

قرار رقم: 375
بتاريخ: 2017/01/23
ملف رقم: 2016/8206/5299



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/01/23 وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين: السادة ورثة 11 و هم : الحسين ،يامنة، و فاطمة أيت صالح

ينوب عنهم الأستاذ بوشعيب زرعة المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفتهم مستأنفين من جهة

وبين: السيد هلال 22

ينوب عنه الأستاذ نبيل بركات المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

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

واستدعاء الطرفين لجلسة 2017/1/16

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

ويعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل: بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به الطاعنون بواسطة نائبهم المسجل بكتابة الضبط بتاريخ 12 أكتوبر 2016 المؤدى عنه الصائر القضائي يستأنفون بمقتضاه الحكم عدد 5579 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 20/05/2015 في الملف عدد 2014/8206/13003 القاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع برفضه وإبقاء الصائر على رافعه.

وحيث انه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف.

وحيث إن المقال الاستئنافي مستوفي للشروط الشكلية المتطلبية قانونا فهو مقبول

وفي الموضوع: يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان السادة 11 يامنة ، الحسين ، مليكة، والسيدة فاطمة ايت صالح تقدموا لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 2014/12/30 عرضوا فيه أنهم اجروا للسيد هلال 22 مرآب الفيلا الكائنة ب 159 زنقة ميموزا زاوية شارع سيدي عبد الرحمان لاستعماله لسيارته، وقد عمد الى إحداث تغييرات باستيلائه على حديقة الفيلا وفتح باب من جهة زنقة ميموزا وبناء إطار حديدي على طول المرآب كأساس وتسقيفه بالزنك واخذ يمارس خلسة نشاطا تجاريا في إصلاح السيارات حسب المعاينة المجراة بتاريخ 2013/2/19 فوجهوا له إنذارا في إطار ظهير 1955/5/24 وسلك مسطرة الصلح انتهت بصدر أمر بعدم نجاح الصلح بلغ له بتاريخ 2014/5/27 ولم يمارس مسطرة الفصل 32 من الظهير المذكور وان ما قام به يعتبر إخلالا بالتزاماته التعاقدية طبقا للفصل 663 من ق ل ع ملتسمين المصادقة على الإنذار وإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المرآب أعلاه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهما عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع تحميله الصائر .

وبجلسة 2015/04/08 أدلى نائب المدعى عليه بواسطة نائبه بمذكرة جوابية جاء فيها ان العين المكراة معدة للاستعمال التجاري حسب الثابت من عقد الكراء المؤرخ سنة 2006 ومنح المدعون العارض الادن المطلق

لإحداث تغييرات والإصلاحات الضرورية وفقا لما يرغب في استغلاله مما يجعل السبب المعتمد في الإنذار غير قائم على أساس ملتسما الحكم برفض الطلب .

وبناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعين المؤرخة في 2015/04/24 مفادها ان الوثيقة المعنونة ATTESTATION DE PAUYMENT DE LOYER : مجرد إشهاد بأداء واجبات الكراء ولا تعرف العارضة فاطمة صالح القراءة والكتابة وتثير مقتضيات الفصل 427 من ق ل ع ولا يمكن تحويل المرآب الى محل تجاري لعدم توفره على مواصفات المحلات التجارية وقام المدعى عليه بتغييرات جدية ولا تمنع العارضة من إجراء خبرة ملتسما أساسا الحكم وفق الطلب واحتياطيا اجراء خبرة للوقوف على التغييرات المحدثة.

وبعد انتهاء الاجراءت المسطرية صدر الحكم المستأنف اعلاه.

استأنفه المدعون وجاء في أسباب الاستئناف ان ما ذهبت إليه المحكمة في تعليلها مخالفا للواقع والقانون ذلك ان العارضين اجروا للمستأنف عليه مرآب لسيارته ولم يسبق لهم تحرير أي عقد بين الطرفين واستغل جهل العارضة فاطمة ايت صالح فاستعمل عبارة استغلال المرآب لأغراض تجارية وترخيصها له بالقيام بجميع الإصلاحات الضرورية بمناسبة مصادقتها على تسليمها واجبات الكراء وكان على المحكمة إجراء بحث كما أن العارضة المذكورة تعقد فقط احد المالكين ولا تملك صلاحية إعطاء الوثيقة أو المصادقة عليها أو كراء المرآب عملا بالفصل 971 من ق ل ع أما السيدة امينة ايت صالح فلا علاقة لها بموضوع النزاع وما صدر عنها لا يعني العارضين في شيء وقام المستأنف عليه بإحداث تغييرات ألحقت ضررا كبيرا بالعقار وتبين الخبرة المنجزة عدم مطابقة التغييرات للتصميم الهندسي للعقار مما يعتبر إخلال بالالتزامات التعاقدية للمستأنف عليه طبقا للفصل 663 من ق ل ع وسببا خطيرا يعطي الحق للمكري في فسخ عقدة الكراء طبقا للفصل 11 من ظهير 1955/5/24.

لأجل ذلك يلتزمون إلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد وفق الطلب واحتياطيا إرجاء خبرة وأرفقوا المقال بنسخة طبق الأصل للحكم المستأنف وبتقرير خبرة وباجتهادات قضائية .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2017/01/16 تخلف عنها نائب المستشارين رغم سببية توصله بجلسة 2017/11/14 وحضر نائب المستشارين عليه مدليا بمذكرة جوابية جاء فيها أن عقد الكراء المؤرخ سنة 2006 نص صراحة على استعمال العين المكررة للتجارة وان الجهة التي توصلت بالمبالغ الكرائية هي المانحة للإذن لقيام

العارض بالأشغال وهو إذن جاء صريحا ومصادق عليه من الجهة المختصة ملتصقا رد الاستئناف مما تقرر معه
حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 2017/01/23

محكمة الاستئناف

حيث إن محكمة الاستئناف كدرجة ثانية للتقاضي يقتصر نظرها فيما تناولته أسباب الاستئناف ولا يجوز لها
الفصل في طلبات كانت معروضة أمام المحكمة الابتدائية ولم تطرح عليها من خلال المقال الاستئنافي.

وحيث إن المستأنفين تمسكوا في استئنافهم بجهل المستأنفة فاطمة ايت صالح حينما صادقت على وثيقة تسلم
واجبات الكراء أشار من خلالها المستأنف عليه إلى الترخيص له بالقيام بجميع الإصلاحات الضرورية ولا تملك
صلاحية إعطاء الوثيقة المذكورة أما المسماة امينة صالح فلا علاقة لها بمحل النزاع ، مما يتعين معه مناقشة
الاستئناف في حدود الأسباب المذكورة.

وحيث انه بالرجوع الى الإنذار المؤرخ في 2013/04/09 يتحلى أن باعثيه اي المستأنفون يقرون بتأجيرهم
بواسطة احدهم المسماة ايت صالح فاطمة مرآب للمستأنف عليه وهو إقرار غير قضائي منتج لأثره القانوني طبقا
للفصل 405 من ق ل ع ومؤدى ذلك إجازتهم إبرام عقد الكراء من طرفها ولا مجال بالتالي للقول بعدم تملكها
لثلاثة أرباع العقار وفق الفصل 971 من ق ل ع، وبالرجوع الى نسخة الوثيقة المؤرخة في 2007/10/04
المعنونة بشهادة أداء الكراء يتجلى أن من أبرمت العقد فاطمة ايت صالح رخصت المستأنف عليه بالقيام بجميع
الإصلاحات التي يراها ضرورية على نفقته وان ما قام به من تغييرات أنجزت بناء على موافقتها بصرف النظر
عن الإشهاد الصادر عن المسماة مينة ايت صالح وبالتالي فان ما ضمن بمحضر إثبات حال المؤرخ في
2013/3/25 من وجود المرآب له بابان حديديان على واجهتين وتسقيفة بالحديد والزنك فضلا عن عدم ثبوت
كونها تغييرات جوهرية غيرت ملامح المحل وشكلت ضررا على العقار تجد سندها في الترخيص حسب الوثيقة
أعلاه المؤرخة في 2007/10/04 الصادرة عن إحدى المستأنفين فاطمة ايت صالح التي لم تقدم الحجة على
الامية بشأنها ولم يثبت تبعا لذلك في حق المكثري اي إخلال بمقتضيات الفصل 663 ق ل ع خلافا لما تمسك به
الطاعنون في استئنافهم الذي يتعين رده لعدم ارتكازه على أسباب وجيهة وتأييد الحكم المتخذ ولا ترى محكمة
الاستئناف مبررا لإجراء تحقيق من قبيل الخبرة أو البحث .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهايا علنيا وحضوريا

في الشكــــل: قبول الاستئناف

وفي الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعنين الصائر.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 381
بتاريخ: 2017/01/23
ملف رقم: 2016/8206/4890



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء
باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/01/23 وهي مؤلفة
من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين: السيدة حفيظة ايت 11

ينوب عنها الأستاذ عمور بوشتى المحامي بهيئة الرباط والجاعل محل المخابرة معه بكتابة الضبط

بوصفها مستأنفة من جهة

وبين: السيدة حياة 22

ينوب عنها: الأستاذ مصطفى برادة المحامي بهيئة الرباط.

بوصفها مستأنفا عليها من جهة أخرى

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

وبناء على إدراج ملف القضية بجلسة 2017/01/09

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

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم السيدة حفيظة ايت 11 بواسطة محاميها بمقال استئنافي بتاريخ 2016/07/26 تطعن بمقتضاه في الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2016/2/15 تحت عدد 392 في الملفين المضمومين عدد 2014/13/53 و 2014/12/379 والقاضي في الشكل بقبول المقالين وفي الموضوع في الملف 2014/13/53 بأدائها لفائدة المستأنف عليها مبلغ 98.800,00 درهم برسم التعويض عن فقدان الأصل التجاري موضوع المحل التجاري الكائن بالرقم 79، المركز التجاري سلا الجديدة، و بتحميلها المصاريف على القدر المحكوم به، و رفض باقي الطلب، و في الملف 2014/12/379 بإفراغ المستأنف عليها من المحل التجاري أعلاه، و من يقوم مقامها او بإذنها مقابل تمتيعها بالتعويض المذكور، و بتحميلها المصاريف و رفض باقي الطلب.

في الشكل:

حيث أوجبت المادة 142 من قانون المسطرة المدنية أن يتضمن المقال موضوع الطلب والوقائع والوسائل المثارة.

وحيث تبين أن مقال الاستئناف لم يتضمن موضوع الطلب ولا الوقائع والوسائل المثارة خلال المرحلة الابتدائية والحال أن المادة 142 المشار إليها أعلاه جاءت بصيغة الوجوب وبالتالي فان مقتضياتها من النظام العام ويسوغ للمحكمة إثارتها تلقائيا.

وحيث إن الاخلاطات الشكلية تحتم التصريح لعدم قبول الاستئناف لذلك وجب التصريح بذلك. وحيث يتعين تحميل الطاعة الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا وحضوريا تصرح

بعدم قبول الاستئناف شكلا وتحميل الطاعنة الصائر.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 382
بتاريخ: 2017/01/23
ملف رقم: 2016/8206/5330



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

**أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط
بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء
باسم جلالة الملك و طبقا للقانون**

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/01/23 وهي
مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين: السيد عبد القادر 11

ينوب عنه الأستاذ هشام مالكي المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفه مستأنفا و مستأنف عليها من جهة

وبين: السيدة زوبيدة 22

ينوب عنها: الأستاذ الأستاذ محمد شرقي المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفها مستأنفا عليها و مستأنفة من جهة أخرى

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

وبناء على إدراج ملف القضية بجلسة 2017/1/9

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

وبعد مداولة طبقا للقانون

حيث تقدم السيد عبد القادر 11 بواسطة محاميه بمقال استئنافي بتاريخ 2016/10/13

يطعن بمقتضاه في الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/11/4

تحت عدد 10874 في الملف عدد 2015/8206/1407 والقاضي في الشكل بقبول المقالين

الأصلي و المضاد وفي الموضوع في الطلب الأصلي بأدائها للمدعي مبلغ 50.000 درهم

كتعويض عن الإفراغ و برفض طلب بطلان الإنذار بالإفراغ، و في الطلب المضاد بالمصادقة

على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 2014/5/12 و إفراغه هو و من يقوم مقامه

من المحل التجاري الكائن بحي أفريقيا الزنقة 29 رقم 50 ابن امسيك سيدي عثمان الدار

البيضاء.

وحيث تقدمت السيدة زوبيدة 22 بواسطة محاميها بمقال استئنافي بتاريخ 2016/10/14

تطعن بمقتضاه نفس الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه.

في الشكل:

حيث إن الاستئنافين جاءا مستوفيين لجميع البيانات الشكلية المتطلبة قانونا وهو ما ينبغي

معه التصريح بقبولهما شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد عبد القادر 11 تقدم

بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ

2015/02/10 يعرض فيه أنه يكتري المحل الكائن بالعنوان أعلاه وأنه توصل من السيدة زوبيدة

22 -المكرية -بإنذار بتاريخ 2014/5/12 تزعم فيه أنها في حاجة ماسة لاسترجاع المحل من

اجل استعماله شخصيا و انه بادر إلى سلوك مسطرة الصلح و صدر فيها أمر عدد 2023 قضي

بعدم نجاح الصلح

و انه ينازع في الإنذار لكونه يستغل المحل منذ 30 سنة في بيع الفواكه و لديه زبناء محترمين وأن الهدف من الإفراغ هو المضاربة العقارية ليس إلا والتمس الحكم ببطان الإنذار و احتياطيا الحكم بإجراء خبرة تقويمية للمحل موضوع النزاع على يد خبير مختص.

وأن المدعى عليها أدلت بواسطة نائبها بمذكرة جوابية مع مقال مضاد رام للمصادقة على الإنذار بالإفراغ وعرضت فيها أن المحل و بإقرار المدعي خلال مسطرة سابقة لا يتعدى ثلاث أمتار على مترين ويشغله لوضع عربته اليدوية التي يجول بها عبر الأزقة لبيع الخضر و في الطلب المضاد أن سبب الإنذار جدي و قانوني وأنها تلتزم الحكم برفض الطلب الأصلي وحول الطلب المضاد المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ بتاريخ 15/5/12 وإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل تحت غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل و الإكراه البدني في الأقصى.

وأنه تم إصدار حكم تمهيدي تحت عدد 467 بتاريخ 15/5/6 قضى بإجراء خبرة تقويمية على يد الخبير عبد المجيد المباركي وهذا الأخير أنجز تقريراً خلص فيه إلى اقتراح تعويض قدره 54.000 درهم.

