحسينات الثابتة محددة في مبلغ 75.000 درهم واستند على مبلغ 250.000 درهم ومعدل استهلاك تراكمي قدره 175.000 درهم. لأجله تلتمس عملا بكون خبرة سعيد الفريشة معيبة ومجحفة بحقوق العارضة واعتماد الحكم المتخذ عليها في غير محله، واعتمادا على تواجد المحل بأحد أهم الأحياء التجارية بمدينة الدار البيضاء وهو منطقة الريعة. ولكون المبلغ الذي حددته خبرة سعيد الفريشة جد هزيل ولا يعكس حقيقة أثمان الاصول التجارية بالمنطقة. وعملا بكون الحكم المتخذ قد جانب الصواب واعتمد على تعليل غير سليم وغير قانوني، التصريح أساسا بإجراء خبرة مضادة تستند لخبير حيسوبي لتحديد التقويم العادل للأصل التجاري المملوك للعارضة مقابل الإفراغ مع حفظ حقها في التعقيب واحتياطيا المصادقة على خبرة السيد ادريس الباهي وتحميل المستأنف عليها صائر الدعوى.

وبناء على جواب دفاع المستأنف عليهم بجلسة 2021/03/03 والذي أسسه على عدم احترام السيد الخبير للمقتضيات المنصوص عليها في المادتين 59 و 63 من قانون المسطرة المدنية عند حضور الطرفين أشغال الخبرة القضائية، وعلى كون التعويض المحكوم به هزيل بالنظر لقيمة المحل الحقيقية. وخلاف ما ذهبت إليه الطاعنة ،

فإن السيد الخبير قد استمع إلى تصريحات الطرفين بحضور دفاعهما وإدلاء هذا الأخير بالوثائق المعززة لتصريحاته ، ضاربا للطرفين أجلا للحضور أشغال الخبرة بالمحل الكائن بحي الإدريسية 1 الزنقة 12 الرقم 214 الدار البيضاء وذلك بعد توقيع طرفي النزاع بمحضر الخبرة . ويتأكد احترام السيد الخبير سعيد الفريشة للمقتضيات القانونية المنصوص عليها في الفصلين 59 و 63 من قانون المسطرة المدنية. و إنه وتبعا لذلك يتعين عدم الإستجابة لهذا الدفع . وفيما يتعلق بهزالة التعويض المحكوم به، ان المستأنفة قد صادقت على الخبرة المأمور بها إبتدائيا من خلال مذكرتها بعد الخبرة . وان طعنها فيها لا يستقيم بالنظر لما سلف ، و بالنظر كذلك إلى كون المعتبر في تحديد عناصر الأصل التجاري التي تدخل في تقويم التعويض الكامل عن فقدان الأصل التجاري هي العناصر التي تتأثر بعملية الإفراغ ، أي ما قد يلحق المكثري من خسارة حقيقية و ما فاته من كسب كانا ناتجين مباشرة عن عملية الإفراغ ونقل النشاط التجاري إلى جهة أخرى. وتبعا لذلك يتعين رد الدفعين السالفين مع الحكم بتأييد الحكم الإبتدائي ويرد دفع المستأنفة لعدم تأسيسه مع القول بتأييد الحكم الإبتدائي فيما قضى به وبتحميل المستأنفة صائر استئنافها.

وبناء على تعقيب دفاع المستأنفة بجلسة 2021/03/10 أن ما تمسك به المستأنف عليهم لا أساس له قانونا وهو لم يجب على كافة دفع العارضة بمقالها الإستئنافي، مما يعد معه إقرارا منهم بما جاء فيه. وان الثابت كون الخبرة التي صادقت عليها المحكمة التجارية والمنجزة من طرف الخبير سعيد الفريشة لا تستند على أساس قانوني وخرقت مقتضيات الفصل 59 من قانون المسطرة المدنية من خلال عدم تقيده بنقط الأمر التمهيدي ودخوله في نقاش نقاط لم يكلف كما. ومن جهة أخرى وخلاف ما تمسك به المستأنف عليهم فالسيد الخبير خرق مقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية واجتهاد محكمة النقض ليس من خلال الشق المتعلق بحضور الخبرة وإنما من خلال عدم إجرائه الخبرة تواجبية بين الأطراف، وأنه وإن استدعى الأطراف فلم يعرض حجج كل طرف على الآخر ومناقشتها وإبداء الرأي فيها بل إن العارضة حضرت مجلس الخبرة يوم 2020/11/09 ولم يعلمها بتاريخ آخر للخبرة، وأنه بتاريخ 2020/11/10 انتقل إلى المحل موضوع الخبرة دون حضور كافة الأطراف. و بذلك يكون ما قام به السيد الخبير في هذا الشأن بجانب للصواب ويشكل خرقا لمقتضيات الفصلين 59 و 63 من قانون المسطرة المدنية و تحريفا لوثائق الملف مس بحقوق العارضة. و بالرجوع للخبرة نجدها تتضمن عدة مغالطات بالنظر إلى كون الخبير حدد التعويض عن الحق في الكراء حسب مبلغ 435.744 درهم وهو مبلغ جد هزيل مقارنة مع موقع المحل ومواصفاته وصعوبة إيجاد محل مماثل وبنفس المواصفات وبنفس المنطقة وهو مبلغ غير مبرر وفيه محاباة للطرف المستأنف عليه باعتبار العارضة تشغل المحل منذ ما يزيد عن 45 سنة وأن السومة المؤداة هي 400 درهم ويصعب إيجاد محل بنفس المواصفات و بنفس السومة، مما يجعل المبلغ المحدد من طرف الخبرة بخصوص الحق في الكراء هو جد هزيل ويضر بمصالح العارضة. وأن المبلغ المحدد من طرف الخبير ودون الأخذ بعين الاعتبار الموصفات المتعلقة بالمحل وكونه يتواجد بإحدى الأحياء التي لها ثقلها التجاري ويحتل مكانا متميزا يكون قد أوضح انحيازه و محاباته للمستأنف عليهم ولم يعد له الحياد والموضوعية اللازمين لخبرة سليمة وقانونية. وقد اعتبر السيد الخبير أن التعويض عن الإصلاحات والتحسينات الثابتة محددة في مبلغ 75.000 درهم، في حين أن الثابت ومن خلال الوثائق التي تم إمدادها بها من طرف العارض أن مبلغ التحسينات

الأخيرة التي أنفقتها على المحل وصلت إلى مبلغ 250.000 درهم وبذلك فخلاصة الخبير بخصوص قيمة التعويض عن الإصلاحات والتحسينات بدورها لا تقوم على أساس. وانه حدد قيمة التعويض عن الأصل التجاري والزبناء في مبلغ 37.544 درهم فقط دون أن يبرز الكيفية التي توصل بها إلى هذا المبلغ ودون أن يعتمد معطيات تقنية وفنية وعلمية للوصول إلى هذا المبلغ. وأن الخبير الأول حدد هذا التعويض في مبلغ 400.000 درهم باعتبار المعطيات التي يتوفر عليها المحل موقعا ومساحة وسمعة وزبناء يصعب الحصول على مثل لها في حال الافراغ. كما حدد قيمة التعويض عن مصاريف الانتقال في مبلغ 22.894 درهم وهو مبلغ لا يكفي حين لتفكيك الآلات ونقلها فبالأحرى أتعاب الوسطاء العقاريين ومصاريف تحرير العقد ومصاريف الرحيل والنقل. وأنها تدلي بنسخ تواصل أداء الضريبة العامة على الدخل والتي تتجاوز قيمتها مبلغ 3.396 درهم، كما أن قيمة استهلاك الكهرباء بالمحل تتجاوز مبلغ 1.581,58 درهم حسب الثابت من الوثيقة . كما أن الثابت من الوثيقة الصادرة عن موقع غدارة الضرائب أن قيمة الأصول التجارية بالمنطقة التي يوجد بها المحل تتجاوز 15.000 درهم للمتر المربع. وأن السيد الخبير التي صادقت المحكمة التجارية على خبرته لم يراعي المعطيات أعلاه ولم يعتمد على أسس علمية وتقنية وقانونية في إنجاز الخبرة. وتبعاً لذلك تلتزم العارضة من المحكمة إجراء خبرة مضادة مع حفظ حقها في التعقيب وبصفة جد احتياطية اعتماد خبرة إدريس الباهي والحكم وفقها ووفق مذكرة تعقيب العارضة بعدها و تحميل المدعين الصائر . وارفقت مذكرتها بنسخة توصيل أداء الضريبة على الدخل وفاتورة الكهرباء و وثيقة من موقع ادارة الضرائب.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 2021/03/10 حضرها دفاع الطرفين وأدلى دفاع المستأنف بالمذكرة التعقيبية المشار إليها أعلاه تسلم دفاع المستأنف عليهم نسخة منها وأكد ما سبق وتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 2021/03/17.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة استئنافها في الأسباب المبسطة أعلاه.

حيث إنه بخصوص ما تمسكت به الطاعنة من عدم احترام السيد الخبير للمقتضيات القانونية المنصوص عليها في المنصوص عليها في الفصلين 59 و 63 من قانون المسطرة المدنية ، والحال أن الخبير قام باستدعاء كافة الأطراف ودفاعهما محدداً لهم تاريخاً ليوم الاثنين 2020/11/9 على الساعة الثانية والنصف زوالاً ، فحضر كل الأطراف ودفاعهم مؤكدين تصريحاتهم الكتابية، كما أدلوا بالوثائق المشار إليها بالتقرير لذلك فإن الخبير أنجز المهمة المسندة إليه وفق ما ينص عليه الحكم التمهيدي بحضور الأطراف الذين أدلوا بكافة الوثائق المتوفرة لديهم. وعند الانتقال الى عين المكان بتاريخ 2020/11/10 على الساعة الخامسة زوالاً وجد عند وصوله الطاعنة، مما يجعل الدفع أعلاه على غير اساس واقعي.

حيث إن الخبير عند تحديده قيمة التعويض عن الحق في الكراء معتبرا مدة اعتمار الطاعنة للمحل لما يفوق 45 سنة بالإضافة الى الفرق بين السومة الكرائية الحالية والسومة الكرائية للمحلات المماثلة محدداً الفترة الزمنية المقبولة للمخاطرة التي هي 9 سنوات والنسبة المتوسطة لقروض تمويل العقارات هي 5 % وعند تطبيق هذه الصيغة خلص الى تحديد حق الإيجار في 435.744,00 درهم (400 - 5500) × 12 = 61.200 درهم .

61.200 × 1 - 1 (435.744,00 درهم، لذلك تكون النتيجة التي خلص إليها الخبير لتحديد
5 % 9 (1,05)

الحق في الإيجار تقنية دقيقة معتمدا فيها لمدة الكراء وتحديث السومة الكرائية السوقية للمحل وأخذا بعين الاعتبار موقع المحل فيصبح تبعا لذلك ما تمسكت به الطاعنة بهذا الشأن مردودا.

حيث أكد الخبير أنه في غياب التصاريح الضريبية على الدخل للسنوات الأربعة الأخيرة والاكتفاء بما قدمته الطاعنة في إطار الضريبة على الدخل للسنوات الثلاثة 2011 - 2012 - 2013 موضحا أن المحل يخضع للنظام الضريبي الجزافي مشيرا الى أن الضريبة على الدخل تبقى قارة ولا تتغير مع مرور السنوات ليخلص الى أن معدل المدخول السنوي الصافي للمحل يتحدد في 37.511,00 درهم . موضحا بأنه لاستقطاب زبناء فالأمر يتطلب جهد و زمن لا يقل عن سنة ، لذلك يمكن تحديد التعويض عن الزبناء في مبلغ $1 \times 37.544,00 = 37.544,00$ درهم، وبالتالي فإن ما تمسكت به الطاعنة مردودا لعدم وجاهته.

حيث إنه لتحديد قيمة التعويض عن الإصلاحات والتحسينات الثابتة، فقد أكد الخبير أنه حسب معايينه للمحل وما قدمته الطاعنة من فواتير المشتريات التي قامت بها من أجل ترميم وتجهيز المحل والتي يصل مبلغها الإجمالي الى 250.010,00 درهم، وبعد خصم معدل استهلاك التراكمي لمجموع الترميمات والإصلاحات المقدره 175.000,00 درهم حدد القيمة الصافية للتعويض عن الإصلاحات في مبلغ 75.000 درهم، وبالتالي فإن ماخلص إليه الخبير بهذا الشأن كانت بناء على دراسة تقنية دقيقة اعتمادا على ما تم الإدلاء به وتفعيلا لمعدل استهلاك التراكمي لمجموع الترميمات والإصلاحات فيترتب عن ذلك رد الدفع المثار بهذا الشأن على مثيره.