وأنه بعد تعقيب الطرفين على الخبرة تم حجز الملف للمداولة لجلسة 2015/11/04 وبها أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم المشار إليه أعلاه فاستأنفه الطرفان وجاء في أسباب استئنافهما:

أسباب الاستئناف:

في إستئناف السيد عبد القادر 11:

حيث تمسك المستأنف بكون الحكم المستأنف لم يصادف الصواب لكون المستأنف التمس خلال المرحلة الابتدائية إجراء خبرة ثانية تكون أكثر موضوعية.

ولكون الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد عبد المجيد المباركي جاءت مجحفة في حقه و لم تحدد التعويض الحقيقي والموضوعي الذي يستحقه عن فقدان محل بمثل تلك المواصفات.

وأن المستأنف سرد أمام محكمة الدرجة الأولى وعدد مميزات ومواصفات المحل موضوع النزاع و مدة الكراء التي فاقت 40 سنة إضافة إلى تواجد بمنطقة تعرف رواجاً اقتصادياً كبيراً بحكم قربه من السوق التجاري - القريبة - كما انه أصبح مطعم المضاربين العقاريين.

وان هذه المعطيات لم يأخذها السيد الخبير بعين الاعتبار وحدد تعويضاً هزيباً لا يغطي حقيقة المحل.

وان يلتزم المستأنف الحكم بإجراء خبرة ثانية على المحل موضوع النزاع يعهد بها لخبير مختص و احتياطيا تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به جزئيا مع تعديله وذلك بالقول والحكم برفع التعويض المستحق للمستأنف إلى مبلغ 54.000 درهم كما هو محدد في تقرير الخبير السيد عبد المجيد المباركي.

وفي إستئناف السيدة زوييدة 22:

حيث تمسكت المستأنفة بعدم تعليل الحكم المستأنف وخرقه لحقوق الدفاع، ذلك أن الثابت باعتراف المستأنف عليه وتقرير الخبرة أن المحل موضوع النازلة هو عبارة عن دكان سفلي صغير لا يتوفر على ماء ولا كهرباء وهو مخصص لوضع عربة يدوية لا غير وأن المستأنف هو بائع للفواكه على عربته المتجولة التي ينتقل بها من شارع إلى آخر.

وأن ما يزعمه المستأنف عليه من فقد عنصر الزبناء غير صحيح لأنه لا يمكن لأي مشتر أن يبحث عنه في الشوارع ليشتري منه ما يحتاجه من الفواكه وأن هذا الدفع أثير في المرحلة الابتدائية ولم يجب عنه الحكم المتخذ وبذلك فهو خارق لحقوق الدفاع.

وأنة يتبين مما ذكر أن ما قضى به الحكم بالنسبة للسمعة التجارية غير معلل، كما انه لم يجب عن الدفع المثار بالنسبة لما ذكر أعلاه و كذا عدم إثبات المستأنف عليه ربحه السنوي والحقيقة لم يكن يعتمد على هذه العناصر في نشاطه التجاري، ما دام يتجول بعربته اليدوية في الشوارع و من تم لم يكن له زبناء رسميون ما يكون معه الحكم المستأنف غير معلل.

ويلتمس نائب المستأنفة الحكم بتأييد الحكم المتخذ فيما قضى به من المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمستأنف عليه مع تعديله بالنسبة للتعويضات المحكوم بها له و حصرها في مبلغ 20.000 درهم عن كراء محل آخر والبحث عنه، و إلغائه فيما قضى به من تعويض عن فقد الزبناء و السمعة التجارية و ضياع الربح و برفض الطلب بشأن ما ذكر.

المناقشة:

حيث أدلت السيدة زوييدة 22 بواسطة نائبها بمذكرة جوابية مع طلب الضم بجلسة 2017/1/9 جاء فيها أن ما أثير في إستئناف السيد عبد القادر 11 لا يعدو أن يكون مجرد تكرار لما سبق إثارته في المرحلة الابتدائية، التي أجابت عنه المستأنفة في المرحلة الابتدائية في مقالها المضاد و في مذكرتها بعد الخبرة وأكدت في مقال استئنافها مبينة أن المحل المكرو للسيد عبد القادر 11 لا تتعدى مساحته ما بين 6 أمتار أو 7 أمتار على أبعد تقدير ومخصص من طرفه لوضع فيه عربته اليدوية التي يتجول بها في الشوارع ليس لا.

وتلتزم الحكم برفض استئناف السيد عبد القادر 11 وبالاستجابة لإستئنافها والحكم وفق ملتزماتها المضمنة في مقالها الإستئنافي.

وحيث أدلى السيد عبد القادر 11 بواسطة نائبه بمذكرة جوابية بجلسة 2017/1/9 يلتزم من خلالها رد جميع ادعاءات المستأنف عليها ورفض إستئنافها، و الحكم وفق ما جاء بمقال إستئنافه. وحيث أدرج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 2017/1/9 حضر نائب المستأنف و تخلف نائب المستأنف عليه فتقرر اعتبار القضية جاهزة و حجزت للمداولة قصد النطق بالقرار في جلسة 2017/01/23.

محكمة الاستئناف التجارية:

حيث تمسك المستأنف السيد عبد القادر 11 بكون التعويض المحكوم به ابتدائيا هزيل والتمس إجراء خبرة ثانية واحتياطيا رفعه إلى مبلغ 54.000 درهم الذي حدده الخبير. وحيث تمسكت المستأنفة السيدة زوبيدة 22 بكون التعويض المحكوم به ابتدائيا مغالى فيه والتمست حصره في مبلغ 20.000 درهم.

وحيث انه بعد اطلاع المحكمة على الخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية من طرف الخبير السيد عبد المجيد لمباركي تبين لها أن هذا الأخير عاين المحل واعتبر زبناء الأصل التجاري وسمعته التجارية ضعيفة واعتمد الحد الأدنى في التعويض عن التوقف عن ممارسة النشاط وبالتالي فان العناصر التي استند عليها الخبير كانت متناسقة ومنطقية وجاء تقريره متسما بالموضوعية.

وحيث إن محكمة الدرجة الأولى لما اعتمدت سلطتها التقديرية استنادا على العناصر التي جاءت بتقرير الخبرة وحددت مبلغ التعويض الواجب دفعه عن الإفراغ في مبلغ 50.000 درهم فإنها لم تخرق أي مقتضى قانوني وجاء قضاؤها مؤسسا تأسيسا قانونيا سليما ووجب بالتالي التصريح بتأييده.

وحيث يتعين تبعا لما سبق رد الاستئنافين وتحميل كل طاعن صائر استئنافه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا وحضوريا تصرح

في الشكل: بقبول الاستئنافين

وفي الموضوع: بردهما وتأييد الحكم المستأنف وتحميل كل طاعن صائر استئنافه.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 383
بتاريخ: 2017/01/23
ملف رقم: 2016/8206/5354



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء
باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/01/23 وهي مؤلفة
من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:
بين: السيدة 11 فاطمة

الجايلة محل المخابرة معها بمكتب الأستاذ عبد الرحيم العطواني المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفها مستأنفة من جهة

و بين : السادة 22 ابراهيم و 22 الحسين و 22 عبد الله

نائبهم الأستاذ بولوس هاشم المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفهم مستأنف عليهم من جهة أخرى

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

وبناء على إدراج ملف القضية بجلسة 2017/01/09.

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

حيث تقدمت السيدة 11 فاطنة بواسطة محاميها بمقال استئنافي بتاريخ 2016/10/19 تطعن بمقتضاه في الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/04/11 تحت عدد 3490 في الملف عدد 2015/8206/2214 والقاضي في الشكل بقبول طلب الطعن في الإنذار بالإفراغ وطلب المصادقة على نفس الإنذار وفي الموضوع ببطلان الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعين 22 إبراهيم و22 الحسين و22 عبد الله بتاريخ 2012/03/26 من المدعى عليها 11 فاطنة وتحميلها الصائر ورفض طلب المصادقة على الإنذار وتحميل المدعية 11 فاطنة الصائر.

في الشكل:

حيث دفع نائب المستشار عليهم بمقتضى المذكرة الجوابية المدلى بها بمكتب الضبط بتاريخ 2016/12/16 بعدم قبول الاستئناف لعدم استئناف الحكم التمهيدي طبقا للفصل 140 من قانون المسطرة المدنية.

لكن:

حيث إن المستأنفة لم تطعن في الأسباب التي أسست عليها محكمة الدرجة الأولى قضاءها بإجراء الخبرة وإنما طعنت في الحكم القطعي الذي استند على الخبرة وبالتالي فإنه لا مجال للدفع المشار إليه.

وحيث إن الاستئناف جاء مستوف لجميع البيانات الشكلية المتطلبة قانونا وهو ما ينبغي معه التصريح بقبوله شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من أراق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن السادة 22 إبراهيم و 22 الحسين و 22 عبد الله تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال افتتاحي أمام كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء أدبت عنه الرسوم القضائية وفتح له الملف عدد 2015-8206-2214 يعرضون فيه أنهم ينازعون في أسباب الإنذار بالإفراغ الذي توصلوا به بتاريخ 2013-3-26 و الموجه لهم من طرف المكربة

السيدة مومتاز فاطنة و أنهم حفاظا على حقوقهم بادروا إلى سلوك مسطرة الصلح وانتهت بصدور أمر بعدم نجاحه و أن الإنذار موضوع الدعوى باطل لكونه يفتقر إلى البيانات الإلزامية و أن البيان الوحيد الوارد في صلبه هو طابع و توقيع كاتب المفوض القضائي و ذلك خلافا لما توجبه المادة 44 من قانون 81-03 و احتياطيا في الموضوع فإن السبب الذي بني عليه الإنذار غير جدي و يفقد إلى المصادقية ذلك أنهم بناء على عقد تفويت الأصل التجاري المصادق على توقيعه بتاريخ 2-9-1997 فقد باع السيد الربيعي بوشعيب لهم الأصل التجاري المذكور و هو عبارة عن محل مساحته 56 متر مربع كما هو ثابت من عقد التفويت و ذلك بثمن إجمالي قدره 315.000 درهما و هو عبارة عن مساحة واحدة بالطابق السفلي لا يوجد بها أي جدار فاصل و أن المدعين فوت لهم على الحالة التي هو عليها و أنشؤوا به شركة و أصبح المحل مشهور و له سمعة تجارية و أنه منذ شروعهم في استغلال محلهم المخصص لصيانة السيارات و بيع العجلات المطاطية سنة 1997 كان السيد بوشعيب الربيعي و من بعده زوجته السيدة 11 فاطنة يتوصلان بالواجبات الكرائية حتى بعد توجيه الإنذار بدون أي تحفظ.

و التمس نائب المدعين الحكم ببطلان الإنذار المبلغ لهم في 26-3-2013 و احتياطيا رفض طلب المصادقة و احتياطيا جدا الأمر تمهيديا بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق عن الإفراغ. و أن السيدة فاطنة 11 تقدمت بمقال افتتاحي بواسطة محاميها أمام كتابة ضبط نفس المحكمة وأدت عنه الرسوم القضائية بتاريخ 18-06-2015 وفتح له الملف عدد 5897-8206-2015 تعرض فيه أنها تكري للمدعى عليهم المحل التجاري الكائن بشارع الأدارسة بلوك 6 الزنقة 7 الرقم 3 سيدي مومن الجديد الدار البيضاء بوجيبة كرائية شهرية قدرها 2000 درهما غير شاملة لواجبات النظافة و أن المكتريين قاموا بإدخال تغييرات كبيرة على المحل التجاري بدون موافقة المكري التي بعدما علمت بادرت إلى إجراء معاينة بواسطة الخبير السيد أحمد الضعيف الذي أكد أن المحل التجاري معد للبيع و إصلاح العجلات المطاطية و عاين التغييرات التي قام بها المكتريين و ذلك بإزالة الجدار الفاصل بين المحليين أو القسم الأول و الثاني من المحل و أصبحت المقاييس مختلفة و إنشاء حفرة للرقابة و استبدال زيوت التشحيم بداخل المحل و حدد الخبير مساحتها و ارتفاعها مع تصويرها و إنشاء سدة بداخل المحل المؤجر طولها 5.90 متر و عرضها 1.80 متر و 0.80 متر و حذف النافذة العلوية للباب الأوسط بتركيب العلامة التجارية للمحل موضوع النزاع و أن المكتريين ملزمون بالمحافظة على المحل المكتري و لا يحق لهم إدخال أية تغييرات عليه بدون موافقة المكري و أن المكتريين أخلوا بالتزاماتهم الأساسية مما جعلها ترسل لهم إنذارا بالإفراغ ضمن ظهير 24-5-

1955 توصل به المكثرون بتاريخ 26-3-2013 و سلخوا مسطرة الصلح التي انتهت بعدم نجاحه و التمنت الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ لهم بتاريخ 26-3-2013 و الحكم بإفراغهم من الملل المكثري هم و من يقوم مقامهم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهما و استعمال القوة العمومية و تحميلهم الصائر و أدلت بإنذار و و محضر تبليغه و و نسخة من مقرر عدم نجاح الصلح .

و بناء على قرار المحكمة قرار المحكمة القاضي بضم الملفين المذكورين مع اعتبار الملف عدد 2214-8206-2015 هو الأصل .

و بناء على المذكرة بعد الضم لنائب المدعين أصليا بجلسة 9-11-2015 أكدوا من خلالها دفعوهم السابقة .

و بناء على المذكرة المرفقة بوثنائك المدلى بها من طرف نائب المدعية فرعيا المدلى بها بجلسة 07-12-2015 أدلت من خلالها بنسخة من تقرير خبرة و نسخة أمر قضائي و و نسخة رسالة و بناء على الحكم التمهيدي رقم 1312 بتاريخ 21/12/2015 والقاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد سعد العرابي

و بناء على إيداع الخبير لتقريره بكتابة ضبط المحكمة بتاريخ 01/03/2016

و بناء على مذكرة التعقيب على الخبرة والمدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 2016/4/4 جاء فيها ان الخبير انتقل إلى الملل المؤجر وعان التغييرات التي أحدثتها المكثري وأحصاها في تقريره وبذلك فإن المكثرين قاما بإدخال تغييرات بشهادة الخبير وأن المدعى عليها لم تجزها وبذلك فإن عدم تنفيذ المكثري لالتزاماته تعد سببا خطيرا وغير مشروع يبرر الحكم بالإفراغ من الملل المؤجر .

و بناء على المذكرة بعد الخبرة والمدلى بها من طرف نائب المدعين بجلسة 2016/4/4 أكدوا ما سبق ولأضافوا على أنهم لم يقوموا بإزالة أي جدار أو أدخلوا لأية تغييرات من شأنها أن تشكل عبئا على العقار او تؤثر على سلامته وهي نفس الخلاصة التي توصل إليها الخبير في تقريره وأن ما يوجد بداخله يدخل في صميم النشاط المزاول بالملل أي إصلاح وبيع العجلات المطاطية وصيانة السيارات وهو الأمر الذي لا يتنافى مع طبيعة النشاط وهو ما يتناسب معه الحكم برفض طلب المصادقة على الإنذار .

و بناء على إدراج ملف القضية بجلسة 2016/04/04 حضرها نائبا الطرفين وأدلى الأستاذ العطواني بمذكرة بعد الخبرة وألفي بالملل مذكرة بعد الخبرة مقدمة من طرف الأستاذ بولوس هاشم

وتبادل الدفاع المذكرتين فاعتبرت المحكمة القضية جاهزة وأصدرت بتاريخ 11/04/2016 الحكم المشار إليه أعلاه فاستأنفته السيدة 11 فاطنة وجاء في أسباب استئنافها ما يلي:

أسباب الاستئناف:

أن محكمة الدرجة الأولى اعتبرت التغييرات تدخل في صميم النشاط المزاول بالمحل وليس من شأنها أن تشكل عبئا على العقار أو تؤثر على سلامته وقضت ببطلان الإنذار وهو تعليل غير مطابق للقانون لكون المكربة أثبتت بواسطة الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد أحمد ضعيف أن المكترين قاموا بإزالة الجدار الفاصل بين المحليين وضمهما وإنشاء حفرة للرقابة واستبدال الزيوت وتشبيد سدة وإضافة محل خاص بالتهوية وتغيير موضع المراض وإضافة مغسلة وحذف دورة المياه وحذف النافذة العلوية للباب.

وأن الخبير المعين من طرف المحكمة السيد سعد العرابي أكد هذه التغييرات الا أنه اعتبرها غير مؤثرة على العقار وأنه لم يلاحظ أية تصدعات.

وأنه لا يحق للمكترين هدم الجدار الفاصل بين المحليين لكون ذلك مخالف لقانون التعمير والتصميم الهندسي.

وأن المستأنفة تقدمت بشكاية إلى السلطات المحلية وهذه الأخيرة باشرت المسطرة المنصوص عليها في قانون التعمير وأجرت المعاينات اللازمة وحررت محضرا حول المخالفة ووجهت إلى المخالف إنذارا وأعلمت السيد العامل كما قامت بتوجيه شكاية إلى السيد وكيل الملك.

وأن التغييرات التي قام بها المستأنف عليهم هي في حد ذاتها ضرر للمحل نظرا لتغيير معالمه. ويلتمس نائب المستأنفة إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد وفق ملتمساته المحددة في المقال الافتتاحي للدعوى.

المناقشة:

حيث أدلى نائب المستأنف عليهم بمذكرة جوابية بمكتب الضبط بتاريخ 16/12/2016 جاء فيها أن الإنذار موضوع النزاع باطل لخرقه مقتضيات المادة 44 من القانون رقم 81/03 ذلك أنه بلغ بواسطة كاتب المفوض القضائي ويفتقر إلى البيانات النصوص عليها في المادة 44 المشار إليها أعلاه وغير مؤثر عليه من طرف المفوض القضائي.

وأن الخبير المعين من طرف المحكمة وقف بعين المكان بحضور الأطراف ووضع تقريرا خلص فيه إلى أن التغييرات المنجزة ليس لها تأثير على العقار حيث أنها أنشئت سنة 1997 وأنه لم يلاحظ أي تصدعات.

وأن تعليل محكمة الدرجة الأولى مصادف للصواب لكون التغييرات تدخل في صميم ما هو لازم لمزاولة المستأنف عليهم لنشاطهم التجاري والمتمثل في بيع وإصلاح العجلات المطاطية وصيانة السيارات وأن السدة منجزة بالحديد والخشب وقابلة لللفك وأن التغييرات لا تشكل عبئا أو تحملا إضافيا على العقار.

وأن ادعاء إزالة الفواصل بين المحلات هو ادعاء باطل ويكذبه من جهة عقد تفويت الأصل التجاري المنجز بتاريخ 1997/09/02 والذي بمقتضاه باع زوج المستأنفة السيد بوشعيب الربيعي للمستأنف عليهم محلا تجاريا عبارة عن مكازة كما أن المستأنف عليهم يتوفرون على شهود بهذا الشأن.

وأن الخبير عند وقوفه بعين المكان لم يلاحظ أي أثر يوجي بإزالة الفواصل أو إدماج المحلات في محل واحد لأن دعوات وأساسات المحل لا تدل على ذلك.

وأن المستأنف عليهم لا علاقة لهم بوجود مخالفة للتعمير لكون المخالفة المذكورة ترجع إلى تاريخ قديم حسب إفادة مصلحة التعمير في معرض جوابها على شكاية المستأنفة كما أن هناك شهود بشأن هذه الواقعة.

وأن التساؤل الذي يطرح هو لماذا انتظرت المستأنفة منذ سنة 1997 لاتهام المستأنف عليهم بإزالة الفواصل وهي تسكن مباشرة فوق محلهم ولماذا استمرت في قبض واجبات الكراء إلى حدود يوليو 2016 ولماذا تقدمت بدعوى سنة 2013 من أجل استرجاع المحل للاستعمال الشخصي وتم إصدار حكم بتاريخ 2016/01/27 تحت عدد 776 في الملف عدد 2013/8206/382 قضى بتحديد التعويض المستحق للمستأنف عليهم في مبلغ 1.300.000 درهم وهو الملف الذي لا زال راجعا أمام محكمة الاستئناف التجارية تحت عدد 2016/8206/4664.

وأن العمل القضائي استقر على أن التغييرات التي يعتد بها هي تلك التي تشكل عبئا على العقار وتؤثر على سلامته وهو الشيء المنتقي في النازلة.

ويلتمس نائب المستأنف عليهم أساسا التصريح ببطان الإنذار وتأييد الحكم المستأنف واحتياطيا تأييد الحكم المستأنف.

وحيث أدلى نائب المستأنفة بمذكرة تعقيب بجلسة 2017/01/09 جاء فيها أن الإنذار غير باطل لكون المكثرين توصلوا به ويقرون بمضمونه ولم يطعنوا فيه بالزور وأنه يتضمن البيانات الأساسية اللازمة لصحته وبالتالي لن تتال الدفع الشكلية من صحته ويتعين ردها وأن المستأنف عليهم استولوا على مساحات لم تكن ضمن عقد الكراء وذلك عندما أزالوا الفواصل في غيبة المستأنفة

وأن الضرر ثابت والتغييرات تمت دون موافقة المالكة وبالتالي فإن الإنذار مؤسس على سبب واقعي وحقيقي ويتعين المصادقة عليه وإفراغ المستأنف عليهم من المحل. ويتمس الحكم وفق مقال الاستئناف.

وحيث أدرج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 2017/01/09 حضرها نائبا الطرفين فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار في جلسة 2017/01/23.

محكمة الاستئناف التجارية:

حيث تمسكت المستأنفة بكونها أثبتت بواسطة الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد أحمد ضعيف أن المكترين قاموا بإزالة الجدار الفاصل بين المحليين وضمهما وإنشاء حفرة للرقابة واستبدال الزيوت وتشبيد سدة وإضافة محل خاص بالتهوية وتغيير موضع المراض وإضافة مغسلة وحذف دورة المياه وحذف النافذة العلوية للباب.

وأن الخبير المعين من طرف المحكمة السيد سعد العرابي أكد هذه التغييرات إلا أنه اعتبرها غير مؤثرة على العقار وأنه لم يلاحظ أية تصدعات.

كما تمسكت بكونها تقدمت بشكاية إلى السلطات المحلية وهذه الأخيرة باشرت المسطرة المنصوص عليها في قانون التعمير وأجرت المعاينات اللازمة وحررت محضرا حول المخالفة ووجهت إلى المخالف إنذارا وأعلمت السيد العامل كما قامت بتوجيه شكاية إلى السيد وكيل الملك. وتمسكت بأن التغييرات التي قام بها المستأنف عليهم هي في حد ذاتها ضرر للمحل نظرا لتغيير معالمه.

لكن:

حيث تبين من معطيات الملف ومن الحكم المطعون فيه أن الطرف المستأنف عليه تقدم بدعوى من أجل الطعن في الإنذار موضوع النزاع والتمس الحكم ببطلان الإنذار لخرقه مقتضيات الفصل 44 من الظهير رقم 81/03 المنظم لمهام المفوضين القضائيين.

وحيث إن الطرف المستأنف عليه أكد ما أثاره خلال المرحلة الابتدائية خلال مرحلة الاستئناف بمقتضى مذكرته الجوابية.

وحيث إن المحكمة باطلاعها على الإنذار موضوع النزاع تبين لها أنه بلغ بواسطة كاتب المفوض القضائي ويتضمن تأشيرة هذا الأخير دون تأشيرة المفوض القضائي والحال أن الفصل 44 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين ينص على أنه يجب على المفوض القضائي تحت طائلة البطلان أن يوقع أصول التبليغات المعهود إلى الكتاب المحلفين بإنجازها وأن يؤشر

على البيانات التي يسجلها الكتاب المحلفون في الأصول المذكورة. وبالتالي فإن عدم تأشير المفوض القضائي على تبليغ الإنذار يجعل الإجراء باطلا عملا بالفصل المشار إليه أعلاه. وحيث إن تبليغ الإنذار تم بشكل مخالف للقانون وبالتالي فهو باطل بقوة القانون وهو ما يكون معه قضاء محكمة الدرجة الأولى مصادف للصواب ولو أنه أسس على علة مخالفة ويتعين لذلك التصريح تأييده.

وحيث يتعين تحميل الطاعنة الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا وحضوريا تصرح

في الشكل: بقبول الاستئناف

وفي الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعنة الصائر.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

المملكة المغربية

وزارة العدل وال11ات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء



قرار رقم: 384

بتاريخ: 2017/01/23

ملف رقم: 2016/8206/5360

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/01/23 وهي مؤلفة
من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين: السيد 11 منصور

ينوب عنه الأستاذ عمر ازى المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفه مستأنفا من جهة

وبين: الشركة المدنية العقارية 22 في شخص ممثلها القانوني

ينوب عنها: الأستاذ حاتم بناني المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفها مستأنفا عليها من جهة أخرى

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

وبناء على إدراج ملف القضية بجلسة 2017/1/9

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

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم السيد 11 منصور بواسطة محاميه بمقال استئنافي بتاريخ 2016/10/19 يطعن بمقتضاه في الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/6/16 تحت عدد 6041 في الملف عدد 2016/8206/3544 والقاضي في الشكل بقول الطلبات الأصليين والمضاد وفي الموضوع برفض طلب بطلان الإنذار والحكم على المستأنف عليها بأدائها لفائدته تعويضا قدره 4320 درهم مقابل إفراغه من المحل التجاري بالرقم 34 زنقة الجزائر الدار البيضاء مع بقاءه في المحل إلى حين الشروع فعليا في الهدم ورفض الطلبات، وبالحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2014/7/27 وبإفراغه ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري موضوع النزاع ورفض باقي الطلبات، وبتحميل طرفي الدعوى الصائر بالنسبة.

في الشكل:

حيث إن الاستئناف جاء مستوف لجميع البيانات الشكلية المتطلبة قانونا وهو ما ينبغي معه

التصريح بقبوله شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه ان الشركة المدنية العقارية 22 تقدمت بواسطة محاميها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 2016/4/18 فتح له الملف عدد 2016/8206/3544 تعرض فيه أنها مالكة للعقار الكائن ب 40 زنقة الجزائر زاوية زنقة مدغشقر الدار البيضاء ذي الرسم العقاري عدد D/2376 وأكرت منه المحل التجاري رقم 34 للسيد حوري منصور وأن العقار المذكور يوجد بزواوية زنقة الجزائر مع زنقة مدغشقر ويتوفر على باب واحد في 40 زنقة الجزائر كما هو ثابت من شهادة المطابقة الصادرة عن رئيس المقاطعة، وأنها حصلت على رخصة هدم وإعادة بناء العقار المذكور وكذلك على تصميم وأنها وجهت انذار للمدعى عليه بلغ به بتاريخ 2014/05/27 من أجل افراغ المحل قصد هدمه وإعادة بنائه ومنحته أجل ستة أشهر الا أنه لم يفرغ المحل وأن المدعى عليه تقدم بدعوى الصلح صدر فيها أمر بعدم نجاح الصلح تحت عدد 1135 في الملف رقم 2014/8108/1048 بتاريخ 2014/06/26 وتسرب اليه خطأ مادي فيما يخص اسم المدعى عليه في اسم 11ري منصور وتم إصلاحه باسمه حوري منصور بمقتضى الأمر عدد 57 بالملف رقم

2015/8108/2014 وأن محضر عدم نجاح الصلح والأمر الإصلاحي تم تبليغهما للمدعى عليه بتاريخ 2015/06/29.

لأجل ذلك التمسست الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2014/05/27 وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن ب 34 زقة الجزائر الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من يوم الامتتاع مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل.

وأن المدعية أدلت بواسطة نائبيها بمذكرة بجلسة 2016/05/05 مرفقة بشهادة الملكية وبصورة مطابقة لأصل رخصة وبصورة مطابقة لأصل تصميم وبصورة إنذار وبصورة أمر مبني على طلب وبصورة شهادة الملكية وبصورة مقال الصلح وبصورة أمر بعدم نجاح الصلح وبصورة أمر إصلاحي وبصورة لشهادة التسليم.