حيث إن تحديد قيمة مصاريف الانتقال وفقا لما نص عليه الفصل 7 من قانون 49/16 تنحصر في مصاريف الرحيل دون أتعاب الوسيط العقاري وتحرير العقود وأخذا بقاعدة لا يضار أحد باستئنافه فإن المحكمة تصرح بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به.

وحيث يتعين جعل الصائر على المستأنفة.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على المستأنفة.

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

كاتب الضبط

الرئيس والمقرر

قرار رقم: 1310
بتاريخ: 2021/03/17
ملف رقم: 2021/8206/673



المملكة المغربية
السلطة القضائية
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 2021/03/17

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة ومقررة

مستشارة

مستشارة

بمساعدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : ورثة ***** عبد الرحمان و هم : ارملته رقية المامون و ابناؤه : فاطمة - بوشعيب -

احمد - عبد الكريم - علي - سعاد - حسنية - جليلة لقبهم *****.

عنوانهم ينوب عنهم الاستاذ عبد الله ويشو المحامي بهيئة الدار البيضاء.

يوصفهم مستأنفين من جهة

وبين : ***** فاطمة.

عنوانها قرية الجماعة بلوك 37 رقم 12 الدارالبيضاء.

ينوب عنها الاستاذ ***** عبد الله المحامي بهيئة الدار البيضاء.

يوصفه 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 2021/03/10.

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

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السادة ورثة ***** عبد الرحمان بواسطة دفاعهم والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2021/01/28 والذي يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 6228 الصادر بتاريخ 2020/11/17 في الملف عدد 2020/8219/200 عن المحكمة التجارية بالدارالبيضاء والذي قضى بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ والقول بإفراغ المحل موضوع الكراء وعدم قبول مطالب الطاعنين بإجراء خبرة جديدة لتحديد التعويض المستحق لهم.

في الشكل:

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وأداء وصفة فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليها تقدمت بواسطة دفاعها لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدارالبيضاء بمقال افتتاحي يعرض فيه أنها تملك العقار ذي الرسم العقاري عدد 77789/س للملك المسمى " دار فيكري " والكائن بالبيضاء قرية الجماعة بلوك 37 رقم 12 ، وأن المدعية ورغبة منها في استرجاع المحل التجاري المذكور أعلاه قصد استعماله الشخصي نظرا لحاجتها الماسة إليه للاستغلال والانتفاع به شخصيا وأنه في هذا الإطار قد وجهت للمدعى عليهم إنذارا بالإفراغ تنذرهم بوجود إفراغ محلها التجاري أعلاه ومن يقوم مقامهم داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ توصلهم بالإنذار وأن المدعى عليهم قد توصلوا بالإنذار أعلاه كما هو ثابت بمقتضى محاضر التبليغ بتاريخ 1-08-2019 ، وأنه بعد انصرام الأجل القانوني أعلاه فإن المدعى عليهم لم يستجيبوا لفحوى الإنذار مما تكون معه المدعية مضطرة لسلوك مسطرة إفراغ المحل التجاري أعلاه استعدادها عند الاقتضاء للتعويض إن كان له محل لفائدة المدعى عليهم ، ملتزمة قبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم بالتصريح والمصادقة على الإنذار بالإفراغ الموجه إلى المدعى عليهم بتاريخ 1-8-2019 وبالتالي الحكم بإفراغهم من المحل التجاري الكائن بالبيضاء قرية الجماعة بلوك 37 رقم المحل التجاري 12 مكرر سيدي عثمان هم ومن يقوم مقامهم بجميع مرافقه وذلك تحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير مع ما يترتب عن ذلك قانونا وشمول الحكم بالنفاد المعجل وتحميل المدعى عليهم الصائر . وأرفقت المقال بنسخة من شهادة الملكية ونسخة من الأمر القضائي والإنذار وشواهد التسليم .

و بناء على إدلاء المدعى عليهم بمذكرة جوابية مرفقة بطلب مضاد بواسطة نائبهم بجلسة 2020/03/17 التي جاء فيها حول مذكرة الجواب أن المدعية تطالب بإفراغ المدعى عليهم من المحل موضوع الكراء بدعوى

رغبتها في استغلاله بصفقتها الشخصية والمدعية المطلعة على أحوال المدعى عليهم تعلم حق العلم كون المحل موضوع الدعوى هو المصدر الوحيد لتأمين عيش الأرملة السيدة رقية المأمون وأبنائها العاطلين عن العمل وبناتها المريضات وعلى الرغم من ذلك، فإن العارضين الذين يتقون في عدالة المحكمة يلتزمون التفضل بتطبيق ما ينص عليه القانون في مثل هذه النوازل ، وفي الطلب المضاد فإن المحل موضوع الدعوى هو مصدر رزق المدعى عليهم وباعتبار مدة استغلال المحل ذاك وباعتبار الصعوبات التي ستعترض المدعى عليهم في الحصول على محل مماثل وبنفس المواصفات وبنفس السومة الكرائية، ناهيك عن فقدانهم بسبب الإفراغ لما راكموه عبر سنوات من زبناء وسمعة وغيرها من مقومات العمل التجاري ووصول إلى تحديد التعويض الواجب للمدعى عليهم عن فقدانهم لأصلهم التجاري المنشأ بالحل موضوع الدعوى، ملتزمين في مذكرة الجواب عدم القبول شكلا وموضوعا التفضل بتطبيق ما ينص عليه القانون في المجال وفي المقال المضاد قبوله شكلا وموضوعا التفضل بالأمر بانتداب أحد السادة الخبراء المحلفين المختصين في المجال وحفظ حق المدعى عليهم في إبداء وجهة نظرهم في التقدير المنتظر و الحكم بإلزام المدعية الأصلية بمنح المدعى عليهم تعويضا مسبقا بمبلغ 3000.00 درهم و الحكم بالنفذ المعجل رغم كل طعن وتحميل المدعى عليها فرعيا الصائر .و أرفقوا مذكرتهم بمجموع الإنذارات المبلغة للمدعى عليهم ونسخة طبق الأصل من رسم إرثته .

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2020/07/14 والقاضي بإجراء خبرة حسابية عهد للقيام بها للخبير السيد موسى جلولي.

وبناء على تقرير الخبرة الملفى بالملف.

و بناء على إدلاء المدعية بمذكرة تعقيبية بعد الخبرة بواسطة نائبها بجلسة 2020/11/10 التي جاء فيها أن ما خلص له الخبير بتحديد التعويض قد جاء مغال فيه وذلك بتحديد 78.000.00 درهم مع العلم أن المحل المطلوب إفراغه يمارس به نشاط " إسكافي " وهي حرفة كما أشار إلى ذلك الخبير في تقريره تدخل في خانة القطاع الخدماتي التقليدي لها طابع معيشي وشي أخذة في الانقراض، مما يجعل زبناء هاته الحرفة منعدمين وان تحديد هذا المبلغ لم لا تتجاوز مساحته 10 متر مربع يعتبر إجحافا في حق المدعية وخاصة أن هذا المبلغ شي يشكل نسبة 80 % من شراء محل بنفس المواصفات في السكن الاقتصادي الذي يعرف رواجا تجاريا به وعلى هذا الأساس، فإن المدعية تلتمس من المحكمة لما لها من سلطة في تحديد التعويض وذلك بخفض هذا المبلغ إلى 50.000.00 درهم مع العلم أن المدعى عليهم لم يدلوا للخبير بالتصريحات الضريبية عن الدخل او الريح لأربع سنوات الأخيرة طبقا لماهية الحكم التمهيدي وكذا للفصل 7 من قانون 49.16 وعلى هذا الأساس، ملتزمة الحكم بحصر التعويض في مبلغ 50.000.00 درهم والحكم وفق ملتزمات المدعية المسطرة مقالها الافتتاحي .

و بناء على إدلاء المدعى عليهم بمذكرة بعد الخبرة بواسطة نائبهم بجلسة 2020/11/10 التي جاء فيها أنه الرغم من إقرار السيد الخبير بكون المحل موضوع الدعوى يقع بحي أهل بالسكان ، وكون المدعى عليهم يشغلونه منذ 1963، وأنه بحكم دخله فهو معفى من التصريح الضريبي على الرغم من كل ذلك ونجده يحدد مبلغ التعويضات المتخذة أساس لحساباته في حدود جعلت التعويض في حدود لا تتناسب وقدم أمد مدة استدلال المدعى

عليهم للمحل من جهة وما سينكبذونه من خسائر ساعة فقدهم لأصلهم التجاري خاصة وان السيد الخبير الذي وقف على حقيقة الوضع الاجتماعي لأسرة المدعى عليهم و تعداد أفراد تلك الأسرة يعي كل الوعي أن ما تم تحديده كتعويض لهم لا يغلي الخسائر التي ستلحقهم ما بعد فقدهم لأصلهم التجاري الذي يعتبر مصدر رزقهم بعد أن كان مورثهم يعتمد قيد حياته على مدخول ذات المحل لتغطية حاجيات أبنائه منه وباعتبار دور المحكمة الإنساني والاجتماعي ومادامت الهيئة الموقرة غير ملزمة بأراء السادة الخبراء ، وباعتبار الملاحظات المسجلة على تقرير السيد موسى الجلولي، فان العارضين يلتزمون التفضل بالحكم بإرجاع ذات المهمة لذات السيد الخير حتى يتأتى له انجاز مهمته بصورة موضوعية ، ملتزمون بالحكم بإرجاع المهمة لذات الخبير قصد انجازها بصورة موضوعية.

وبعد استقاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعنون مؤسسون استئنافهم على مايلي: ان المستأنف عليه استأنف الحكم القطعي بالإفراغ في الدعوى الأصلية ولم يستأنف الشق المتعلق بالدعوى المقابلة والحكم التمهيدي الصادر بشأنها، مما يجعل طلبه المتعلق أساسا بالحكم الابتدائي في الدعوى الأصلية والحكم بإجراء خبرة غير مرتكز على أساس قانوني ويتعين تبعا لذلك بعدم قبول الاستئناف شكلا. وان الأساس الذي استند عليه المستأنف بشأن إرجاع المهمة للخبير هو أساس غير قانوني سليم أولا على أساس أنهم قد تقدموا بطلب مضاد للتعويض وأن المحكمة أمرت تمهيدا بإجراء خبرة وان الخبير حدد التعويض المستحق في مبلغ 78.000 درهم. وان المستأنفين لم يتقدموا بمطالبهم النهائية تبعا للخبرة وأداء الرسوم القضائية، مما يجعل طلبهم مختلا شكلا وهو ما عللت به المحكمة حكمها الابتدائي جاء سليما من الناحية القانونية، مما يتعين معه تأييده. ونظرا لكون الحكم قد جاء سليما قانونيا فإن المستأنفين تبعا لذلك تقدموا بدعوى مستقلة بأداء التعويض بناء على الخبرة القضائية موضوع الملف المستأنف أعلاه وصدر بشأنها حكم موضوع الملف عدد 2020/8205/9146 حكم بتاريخ 2021/01/20. وعلى هذا الأساس ونظرا للموجبات أعلاه، فإنه يتعين القول والحكم أساسا بعدم قبول الاستئناف شكلا واحتياطيا جدا في الموضوع بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به. لأجله يلتزمون الحكم بعدم قبول الاستئناف شكلا وبعدم قبول مطالب العارضين وبعد التصدي بالحكم بإرجاع المهمة لذات الخبير قصد العمل على إنجازها بصورة موضوعية وتحميل المستأنف عليها الصائر. وأرفقوا مقالهم بنسخة تبليغية من الحكم الابتدائي وطى التبليغ.