وأن السيد 11 منصور تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي أمام نفس المحكمة أديت عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2015/07/14 وفتح له الملف رقم 2015/8206/6649 ويعرض فيه أنه يكتري المحل الكائن بعنوانه أعلاه بسومة شهرية قدرها 120 درهم وتوصل بإنذار من الشركة المدنية العقارية 22 من أجل الإفراغ للهدم وإعادة البناء وتقدم بدعوى الصلح انتهت بعدم نجاحه لعدم موافقة المدعى عليها على التجديد دون أي سبب مقبول، وأنه توصل بأمرين الأول موضوع الملف عدد 2014/8108/1048 أمر 1135 بتاريخ 2015/06/26 والصادر في مواجهة السيد 11 منصور والثاني موضوع الملف عدد 2014/8108/2015 تحت عدد 57 بتاريخ 2015/01/15 والصادر في مواجهة حوري منصور في حين أن اسمه هو 11 منصور وليس حوري منصور كما جاء في الإنذار في الأمر الثاني الإصلاحي وأنه يتعين والحالة هاته الحكم ببطلان الإنذار لعدم تضمينه اسمه الصحيح وأنه بصفة احتياطية فإن المدعى عليها أسست انذارها بالإفراغ على الرغبة في الهدم وإعادة البناء ولم تدل بالوثائق الممنوحة لها من السلطات المحلية التي تخولها هدم العقار وإعادة بنائه وأنه يحتفظ في حقه في مناقشة الوثائق في حال الادلاء بها، وأضاف أنه كيف يعقل أن المدعى عليها تريد هدم البناء وإعادة بنائه وفي نفس الوقت تقوم بإصلاح عدة شقق بالعمارة كما هو ثابت من خلال محضر المعاينة واستجواب وأنها بمجرد استرجاعها للشقة 13 بالطابق السفلي قام السيد صدقي محمد ابن مالكة العقار أي مالكي الشركة بإجراء عدة إصلاحات كي تتحول الشقة من محل للسكنى الى مقر عمل شركة أوركا هولدينك ولشركة المدعية وقد شرعتا في مزاوله نشاطهما منذ أكثر من ستة أشهر تقريبا وأنها قامت أيضا بعدة إصلاحات بالشقة رقم 1 المتواجدة بالطابق الأول وأنها عند استرجاعها أيضا للشقة رقم 10 نقلت اليها بعض أغراضها لاستغلالها

في نشاطها التجاري وأنها استنفدت جميع الوسائل من أجل افراغ المكترين لديها منذ أزيد من 50 سنة بثمان لم يعد يناسبها حسب زعمها وانها بإفراغهم ستتمكن من كراء المحل أو بيعه بثمان مرتفع وأن السكان تقدموا بشكايات الى الجهات الإدارية المختصة وتوصلوا برسالة من رئيس الجماعة الحضرية يؤكد لهم فيها أن رخصة بناء العمارة لفائدة الشركة المدنية 22 لا تعني رخصة هدم ولا افراغ البناية المشيدة، لأجل ذلك التمس الحكم ببطلان الإنذار .

وأن محكمة الدرجة الأولى قررت ضم الملفين المشار إليهما أعلاه بناء على طلب الأستاذ عمر ازي .
وأن نائب السيد 11 منصور أدلى بذاكرة جوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه بجلسة 2016/06/02 وأفاد أن سكان العمارة عند اطلاعهم على الوثائق المتعلقة بالعقار لدى المحافظة العقارية تبنت لهم أن الشركة المدنية العقارية 22 في اسم أجنب وأن من يقاضيه في حقيقة الأمر ليسوا الا منتحلين لصفة مالكين وأنهم تقدموا بشكاية الى الوكيل العام واحيلت على الغرفة الولائية قصد التحقيق فيها مما يتعين معه إيقاف البت في الدعوى الى حين انتهاء البحث وصدور حكم ينفي أو يثبت صفة المدعين وأن شهادة الملكية المدلى بها من طرفهم انتهت صلاحيتها منذ مدة مما يستحيل معه معرفة المالك الحقيقي للعقار وأن الوثائق المدلى بها ما هي الا صور غير مطابقة للأصل وأن التصميم وباقي الوثائق لا يشير أي منها لعنوان المدعى عليه وهو 34 زقة الجزائر مما يتعين معه استبعادها والحكم بعدم قبول الطلب .

وأن الشركة المدعية لم تدل بالرخصة كاملة حتى يتمكن المدعى عليه من الاطلاع عليها ومناقشة مضمونها وأكد ما جاء في مقال المنازعة بخصوص الرخصة والتمس أساسا عدم قبول دعوى الشركة المالكة شكلا والحكم ببطلان الإنذار واحتياطيا الحكم بإجراء خبرة قصد تحديد التعويض عن الافراغ .

وأنه بعد تبادل المذكرات بين الطرفين وبعد استنفاد الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/06/09 الحكم المشار إليه أعلاه فاستأنفه السيد 11 منصور وجاء في أسباب استئنافه ما يلي:

أسباب الاستئناف:

حيث تمسك المستأنف أساسا في الشكل بأنه إذا سايرنا الحكم الابتدائي في كون المستأنف عليها شركة ذات شخصية معنوية مستقلة عن الأشخاص المالكين لها فإنه على الأقل كان على المستأنف عليها الإدلاء بما يفيد وجود هذه الشركة فعلا وأنها لازالت تزاوّل عملها وذلك لكون السكان لما تقدموا بشكاية وطالبوا بإيقاف البت إلى حين انتهاء المسطرة الجنحية فذلك لكون من يقف خلف هذه الدعوى يستغل هذه الشركة للإثراء على حساب السكان، وأنه ما دامت لم تدل بذلك فإنه يتعين عدم قبول طلبها .

وان المستأنف لازال يتمسك بدفوعاته الشكلية المثارة خلال المرحلة الابتدائية، واحتياطيا في الموضوع فإن الحكم الابتدائي لم يأخذ بعين الاعتبار ولم يناقش كون المستأنف عليها لم تدل بالرخصة ولا بالوثائق الصادرة عن الإدارة التي لا يمكن الطعن فيها إلا الزور والتي تؤكد بأن الترخيص الذي سلمه لها لا علاقة له بالهدم ولا إفراغ السكان، و انه كيف يمكن اعتبار أن المستأنفة أدلت بالوثائق المدعمة لطلبها إن كانت لم تدل بالرخصة كاملة، وأن السبب الذي بني عليه الإنذار غير جدي و يفنقر إلى الإثبات و يعتبر بالتالي مجرد محاولة من طرف المستأنف عليها للتخلص من المستأنف الذي قضى بمحله الذي يزاول به تجارته أزيد من 50 سنة مقابل تعويض قدره 4320 درهم، و انه بالإطلاع على الصفحة الوحيدة من الرخصة التي أدلت بها المستأنف عليها واعتبرتها المحكمة بمثابة رخصة يتبين أنها تحتوي على عدة بنود يتعين على المستأنف عليها احترامها قبل الشروع في الأشغال كما يؤكد ذلك البند الأول، وأنها لم تدل بما يفيد تنفيذ أي من هذه البنود و حتى البند الثاني المتعلق بدفع المبلغ المشار إليه في الرخصة إلى الجماعة. وأن الرخصة مؤقتة وتنتهي سنة 2015.

وان المستأنف لما قام بت11اته لمعرفة كيف تم حصول المستأنف على هذه الرخصة التي تخفي الكثير من بنودها لعدم الإدلاء بالرخصة كاملة فإنه اكتشف أن المستأنف عليها تحايلت على المصالح الإدارية ، وانه يتعين مطالبتها بالإدلاء بالرخصة كاملة و كذا ما يفيد تجديدها، وان من كانت غايته الهدم وإعادة البناء لا يقوم في نفس الوقت بإصلاح عدة شقق بالعمارة بعد استرجاعها من المكترين كما يؤكد ذلك محضر المعاينة والإستجواب، وان الهدف من دعوى المستأنف عليها هو إفراغ المستأنف من اجل المضاربة العقارية ليس إلا.

لذلك فإنه يلتمس أساسا في الشكل الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي و بعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب ، أو الحكم بإيقاف البت في النازلة إلى حين البت في الدعوى العمومية، واحتياطيا في الموضوع إلغاء الحكم الابتدائي والتصدي والحكم من جديد ببطلان الإنذار مع ما يترتب عن ذلك قانونا و القول برفض طلب المستأنف عليها الرامي إلى إفراغه.

المناقشة:

حيث أدلت المستأنف عليها بواسطة نائبها بمذكرة جوابية بجلسة 2016/11/28 جاء فيها أنها أرفقت طلبها بجميع الوثائق الإثباتية، وأن شروط الفصل 12 من ظهير 1955/5/24 متوفرة عملا بما سار عليه الإجتهد القضائي.

وبخصوص طلب إيقاف البت إلى حين البت في الدعوى العمومية، فإن تطبيق مقتضيات الفصل 109 من قانون المسطرة الجنائية والفصل 10 من نفس القانون يستوجب أن تكون هناك دعوى معروضة أمام القضاء وليس مجرد شكاية خصوصا وان الشكاية المستدل بها تخص أغيار عن الدعوى الحالية. ويلتمس نائب المستشارف عليها تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به.

وحيث أدلى المستشارف بواسطة نائبه بمذكرة تعقيب بجلسة 2016/12/19 اكد فيها ما جاء في ملتسماته السالفة والتمس أساسا الحكم بإيقاف البت في النازلة الى حين انتهاء المسطرة الجنائية، و إحتياطيا في الموضوع إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من المصادقة على الإشعار بالإفراغ و الحكم من جديد برفض الطلب، و إحتياطيا جدا إجراء بحث و تحقيق للتأكد من حقيقة الأمر.

وحيث أدرج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 2017/1/9 حضر نائب المستشارف و تخلف نائب المستشارف عليه فتقرر اعتبار القضية جاهزة و حجزت للمداولة قصد النطق بالقرار في جلسة 2017/1/23.

محكمة الاستئناف التجارية:

حيث تمسك المستشارف بضرورة إدلاء المستشارف عليها بما يفيد وجودها وأنها لا زالت تباشر عملها الا أنه أدلى رفقة مذكرته المدلى بها بجلسة 2016/12/19 بنسخة من النظام الأساسي للشركة المذكورة مؤرخة في 2016/01/05 وبالتالي فهي تفيد قيام الشركة ومزاولتها لعملها.

وحيث انه بحكم أن جميع وثائق الملف سواء منها الإنذار بالإفراغ أو محضر الصلح أو المستندات المعززة لطلب الإفراغ من تصميم وترخيص بالبناء كلها باسم الشركة المستشارف عليها وبحكم أن هذه الأخيرة هي التي باشرت الدعوى وهي شخص معنوي مستقل فان الدعوى غير مشوبة بأي خلل يحول دون سماعها. وحيث إن العبرة في طلب الإفراغ للهدم وإعادة البناء برخصة البناء والتصميم وهما وثيقتين رسميتين مصادق عليهما من طرف موظفين رسميين ولا مجال للمنازعة فيهما إلا بالطعن بالزور والحال أن المستشارف عليها أدلت بالوثيقتين المذكورتين مصادق عليهما من طرف السلطات المختصة وهو ما يجعل سبب الإفراغ متسم بالجدية.

وحيث إن المستشارف يعتبر في عداد الغير بالنسبة لبنود رخصة البناء التي يبقى للسلطات الإدارية وحدها مراقبة مدى احترام المستفيد من الرخصة للشروط المنصوص عليها بها ومدى احترامه للضوابط القانونية تحت طائلة العقوبات والتدابير المقررة قانونا ولا يسوغ للمستأنف باعتباره غيرا مراقبة مدى احترام المستشارف عليها لشروط الترخيص.

وحيث إن ظهير 24 ماي 1955 منح للمكثري ضمانات في إطار مسطرة الإفراغ للهدم وإعادة البناء وخوله الحق في البقاء بالمحل إلى حين الشروع في عمليات البناء كما حدد له مسطرة لحفظ حقه في

الأسبقية في الرجوع إلى المحل وخوله الحق في مقاضاة المكري سيء النية وهي ضمانات لا يؤثر عليها انتهاء صلاحية رخصة البناء وهو ما يجعل سبب الطعن بهذا الخصوص غير منتج.

وحيث إن إيقاف البت في الدعوى المدنية إلى حين البنت في الدعوى العمومية يتوقف على وجود دعوى جارية وليس مجرد شكاية وهو ما يجعل هذا السبب في الطعن غير مؤسس على سند من القانون على اعتبار أن المستأنف أسسه على مجرد شكاية علاوة على أن الشكاية المذكورة موجهة ضد مجهول وليس ضد الشركة المستأنف عليها كما يتبين من ديباجة الشكاية.

وحيث إن الحكم المستأنف جاء معللا تعليلا قانونيا سليما ولم يخرق أي مقتضى قانوني وهو ما يحتم التصريح بتأييده.

وحيث يتعين تحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا وحضوريا تصرح
في الشكل: بقبول الاستئناف

وفي الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 395

بتاريخ: 2017/01/23

ملف رقم: 2016/8206/5253



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/01/23

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : مجموعة المدرسة العليا للتسيير بالمغرب شركة محدودة المسؤولية في شخص ممثلها القانوني

ينوب عنها الاستاذ بوشعيب كرومي المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفتها مستأنفة من جهة

وبين : الشركة العامة للاستثمارات العقارية لشمال افريقيا "11" شركة مساهمة في شخص ممثلها

القانوني

ينوب عنها الاستاذ جواد بنكيران المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفتها 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 2017/01/02.

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

- في الشكل:

حيث بتاريخ 11 اكتوبر 2016 تقدمت شركة مجموعة المدرسة العليا للتسيير بالمغرب بواسطة محاميها بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي تستأنف من خلاله الحكم عدد 4544 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء، بتاريخ 05-05-2016 في الملف عدد 2016-8207-2740 القاضي بأدائها لفائدة المستأنف عليها مبلغ 432.000 درهم عن واجب كراء المدة من فاتح يوليوز 2014 الى متم دجنبر 2015 مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب الى غاية التنفيذ وبرد الباقي.

وحيث ان الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو لذلك مقبول شكلا.

- في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان الشركة العامة للإستثمارات العقارية لشمال افريقيا "11" تقدمت بمقال عرضت من خلاله انها تملك العمارة الكائنة بالدار البيضاء ، الرقم 4-18 زنقة الشاوية بزواوية زنقة علال بن عبد الله فأكرت محلات تجارية توجد بهذا العقار في الطابق الرابع لشركة مجموعة المدرسة العليا للتسيير بالمغرب بمقتضى عقد بسومة قدرها 24000 درهم في الشهر إلا انها توقفت عن الأداء ابتداء من فاتح يوليوز 2014 فترتب بذمتها لغاية 31-12-2015 مبلغ 432.000 درهم فوجهت لها انذارا بلغت به بتاريخ 11-12-2015 بقي دون جدوى والتمست الحكم لها بواجبات الكراء المذكورة مع الفوائد القانونية والتعويض عن التماطل ، وبعد استدعاء المطلوبة في الدعوى صدر الحكم المبين اعلاه استأنفته هذه الاخيرة للأسباب التالية:

انه صدر حكم بإفراغ العين المكررة بتاريخ 01-10-2014 وان المستأنف عليها تتناقض في موقفها فتارة تطالب بالإفراغ وثارة اخرى بأداء الكراء ابتداء من فاتح يوليوز 2014 في حين انها حصلت على حكم بالإفراغ بتاريخ 01-10-2014 وبالتالي فإن ما قضى به الحكم غير صائب والتمست إلغاءه والحكم من جديد برفض

الطلب مدليا بنسخة من الحكم المستأنف وغلاف التبليغ وصورة شمسية لمقال يرمي الى افراغ محتل وحكم تحت عدد 14906.