وبناء على جواب دفاع المستأنف عليها بجلسة 2021/03/03 ان العارضين يعيبون على الحكم المستأنف عدم الاستجابة لطلباتهم الرامية لإعادة المهمة للسيد الخبير قصد إنجازها بصورة موضوعية و الذي تتسم به نتائج السيد موسى جلولي. وباعتبار الأثر الناشر للاستئناف، يلتزم العارضون الحكم بإلغاء ما جاء به الحكم الابتدائي من عدم قبول مطالب المستأنف عليهم وبعد التصدي القول بإرجاع المحكمة لذات الخبير قصد العمل على إنجاز مهمته.

وبناء على الموجبات أعلاه، وبناء على كون الحكم الابتدائي قد جاء مصادفا للصواب فيما علل بشأنه كون المستأنفين لم يتقدموا بمطالبهم النهائية بشأن التعويض بعد إنجاز الخبرة وأداء الرسوم القضائية، وبناء على كون المستأنفين قد تقدموا بدعوى مستقلة بشأن التعويض في إطار ملف عدد 2020/8205/9146 حكم بتاريخ

2021/01/20 الحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي القول والحكم برفض الطلب . وأرفعت مذكرتها بصورة من الحكم الابتدائي.
وبناء على إدراج القضية بجلسة 2021/03/10 تخلف دفاع الطرفين وتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 2021/03/17.

محكمة الاستئناف

حيث عاب المستأنفون على الحكم المستأنف عدم الاستجابة لطلبهم الرامي لإعادة المهمة للسيد الخبير قصد إنجازها بصورة موضوعية.

حيث إن ملتصق الطاعنون بإرجاع المهمة للخبير المعين ابتدائيا في المرحلة الاستئنافية غير ممكن طالما أن هذه المحكمة لم تقم بتعيينه فضلا على أنه بالاطلاع على تقرير الخبرة المنجز موضوع المطالبة بالإرجاع ثبت أنه جاء مستوفيا للشروط الشكلية والموضوعية إذ حدد مبلغ 52.500 درهم عن الحق في الإيجار معتمدا على الفرق بين السومة المؤداة مع معدل السومات المتداولة بالجوار بعد الفرق الذي يتحمله المكثري لمدة 5 سنوات حسب الأقدمية والموقع، وأن ما خلص إليه بخصوص الزبناء والسمعة التجارية حدد في سنة من معدل الدخل السنوي الصافي المصرح به من طرف المكثري في غياب التصاريح الضريبية كما أوضح بأنه لا وجود للإصلاحات حسب تصريح المكثري وحسب ما تمت معاينته و حدد عن مصاريف الانتقال مبلغ 2.700 درهم اعتبارا لمعاينته لما سيتم نقله.

وحيث إن ملتصق الطاعنين اقتصر على إرجاع المهمة دون تحديد لمطالبهم النهائية مما يتعين معه التصريح بتأييد الحكم المستأنف لهذه العلة.
وحيث يتعين جعل الصائر على المستأنفين.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على المستأنفين.

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

كاتب الضبط

الرئيس والمقرر

قرار رقم: 1311
بتاريخ: 2021/03/17
ملف رقم: 2019/8206/4123



المملكة المغربية
السلطة القضائية
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 2021/03/17

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة ومقررة

مستشارة

بمساعدة السيدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : السيد محمد *****

عنوانه

نائبه الأستاذ عبد المجيد بديل المحامي بهيئة القنيطرة

بوصفه مستأنفا من جهة

وبين : السيدة *****

عنوانها بالزنقة

ينوب عنها الأستاذ بنزينة عبد البني المحامي بهيئة القنيطرة

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.

وبناء على استدعاء الطرفين لجلسة 2021/03/10

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 الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد محمد ***** بواسطة
دفاعه بتاريخ 2019/07/24 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2019/03/19
تحت عدد 1060 ملف عدد 2018/8207/4398 والقاضي في الشكل بقبول الطلب، و في الموضوع بإدعاء المدعى
عليه ***** محمد لفائدة المدعية ايت عمر فوطة مبلغ 10.432,57 درهم عن الزيادة في السومة الكرائية
عن المدة من اكتوبر 2005 الى غاية 2017 مع النفاذ المعجل و بتحميله الصائر و برفض الباقي .

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 2019/7/9 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ
2019/7/24 أي داخل الأجل القانوني .

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

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة ايت عمر فطومة تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام
المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2018/11/27 عرضت من خلاله أن المدعى عليه
يكري منها الدكان الكائن بالزنقة 23 رقم 42 الحي الجديد سيدي قاسم بسومة قدرها 750 درهم، منذ شتبر 2002، و
أنه التزم برفع السومة كل 3 سنوات و أن العقد شريعة المتعاقدين، و أن من التزم بالشيء لزمه مما يبقى معه المدعى
عليه ملزما برفض السومة الكرائية ابتداء من اكتوبر 2005 الى غاية أكتوبر 2008 لتصبح السومة محددة في مبلغ
250 درهم، ثم 907,50 درهم، ابتداء من أكتوبر 2008 ثم 999,25 درهم ابتداء من أكتوبر 2011 تم 1099
درهم ابتداء من أكتوبر 2014 ثم 1209,08 درهم ابتداء من اكتوبر 2017، و يكون بذلك مدين بالفرق بين
السومتين عن الفترة الأولى من 2002 الى غاية سنة 2005 و يجب عنها مبلغ 2.700 درهم، ثم عن الفترة الثانية من

سنة 2005 إلى غاية 2008 وجب عنها مبلغ 2970 درهم، و من سنة 2008 الى غاية 2011 وجب عنها مبلغ 3303,00 درهم، و من 2011 إلى غاية 2014 وجب عنها مبلغ 3597,12 درهم، و من 2014 الى غاية 2017 وجب عنها مبلغ 3956,76 درهم، و أن المجموع هو 16.526,88 درهم، ومن جهة أخرى فإن المدعى عليه ممتنع عن أداء واجبات ضريبة النظافة من 2002 الى غاية 2007 وجب عنها مبلغ 20.843,99 درهم، و التمسست الحكم له بما مجموعه 16.526,88 عن الزيادات في السومة الكرائية عن المدد اعلاه، مع واجب ضريبة النظافة عن المدة المذكورة وجب عنها 20.843,99 درهم و النفاذ المعجل و الصائر و ارفقت مقالها بنسخة من عقد كراء.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 2019/02/26 و التي جاء فيه أن المقال جاء مخالفا لمقتضيات الفصلين 1 و 32 من ق م م، و أنه بالرجوع الى عقد الكراء فإنه لا يتضمن أي التزام بخصوص أداء الواجبات الكرائية و ضريبة النظافة و أن الأمر بخلاف ذلك فالسومة الكرائية هي شاملة لها و أن المدعية سبق و أن طالبت بها في الملف التجاري عدد 2018/8206/1192 الى جانب واجب الكراء و أنه صدر حكم في الموضوع قضى برفض الطلب كما يتضح من خلال الحكم عدد 2734 مما يتعين معه الحكم بسبقية البت، و أن المدعية لم يسبق لها أن طالبت برفع السومة الكرائية إلا من خلال المسطرة الحالية لأجله فإنه لا يمانع في الزيادة عن ثلاثة سنوات الأخيرة السالفة عن تاريخ رفع الدعوى، فلا يحق لها من الناحية القانونية المطالبة بها، مما يتعين معه الحكم برفض الطلب، و أرفق مذكرته بنسخة حكم.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبها بتاريخ 2019/01/29 و التي ارفقتها بأصل عقد الكراء و نسخة من اذار و محضر تبليغ اذار و وصل أداء ضريبة النظافة.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعن و جاء في أسباب استئنافه أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد ويتيح لكل طرف إعادة مناقشة حججه لذلك فإنه يعيد بسط حججه التي تفيد أن الحكم الابتدائي جاء مجانبا للصواب في شقه المتعلق بالزيادة في السومة الكرائية و أن المحكمة التجارية بالرباط لما قضت برد طلب الزيادة عن المدة من فاتح يناير 2016 إلى غاية أكتوبر 2017 وكذا من 2002 إلى 2005 ورفض الطلب المتعلق بواجبات ضريبة النظافة تكون قد صادفت الصواب مما يتعين معه تأييد حكمها في هذا الشق، وانها استجابت لطلب الزيادة من 2005 إلى 2017 حسب زيادة 10 % عن كل ثلاث سنوات وأن الزيادة المحكوم بها هي مجحفة في حقه لكونه مجرد حرفي لإصلاح الدرجات النارية والعاذية ولا يدر عليه نشاطه سوى دخلا ضئيلا، وأن القانون يخول للمحكمة استعمال سلطتها التقديرية إلى جانب النص على الزيادة في حدود 10 % علما أن المحل المكروى هو ذو مساحة صغيرة و أن السومة 750 درهم تبقى جد مناسبة له وأن طلب الزيادة من 2005 طاله التقادم مما يتعين معه إلغاء الحكم في هذا الشق والحكم من جديد بتقادمه ، و التمسست قبول الاستئناف شكلا و

في الموضوع اساسا الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا و احتياطيا الغاءه في ما قضى من زيادة في السومة الكرائية و تأييده في الباقي ، وأدلى بنسخة حكم و طي التبليغ.
و بناءا على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2021/3/10 تخلف نائب المستشارف عليها رغم التماسه مهلة فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2021/03/17 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .
وحيث إنه وبالرجوع الى الحكم المستأنف تبين أن المحكمة مصدرته قد اعتمدت نسبة الزيادة المقررة قانونا في حدود 10% وذلك عن كل ثلاث سنوات وهو ما يتوافق ومقتضيات قانون 07.03 المتعلق بكيفية مراجعة اثمان كراء المحلات المعدة للسكن أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي وذلك في مادته الثانية والثالثة والرابعة والتي تنص على المدة التي يجب مراعاتها للقول بالزيادة والتي يجب الا تقل عن ثلاث سنوات من تاريخ ابرام عقد الكراء أو من تاريخ آخر مراجعة قضائية أو انفاقية وبنسبة 10% وبالنسبة للمحلات التجارية ، كما أن المادة 5 من نفس القانون وإن أعطت للمحكمة إمكانية استعمال سلطتها التقديرية في تحديد نسبة الزيادة في الكراء دون التقيد بالنسبة المذكورة ، فإن ذلك جعلته مقرونا بأن يكون ثمن الكراء لايتجاوز 400 درهم شهريا وهو خلاف الأمر في نازلة الحال، إذ أن السومة المكترى بها المحل محددة في مبلغ 750 درهم أي بسومة تتجاوز ما أوجبه المادة أعلاه ، وبالتالي فلا مجال للتمسك بإمكانية استعمال المحكمة لسلطتها التقديرية في تحديد نسبة الزيادة وذلك بغض النظر عن النشاط المزاول بالمدعى فيه أو مساحته طالما أن القانون المذكور لم يربط نسبة 10% ومرور ثلاث سنوات بما تمسك به الطاعن للقول بالإبقاء على نفس السومة المكترى بها المحل بداية سنة 2002.

وحيث إنه طبقا للفصل 372 من ق ل ع فإنه يمنع على القاضي أن يثير تلقائيا التقادم ، وأنه على من يثيره أن يحدد نوع التقادم الذي يتمسك به، وأنه وبالرجوع الى ما أثاره المستأنف بشأن التقادم تبين أنه بالإضافة الى انه لم يحدد المدة موضوعه، فإنه كذلك لم يحدد نوع التقادم الذي يتمسك به، مما يبقى ما أثاره من سبب بهذا الخصوص مردود.

وحيث إنه تبعا لذلك يتعين تأييد الحكم المتخذ ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس.

وحيث يتعين إبقاء الصائر على المستأنف .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و غيابيا في حق المستأنف عليها.
في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على المستأنف .