وحيث اجابت المستأنف عليها بواسطة محاميها ان الطاعنة المكترية الأصلية ابرمت عقد كراء من الباطن مع شركة المعهد المغربي للتسيير فتقدمت العارضة على اثر ذلك بدعوى ضد هذه الاخيرة لإفراغها من المحل لكونها محتلة له بدون حق ولا سند فصدر بشأنها حكم الإفراغ و طرد المحتلة أيد استئنافيا، اما الأكرية موضوع الدعوى فهي ثابتة في حق المستأنفة لأنها المكترية الأصلية ملتزمة رد الطعن وتأييد الحكم فيما قضى به. ومدلية بنسخة حكم وقرار استئنافي وإذن بفتح الباب.

وحيث ادرج الملف بجلسة 02-01-2017 تخلف عن حضورها دفاع المستأنفة رغم التوصل فيما حضر دفاع المستأنف عليها وتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 23-01-2017.

التعليق

حيث إنه بتفحص الحكم الذي استدللت به الطاعنة الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 14906 بتاريخ 01-10-2014 في الملف عدد 2014/9/229 والذي أيد استئنافيا بمقتضى القرار الاستئنافي عدد 2276 في الملف عدد 2015/8232/10 انه قضى بطرد شركة المعهد المغربي للتسيير وافرغها من المحل للإحتلال بدون سند في حين ان المعنية بأداء واجبات الكراء موضوع النازلة هي شركة مجموعة المدرسة العليا للتسيير بالمغرب وهي المكترية الأصلية وبالتالي وخلافا لما تمسكت به هذه الاخيرة في استئنافها فإنه بعدم ادلائها بما يثبت عدم ملاءة ذمتها من الكراء المطلوب يكون الحكم صائبا فيما قضى به ويتعين تأييده.

لهذه الأسباب

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

-في الشكل: قبول الاستئناف .

-في الموضوع: برده وتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعته.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 396
بتاريخ: 2017/01/23
ملف رقم: 2016/8206/5254



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/23

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد لحسن 11

نائبه الأستاذ رضوان كريم المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفته مستأنفا من جهة

وبين السيد عبد النبي بونو

نائبه الأستاذ منير الخدمي المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2016/12/26.

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

حيث بتاريخ 11-10-2016 تقدم السيد لحسن 11 بواسطة محاميه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله الحكم عدد 6620 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/6/30 في الملف 2016/8206/5423 القاضي في الطلب الأصلي ببطلان الإنذار بالإفراغ المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 06-01-2016 ويرفض طلبه المضاد.

وحيث ان الإستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان السيد عبد النبي 22 تقدم بمقال عرض من خلاله انه بتاريخ 2016/01/06 توصل بإنذار أشعر من خلاله انه بتاريخ 06-01-2016 توصل بإنذار أشعر من خلاله بانه توقف عن أداء واجبات الكراء لمدة 9 أشهر عن المحل الذي يكتريه الكائن بالرقم 27 شارع الزاس بنجدية الدار البيضاء داخل اجل 15 يوما تحت طائلة الإفراغ وانه من خلال دعواه ينازع في الإنذار واجراءات تبليغه وبيان عقد الكراء جدد بين الطرفين استنادا لإنذار وجه له في إطار مقتضيات ظهير 24 ماي 1955، كما استصدر امرا بعرض الكراء وايداعه بصندوق المحكمة وانجز بشأن ذلك محضر عرض عيني اخباري كما قام بايداع الكراء بصندوق المحكمة وانه لأجل ذلك يتعين الحكم ببطلان الإنذار واحتياطيا اجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري والتعويض عن الضرر بين المادي والمعنوي بسبب الإفراغ فيما تقدم المكري بطلب مضاد التمس من خلاله المصادقة على الإنذار لكون الكراء المطلوب لم يؤد له في الأجل المضروب فيه وبيان التماطل قائم خلافا للوارد في المقال الأصلي وبيان المكثري يتعين عليه افراغ المحل هو ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية.

وحيث انتهت المسطرة بصدور الحكم ببطان الإنذار ويرفض الإفراغ وهو حكم استؤنف من طرف المكري للأسباب التالية:

ان المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لم تجعل لحكمها أساسا من القانون لأن المستأنف عليه الذي بلغ بالإنذار يوم 2016-01-06 لم يعرض الكراء المطلوب فيه إلا بتاريخ 2016-01-27 أي بعد مضي أجل 15 يوما المضروب له في الإنذار كما انه لم يودع الكراء بصندوق المحكمة إلا بتاريخ 2016-02-01 وبذلك يكون التماطل في الأداء قائما وان الحكم لما رد طلبه يكون قد خرق مقتضيات الفصلين 254 و 255 من قانون الإلتزامات والعقود, كما ان الحكم جاء فاسدا من حيث التعليل الموازي لإنعدامه لأن اجل 15 يوما اجلا كافي للأداء خاصة ان المبلغ المطلوب ليس كبيرا والسومة الكرائية لاتتعدى 650 درهم شهريا ملتصقا في آخر مقاله الغاء الحكم فيما قضى به والحكم من جديد بعد التصدي بافراغ المستأنف عليه من المحل موضوع النزاع تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم والغاء الحكم فيما قضى به من بطلان للإنذار, مدليا بنسخة حكم وغلاف التبليغ.

وحيث أجاب المستأنف عليه بواسطة محاميه انه ينازع في الإنذار وفي اجراءات تبليغه لكونه لم يتوصل بالإنذار ومن بلغ له لا تربطه به اية علاقة كما ان التبليغ لم يتم بالعين المكرة مما يكون الإنذار غير منتج لأثاره القانونية, مضيفا ان العقد جدد بينه وبين المستأنف لأنه سبق ان توصل منه بانذار في اطار مقتضيات ظهير 24 ماي 55، سلك بشأنه مسطرة الصلح انتهت بصدور امر تحت عدد 1545 في الملف عدد 2015/8108/1183 قضى بتجديد عقد كراء المحل موضوع النزاع على اساس السومة الكرائية القديمة وبتحديد مدة العقد الجديد في ثلاثة سنوات ابتداء من فاتح يوليوز 2015، وهو دفع من حقه ان يتمسك به مؤكدا بانه قام بمسطرة العرض العيني للكراء وانجز محضرا اخباريا تضمن بان عملية العرض العيني باءت بالفشل والتي انجزت داخل الأجل القانوني والأجل المعقول وبان المطل غير قائم في حقه وانه لأجل ذلك يتعين التصريح برد الإستئناف وتأييد الحكم فيما قضى به مدليا بنسخة من قرار الصلح, ومقال عرض عيني وإيداع, وأمر قضائي ومحضر اخباري ووصول ايداع فيما عقب الطاعن انه يؤكد أسباب طعنه ويضيف صدر أمر تحت عدد 1545 قضى بتجديد عقد كراء المحل موضوع الدعوى لن يبرر ذلك الإستمرار في العلاقة الكرائية إذا أخل المستأنف عليه بالتزامه التعاقدية وهو أداء للكراء, وان وقائع القرار الإستئنافي عدد 509 لاتنطبق على النازلة مؤكدا بان العرض العيني للكراء لم يتم داخل أجل الإنذار ويتعين تبعا لذلك الإستجابة لمقاله الإستئنافي وذلك بافراغ المكتري من المحل تحت طائلة غرامة تهديدية وفي مذكرة اكد هذا الأخير بواسطة محاميه ان الكراء المودع بصندوق المحكمة سحب من طرف المستأنف بتاريخ 2016-3-11 كما انه أدى واجب كراء المدة من 2016-2-1 الى متم دجنبر من نفس السنة.

وحيث أدرج الملف بجلسة 26-12-2016 حضرها نائبا الطرفين وتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 09/01/2017 مددت لجلسة 23-1-2017.

التعليل

حيث ان كان صحيحا ما جاء في سبب الطعن بان المستأنف عليه الذي توصل بالإنذار يوم 06-01-2016 لم يعرض الكراء إلا بتاريخ 27/01/2016 أي بعد انقضاء الأجل المحدد في خمسة عشر يوما فان ذلك لن يفضي بالقول بترتيب الأثر القانوني للإنذار والحكم بالإفراغ لأن الثابت من وثائق الملف ان المستأنف عليه سبق أن توصل بإنذار في اطار مقتضيات ظهير 24 ماي 55 انتهت مسطرة الصلح المتعلقة به بصدور امر تحت عدد 1545 بتاريخ 29/10/2015 قضى بتجديد عقد الكراء لمدة ثلاثة سنوات تبتدئ من فاتح يوليوز 2015 وبالتالي يكون الإنذار موضوع الدعوى الذي وجه له خلال سريان مدة العقد الجديدة مخالفا لمقتضيات الفصل السادس من ظهير 24 ماي 1955، والتي جاء فيها بأنه لا ينتهي العمل بعقود كراء الأماكن الخاضعة لمقتضيات ظهير 24 ماي 1955 إلا إذ وجه للمكتري طلب بالإفراغ قبل انقضاء العقد بستة أشهر على الأقل، والثابت كما ذكر أن الإنذار موضوع الدعوى وجه للمستأنف عليه خلال السنة الأولى من العقد الجديد بالنظر لتاريخ بداية هذا الأخير في فاتح يوليوز 2015 وتاريخ التوصل بالإنذار في 06-01-2016 وفي ذلك ذهب المجلس الأعلى في قرار له تحت عدد 2550 في الملف عدد 86/4597 بتاريخ 05-12-1990 بان الإنذار الذي يوجه للمكتري في اي وقت هو الذي يتم بعد انتهاء مدة العقد وبناء على ما ذكر اعلاه، وبمفهوم المخالفة فان الإنذار لما وجه خلال سريان العقد الرابط بين الطرفين بمقتضى الأمر القضائي عدد 1545 يكون قد وجه مخالفة لنص الفصل 6 من الظهير المذكور خلافا لما اثاره المستأنف في مقال طعنه و في مذكرته التعقيبية عن غير اساس، وان الحكم المستأنف لما رد طلبه الرامي للإفراغ وقضى ببطلان الإنذار وللتعليل الذي تم بسطه كان صائبا ويتعين تأييده من غير حاجة للتحقق مما اذا كان الأداء قد تم داخل الأجل ام خارجه لأن الإنذار وجه للمكتري مختلا من الناحية القانونية عملا بالمنصوص عليه في الظهير المطبق في النازلة الصادر بتاريخ 24 ماي 1955.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف .

في الموضوع: برده وتأيد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 409
بتاريخ: 2017/01/23
ملف رقم: 2016/8206/4932



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

بتاريخ 2017/01/23

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : السيد 11 محمد

ينوب عنه الأستاذ الهرموزي محمد المحامي بهيئة الرباط

بصفته مستأنفا من جهة

وبين : السيد 22 عبد الجليل

ينوب عنه الأستاذ بنعرفة محمد المحامي بهيئة الرباط.

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

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

وبناء على استدعاء الطرفين لجلسة 2016/12/26

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

حيث تقدم المستأنف بواسطة نائبه بمقال مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 2016/6/28 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2016/06/06 تحت عدد 1703 في ملف عدد 2015/8201/3887 القاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليه 11 محمد لفائدة المدعى 22 عبد الجليل مبلغ 103.500,00 درهم برسم واجبات الكراء عن المدة من فاتح يناير 2014 إلى متم نونبر 2015 مشمول بالنفاد المعجل ويفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما وإفراغه من المحل الكائن ب 8 زنقة التجمعتي حي الليمون الرباط هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه مع تحديد مدة الإكراه البدني في حقه في الحد الأدنى وتحمله المصاريف.

في الشكـل:

حيث إن الاستئناف جاء مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أداء وصفة وأجلا فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليه تقدم بمقال افتتاحي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ يعرض من خلاله أنه يكتري محلا تجاريا للمدعى عليه بما قدره 4500 درهم وأنه تخلف عن أداء الواجبات الكرائية عن استغلال هذا المحل وذلك من فاتح يناير 2014 إلى متم شهر نونبر 2015 بما مجموعه 103500 درهم فأنذره فتوصل بالإنداز بتاريخ 2015/04/22 ومارس لدعوى الصلح التي صدر بخصوصها مقرر بفشله بلغ بمقتضياته بتاريخ 2015/10/29 ولم يتقدم بدعوى المنازعة في الإنداز داخل الأجل القانوني ولم يؤد ما بذمته. لذلك يلتمس الحكم عليه بأدائه لفائدته مبلغ 103500 درهم عن المدة من يناير 2014 إلى متم نونبر 2015 مع فسخ العلاقة الكرائية والحكم بإفراغه من المحل التجاري تحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل والصائر وتحديد الإكراه البدني في الأقصى مدليا بنسخة من عقد الكراء ونسخة من قرار تبليغ إنداز ونسخة من قرار عدم نجاح الصلح ومحضر التبليغ. وبناء على مذكرة الإدلاء بوثائق والمتعلقة بأصل محضر تبليغ قرار بعدم التصالح ونسخة من قرار عدم نجاح الصلح.

وبناء على رسالة الإدلاء بمقال افتتاحي مع طلب الإخراج مدلى به من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 2016/3/28.

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف والذي استأنفه المستأنف مركزا استئنافه على الأسباب

التالية :

أسباب الاستئناف

عرض الطاعن على انه و بالرجوع الى مقتضيات وحیثیات وتعلیل الحكم المطعون فيه سیتضح للمحكمة انه انصب على ملفین مختلفین شكلا وموضوعا ومراجع ذلك أن الملف الأول وهو الحامل لرقم 2015/8201/3887 يتعلق بدعوى الإفراغ لعدم الأداء بناء على صدور قرار بعدم التصالح بينما الملف الثاني وهو الحامل لرقم 2016/8206/919 يتعلق بدعوى بطلان محضر تبليغ مقرر فشل الصلح وان الحكم المطعون فيه لا يتضمن في ديباجته سوى مراجع ملف دعوى الإفراغ وهو الرقم 2015/8201/3887 ولا يشير الى مراجع أي ملف آخر كما انه لم يشر في ديباجته أو في صلبه الى صدور أي قرار بالضم بالرغم من أن المناقشة والتعليل والمنطوق انصبوا على الملفين معا وانه وبصرف النظر عن خرق قواعد الضبط ومبادئ وإجراءات تسيير العدالة عن طريق تحديد وضبط البيانات التي تسوجبها مقتضيات قانون المسطرة المدنية والتنظيم القضائي وأهمها الفصل 50 من ق م م بصرف النظر عما ذكر فان مصالح العارض قد تضررت فعلا من الاخلالات المذكورة على اعتبار ان دعواه موضوع طلب البطلان ليس لها أي حكم صادر في شأنها وبأي مرجع .