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

كاتبة الضبط

المستشارة المقررة

الرئيسة

المملكة المغربية

السلطة القضائية

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء



قرار رقم : 1745

بتاريخ: 2021/04/07

ملف رقم: 2021/8206/776

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2021/04/07

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة ومقررة

مستشارا

بمساعدة السيد كاتب الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين :شركة كرياسيون ***** شركة ذات مسؤولية محدودة في شخص ممثلها القانوني رشيد عبود

الكائن مقرها الاجتماعي ب:

نائبها الأستاذة نعيمة نحيل المحامية بهيئة الدار البيضاء

بوصفها مستأنفة من جهة

وبين :السادة ***** رقية، ***** نعيمة، ***** فؤاد، ***** حسن،

***** دليلة، ***** مجيدة، ***** نوال

عنوانهم ب: الرقم

نائبهم الأستاذ أحمد السيسي 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 2021/03/24

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 المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به شركة كرياسيون كوير *****
بواسطة نائبها بتاريخ 2021/02/03 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 6642 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء
بتاريخ 2020/12/01 بالملف عدد 2020/8219/6718 والقاضي: شكلا بقبول الطلب.
وموضوعا: بأداء المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعي مبلغ 136000 درهم عن الواجبات الكرائية عن
المدة من 2020/03/01 إلى غاية 2020/10/31 وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ
2020/06/22 وإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل الكائن 6 زنقة مسكوية المعاريف الدار البيضاء مع تحميلها
صائر الدعوى ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 2021/01/20 حسب طي التبليغ وتقدمت باستئنافها بتاريخ
2021/02/03 أي داخل الأجل القانوني، و أن الاستئناف جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا
وصفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن المدعين تقدموا بواسطة نائبهم إلى كتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ
2020/09/17 والذي يعرضون فيه أن المدعى عليها تعتمر منه على وجه الكراء المحل التجاري الكائن 6 زنقة ابن
مسكويه المعاريف البيضاء. بحسب سومة شهرية قدرها 20000 درهم. إلا ان المدعى عليها لم يؤد واجبات الكراء من
2020/03/01 إلى 2020/06/30، و أن الطرف المدعي وجه إنذارا للمدعى عليها توصلت به بتاريخ 2020/06/22
لكن دون جدوى. ملتزمة الحكم على بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 2020/06/22 و
إفراغ المدعى عليها من المحل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000 درهم عن كل يوم تأخير مع تمكين الطرف
المدعي من تواصل ادارة الضرائب تفيد أداء عن المدة من مارس 2020 لغاية يونيو 2020 مع الصائر و غرامة
تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير و الصائر.

بناء على ادراج الملف بجلسة 2020/10/27 أدلى نائب الطرف المدعي بمقال اضافي مؤدى عنه الرسوم القضائية
يلتمس من خلاله اداء واجبات الكراء بما مجموعه مبلغ 136000 درهم كواجبات كراء فاتح مارس لغاية متم أكتوبر
2020 شريطة إثبات أداء واجبات الضريبة داخل الأجل القانوني مع النفاذ المعجل و الصائر. و أرفق الطلب بصورة من
شهادة الملكية و نسخة من عقد كراء، انذار مع محضر تبليغه، نموذج ج.

و بنفس الجلسة أدلى نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية دفع من خلالها أن المدعى عليها لم تؤدي واجبات الكراء بسبب حالة الطوارئ التي عرفها العالم و المغرب خاصة و أن المحل ضل مغلقا خلال الفترة الممتدة من مارس إلى غاية متم يونيو 2020، و أن المدعى عليها بمجرد توصلها بالإنذار راسلت الطرف المدعي و أرفقته بشيك بمبلغ 17000 درهم و ذلك بعدما تم اقتطاع الواجب الضريبي عن شهر فبراير 2020. أما عن واجبات الكراء عن المدة من فاتح مارس 2020 إلى متم يونيو 2020 فإنه واعتبارا لحالة الطوارئ ولكون جميع الآجال كانت متوقفة فإن المبالغ الكرائية العالقة بذمة المكتري عن الفترة المتعلقة بحالة الطوارئ الصحية دينا عاديا يستوفي بالمساطر القانونية دون اعتبار ذلك تماطلا موجبا للإفراغ و دون تعويض. ملتصا بالحكم برفض الطلب.

بناء على ادراج الملف بجلسة 2020/11/10 أدلى نائب المدعية بمذكرة جوابية دفع من خلالها أن أداء شهر واحد مضمن في الإنذار لا يعفي من التماطل و أن المقال الإفتتاحي تم رفعه بعد انتهاء توقف الآجال يوم 2020/07/28 أي بعد مرور 51 يوم و انه لا يمكن التذرع بالحجر الصحي لأنه عليه الاداء بعد توقف الآجال. ملتصا بالحكم وفق المقال الإفتتاحي.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاها ستأنفته شركة كرياسيون كوير ***** في شخص ممثلا القانوني وجاء في أسباب استئنافها ان الحكم المطعون فيه لم يفعل المقتضيات المنصوص عليها بموجب القانون المتعلق بحالة الطوارئ وبالتالي اعتبر بان الطاعنة تعتبر تماطلا في الأداء، وانها تؤكد بانها قد توصلت بالإنذار بتاريخ 2020/06/22 وتم منحها اجل 15 يوم للأداء وبالفعل فإنها لم تؤد الوجيبة الكرائية خلال الاجل المضروب، وانها اذ لم تؤد هذا الاجل لها لا يمكن اعتبارها ولا اعتمادها في حالة مطل خاصة وانها كانت خلال الفترة المذكورة تحت حماية مقتضيات القانون 292/20/02 المؤرخ ب 2020/03/23 المتعلق بسن أحكام خاصة بحالة الطوارئ الصحية واجراءات الاعلان عنه، كما انها تؤكد ما ذكر توضح للمحكمة بأن محلها التجاري ظل مغلقا طيلة المدة الممتدة من شهر مارس 2020 إلى غاية 2020/06/30، وانه لئن كانت لا تطالب باعفائها من واجبات الكراء الا انها تؤكد وبكل شدة على انه يمكن ترتيب الاثر القانوني على الموجه لها ولا يمكن بالتالي اعتبارها في حالة مطل وذلك اعمالا للمادة السادسة المنصوص عليها بالقانون المذكور وبالتالي لم يتم نسخها سوى بتاريخ 2020/07/27، ملتصا شكلا بقبول المقال وموضوعا بالغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به بشأن المصادقة على الانذار بالافراغ وبعد التصدي التصريح والحكم برفض طلب الافراغ مع تاييد الحكم فيما عدا ذلك وجعل الصائر بالنسبة.

وارفق المقال ب: نسخة الحكم المطعون فيه مع غلاف التبليغ واشهاد يؤكد واقعة اغلاق المحل طيلة المدة الممتدة من شهر مارس 2020 إلى غاية متم يونيو 2020.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 2021/03/10 والتي جاء فيها ان الطاعنة اعادت تكرار نفس الدفوعات المعتمدة خلال المسطرة الابتدائية أي الاختباء وراء حالة الطوارئ، وانه بمقتضى القانون عدد 20/42 الصادر بالجريدة الرسمية عدد 6903 بتاريخ 2020/07/27 القاضي بتغيير قانون رقم 292/20/2 الصادر بتاريخ 2020/03/23 المتعلق بسن احكام خاصة الطوارش الصحية واجراءات الاعلان عنها حيث

نص القانون الجديد على فسخ المادة 6 من مرسوم القانون المذكور، وان الطاعنة لم تدل بحجة مقبولة قانونيا ومنطوقيا بوجود ركود نظرا لان المحل هو خاص ببيع السلع، وان الادلاء باشهاد مؤرخ يوم 2021/01/26 أي قبل التصريح بالاستئناف 8 أيام مع العلم ان هذا الاشهاد مردود نظرا لان الشهود لم يذكر هويتهم الكاملة أي عنوانهم لأنهم لم يشيروا على صفتهم أهم جيران أم مستخدمين عندها وان كيفية معرفتهم ان حل كان مغلق ومن هو هؤلاء المصرحين أو الشهود بل يمكن أن يوقعوا بصفة عمياء من دون أن يعرفوا مضمون الاشهاد، وان هذا الاشهاد الغامض المفبرك مردود لكون الشهادة لها قواعدها، وان الطاعنة ومنذ سنوات تتحايل كل مرة في الأداء خصوصا بعلمها ان المالكين من العمال المهاجرين بفرنسا وبالتالي يضطرون كل مرة توجيه إنذارا من أجل الأداء منذ إبرام عقد الكراء، وان المكترية تقر بمديونيتها وعمارة ذمتها صراحة لكن من دون الأداء الفعلي بل تصريحات مجردة وتشتغل بالمحل بالمجان وبدون مقابل، وان محاولة إصاق صفة التماطل على الجائحة هو دفع مردود، وان المغرب كان يعيش فترة الطوارئ الصحية وانه بالرجوع إلى بداية سريانها من جديد كان ابتداء من يوم 2020/07/28 أي بعد التوصل بالإنذار، وان المقال الافتتاحي لم يكن خلال الحجر الصحي بل كان يوم 2020/09/17 أي بعد انتهاء آجال التوقف، وان المقال اضافي من اجل اداء واجبات الكراء مؤدى عنه يوم 2020/10/14 أي بعد مرور 70 يوما بالضبط، وان الطاعنة لا يمكنها التذرع بالحجر الصحي، وان مطالبة المكري بواجبات الكراء لا يجعله سيء النية لان ذلك حقه القانوني، وان المستأنف عليهم يتساءلون لماذا لا زالت الطاعنة لم تؤد هذه الواجبات رغم حلول شهر نوفمبر 2020 ان كانت حسنة النية، كما انها لا زالت تتمسك خلال مارس 2021 وليست في حالة مطل، وان محاولاتها انتفاء صفة التماطل عنها لا ينفعها لكون صراحة الأداء لم يقع سواء داخل الأجل أو خارجه رغم مرور 9 اشهر بعد التوصل بالانذار و 6 اشهر نصف من وضع المقال و 4 اشهر من صدور الحكم بالاداء سواء بالعرض او الايداع الفعلي، وان المستأنف عليهم يتحدثون في الادلاء بما يفيد ايداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة من مارس 2020 لغاية مارس 2021 سواء خلال جريان المسطرة الابتدائية او الاستئنافية وسواء خلال الحجر الصحي او بعد رفعه، وان الحجر رفع منذ يوليوز 2020 وانهم لم يتقدموا بمقالهم إلا يوم 2020/09/17 ، وان الطاعنة لم تؤد الكراء لغاية يومه 2021/03/10، ملتصين شكلا بعدم القبول وموضوعا برده وتأييد الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به من أداء وإفراغ مع احتفاظ حقه في المطالبة بواجبات الكراء اللاحقة من 2020/11/1 لغاية 2021/03/30.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبا بجلسة 2021/03/24 والتي جاء فيها ان استئنافها يعتبر مقبولا من الناحية الشكلية كما انها قد أدت الرسوم القضائية، وان كون الموظف المكلف باستخلاص هذه الرسوم وكما تفحص الملف والمقال الاستئنافية اتضح له انه ينصب فقط على الشق المتعلق بالافراغ فإنه قد استخلص المبلغ الواجب والمتمثل في 175.00 درهم، وانها لم تستأنف ولم يشمل استئنافها للوقائع والحكم القاضي بالأداء لذلك فإن ما أثير بهذا الشأن يعتبر مردودا هذا من جهة ومن جهة ثانية فإنها تؤكد وتتمسك وبكل شدة بان محكمة الدرجة الاولى لم تطبق القانون تطبيقا سليما حينما اعتبرت انها في حالة مطل، وانها كانت تحت حماية مقتضيات القانون 290/20/02 المتعلق بحالة الطوارئ فإن الاشهاد المدلى به والذي يؤكد بان الطاعنة كانت في حالة توقف عن ممارسة نشاطها وهو صادر عن الجوار وعن اشخاص علموا ذلك بالمخالطة، وان أمر الإغلاق والتوقف عن ممارسة النشاط التجاري هو أمر

يعرفه الخاص والعام ليس في المغرب فقط وإنما أيضا في سائر أرجاء المعمور، ملتزمة الحكم وفق المقال الاستثنائي للمستانفة.

وبناء على ادراج الملف بأخر جلسة بتاريخ، 2021/03/24 حضرذ/ فارس عن نائب المستانفة ادلى بمذكرة تعقيبية، فنقرر حجز الملف للمداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 2021/04/07.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها وفق ما سطر أعلاه.

وحيث ثبت صحة ما تمسكت به الطاعنة ذلك أن فترة الطوارئ الصحية المعلن عنها بالبلاد بموجب القانون المتعلق بحالة الطوارئ الصحية المؤرخ في 2020/03/23 من أجل الحد من انتشار وباء كورونا وما صاحبه من تدابير احترازية من الجهات المختصة وهو ما دفع الحكومة إلى اتخاذ مجموعة من الإجراءات على جل الأنشطة التجارية متمثلة في إغلاقها طيلة الفترة من 2020/03/24 إلى 27 يوليوز 2020 وان عدم أداء المستانفة لواجبات الكراء خلال الفترة المطالب بها بالإندار والممتدة من 2020/03/01 إلى غاية 2020/10/31 لا تجعلها في حالة مطل موجب للإفراغ لكون عدم الأداء كان ناتجا عن الحالة الاستثنائية التي كانت تعيشها البلاد وبالتالي كان مبررا، وأن الحكم المستأنف لم يكن صائبا لما اعتبر المستانفة في حالة مطل وقضى بالإفراغ، ويتعين تبعا لذلك الغاوة في هذا الشق والحكم من جديد برفض الطلب وتأييده في الباقي.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليهم الصائر.

لهذه الأسباب:

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع: بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الإنذار والإفراغ و الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي مع تحميل المستأنف عليهم الصائر.

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

كاتبة الضبط

المستشارة المقررة

الرئيسة

قرار تمهيدي رقم: 117
بتاريخ: 2021/02/10
ملف رقم: 2020/8206/3130



المملكة المغربية
السلطة القضائية
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 2021/02/10

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة و مقررة

مستشارة

بمساعدة السيدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين: ***** عبد العزيز

عنوانه :

الجاعل محل المخابرة معه بمكتب الأستاذ رشيد حقيق المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفه مستأنف من جهة

وبين: *****، في شخص ممثلها القانوني

الكائن مقرها

ينوب عنها الأستاذ ضريف طارق المحامي بهيئة الدار البيضاء

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 2021/01/27 .

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 مع الطعن بالزور الفرعي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به *****
عبد العزيز بواسطة دفاعه بتاريخ 2020/10/07 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء
بتاريخ 2020/07/20 تحت عدد 2954 ملف عدد 2020/8219/1632 و القاضي في الشكل : بقبول الطلب
الأصلي و طلب الطعن بالزور الفرعي و في الموضوع : بالمصادقة عن الإنذار المبلغ للمكتري بتاريخ 2019/07/10
و إفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المحل الكائن رقم 5 و 6 المتواجدين بشارع الحسن الثاني مستشفى محمد
الخامس الحي المحمدي الدار البيضاء مع تحميله صائر الدعوى ورفض باقي الطلبات.

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن جمعية دعم و مساعدة مرتضى مستشفى محمد الخامس تقدمت
بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء تعرض فيه أنها تكري المحلين التجاريين رقم 5 و 6
للمدعى عليه بسومة كرائية شهرية قدرها 1300 درهم شهريا للمحلين معا ، وانها علمت من لدن الجوار ان المدعى عليه
بصدد احداث تغييرات مهمة على معالم المحلات وكذا مجموع البناية التي تستغلها المدعية كجمعية، وأنه إثباتا لهذا الواقع
استصدرت امرا عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء من اجل إجراء معاينة وإثبات حال، انتقل على
إثرها المفوض القضائي السيد الحسين مفتاح بتاريخ 2019/06/12 للمحلين فعان دخوله للمحل رقم 6 وجود ثقب فيه
على مستوى المدخل من جهة اليسار وعان ساعتها المدعى عليه يقوم بتوسيع الثقب لإحداث باب ثم عان تواجد منذ
مؤدى عبر درج إلى مخزن يتواجد تحت المحل الذي يحمل الرقم 7 تواجد ممر أرضي كما عاينه يعمل على هدم صور
مؤدى للخارج في الجانب الآخر للبناية، وان المدعية عملت على توجيه انذار للمدعى عليه قصد حثه على إرجاع الحال
إلى ما كان عليه داخل أجل أسبوع من التوصل وفي حالة رفضه ذلك إفراغ المحل داخل أجل 3 اشهر من توصله
بالإنذار طبقا للمادة 26 من القانون 16.49 لكن دون جدوى ، وان المدعى عليه لم يبادر إلى العمل على إرجاع الحال
إلى ما كانت عليه طبقا لما تنص عليه المادة 8 من القانون رقم 49.16 ملتزمة بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ
للتغييرات الجوهرية المحدثة بالمحل والتي من شأنها تهديد البناء وسلامة الأشخاص فضلا عن الاستحواد على محلات لا
يشملها عقد الكراء مما يشكل اخلالا ببنود العقد وبالتالي الحكم بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه او بإذنه من

المحلين رقم 5 و 6 المتواجدين بشارع الحسن الثاني مستشفى محمد الخامس الحي المحمدي الدار البيضاء بجميع مرافقها وملحقاتها تحت غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير وشمول الحكم بالنفاذ المعجل مع تحميل المدعى عليه الصائر .

وبناء على رسالة الإدلاء بالوثائق المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبيها بجلسة 2020/02/06 والتي تضمنت عقد الكراء مبرم في إطار سمسة عمومية و طلب إجراء معاينة وإثبات حال ونسخة من الأمر و محضر معاينة وإنذار شبه قضائي من أجل الإفراغ مع محضر تبليغه .

وبناء على المذكرة الجوابية في الشكل المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبي بجلسة 2020/02/20 والتي جاء فيها انه بعد الاطلاع على وثائق الملف يتبين ان المدعية لم تثبت صفتها في الادعاء وانها أدلت بمجرد صورة شمسية لمحضر المزاد العلني لكراء دكاكين الجمعية مما يعد معه خرقا لمقتضيات الفصل 440 من ق ل ع ومن جهة ثانية فإن هذه الصور الشمسية لهذه الوثيقة هي في اسم جمعية انقاد ومساعدة المرضى المقيمين في حين ان الدعوى الحالية مقدمة باسم آخر وهو جمعية دعم ومساعدة مرضى مستشفى محمد الخامس والفرق شاسع بين الاسمين ، ومن جهة ثالثة فإن المدعى عليه بعد توصله بإنذار المدعية حاليا بادر على توجيه جواب على الإنذار وجهه إلى دفاعها بلغ به بتاريخ 2019/07/18 يطالبه فيها بإثبات صفتها في توجيه هذا الإنذار وأن هناك تناقض بين المقال الحالي والمقال الرامي إلى إجراء معاينة والذي يتحدث على كون المدعية تكري المحلين للسيد عربي الزهراني وليس المدعى عليه ملتصا الحكم بعدم قبوله شكلا وموضوعا بحفظ حق المدعى عليه في الجواب في حالة إصلاح المسطرة مع تحميل المدعية الصائر ، مدليا بجواب على الإنذار بتاريخ 2019/07/18 .

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبيها بجلسة 2020/03/05 والتي جاء فيها ان ما يتمسك به المدعى عليه من انعدام صفة المدعية قول مردود لا يبتغي من خلاله سوى التهرب من الوفاء بالتزاماته المحددة قانونا في المحافظة على العين المكتراة وصيانتها دون الحق في إحداث تغييرات جسيمة عليها ، فالمدعية جمعية مؤسسة طبقا للقانون ولها الصفة القانونية لكونها هي مالكة المحلات التجارية كما هو ثابت من خلال عقد السمسة والنظام الاساسي التعديلي والوصل النهائي وأن المحلين 5 و 6 تم كراؤهما أول الأمر للسيد غريبي الزهراني هذا الاخير الذي فوت حق كرائها لشركة فتحي فون في شخص ممثلها القانوني السيد المصطفى جعدان ، وهذا الأخير كذلك فوت حق كراء المحلين معا للمدعى عليه ، وأن مقتضيات الفصل 5 من قانون م م والتي توجب النفاذ بحسن نية هي من منعت المدعية عن الجواب على رسالة المدعى عليه التي يستفسر من خلالها عن صفتها، وان المدعى عليه نفسه وعن طريق دفاعه هو من وجه للمدعية التي ينازع في صفتها اليوم رسالة مؤرخة في 2015/01/06 يخبرها فيها بأنه اقتنى الاصل

التجاري من شركة فتحي فون ويكونه هو من حل محلها كمكثري، وان ما ينعاه المدعى عليه في مذكرته لا يعدو كونه محاولة يائسة للتهرب من تحمل مسؤولية تغيير معالم العين المكتراة وتهديد البناء ملتزمة الحكم تبعا لذلك وفق طلبات المدعية المسطرة في مقالها الافتتاحي، مدليا بنسخة من النظام الأساسي المعدل لاسم الجمعية بتاريخ 11 غشت 2010 ونسخة من وصل نهائي عن ملف تجديد الجمعية ونسخة من الرسالة الصادرة عن دفاع المدعى عليه .

بناء على ادراج الملف بجلسة 2020/07/09 أدلى نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية مع طلب الطعن بالزور الفرعي مؤدى عنه الرسوم القضائية. في مذكرته التعقيبية أكد أن الجواب على الرسالة الإنذارية الصادر عنه لا يقر و لا يعترف من خلالها أنها مكرية للمحليين و إنما يقر أنه اشترى الأصل التجاري للمحليين من شركة فتحي فون. و في طلب الطعن بالزور الفرعي فإن يلتبس انذار المدعية بالتخلي عن استعمال الوثائق المدلى بها لأنها مزورة و هي: محضر إرساء المزاد العلني و الضام الأساسي و أصل تجديد الجمعية و في حالة عدم الإستجابة فإن المدعى عليه يتمسك بتطبيق مسطرة الزور الفرعي طبقا لمقتضيات الفصل 89 من ق م م لكون هذه الوثائق غير صحيحة و مزورة.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه ***** عبد العزيز و جاء في أسباب استئنافه بخصوص الطعن بالزور الفرعي أن العارض سلم الدفاع توكيلا خاصا قصد الطعن بالزور الفرعي في الوثائق المدلى بها من طرف المستأنف عليها مما يجعل هذا الطلب مقبول شكلا و أن العارض اكد في مذكرته الجوابية في الشكل المدلى بها ابتدائيا كون الوثائق المدلى بها هي مجرد صور شمسية مما يعد خرقا لمقتضيات الفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود كما ان المستأنف عليها ادلت رفقة مذكرتها بصور شمسية من النظام الأساسي للجمعية ووصل تجديد الجمعية ورسالة تنازل ووصل كراء و أن العارض ادلى بمقال عارض رام الى الطعن بالزور الفرعي خلال جلسة 2020/07/09 و أنه يلتبس انذار المستأنف عليها بالتخلي عن استعمال الوثائق المدلى به من طرفها وهي صورة محضر المزاد العلني والنظام الأساسي للجمعية وتنازل ووصل الكراء لكونها مزورة، و في حالة عدم سحبها وتمسكها بها فانه يلتبس تطبيق اجراءات الطعن بالزور الفرعي في هذه الوثائق وفقا لمقتضيات الفصل 89 وما يليه من قانون المسطرة المدنية و أن الوثائق المدلى بها من طرف المستأنف عليها هي في اسم جمعية انقاذ ومساعدة المرضى المقيمين في حين أن الدعوى الحالية قدمت باسم آخر وهو جمعية دعم ومساعدة مستشفى مرضى محمد الخامس والفرق شاسع بين الاسمين ومن جهة ثانية فان الرسالة الصادرة عن دفاع العارض والمؤرخة في 2015/01/06 فانه يقر فيها بكونه اشترى الأصل التجاري للمحليين من شركة فتحي فون ولا يقر او يعترف بالمستأنف عليها كمالكة او مكرية للمحليين ، اذ انه في الرسالة اكد ان المكثري الحالي هو شركة فتحي فون ولا علاقة له بالسيد غريبي الزهراني وبالتالي فان العارض لا تربطه أي علاقة كرائية او غيرها مع المستأنف عليها التي لا صفة لها في مقاضاته بخصوص المحليين اللذين