سوء التعليل الموازي لانعدامه :

إن الأحكام والقرارات يجب أن تكون معلة تعليل كافيًا وإلا كان حليفها البطلان وان الاجتهاد القضائي المغربي استقر على اعتبار فساد التعليل وسوء التعليل موازيان لانعدامه ، وان المحضر أورد أن الشخص المبلغ له هي السيدة بشري حسب ذكرها وأنها كاتبة المعني بالأمر وأنها رفضت الإدلاء باسمها الكامل وبطاقة تعريفها وتدعيما لما ذكر أضاف أنها بيضاء اللون طويلة القامة وانه وجدها بنفس العنوان وان العنوان الذي وقع فيه التبليغ هي فيلا مملوكة للمالك المستأنف عليه عبد الجليل 22 مكونة من طابقين يستغل العارض الطابق السفلي منها بينما تستغل طابقها 11 عدة شركات من ضمنها "شركة اوكتايريس وشركة نيوبزنيس تايمر لاين نيبينيل وشركة ميكونيريتو وشركة تيكمنديس وشركة كولا ند كوم بيوزنس وشركة طيكوس" علما أن مدخل الفيلا هو مدخل مشترك ويظل مفتوحا باستمرار ويؤدي الى حديقة الفيلا التي هي بدورها مشتركة وترتاها اعداد كبيرة من المتعاملين مع مستغلي الطابق 11 التي من أهم أنشطة أحداها هو إحداث أشغال ندوات والدورات التكوينية في مجال المعلومات وان الحكم المطعون فيه لم يعر أي اهتمام للدفعات المذكورة وختاما فان العارض اختار سلوك الطعن في إجراءات التبليغ أمام المحكمة المدينة التي يمتد دورها الى مراقبة إجراءات التبليغ كذلك حسب الحكم المطعون فيه نفسه متخليا عن حقه في الطعن في التبليغ عن طريق دعوى الزور باعتبار أن العارض لا يشك مبدئيا في نية المفوض القضائي الذي هو مساعد للقضاء بل فقط تتجه نيته الى كون المفوض القضائي المذكور وقع في الخطأ أو تم إيقاعه فيه من طرف الغير على اعتبار انه لم يوضح هل الشخص الذي تم التبليغ له (السيدة بشري حسب المحضر) كان موجودا بالطابق الأرضي المستغل من طرف العارض او الطابق 11 المستغل من طرف الشركات المذكورة أعلاه او بالأجزاء المشتركة التي هي الحديقة والممر والمدخل او غيرهم وانه سیتضح للحكمة من خلال ما تم تبيانه أعلاه أن التبليغ المتعلق بمحضر عدم التصالح لم يتم نهائيا حسب اعتقاد وعلم العارض كما انه لم يتم وفق ما يقتضيه القانون .

لذلك يلتمس إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي احتياطيا بعدم قبول دعوى الإفراغ شكلا وبرفضها موضوعا واحتياطيا جدا الأمر بإرجاع الملف الى المحكمة واحتياطيا اكثر الأمر بإجراء بحث مع حفظ حق العارض وبالصائر على غير العارض، وأدلى بنسخة الحكم وطى التبليغ .

وبجلسة 2016/10/31 أدلى نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية مع مقال إضافي جاء فيه ما يلي:
بخصوص المذكرة الجوابية :

إن المستأنف أسس دفوعاته على كون الحكم المستأنف قد خرق مقتضيات شكلية أثرت في الجوهر حينما لم يذكر رقم الملف الذي ضم للملف المتعلق بالإفراغ الحامل لرقم 2015/8201/3887 وانه بداية وبمراجعة دفوعات المستأنف بخصوص هذه النقطة فقد اقر بان الحكم المستأنف في مناقشته لوقائع النازلة وكذلك تعليقه ومنطوقه قد أشار الى موضوع الملفين معا وانه أمام تعرض الحكم للملفين معا ومناقشة جميع الدفوعات المثارة سواء من قبل المستأنف او من قبل المستأنف عليه فانه بذلك يكون قد بث في الدفوع جميعها ولم يغفل أي دفع أثير أمامه وحرص على حقوق الدفاع ولم يحرم أي جهة ما منها وان أي إخلال شكلي لا يمكن سماعه ما دام أن المستأنف لم يبين باللموس ما نوع الضرر الذي مس مصلحته الخاصة حينما تم إغفال ذكر رقم الملف المضمن على صدر الحكم وذلك تماشيا مع ما نص عليه المشرع بمقتضى المادة 49 من ق م م وما دأب عليه العدل القضائي وان إثارة هذا الدفع الغاية منه حجب الرؤية عن واقع الأليم نابع من تماطل المستأنف وإصراره على استغلال العين المكتررة بدون مقابل علما بان العارض أفنى حياته لاقتضاء هذا المحل وكان يعتقد أن مدخوله سيخفف عنه أعباء تكاليف الحياة بعدما وصل سن التقاعد والحال انه يتكبد مصاريف أخرى لاسترجاع محله وان المستأنف يحاول كذلك أن يطعن في التبليغ الذي توصل به الخاص بالحكم القاضي بعدم الصلح ويثير دفوعات واهية أجابت عنها محكمة الدرجة الأولى بتعليقات صائبة وان هذه الدفوعات لا تستقيم على أي أساس

بخصوص المقال الإضافي :

وانه وأثناء جريان الدعوى فقد ترتب بذمة المستأنف مبالغ كرائية إضافية تمتد بداية دجنبر 2015 الى متم اكتوبر 2016 وجب فيها 4500 درهم × 11 شهر = 49500 درهم

لذلك يلتمس بخصوص المذكرة الجوابية رد الاستئناف والتصريح تبعا لذلك بتأييد الحكم المستأنف وبخصوص المقال الإضافي الحكم على المستأنف بأدائه للعارض مبلغ 49500 درهم كوجيبة كرائية وتحميل المستأنف الصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى.

وبجلسة 2016/12/05 أدلى نائب المستأنف بمذكرة تعقيب جاء فيها انه سيتضح للمحكمة من خلال الاطلاع على الملف ودفوعات العارض في المرحلة الابتدائية وبغض النظر عن عدم تضمين الحكم في ديباجته لمراجع ملف دعوى البطلان المقدمة من طرف العارض وعدم إشارته في صلبه الى صدور قرار بالضم بالرغم من ان المناقشة والتعليل والمنطوق انصبوا على الملفين معا فان الحكم المطعون فيه لم يعر أي اهتمام لدفوعات العارض الذي سبق أن أشار إليها في مقاله الاستئنافي بالرغم من أنها دافع منتجة تتعلق بالخالات شكلية جوهرية أضرت بمصالح العارض. لذلك يلتمس رد جميع دفوعات المستأنف عليه وتمتيعه بما جاء في جميع كتاباته .

وبجلسة 2016/12/26 أدلى نائب المستشارف عليه بمذكرة إسناد النظر جاء فيها ان ما ورد بمذكرة التعقيبفة للمستأنف لا تحمل أي دفع يستوجب الرد والتعقيب لذا فان العارض يؤكد كتاباته السابقة ومن تم يسند النظر للمحكمة. وبناء على إدراج الملف أخيرا بجلسة 2016/12/26 وألفي بالملف مذكرة إسناد النظر لنائب المستشارف عليه الذي حضر كما حضر نائب المستشارف والذي تسلم نسخة منها وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 2017/1/9 .

محكمة الاستئناف

في المقال الاستئنافي:

حيث استند المستشارف في استئنافه على الأسباب المفصلة أعلاه.

وحيث دفع المستشارف بكون الحكم المطعون فيه لا يشير في ديباجته سوى إلى رقم الملف 2015/8201/3887 ولا يشير إلى مراجع الملف رقم 2016/8206/919 وان الحكم لم يشر في صلبه إلى أي قرار بضم الملفين. وحيث انه بمراجعة وقائع وحيثيات الحكم المطعون فيه يتبين بان محكمة الدرجة الأولى أصدرت حكما في الملفين عدد 2015/8201/3887 وعدد 2016/8206/919 بدليل إشارتها إلى طلبي الضم المقدمين من طرفي الدعوى معا ، وكذا من خلال إشارتها إلى ضم الملفين في وقائع الحكم حيث أشارت في الفقرة الخامسة من وقائع الحكم إلى أن الملف عدد 2016/5206/919 تم ضمه للملف عدد 2015/8201/3887 ، والمحكمة اقتضرت في ديباجته الحكم على الإشارة إلى رقم الملف الأخير باعتباره هو الأصل بعد حصول الضم ، والمحكمة ناقشت الملفين يثبت فيهما في تعليها وفي منطوق حكما وهذه هي الغاية من الضم ، وبذلك فان إجراءات الضم جاءت سليمة ولم يترتب عن عدم الإشارة إلى قرار الضم في التعليل أي ضرر للطاعن ما دام انه لا بطلان بدون ضرر طبقا للفصل 49 من ق م م وما دام أن الغاية من الضم قد تحققت مما يستدعي رد الدفع .

وحيث طعن المستشارف في إجراءات تبليغ محضر عدم نجاح الصلح ، معتبرا إياها إجراءات غير قانونية يترتب عنها بطلان محضر التبليغ.

وحيث انه وعلى فرض ما ذهب إليه المستشارف من عدم قانونية إجراءات تبليغ محضر عدم نجاح الصلح وبطلان محضر التبليغ المتعلق به ، فان ما يترتب عنه أن حقه في رفع دعوى الفصل 23 من ظهير 1955/5/21 المتعلقة بالمنازعة في الإنذار بالإفراغ تبقى مفتوحة ولا يواجه بسقوط الحق في إقامتها لعدم احترام أجل الثلاثين يوما المنصوص عليه في الفصل المذكور وعليه فانه لا يترتب عن بطلان محضر التبليغ بطلان الإنذار بالإفراغ على اعتبار أن الحكم المطعون فيه أسس ما ذهب إليه كذلك بخصوص فسخ عقد الكراء على التماطل في أداء الكراء والذي اعتبره سببا خطيرا يبرر الإفراغ بدون تعويض ، وهو ما يستدعي رد الدفع وتأييد الحكم فيما قضى به من إفراغ ورفض طلب بطلان الإنذار وحيث يتعين رد الاستئناف وتأييد الحكم المستشارف مع إبقاء الصائر على رافعه.

في الطلب الإضافي :

حيث ينصب الطلب الإضافي على أداء واجبات كراء المدة من 2015/12/1 إلى متم اكتوبر 2016 وجب عنها مبلغ 46500,00 درهم .

وحيث أن الأصل في الكراء ملاءة الذمة إلى حين ثبوت العكس بحجة مقبولة قانوناً والملف خال مما يثبت أداء واجبات الكراء عن المدة المطلوبة وهو ما يستدعي الحكم على المستأنف بأدائه لفائدة المستأنف عليه واجبات كراء المدة الإضافية مع الإكراه البدني في الأقصى والصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنياً انتهائياً وحضورياً

في الشكــــــــــــل: قبول الاستئناف والمقال الإضافي

في الموضوعــــــــــــوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه

وفي المقال الإضافي : بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليه مبلغ 49500,00 درهم واجب كراء المدة الممتدة من 2015/12/1 إلى متم اكتوبر 2016 مع تحميله الصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 412
بتاريخ: 2017/01/23
ملف رقم: 2016/8206/5264



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/23

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيدة بنزهرة 11

نائبها الأستاذ طارق المجدوبي المحامي بهيئة القنيطرة

بصفتها مستأنفة من جهة

وبين السيد عبد المجيد 22

ينوب عنه الأستاذ ادريس الكعري المحامي بهيئة القنيطرة

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

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

واستدعاء الطرفين لجلسة 2017/1/2.

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث انه بمقتضى مقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 2016/9/6 استأنفت المستأنفة بواسطة محاميها الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط تحت عدد 1642 بتاريخ 2016/5/30 في الملف عدد 2016/8201/797 والقاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليها 11 بنزهره لفائدة المدعي عبد المجيد 22 مبلغ 5400 درهم برسم واجبات الكراء عن المدة من فاتح ماي 2015 الى تم شتنبر 2015 مشمول بالنفاد المعجل وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه او بإذنه من المحل التجاري المكترى والكائن بمركز للايمونة مع تحميله المصاريف وتحديد الإكراه البدني في الحد الأدنى ورفض الباقي.

محكمة الاستئناف

حيث تنص المادة 18 من القانون رقم 53/95 المنظم للمحاكم التجارية على انه تستأنف الأحكام الصادرة عن المحكمة التجارية داخل أجل 15 يوما من تاريخ تبليغ الحكم وفقا للإجراءات المنصوص عليها في الفصل 134 وما يليه الى الفصل 141 من قانون المسطرة المدنية مع مراعاة الفقرة الثانية من المادة 8 من القانون المذكور.

وحيث ان الثابت من خلال صورة طي التبليغ المدلى بها من قبل المستأنفة نفسها ان الأخيرة تبلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 2016/08/11 لكنها لم تتقدم بمقالها للإستئنافي إلا بتاريخ 2016/9/6 اي بعد مرور الأجل القانوني للإستئناف على تاريخ التبليغ وهو ما يجعل الإستئناف مقدما خارج الأجل القانوني ويتعين لأجله التصريح بعدم قبوله.

وحيث يبقى الصائر على المستأنفة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: عدم قبول الاستئناف مع ابقاء الصائر على رافعه

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

ل/ف

قرار رقم: 440

بتاريخ: 2017/01/24

ملف رقم: 2015/8206/3355



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار 111ء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار 111ء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار 111ء

بتاريخ 2017/01/24

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين زهرة 11 والسيدة فاطمة 11

تنوب عنهما الأستاذة لطيفة بريد المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفتها مستأنفتين من جهة

وبين احمد 22

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

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

واستدعاء الطرفين لجلسة 10-10-2017

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على مقال الاستئناف المقدم من طرف السيدتين زهرة 11 و فاطمة 11 بواسطة نائبتهما و المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 04-06-2015، و الذي تستأنفان بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار 11ء بتاريخ 11-12-2014 تحت عدد 19171 في الملف عدد 2014/15/9881، القاضي : بعدم قبول الدعوى مع إبقاء الصائر على رافعها.

حيث أدرجت القضية بجلسة 10-01-2017 الفى خلالها بالملف طلب الاشهاد بالتنازل عن الدعوى للأستاذة لطيفة بريد عن المستأنفتين التمسست بموجبه الاشهاد على التنازل عن الملف الحالي في مواجهة المستأنف عليه السيد أحمد 22.

و حيث إنصب التنازل عن حق مسموح بالتخلي عنه و يملك الطرف التصرف فيه.