يتواجد بهما ، خصوصا وان المقال الرامي إلى اجراء معاينة والمدلى به من طرفها يتحدث عن السيد غريبي الزهراني وليس العارض مما يتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد بعدم قبول الطلب و أن المحكمة الابتدائية اعتمدت على محضر معاينة منجز من طرف مفوض قضائي للقول بوجود تغييرات طبقا لمقتضيات المادة 8 من القانون 49.16 والحال أن الظهير المنظم لمهنة المفوضين القضائيين قصر دور المفوض القضائي في اجراء المعاينات المادية المحضة في حين أن المحضر المستند عليه يتضمن تصريحات واستجابات وهو امر يبقى خارج اختصاص المفوض القضائي ومن اختصاص المحكمة كما أن المفوض القضائي ليست له المؤهلات العلمية والتقنية للقول بوجود تغييرات تؤثر في سلامة البناء او ترفع من تحملاته وان هذا الدور يبقى من اختصاص اهل الخبرة المتخصصين في مجال البناء والهندسة والعقار وهذا ما أكدته الاجتهادات القضائية للمحكمة ومنها على سبيل المثال انه في قرار صادر عن محكمة النقض قرار محكمة النقض الصادر بتاريخ 2002/05/15 في الملف المدني عدد 2001/2639 منشور بمجلة الملف الثاني صفحة 134 وجاء في قرار صادر عن نفس المحكمة الغرفة التجارية تحت عدد 772 المؤرخ في 2004/06/23 ملف تجاري عدد 2003/2/3/467 منشور بمجلة الملف عدد 6 صفحة 353 و أن تكوين قناعة المحكمة الابتدائية على توافر وجود تغييرات بالمحلين بناء على محضر معاينة منجز من طرف مفوض القضائي فيه سوء تعليل ، لأن الأمر يتعلق بافراغ المحلين التجاريين والذي لا يمكن الحكم به الا بتوفر ووجود هذه الشروط بشكل حاسم ولا يقبل أي مجال للشك والذي يؤكد توافر ذلك هو إجراء خبرة قضائية تسند لخبير متخصص للقول بوجود التغييرات من عدمه، مما يتعين معه الغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب ، لذلك يلتزم أساسا بخصوص الطعن بالزور الفرعي بعدم التصريح بقبوله شكلا و انذار المستأنف عليها بالتخلي عن استعمال الوثائق المدلى بها من طرفها وهي محضر إرساء المزاد العلني والنظام الأساسي وتنازل ووصل الكراء لكونها مزورة وفي حالة عدم استجابتها لذلك فان العارض يتمسك بتطبيق اجراءات الطعن بالزور الفرعي بخصوص هذه الوثائق طبقا لمقتضيات الفصل 89 وما يليه من قانون المسطرة المدنية و احتياطيا التصريح بالغاء الحكم الابتدائي فيما قضى وبعد التصدي الحكم من جديد بعدم قبول الطلب شكلا و احتياطيا جدا التصريح بالغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب وعند الاقتضاء الأمر تمهيدا بإجراء خبرة قضائية تستند لخبير مختص في مجال البناء والعقار قصد معاينة المحلين والقول بوجود التغييرات المزعومة من عدمها مع حفظ حق العارض في التعقيب على الخبرة و تحميل المستأنف عليها الصائر.

أرفق مقاله : بنسخة التبليغية للحكم المستأنف مع طي التبليغ و صور لتوكيل قصد الطعن بالزور الفرعي.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 2020/12/23 جاء فيها أن المستأنف تقدم بطعن بالزور فرعيا في الوثائق المكونة للملف القانوني للجمعية بدعوى أنها مزورة و إن العارضة تعتبر هذا الطعن لا أساس له من الواقع و القانون الغاية منه هو تعطيل تنفيذ حكم الاستئناف حتى بعد البت في الملف استئنافيا ، و أن الملف القانوني للعارضة سليم و صحيح و الوصل المدلى به ضمن وثائق الملف الذي يفيد تجديد الجمعية و تغيير اسمها صادر عن الجهات الإدارية المختصة قانونا أن ما يجب التأكيد عليه ، توضيحا ، لعدم جدية الطعن بالزور الفرعي ، هو كون المستأنف نفسه سبق له، عن طريق دفاعه توجيه رسالة جواب على انذار و في اسمها الحالي أوضح لها من خلال رسالته بكونه حل محل المكثري السابق بعد أن اقتنى الأصل التجاري من الممثل القانوني لشركة فتحى فون و مضيئا أن هذا الأخير هو بدوره كان قد اقتنى الأصل التجاري من السيد غريبي الزهراني و إن المستأنف أرفق ذات الرسالة الصادرة عن دفاعه بنسخة من وصل كراء و نسخة من تنازل عن أصل تجاري و إن جواب المستأنف الذي وجه للعارضة " باسمها الجديد " عن طريق دفاعه واضح و صريح فضلا عن ارفاقه بما يفيد انتقال حق الكراء له ، فهل حتى هذا الجواب الصادر عن دفاع المستأنف مطعون فيه بالزور و أنه من جهة أخرى، فالمعينة التي انجزتها العارضة كانت بناء على أمر رئاسي موضوع الملف عدد 2019/1109/15309 ، و المفوض القضائي تقيد بحدود المهمة المسندة له و ضمن ما عاينه في محضر رسمي لا يمكن الطعن فيه إلا بالزور و إن المعلومات الواردة في جواب المستأنف هي نفسها التي صرح بها للمفوض القضائي " .. بكونه مستغل للمحل و بكونه اشترى الاصل التجاري من شركة فتحى فون و بكون المحليين ملاصقين لمقر الجمعية " و إن محضر المعينة و التي لا يطعن المستأنف في صحة مضمونها أصلا جاءت واضحة و مبينة لحجم التغييرات الخطيرة التي أتاها المستأنف و إن الثابت من وثائق الملف أن المحليين 5 و 6 تم كراؤهما أول الأمر للسيد غريبي الزهراني كما هو ثابت من محضر السمسة ، هذا الأخير الذي فوت حق كرائهما الى الشركة فتحى فون في شخص ممثلها القانوني السيد المصطفى جعدان، و هذا الاخير كذلك فوت حق كراء المحليين معا للسيد ***** عبد العزيز المستأنف حاليا أنه من جهة ثالثة ، فالعارضة و بالنظر لامتناع المستأنف عن أداء واجبات الكراء ، استصدرت حكم ابتدائي تحت عدد 2344 قضى عليه بالاداء مع النفاذ المعجل و الافراغ و ان العارضة و بعد مباشرة مسطرة التنفيذ ، فوجئت بامتناع المستأنف عبر تهريب جميع منقولاته إضرارا بالعارضة و إن المستأنف و على الرغم من امتناعه عن الأداء و عدم رغبته في ذلك فضلا عن تهديمه للمحل بشكل خطير ينذر بوقوع كارثة كبيرة على سلامة البناءات المجاورة و حياة المارة ، لا زال يمتنع عن الافراغ و اصلاح الاضرار التي قام بها واضح مما تتقدم أن طعن المستأنف و انكاره لصفة العارضة لا تعدو كونها طلبات و دفع لا أساس لها من القانون أو الواقع غايتها الإضرار بالعارضة لذا فإن العارض لا يسعها سوى أن تلتزم منكم رد دفع و

طلبات المستأنف لعدم ارتكازها على أساس قانوني سليم و الحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم الابتدائي لكونه جاء معللا تعليلا كافية من الناحية القانونية و الواقعية.

أرفقت مذكرتها : بالرسالة الصادرة عن دفاع المستأنف و الوثائق المرفقة به و المقال و الأمر الذي أذن بإجراء المعاينة و اثبات الحال و نسخة من الحكم عدد 2344 و نسخة من محضر امتناع عن التنفيذ و نسخة من محضر السمسة .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 2021/01/06 جاء فيها أن المستأنف عليها لم تدل لحد الان باصول الوثائق المطعون فيها بالزور الفرعي، او على الأقل لنسخ مطابقة للاصل منها، حتى تتأكد المحكمة من صحة ادعاءاتها ، وترعم أن ملفها القانوني سليم وصحيح ، دون أي إثبات لهذا الزعم ، مما يجعل العارض يتمسك بتطبيق اجراءات الطعن بالزور الفرعي ومن جهة ثانية فان المستأنف عليها لم تناقش دفع العارض الشكلي المتعلق بإسم رافع الدعوى الحالية على اعتبار أن الوثائق المدلى بها تهتم جمعية انقاد ومساعدة المرضى المقيمين في حين أن الدعوى مقدمة باسم آخر، هذا مع العلم ان الرسالة الصادرة عن دفاع العارض فانها تتحدث عن شرائه للاصل التجاري لشركة فتحي فون ، وان هذه الأخيرة هي التي تتواجد بالمحل بصفتها شخص معنوي مستقل وليس العارض و أن هذا الأمر منصوص عليه في التنازل عن الأصل التجاري المدلى به من طرف المستأنف عليها والذي يتضمن اسم شركة فتحي فون ورقم تعريفها الضريبي ورقم سجلها التجاري، مما يتضح معه ان الدعوى وجهت ضد من لا صفة له و أنه احتياطيا فان المستأنف عليها لازالت تتمسك بمحضر المفوض القضائي للقول باحداث تغييرات بالمحل، والحال وكما اكد على ذلك العارض في مقالة الاستئنافي، فان المفوض القضائي لا يمتلك المؤهلات لإبراز تأثير أي تغيير على سلامة البناء من عدمه ، لان هذا الأمر منوط بذوي الاختصاص أي الخبراء المتخصصين في مجال البناء والتعمير وليس المفوضين القضائيين اللذين حصر المشرع دورهم في إجراء المعاينات المادية المحضة لا غير ، لذلك يلتمس عدم الأخذ بما ساقته المستأنف عليها من دفوعات لانعدام جديتها وأساسها القانوني والواقعي والحكم بالاستجابة لأقصى طلبات العارض المفصلة ضمن مقاله الاستئنافي و الطعن بالزور الفرعي ومذكرته الحالية.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2021/01/27 ألقى بالملف مستنتجات النيابة العامة فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2021/02/10 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

و حيث نازع الطاعن في التغييرات المدعى بإحداثها على العين المكترة ، مما قررت معه المحكمة إجراء خبرة عقارية وفق المدون بمنطوق القرار التمهيدي .

لهذه الأسباب

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

بإجراء خبرة يقوم بها الخبير السيد أحمد أبو الفضل الذي عليه استدعاء الأطراف و نوابهم طبقا للفصل 63 من ق.م.م كما وقع تعديله وتتميمه وأن يحزر محضرا يتضمن جميع أقوالهم وملاحظاتهم و أن يوقعون عليه مع الإشارة إلى من رفض منهم التوقيع .

و على الخبير أن يطلع على وثائق الملف وجميع الوثائق المفيدة في النازلة و التي يمكن أن تساعده للقيام بالمهمة المنوطة به و أن ينتقل الى المحل موضوع النزاع الكائن برقم 5 و 6 بشارع الحسن الثاني مستشفى محمد الخامس الحي المحمدي الدار البيضاء وصفه وصفا دقيقا و الإجابة عن تحديد التغييرات المدعاة بشأن إحداث ثقب تحت أرضي على مستوى المدخل و اشراك المحلات المكراة و إحداث منفذ يؤدي إلى مخزن بالاعتماد على الوسائل التقنية المعمول بها في مجال البناء للقول ما إذا كان هناك هدم و بناء أم لا و الانتقال الى المصالح المختصة للإطلاع على التصميم الأصلي أو التكميلي أو التعديلي لمعابنة المحل التجاري موضوع النزاع و الإطلاع على جميع وثائق الملف لإعطاء الوصف الكامل للمحل التجاري موضوع النزاع و على الخبير أن يفصل في تقريره النقط أعلاه و أن يجيب عنها بصفة تقنية ودقيقة انطلاقا من اختصاصاته مع ذكر الوسائل التي عتمدها للوصول الى ما انتهى إليه من خلاصة و على الخبير أن ينجز تقريرا في الموضوع داخل أجل شهر من تاريخ توصله بالقرار التمهيدي و أن يرفق تقريره بعدد من النسخ مساو لعدد الأطراف و تحدد أتعابه في مبلغ 3000 درهم (ثلاثة آلاف درهم) يؤديها الطرف المستأنف داخل أجل 15 يوما من تاريخ توصله بالقرار ويدرج الملف بجلسة 2021/03/03 .

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

كاتب الضبط

المستشارة المقررة

الرئيسة

قرار رقم: 166

بتاريخ: 2021/01/13

ملف رقم: 2020/8206/3616



المملكة المغربية

السلطة القضائية

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

إن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة.

مستشارا ومقررا.

مستشارة.

وبمساعدة السيدة كاتبة الضبط.

أصدرت بتاريخ 13 يناير 2021.

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السادة ورثة عبد الله *****.