و حيث يتعين تبعا لذلك التصريح بتسجيل تنازل المستأنفتين عن الاستئناف، و بتحميلهما الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار 11ء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

بتسجيل تنازل المستأنفتين على الاستئناف مع تحميلهما الصائر.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 441
بتاريخ: 2017/01/24
ملف رقم: 2015/8206/4584



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/01/24
وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيدة : حسناء 11

ينوب عنها الأستاذ محمد نجمي المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفها مستأنفة من جهة

وبين السيد : 22مصطفى

ينوب عنه الأستاذ رشيد امتجار المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفه مستأنفا عليه من جهة أخرى.

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

واستدعاء الطرفين لجلسة 2016/12/27 .

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت السيدة 11 حسناء بمقال إستئنافي بواسطة نائبيها ، مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ

2015/08/10 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/06/04

تحت عدد 6394 في الملف عدد 2012/8206/10007 ، القاضي :

- في الشكل : بقبول الطلبين الأصلي والمضاد .

- في الموضوع : في الطلب الأصلي : الحكم بإبطال الإنذار غير القضائي المبلغ للمدعي بتاريخ

2011/03/04 ، وتحميل المدعى عليه الصائر .

- و في الطلب المضاد : رفضه و أبقاء الصائر على رافعته .

في الشكل:

حيث بلغ الحكم المطعون فيه للطاعنة بتاريخ 2015/07/28 و استأنفته بتاريخ 2015/08/10 ، مما يكون

معه الاستئناف مقدم داخل الأجل القانوني ، و مستوف لباقي الشروط المتطلبة قانونا صفة و أداء و يتعين

التصريح بقبوله .

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد 22 مصطفى تقدم بمقال لدى المحكمة

التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يكتري محلا تجاريا ب : 50 شارع انزكان الدار البيضاء بمشاهدة قدرها

1200 درهم وانه بلغ بالإنذار في 2011/4/3 من طرف المدعى عليها لإفراغه بعلة رغبتها في استغلاله شخصا

، فتقدم بدعوى الصلح صدر فيها مقرر، بعدم نجاحه و انه ينازع في الإنذار . ملتصا بإطاله لأن السبب غير

جدي ، وبصفة احتياطيا منحه تعويضا كاملا بواسطة خبير تكون مهمته تحديد التعويض المستحق مقابل إفراغه

للمحل تراعي فيه جميع العناصر المادية والمعنوية المكونة للاصل التجاري ، مع حفظ حقه في التعقيب على الخبرة ،

وتحميل المدعى عليها الصائر.

مدليا بطلب تبليغ إنذار غير قضائي -محضر تبليغ إنذار-مقال من أجل الصلح -محضر عدم نجاح الصلح

عدد 874 مؤرخ في 2011/9/8 .

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2013/07/11 تحت عدد 1301 و القاضي بإجراء خبرة لتحديد قيمة المحل التجاري موضوع النزاع عهد بها للسيد محمد فالح ، الذي خلص في تقريره الى تحديد قيمة المحل التجاري في مبلغ 420.000,00 درهم .

و بعد تعقيب الطرفين على الخبرة ، و إدلاء المدعى عليها السيدة 11 حسناء بمقال مضاد اكدت بموجبه أنها بصفتها باعثة الإنذار موضوع الدعوى الحالية فإنها تلتزم المصادقة عليه ، و إفراغ المكتري من المحل موضوع النزاع أصدرت المحكمة حكما تمهيديا ثانيا بإجراء خبرة أنتدب للقيام بها الخبير السيد عبد الوهاب بن زهر ، و التي خلص بموجبها الى تقويم المحل بمبلغ 591.800,00 درهم .

و حيث أدلى المدعي بمذكرة بعد الخبرة أكد بموجبها أنه بلغ بتبنيه ثان بالإخلاء بتاريخ 2013/12/10 يطالب بموجبه بأداء مبلغ 32.400,00 درهم عن المدة من 2011/9/01 الى متم نونبر 2013 بالنسبة لنفس المحل التجاري و أن هذا الإنذار لا يشير الى انه لا يلغي الإنذار الأول و انه تقدم بدعوى الصلح التي انتهت بصدور قرار عدد 1150 بتاريخ 2014/07/03 في الملف عدد 436 قضى بتجديد العقد لمدة 3 سنوات تبتدئ في 2014/01/01 و أنه بلغ الأمر المذكور للمدعى عليها يوم 2014/10/29 و لم تبادر الى الطعن فيه و أصبح نهائيا . و أنه تبعا لذلك فإن الإنذار موضوع الدعوى الحالية لم يعد له أثر لكونه ألغي بإنذار ثان لاحق له و تم تجديد العقد بمقتضاه . و أن الدعوى الحالية أصبحت غير ذي موضوع .

و بعد تبادل باقي المذكرات و الردود ، انتهت الإجراءات المسطرية بصدور الحكم المشار إليه أعلاه .

و إستأنفته السيدة 11 حسناء ، و أبرزت في أوجه استئنافها بعد عرضها لموجز الوقائع ، أن الحكم المطعون فيه لم يجعل لما قضى به أساسا من القانون و من الواقع ، و ان التعليل المعتمد و المؤدي الى نتيجة عدم إعتبار الإنذار موضوع طلب المصادقة و بطلانه ناقص التعليل الموازي لانعدامه ، و ذلك خلافا لما يقضي به الفصل 50 من ق م م الذي يوجب أن تكون الأحكام معلة . ذلك أن الإنذار الثاني المتعلق بأداء الواجبات الكرائية أثناء سريان المسطرة المتعلقة بالإنذار الأول الرامي الى استرجاع المحل للاستعمال الشخصي لا يمكن أن يؤثر في مضامين و سبب الإنذار الأول . و أنه طبقا للقواعد المعمول بها فإن الإنذار الأول المتعلق بالاسترجاع و هو أساس الدعوى يكون مستغرقا للإنذار الثاني . و أن ما ذهبت إليه المحكمة من إعتبار العقد مجددا على ضوء دعوى الصلح المتعلقة بالإنذار الثاني يجعل الحكم فاقدا لأساسه القانوني و الواقعي . و أن مقتضيات ظهير 1955/5/24 واضحة و صريحة في إعطاء الحق للمالكة (المكربة) في أن تسترجع محلها

من أجل الاستغلال الشخصي ، ولم تقيد هذا الحق بأي شرط . و أن العارضة لما طالبت بأداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمة المكتري عن مدة لاحقة ، لا يمكن بأي حال أن يفسر بإعتمادها الإنذار الثاني و تخليها عن الإنذار الأول ، خاصة و أن العمل القضائي و الاتجاه الذي تسير فيه المحاكم التجارية في الموضوع واضح و لا يحتاج إلى تأويل ، الشيء الذي ينبغي معه إرجاع الأمور إلى نصابها . ملتزمة : في الشكل : قبول الاستئناف ، و في الموضوع : إلغاء الحكم المتخذ ، و تصديا القول بصحة الإنذار موضوع طلب المصادقة و ترتيب الآثار القانونية على ذلك وفق مطالبها بالمرحلة الابتدائية الرامية إلى الإفراغ و إسترجاع المحل ، و تحميل المستأنف ضده الصائر .

و أرفقت المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه ، و غلاف التبليغ .

و حيث أدلى المستأنف عليه بجلسة 2016/02/24 بمذكرة جواب أكد بموجبها أنه أثناء إجراءات الدعوى الابتدائية بلغ بتبنيه ثاني بالإخلاء مؤرخ في 2013/10/18 و ذلك يوم 2013/12/10 يطالبه بأداء مبلغ 32.4000 درهم كراء المدة من فاتح شنتبر 2011 إلى متم نونبر 2013 بالنسبة لنفس المحل التجاري ، و هذا الإنذار لا يشير لا من قريب و لا من بعيد إلى كونه يلغي الإنذار الأول و تطبيقا للمادة 27 من ظهير 24 ماي 55 ، و رغبة من العارض في تجديد العقد ، فإنه تقدم بدعوى الصلح ، و التي كانت موضوع الملف عدد 2013/1930 ثم الملف عدد 2014/436 بعد التعرض ، و الذي قضى بتجديد العقد لمدة 3 سنوات ابتداء من 2014/1/1 ، و ان على الطرفين إبرام العقد الجديد وفق الشروط المذكورة خلال 30 يوما من تاريخ صيرورة هذا الحكم نهائيا تحت طائلة اعتباره بمثابة العقد الجديد الرابط بين الطرفين .

و أن هذا الأمر بلغ للمستأنفة يوم 2014/10/29 و لم تبادر إلى الطعن فيه ، و من ثمة أصبح نهائيا و اعتمادا على منطوق الأمر فإن العارض أشعر المستأنفة بهذا التجديد ، و ذلك بمقتضى الرسالة المؤرخة في 2015/1/12 و المبلغة لها يوم 2015/2/13 ، و على هذا الأساس فإن الإنذار الأول لم يعد له أثر ، و لم يعد له مفعول ، لكونه ألغي بإنذار ثاني لاحق له و تم تجديد عقد الكراء بمقتضاه ، و توصلت المستأنفة بكرائها لحد الآن . ملتزمة رد الاستئناف مع تحميل رافعته الصائر ، و تأييد الحكم الابتدائي .

و حيث أدلى المستأنف عليه بجلسة 2016/04/06 بمذكرة أكد بموجبها أنه أوضح خلال المرحلة الابتدائية أن أمرا صدر بتاريخ 2014/07/03 تحت عدد 1150 في الملف عدد 2014/8108/436 قضى بتجديد العقد لمدة 3 سنوات ابتداء من 2014/01/01 و على الطرفين إبرام عقد جديد وفق الشروط المذكورة خلال

30 يوما من تاريخ صيرورة هذا الحكم نهائيا تحت طائلة إعتبره بمثابة العقد الجديد الرابط بينهما . و أن الأمر المذكور بلغ للمستأنفة يوم 2014/10/29 و لم تبادر إلى الطعن فيه و أصبح نهائيا . و أنه أشعر المستأنفة بهذا التجديد بمقتضى رسالة بلغت بها بتاريخ 2015/02/13 و أنه يتضح مما سلف أن الإنذار موضوع الدعوى الحالية لم يعد له مفعول لكونه ألغى بإنذار ثان لاحق له ، و تم تجديد عقد الكراء ، و بادر العارض إلى إيداع مبلغ الكراء بعد أن رفضت المستأنفة التوصل به بمقتضى محضر عرض ، ملتصقا : رد الاستئناف ، و تحميل رافعه الصائر ، و تأييد الحكم الابتدائي .

و أرفق المذكرة ب : صورة أمر عدد 1150 - صورة شهادة بعدم الاستئناف - صورة مقال بالعرض - صورة محضر الرفض - صورة وصل إيداع .

و حيث أدلت المستأنفة بجلسة 2016/12/27 بمذكرة توضيحية أكدت بموجبها ما ورد بمقالها الاستئنافية ، مضيفة أن حصول الأداء عن طريق العرض العيني و الإيداع من طرف المكثري بعد توصله بإنذار بالأداء يكون هذا الأخير غير ملزم بسلوك مسطرة الصلح ، على إعتبار أن الأداء الحاصل يعطل مفعول الإنذار و هو ما حصل في نازلة الحال بين طرفي النزاع ، و أن ما يؤكد هذا التوجه القرار الاستئنافية الصادر عن هذه المحكمة تحت عدد 5980 بتاريخ 2016/11/01 في الملف عدد 8206/4589 / 16 . ملتصقا الحكم وفق مقالها الاستئنافية .

و أرفقت المذكرة بصورة القرار الاستئنافية المشار إلى مراجعه أعلاه .

و حيث أدرجت القضية بجلسات آخرها جلسة 2016/12/27 حضر خلالها الأستاذة مرضي عن الأستاذ نجمي عن المستأنفة و أدلت بمذكرة توضيحية ، وحضر الأستاذ معزز عن الأستاذ أمتجار و التمس أجلا فنقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2017/01/24 .

محكمة الاستئناف

حيث إنه بخصوص ما تمسكت به المستأنفة من كون الحكم المطعون فيه لم يجعل لما قضى به أساسا من القانون و من الواقع و ناقص التعليل الموازي لانعدامه ، و ذلك على إعتبار أن الإنذار الثاني المتعلق بأداء الواجبات الكرائية أثناء سريان المسطرة المتعلقة بالإنذار الأول الرامي الى إسترجاع المحل للاستعمال الشخصي لا يمكن أن يؤثر في مضامين و سبب الإنذار الأول ، و أنه طبقا للقواعد المعمول بها فإن الإنذار الأول المتعلق بالاسترجاع هو أساس الدعوى يكون مستغرقا للإنذار الثاني . فإن الثابت من وثائق

الملف أن المستأنفة و أثناء سريان الدعوى الحالية ، وجهت للمستأنف عليه إنذارا ثانيا بالإفراغ يتعلق بنفس المحل التجاري بلغ به بتاريخ 2013/12/10 تطالبه بموجبه أداء مبلغ 23.400,00 درهم واجب الكراء عن المدة من 2011/9/1 إلى متم نونبر 2013 ، و أن المستأنف عليه مارس دعوى الصلح بشأنه ، و التي إنتهت بصور قرار بتاريخ 2014/07/03 تحت عدد 1150 في الملف عدد 2014/436 قضى بتجديد العقد لمدة ثلاث سنوات ابتداء من 2014/1/1 و على الطرفين إبرام عقد جديد خلال 30 يوما من تاريخ صيرورة هذا الحكم نهائيا تحت طائلة اعتباره بمثابة العقد الجديد الرابط بينهما ، و ذلك على إثر تعرض المستأنف عليه على الأمر عدد 84 الصادر بتاريخ 2014/01/23 . و أن الأمر بتجديد العقد بلغ إلى المستأنفة بتاريخ 2014/10/29 و لم تبادر الى الطعن فيه و أصبح نهائيا حسب الثابت من صورة شهادة بعدم الاستئناف المؤرخة في 2014/10/12 . و بالتالي تكون المستأنفة قد عدلت عن الإنذار الأول موضوع الدعوى الحالية . و هو الأمر الذي أكد المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) بقوله " بأن الموافقة على تجديد عقد الكراء نتيجة إنذار لاحق لإنذار بإنهائه في إطار ظهير 1955/5/24 تعني بالضرورة العدول على الإنذار الأول و لو اختلف السبب في الإنذارين و وقع التحفظ بشأنه بمقتضى الإنذار الثاني اللاحق ، و هذا يقتضي صيرورة الإنذار الأول بدون مفعول تفاديا لأي تضارب " قرار عدد 7613 مؤرخ في 1996/12/18 في الملف المدني عدد 1994/4/1/1254 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد مزدوج 53-54 الصفحة 210 و ما يليها . و يكون ما تمسكت به بهذا الخصوص غير مرتكز على أساس .