عنوانهم الأستاذ امحمد بومزوغ المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفهم مستأنفين من جهة.

وبين شركة ***** في شخص مسيرها القانوني.

الكائن مقرها

ينوب عنها الأستاذ محمد أبو زير المحامي بهيئة الدار البيضاء.

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 2020/12/30.

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

وبعد الاطلاع على مستنتجات النيابة العامة.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به الطرف المستأنف بواسطة نائبه، والمؤداة عنه الرسوم القضائية

بتاريخ 2020/10/28 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2020/09/21

في الملف عدد 2019/8219/10905 والقاضي:

في الشكل: بقبول مقالي الدعوى.

في الموضوع:

في الطلبين الأصلي والمضاد: بالمصادقة على الإنذار وبإفراغ المدعى عليهم ومن يقوم مقامهم من المحل

الكائن بزققة الأطلس رقم 83 المعاريف الدار البيضاء مقابل حصولهم على تعويض يعادل كراء ثلاث سنوات بحسب

السومة المعمول بها وقت الإفراغ مع بقاءه في العين المؤجرة إلى حين الشروع فعليا في أعمال الهدم مع تحميل

الطرف المدعي الصائر وبرفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطرف الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 2020/10/20 ويبادر إلى

استئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، أي داخل أجله القانوني، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول

شكلا.

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعية تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي للدعوى تعرض من خلاله أنها

تملك العقار موضوع الرسم العقاري عدد D1524 الكائن بزققة الأطلس رقم 83 المعاريف الدار البيضاء وذلك

بمقتضى عقد توثيقي مؤرخ في 2018/04/11، وأنها أكرت للطرف المدعى عليه المحل موضوع النزاع والذي

وجهت إليه إنذار توصل به بتاريخ 2019/06/25 من أجل الهدم وإعادة البناء.

ملتزمة الحكم بالمصادقة على الإنذار المؤرخ المبلغ للطرف المدعى عليه بتاريخ 25/06/2019 وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل موضوع النزاع.

وأرقت مقالها بشهادة الإيداع، إنذار مع محضر تبليغه، رخصة البناء وتصميم.

وبناء على إلقاء نائب الطرف المدعى عليه بطلب مضاد إلتمس من خلاله الطرف العارض تعيين خبير قصد تحديد التعويض مقابل الإفراغ حفاظا على حقوقه في حالة عدم إرجاعه للمحل بعد إعادة البناء.

وبناء على الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة عهد بإنجازها إلى الخبير السيد عبد الوهاب ابن زاهر وتعقيب طرفي النزاع على الخبرة المنجزة أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطرف الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على خرق المستأنف عليها لمقتضيات المادتين 1 و 32 من ق م م بعدم إدلائها بما يؤكد نوع الشركة ولا صفتها بإعتبار أن شهادة الملكية لازالت تشير إلى أن المالك هو السيد شبيب كيري ومن معه وأنه لا يمكن الإعتماد على رسم الشراء للقول بثبوت الصفة وإحترام أجل السنة المنصوص عليه بموجب المادة التاسعة من القانون 16.49 مادام أن الأمر يتعلق بعقار محفظ مما يجعل من كل وثيقة لا تسجل بالرسم العقاري لا يعتد بها في مواجهة الغير، كما أن الطرف العارض تمسك بسبقية البت عماده في ذلك أن المالك السابق سبق وأن استصدر حكما نهائيا بالإفراغ مقابل تعويض قدره 1000000.00 درهم والذي أصبح ساري المفعول بعدم تنازله في إطار مقتضيات ظهير 1955، وأنه لا يمكن المطالبة بنفس الحق مرتين، وأن المستأنف عليها تعتبر خلفا خاصا ولا يمكن إعتبارها غيرا حسب ما ذهب إلى ذلك وعن غير صواب الحكم المستأنف، مضيفا أن الطرف العارض التمس إجراء خبرة بغرض حفظ حقه في اللجوء إلى المحكمة مستقبلا للمطالبة بحقوقه على ضوء تلك الخبرة، والحال أن محكمة الدرجة الأولى قامت بمناقشة الخبرة المذكورة وحددت في تعليلها التعويض المستحق رغم كون ذلك لا يدخل في إختصاصها وهو ما تداركته في منطوقها ببتها في التعويض المخول قانونا المتمثل في كراء 3 سنوات.

ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف والحكم بعدم قبول الطلب أساسا، إحتياطيا الحكم برفض الطلب لسبقية البت فيه، وبصفة احتياطية جدا استبعاد المناقشة المتعلقة بالتعويض المستحق الواردة بتعليل الحكم المستأنف، وبقاء الطرف العارض بالمحل إلى حين الشروع في الهدم مع حفظ حقه في الرجوع.

وأرفق مقالها بنسخة من الحكم المستأنف مع طي التبليغ.

وبناء على إيداء نائب المستشارف عليها بمذكرة جوابية أوضحت العارضة من خلالها أن ملكيتها للعقار ثابتة من خلال شهادة الإيداع المنجزة بتاريخ 2019/03/15 والتي تثبت أن تاريخ تملكها للعقار هو 2018/04/23، وبخصوص القرار المستدل به فإنه صادر في مواجهة أطراف غير أطراف الدعوى الحالية مما تتعدم معه شروط سبقية البت، مضيفة أن محكمة البداية محقة في تحديد التعويض انسجاما مع مقتضيات المادة السابعة من القانون 16.49.

ملتزمة تأييد الحكم المستشارف.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 202/12/30 حضر نائبا الطرفين وألفي بالملف بمطكرة تعقيبية لنائب الطرف المستشارف أكد من خلالها العارض سابق دفعاته، ملتمسا الحكم وفق مقاله الإستئنافي، فنقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2020/01/06 تم تمديدها لجلسة 2020/01/13 .

محكمة الإستئناف.

حيث إرتكز الطرف الطاعن في إستئنافه على جملة من الدفعات ضمنها تمسكه بسبقية البت في الدعوى الحالية عماده في ذلك أن المالك السابق سبق وأن استصدر حكما نهائيا بالإفراغ مقابل تعويض قدره 1000000.00 درهم والذي أصبح ساري المفعول بعدم تنازله في إطار مقتضيات ظهير 1955، وأنه لا يمكن المطالبة بنفس الحق مرتين، وأن المستشارف عليها تعتبر خلفا خاصا ولا يمكن إعتبارها غيرا حسب ما ذهب إلى ذلك وعن غير صواب الحكم المستشارف.

وحيث ردت المستشارف عليها بكون القرار المستدل به صادر في مواجهة أطراف غير أطراف الدعوى الحالية مما تتعدم معه شروط سبقية البت.

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على وثائق الملف وجود قرار صادر عن محكمة الإستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 1999/07/20 تحت عدد 2516 في الملف 94/527 بين السيد عبد الله لشقر مورث الطرف المستشارف وبين الشركة المدنية العقارية والسيد حسن شيببي وخيرة علي قضى في الشكل سبق البت فيه بالقبول، وفي الموضوع بإعتباره وتأييد الحكم المستشارف مع تحديد التعويض الإحتمالي في مبلغ مليون درهم وبقاء المكتري في المحل إلى حين الشروع في الهدم وتوصله بتعويض ثلاث سنوات من الكراء وتحميل المستشارف عليها الصائر، وأن الثابت من نفس القرار أن الحكم المستشارف الجاري تأييده والصادر عن المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء في الملف التجاري عدد 90/766 بتاريخ 93/01/28 قضى في منطوقه بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغ المكتري من المحل مقابل أداء المكري تعويضا كراء 3 سنوات.

وحيث إن البين من شهادة الإيداع الصادرة عن المحافظ على الأملاك العقارية بالمعاريف بتاريخ 2019/03/15 أن المستأنف عليها إشترت وبمقتضى عقد موثق مؤرخ في 2018/04/11 جميع العقار موضوع الرسم العقاري D/1524، وبذلك أصبحت وبخلاف ما تدعيه خلفا خاصا للمكري، يسري في حقها ما يسري في حقه ولا يمكن إعتبارها من الأغيار

وحيث إن موضوع الدعوى يهدف إلى إفراغ المستأنفين ورثة عبد الله لشقر من المحل التجاري الكائن بزقة الأطلس رقم 83 المعاريف الدار البيضاء بسبب الهدم وإعادة البناء، وهو نفس موضوع الدعوى الصادر بشأنها القرار الإستئنافي المشار إلى مراجعه أعلاه وبناء على نفس السبب وبين نفس الأطراف مما تكون معه تكون سببية البت وفق مقتضيات المادة 451 من ق ل ع قائمة في نازلة الحال.

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وحضوريا .

في الشكل : قبول الإستئناف.

في الموضوع: إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلبين الأصلي والمضاد مع تحميل

المستأنف عليها الصائر.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 1161
بتاريخ: 2021/03/10
ملف رقم: 2021/8206/53



المملكة المغربية
السلطة القضائية
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 2021/03/10

وهي مؤلفة من السادة:

رئيسة

مستشارة ومقررة

مستشارة

بمساعدة السيدة كاتبة الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : السادة ورثة عيسى *****

ينوب عنهم الأستاذ عزيز دياب المحامي بهيئة الدار البيضاء .

بوصفهم مستأنفين من جهة

وبين : السادة ورثة محمد ***** و هم : ارملة السيدة عائشة بيروك و ابناؤه رشيد - جمال -

عبد الاله - حميد محمد - فؤاد و سعاد لقبهم جميعا *****

الساكنون ب:

ينوب عنهم الأستاذ عبد المجيد فتاحي 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.
وبناء على استدعاء الطرفين لجلسة 2021/02/24

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 الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السادة ورثة عيسى *****
بواسطة دفاعهم بتاريخ 2020/12/15 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ
2020/09/16 تحت عدد 3589 ملف عدد 2020/8219/2404 والقاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع
الحكم على المدعى عليهم بأدائهم لفائدة المدعي مبلغ 14.200,00 درهم من قبل الواجبات الكرائية عن الفترة من
2016/10/01 الى 2020/01/01 مع شمولها بالنفاذ المعجل ، و بادائهم تعويضا عن التماطل قدره 2.000 درهم و
بالاكراه في الادنى و الحكم بإفراغهم هم ومن يقوم مقامهم من المحل الكائن بزنقة مسك الليل الرقم 121 حي الراحة
الدار البيضاء و بتحميلهم الصائر و برفض باقي الطلبات .

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعنين بتاريخ 2020/12/02 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفوه بتاريخ
2020/12/15 أي داخل الأجل القانوني .

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

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السادة ورثة محمد ***** تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام
المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2020/02/03 عرضوا فيه أنهم يكرون لمورث
المدعى عليهم السيد عيسى ***** المحل التجاري الكائن بالزنقة مسك الليل الرقم 121 حي الراحة الدار
البيضاء بسومة كرائية قدرها 480 درهم و انهم توقفوا عن اداء اجور الكراء منذ 2016/10/01 الى الان ، و أنهم
وجهوا اليهم اندارا توصلوا به بتاريخ 2019/10/07 في اطار الفصل 26 من القانون 16-49 و مرت المدة دون
جدوى، لذا يلتمسون الحكم على المدعى عليهم بادائهم لهم مبلغ 14.200,00 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من

2016/10/01 الى متم يناير 2020 و بادائهم مبلغ 3.000 درهم كتعويض عن التماطل و الحكم بافراغهم هم و من يقوم مقامهم من المحل التجاري الكائن بزنفة مسك الليل الرقم 121 حي الراحة الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم تاخير مع النفاذ المعجل و الاكراه في الاقصى و تحميلهم الصائر .

و بجلسة أدلوا بنسخة انذار مع محضر و نسخة حكم .

و بناء على المقال الاصلاحى المدلى به من قبل نائب المدعين بجلسة 2020/02/19 التمسوا من خلاله استدعاء المدعى عليهم بالعنوان المدلى به وفق مقالهم الاصلاحى و الحكم وفق المقال الافتتاحي.

و بناء على مذكرة جواب نائب المدعى عليهم بجلسة 2020//07/15 جاء فيها من حيث الموضوع ان طلب المصادقة اسس على انذار غير مستوف للشروط المطلوبة قانونية و المنصوص عليها بالفصل 26 من القانون 16-49 و انه لم يذكر الافراغ كأثر للتماطل الا بمناسبة حديثه عن المساطر القانونية التي يسلكها المكريين حالة عدم الاداء ، و انهم اختاروا تاريخ 2019/10/07 لتبليغهم بالانذار ليس اعتباطيا ، بل لعلمهم انهم لن يتوصلوا بالانذار ، و ان حالة المطل ستنبت في حقهم لكون ابنهم عادل ***** الذي يمتن مهنة الحلاقة و هو الميسر الوحيد للمحل كان دائم التواجد بالمحل الى تاريخ 2019/09/13 اي قبل 25 يوما من تبليغ الانذار للسيد يوسف زيداس الذي لا علاقة له بهم بل ان مشغله هو عادل ***** الذي تم اعتقاله بالسجن المحلي عين السبع و لم يتم الافراج عنه الا بتاريخ 2020/01/13 اي بعد انقضاء الاجل الممنوح له بالانذار مما استحال معه عليه الوفاء بالتزاماته ، و انه امام انتفاء واقعة رفض الاداء و عدم قدرة السيد عادل ***** على الوفاء بالتزاماته باداء واجبات الكراء فانهم يلتمسون 'الحكم برفض الطلب ، و ادلوا بصورة بطاقة الخروج من السجن ، و ان من توصل بالانذار لا يتواصل الا مع السيد عادل ال ***** الذي كان معتقلا بالسجن آنذاك دون غير لكونه يشتغل كمساعد حلاق و ان هذا الاخير استحال عليه الوفاء بواجبات الكراء و لم يتماطل في ادائها، و التمسوا اجراء بحث و استدعاء الشاهد للاستماع لافادته ، و ادلوا باصل اشهاد .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعنون و جاء في أسباب استئنافهم أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب نظرا لارتكازه بالاساس على حيثية مفادها أنه كان على السيد عادل ***** مستغل المحل الذي لم ينف تواصله مع مستخدمه المتوصل بالانذار أن يشعر باقي الورثة بضرورة الاداء داخل اجل 15 يوما المضمن بصلب الانذار حفاظا على اصلهم التجاري و نفيا للتماطل في جانبهم لاسيما واجبات الكراء المتوقفة منذ أكتوبر 2016 مما يتعين معه الحكم لفائدة الطرف المكري بالواجبات المستحقة عن تلك المدة

المطالب بها في الإنذار ، و ان هذا الحكم قد جاء ناقص التعليل الموازي لانعدامه إذ أن مناط الاعتبار في التبليغ المرتب لآثاره القانونية هو الذي يتم طبقا لمقتضيات المواد 38 و 39 و 40 من ق م م وليس كما ذهب إليه تعليل محكمة الدرجة الأولى السالف الذكر من أنه يكفي علم السيد عادل ***** بواقعة الإنذار عن طريق ما سمي باستخدامه للقول بصحة التبليغ في حقه الذي كان لزاما عليه إخبار باقي الورثة إذ أن المستخدم المزعوم وعلى فرض إخباره للسيد عادل ***** بذلك الإنذار لما رتب أي أثر قانوني يذكر على إعتبار أن من بلغ صراحة بطي التبليغ هو شخص يدعى يوسف زيداس الذي هو في الأصل لا يعدو أن يكون مساعدا للسالف الذكر عادل ***** في مصاريف المحل وتبعاته من لوازم الحلاقة وما شابه ذلك وهذا ما كان يحاول توضيحه من خلال الإشهاد المدلى به في المرحلة الابتدائية والذي تم تفسيره بشكل خاطئ ، إذ أن مناط الاعتداد للقول بصحة تبليغ الخدم يرتكز بالأساس على ضرورة وجود علاقة تبعية بين المشغل والمستخدم للقول بصحة أي تبليغ يتسلمه المستخدم نيابة عن مشغله طبقا لما جاء صراحة في مقتضيات المادة 38 من ق.م.م ، وبالتالي فإنه لا مجال للقول بصحة ذلك التبليغ مادام لا تجمع به بأي أحد من الورثة أية علاقة شغلية تبعية ترتب بالضرورة ذلك ، وهذا التوجه هو ما زكاه قرار صادر عن محكمة الإستئناف بالدار البيضاء كدرجة ثانية في التقاضي ، و التمسوا قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع اساسا الحكم ببطلان الانذار و بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب لعدم جديته فيها يتعلق بالافراغ و تحميل المستأنف عليهم الصائر و احتياطيا اجراء بحث بحضور الاطراف و نوابهم و تحميل المستأنف عليهم الصائر ، وأدلو باصل طي التبليغ و نسخة الحكم المطعون فيه و اشهاد .

وبناء على مذكرة مرفقة بوثائق مدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبهم و الذين أوضحوا أنهم أشاروا في معرض مناقشتهم لاشهاد توضيحي و إشهادات ملتصين ضم الاشهاد للملف و الحكم وفق مقالهم الاستئنافي وتحميل المستأنف عليهم الصائر . وأدلو بإشهادات و اشهاد توضيحي.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 2021/02/03 جاء فيها انه ينبغي التذكير بأن المستأنفين لم ينازعوا في المرحلة الابتدائية في صحة التبليغ بل اقروا بأن من تسلم الإنذار هو شخص يشتغل لدى أحد الورثة الذي يستغل المحل و هو المدعو عادل ال ***** وأنهم يحاولون المغالطة و التضليل باللعب على الكلمات كقولهم بأن عبارة مساعد بالمحل لا تقوم مقام خدم و أن المدعى عليهم يقرون بأنهم يشغلون المحل موضوع النزاع على وجه الكراء منهم وأنه سبق لهم أن أقروا بأن المحل المكروى لهم هو مورد رزقهم وان هذا الإقرار يتناقض و ادعاءهم بأن المتوصل بالإنذار لا يتواصل الا مع أخيه السيد عادل ال ***** وأن مسألة التواصل تهمهم هم وحدهم ولا علاقة لهم بها و لا يمكن الاحتجاج بها في مواجهة هؤلاء وأنهم توصلوا بالإنذار المدلى

بنسخة منه مع محضر التبليغ رفقة مقال المستأنف عليهم وأنهم لم يبادروا الى ابراء ذمتهم من الواجبات الكرائية و إنما أقروا بعدم أداءهم لها بمبررات واهية وأن ذمتهم المالية لازالت عامرة بالواجبات الكرائية المطلوبة بالإنداز و إلى غاية يومه و يكون التماطل ثابتا في النازلة و أن باقي الدفوعات غير جدية بالرد و التمسوا الحكم برفض الاستئناف و تأييد الحكم الابتدائي .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبهم بجلسة 2021/02/10 جاء فيها أنه من بين ما زعمه الطرف المستأنف عليه أن الطرف المستأنف عمد إلى محاولة المغالطة والتضليل باللعب والكلمات والحال أن الطرف المستأنف يكفي للرد على مثل هكذا مزاعم إحالة أنظار المحكمة إلى مقتضيات المادة 473 من ق ل ع وأن هذا التوجه هو ما زكاه قرار محكمة الاستئناف التجارية بفاس مما يجعل ما ذهب إليه الطرف المستأنف عليه والحالة هاته هو والعدم سواء ، على اعتبار أن مجرد الشك يفسر لفائدة المكثري ناهيك عن اليقين المستمد من الإشهاد التوضيحي وكذا الإشهادات المصححة الإمضاء بانتقاء أية علاقة تبعية بين الطرف المستأنف والمبلغ في الإنداز المؤسسة عليه الدعوى ككل ، مما يجعل تبليغ الإنداز غير مرتب لأي أثر قانوني يذكر وبالتالي بطلانه جملة وتفصيلا ومن جهة أخرى فإن الطرف المستأنف عليه لم يدل بما يفيد صفته في الدعوى اللهم ذلك الحكم المتدرع به والذي إن اكتسى حجية الأمر المقضي به فإنه يفتقر لقوة الشيء المقضي به في غياب إدلائهم لما يفيد نهائيته ، ناهيك أن ذلك الحكم يخص نازلة أخرى غير المعروضة أمام أنظار المحكمة وفي جميع الأحوال يتعين استبعاده ومطالبتهم بالإدلاء بما يفيد صفتهم في الدعوى أي بما يفيد تملكهم للعقار المرفوعة بخصوصه هاته الدعوى ، لا أن حاولوا عابثين الاستناد على حكم لصنع واقعة عجزوا عن إثباتها على أن المحكمة لا تصنع حجة لأحد ، والتمسوا الحكم وفق ما جاء بالمقال الإستئنافي وجميع مذكراتهم الجوابية والتعقيبية و تحميل الطرف المستأنف عليه الصائر ، وأدلو صورة حكم .

و بناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 2021/02/24 جاء فيها أنهم يؤكدون دفوعاتهم السابقة مضيفين أن الدفع بأن المتوصل بالإنداز هو مجرد مساعد لأخيهم الذي يستغل المحل يتناقض مع إقرارهم في المرحلة الابتدائية بان المتوصل بالإنداز يشتغل لدى أخيهم مما يكون معه الإنداز قد بلغ لذي صفة طبقا للفصل 37 و ما يليه من قانون المسطرة المدنية وأن الدفع بأنهم لا يعرفون لمن سيؤدون واجب الكراء من ورثة المرحوم محمد طياش يتناقض مع دفعهم باستحالة أداء واجبات الكراء لكون أخيهم الذي يستغل المحل كان رهن الاعتقال وأن باقي المزاعم و الدفوعات سبق الرد عليها ابتدائيا و استئنافيا بمقتضى المذكرة الجوابية و التمسوا استبعاد دفوعات المستأنفين لعدم ارتكازها على أساس و من ثمة رفض الاستئناف و بالتالي تأييد الحكم الابتدائي .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2021/02/24 حضر نائب الطرف المستأنف فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2021/03/10 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أوجه استئنافهم تبعا لما سطر أعلاه.

وحيث إن الثابت من الحكم عدد 7342 الصادر بتاريخ 2011/10/4 في الملف عدد 2010/15/12555 أن العلاقة الكرائية بداية كانت مع مورث المستأنفين ، ولأن عقد الكراء يمتد الى الورثة سواء بوفاة المكري أو المكثري فإن الحكم المذكور يعتبر حجة على ما جاء فيه وعنوانا للحقيقة عملا بمقتضيات الفصل 418 من ق ل ع طالما لم يثبت أنه قد تم إلغاؤه وبالتالي فلا مجال لاثار الدفع بانعدام الصفة .

وحيث إنه طبقا للفصل 38 من ق م م كما وقع تعديله وتتميمه فإن الاستدعاء يسلم الى الشخص نفسه أو في موطنه أو في محل عمله أو في أي مكان آخر يوجد فيه ، وبالتالي فإنه لا مجال لاثارة ضرورة وجود علاقة تبعية بين المشغل و المستخدم استنادا الى مقتضيات الفصل 38 من ق م م قبل التعديل و الذي كان ينص على تسليم الاستدعاء الى أو خدمه " وطالما أن الثابت من خلال محضر تبليغ الإنذار موضوع النازلة أن المفوض القضائي شهد من خلاله أن من بلغ به هو المدعو يوسف زيداس بصفته مستخدم لدى أحد ورثة المعني بالأمر بذكره ودون اسمه الشخصي و العائلي ورقم بطاقة تعريفه الوطنية ووقع على نظير منه ، فإنه يبقى تبليغا قانونيا وصحيا ومتوافقا ومقتضيات الفصل أعلاه، طالما تم بالعين المكراة ولمن له الحق في تسلم الإجراء نيابة عن المبلغ إليه، سيما وأنه ليس بالملف ما يفيد أن الطرف المكثري أصبح غير الطرف المستأنف أو أنهم قد تنازلوا لفائدة أحدهم عن الحق في الكراء وحل محلهم في العلاقة الكرائية مع الطرف المستأنف عليه ، مما يجعل طلب إجراء بحث غير مبرر كما أنه ومن جهة أخرى فان عدم الاستجابة لمضمون الإنذار يجعل التماطل ثابتا في حق الطرف المستأنف الموجب للإفراغ وهو ما قضى به الحكم المستأنف عن صواب ، لذا يتعين تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث إنه يتعين إبقاء الصائر على الطرف المستأنف.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على المستأنفين .

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

كاتبة الضبط

المستشار المقرر

الرئيسة