و حيث إنه بذلك يكون ما تمسكت به المستأنفة على غير أساس ، و الحكم المطعون فيه في محله و يتعين تأييده .

و حيث يتعين تحميل الطاعنة الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف .

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 447
بتاريخ: 2017/01/24
ملف رقم: 2016/8206/3533



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقاً للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/24

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين عبد الرحيم 11 و عبد الكريم 11
نائبهما الأستاذ ميلود الهادي المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفهما مستأنفين من جهة

وبين ربيع 22

نائبه الأستاذ محمد مرضي المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

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

واستدعاء الطرفين لجلسة 2016/12/27.

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على مقال الاستئناف المقدم من طرف السيد عبد الكريم 11 و عبد الرحيم 11 بواسطة نائبهما و المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/06/09 ، و الذي يستأنفان بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/11/24 تحت عدد 11682 في الملف عدد 2014/8206/6514 ، القاضي في الشكل بقبول الطلبين الأصلي و المضاد .

و في الموضوع : - في الطلب الأصلي : ببطلان الإنذار بالإفراغ المتوصل به بتاريخ 2014/02/06 ، و تحميل المدعى عليهما الصائر .

- و في الطلب المضاد : برفضه و إبقاء الصائر على رافعيه .

في الشكل:

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط المتطلبية قانونا صفة و أجلا و أداء ، و يتعين معه قبوله شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد ربيع 22 تقدم بمقال لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه توصل من المدعى عليهما بإنذار من أجل إخلاء المحل التجاري المكري له للاستعمال الشخصي في إطار ظهير 1955، وأنه تقدم بدعوى الصلح إنتهت بفشله ، وأنه يكتري المحل من مالكيه القدامى منذ سنة 1980 بسومة شهرية قدرها 250 درهم وأنشأ به شركة وكون به اسما تجاريا وأصبح له زبناء وشهرة واسعة وهو المصدر الوحيد لعيش أسرته وأن المكان المتواجد به المحل يصعب فيه إيجاد محل آخر مما يكون معه محقا في المطالبة بالتعويض الكامل والمنصف جبرا للضرر الذي سوف يحصل له من إفراغ محل عاش به حياته كلها، ملتصا بالحكم ببطلان الإنذار لعدم جدية السبب وانعدام صفة موجهيه، واحتياطيا التصريح باستحقاقه التعويض الكامل طبقا للفصل 10 من ظهير

1955/05/24، والأمر بانتداب خبير لتحديد التعويض المستحق، وأرفق المقال ب: - نسخة تبليغية من أمر بعدم نجاح الصلح - أصل غلاف التبليغ ومحضر تبليغه - صورة من الإنذار والأمر الصادر بتبليغه.

و حيث أدلى المدعى عليهما بمذكرة جوابية مع مقال مضاد أكد بموجبها أن مالك العقار له الحق في استرداد عقاره للاستغلال الشخصي مقابل تعويض تحدده المحكمة وفقا لمقتضيات الفصل 10 من ظهير 1955/05/24، ملتمسين رفض الطلب الأصلي، وفي الطلب المضاد الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2014/02/06 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن ب48 مكرر زنقة عبد المومن درب البلدية الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، مع النفاذ المعجل، وتحمله الصائر. وأرفقا المذكرة ب: صور مطابقة للأصل من عقود شراء - صورة من الإنذار - صورة من مقرر عدم نجاح الصلح.

وحيث أدلى المدعى عليه فرعيا بمذكرة جوابية أكد بموجبها أن المسمى عبد الكريم 11 يملك حق الزينة لوحده ولا وجود لاسم عبد الرحيم 11، وأنهما لم يدخلوا في دعواهما مالك الأرض الجماعة الحضرية لمرس السلطان، ولا إرثا للمالكين لحق الزينة حتى يتم التأكد من عدد المالكين البائعين لحق الزينة، كما لم يدلوا بشهادة الملكية رغم إن العقار يتواجد بالمدار الحضري. ملتسما بطلان الإنذار ورفض الطلب المضاد.

و حيث أمرت المحكمة التجارية بتاريخ 2014/11/25 بإجراء خبرة ، أنتدب للقيام بها الخبير السيد أحمد سجاد ، و التي خلص بموجبها إلى تحديد التعويض المحتمل في حالة إفراغ المحل موضوع النزاع في مبلغ 605.200,00 درهم .

و بعد تعقيب الطرفين على الخبرة المنجزة ، انتهت الإجراءات المسطرية بإصدار المحكمة الحكم المشار إليه أعلاه .

و إستأنفه السيد عبد الكريم 11 و عبد الرحيم 11 ، و أبرزوا في أوجه استئنافهما بعد عرضهما لموجز الوقائع ، أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب ، و غير مبني على أساس قانوني و واقعي سليم ، ذلك أن المحكمة الابتدائية قد أوجبت قضائها بحيثية فريدة جاء فيها « وحيث إن المدعى عليهما لم يدلوا بما يفيد مطابقة العنوان الوارد برسوم الأشربة المذكورة و المتعلق بالرقم 1 زنقة النائب الطريس البلدية الدار

البيضاء للعنوان المضمن بالإنداز المتوصل به من طرف المدعي بتاريخ 2014/02/06 و المتعلق بالرقم 48 مكرر زنقة عبد المومن درب البلدية الدار البيضاء .

و حيث إنه تبعا لذلك فإن صفة المدعى عليهما في توجيه الإنذار غير ثابتة الأمر الذي يتعين معه الحكم ببطلان الإنذار المذكور .»

و أن هذا التعليل فاسد و فيه محاباة الطرف المكثري . ذلك أن العارضين قد أدليا بالوثائق المثبتة لصفتهما في تملك المحل التجاري و من خلال الرسوم العدلية ، و كذا الرسم البياني الذي يحدد موقع العقار المتواجد بزواوية زنقة النائب الطريس و زنقة عبد المومن درب البلدية ، و أن الوثائق الشرائية لهذا العقار تضمنت رقم 1 زنقة النائب الطريس درب البلدية الدار البيضاء و ذلك لكون الباب الرئيسي للعقار يوجد بهذه الزنقة .

و أن الخبير السيد أحمد سجاد قد وقف على هذه الحقيقة من خلال معاينته الميدانية للمحل التجاري موضوع النزاع و من خلال توصله بالرسم البياني ، الذي يبين تواجد هذا العقار في زاوية زقاقين . والجدير بالذكر أن هناك دعوى ضد مكثري المحل التجاري المحادي لهذا المحل التجاري موضوع النزاع رقم 48 زنقة عبد المومن و لم يثر فيه هذا الإشكال بالرغم أن العارضين قد أدليا فيه بنفس الوثائق ، إضافة إلى أن التعويض المحدد لهذا المحل الذي لا تتجاوز مساحته 8 أمتار مغالا فيه ، الشيء الذي يتعين معه عدم الأخذ بالخبرة لعدم موضوعيتها ، ملتسمين :شكلا قبول الاستئناف ، و موضوعا : إلغاء الحكم الابتدائي، وبعد التصدي الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ إلى المستأنف ضده بتاريخ 2014/06/02 والحكم بإفراغه من المحل التجاري الكائن بالرقم 48 مكرر زنقة عبد المومن درب البلدية الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ .

و أرفقا المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه .

و حيث أدلى المستأنفان بجلسة 2016/07/19 بطلب الإدلاء بمحضر معاينة ، أكدوا بأنه يبين بكل جلاء موقع العقار الذي يتواجد به المحل التجاري موضوع النزاع بزواوية النائب الطريس و زنقة عبد المومن درب البلدية الدار البيضاء . ملتسمين ضمه للملف ، و الحكم وفق المقال الاستئنافي . وأرفقا الطلب بمحضر معاينة مؤرخ في 2016/06/24 .

و حيث أدلى المستأنف عليه بجلسة 2016/10/25 بمذكرة جوابية أكد بموجبها أن الحكم الابتدائي صادف الصواب فيما قضى به عندما إعتبر أن موجهي الإنذار لم يثبتوا صفتهم و لم يدلوا بالتصميم المتعلق بالعقار موضوع النزاع ، الذي يثبت بأن العقار له واجهتين الأولى بزقة عبد المومن و الثانية بالرقم 1 زقة النائب الطريس ، و أنه به محلات تجارية و سكنية ، ملتصقا : التصريح برد الاستئناف ، وتأييد الحكم المستأنف ، و تحميل رافعه الصائر .

و حيث أدلى المستأنفان بجلسة 2016/11/29 بمذكرة تعقيب أكدوا بموجبها أن العقار المتواجد به المحل التجاري له واجهتين الأولى بزقة عبد المومن و بها المحل التجاري ، و الثانية بزقة النائب الطريس و بها باب العقار ، و ذلك حسب الثابت من محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي السيد رضوان لعسيلي . ملتصقين رد دفعات المستأنف عليه لعدم جديتها .

و حيث أدلى المستأنف عليه بجلسة 2016/12/27 بمذكرة تعقيب أكد بموجبها أن الطرف المستأنف لم يدل بالتصميم للعقار حتى تتأكد المحكمة من كونه يشتمل على محلات تجارية و بناءات، بل تعذر عليه ذلك لأن هذا هو الفيصل في النازلة ، و أنه يتشعب بهذا التصميم . و أن المحضر المدلى به لا يرقى إلى مرتبة التصميم المرخص به من لدن السلطات المختصة . ملتصقا ، تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به .

و حيث أدرجت القضية بجلسات آخرها جلسة 2016/12/27 ألفي خلالها بمذكرة تعقيب نائب المستأنف عليه ، حاز الأستاذ معزير عن الأستاذ الهادي عن الطرف المستأنف نسخة منها و التمس أجلا ، فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2017/01/24 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنفان في أسباب استئنافهما بما هو مشار إليه أعلاه .

و حيث إن الثابت من عقود الأثرية المؤرخة على التوالي في 2009/05/04 و 2009/05/07 و 2009/05/08 أن المستأنفين يملكون حق زينة الدار الكائنة بزقة النائب الطريس رقم 1 البلدية الدار البيضاء ، و أن هذه الأخيرة تحتوي على محلين تجاريين الأول مكترى من طرف المستأنف ، و الثاني من

طرف المسمى أحمد بدران ، و هو ما يفيد على أن المحل موضوع النزاع الكائن ب 48 مكرر زنقة عبد المومن درب البلدية هو نفسه المحل المشار إليه بعقود الأثرية ، و أن المستأنف عليه لم يبد أية منازعة بشأن هذه الأخيرة . فضلا على أن الخبير السيد سعيد أحمد أشار في تقريره أن المحل التجاري موضوع النزاع يقع بالطابق السفلي لبناية قديمة مكونة من طابق سفلي و طابق علوي توجد بدرب البلدية . و أن المستأنف عليه صرح له بأنه مكرر للمحل الكائن بدرب البلدية زنقة عبد المومن رقم 48 مكرر الدار البيضاء من مالك الزينة أنذاك السيد عمر سايبوب و أن الثابت من عقود الأثرية أعلاه أن البائعين لحق زينة الدار المتواجد بها المحل موضوع النزاع للمستأنفين هم السادة ثورية سايبوب و عبد المجيد سايبوب ، و كريمة سايبوب و فتحة سايبوب ، و مليكة حينون .

و حيث تبعا لذلك يكون الحكم المطعون فيه قد جانب الصواب فيما قضى به من بطلان الإنذار بالإفراغ ، و يتعين إلغاؤه ، و الحكم من جديد برفض الطلب شأنه .

و حيث إنه بخصوص ما تمسك به المستأنفين من كون أن التعويض المحدد للمحل الذي تتجاوز مساحته 8 أمتار مغالا فيه الشيء الذي يتعين معه عدم الأخذ بالخبرة لعدم موضوعيتها . فإن الثابت من مقال الاستئناف أن المستأنفين لم يحددا العناصر الغير موضوعية بخصوص الخبرة المنجزة ، و بالرغم من ذلك فإنه بالرجوع إلى هذه الأخيرة يتبين بأنها جاءت مستوفية لجميع الشروط الشكلية و الموضوعية المتطلبة قانونا ، و اعتمدت فضلا عن ذلك في تقديرها للتعويض عن فقدان الأصل التجاري على عناصره المادية والمعنوية ، لا سيما و أن الخبير السيد أحمد سعيد أكد بموجبها أن المحل التجاري يوجد بدرب البلدية الذي يعد حاليا من أهم المناطق التي تعرف حركة تجارية مهمة في درب السلطان خاصة و مدينة الدار البيضاء عامة ، فضلا عن عدم وجود محلات مماثلة في درب البلدية أو الأحياء المجاورة متاحة للكراء بنفس الشروط و تتوفر على نفس المميزات ، مما ارتأت معه المحكمة المصادقة عليها .

و حيث إنه تبعا لذلك يكون الحكم المطعون فيه قد جانب الصواب فيما قضى به من رفض الطلب المضاد و يتعين إلغاؤه ، و الحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمكثري السيد ربيع 22 بتاريخ 2014/02/06 ، و إفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري موضوع النزاع مقابل تعويض قدره 605.000,00 درهم يؤديه لفائدته المستأنفين .

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من بطلان الإنذار بالإفراغ ، و الحكم من جديد برفض الطلب بشأنه . و في الطلب المضاد بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمكتري السيد ربيع 22 بتاريخ 2014/02/06 ، و بإفراغه هو من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بالرقم 48 مكرر زنقة عبد المومن درب البلدية الدار البيضاء مقابل منحه تعويض قدره 605.200,00 درهم ، و تحميل المستأنف عليه الصائر .
وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشات.

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

ل / ف

قرار رقم: 448

بتاريخ: 2017/01/24

ملف رقم: 2016/8206/3537



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/24

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد عبد الكامل 11

ينوب عنه الأستاذ عبد المالك حدوش المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفته مستأنفا من جهة

وبين 1- حكيمة 22

ينوب عنها الأستاذ منصف بوقرعي المحامي بهيئة الدار البيضاء

2- عبد الاله 33

بوصفهما مستأنفا عليهما من جهة أخرى.

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

واستدعاء الطرفين لجلسة 2016/12/27

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

بناء على مقال الاستئناف المقدم من طرف السيد 11 عبد الكامل بواسطة نائبه و المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/06/07, و الذي يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/05/09 تحت عدد 4625 في الملف عدد 2016/8206/1452, القاضي : في الشكل : بقبول جميع الطلبات, في الموضوع : 1- في الطلب المضاد و طلب الادخال : برفض الطلبين و تحميل رافعهما الصائر.

2- في الطلب الأصلي : بالمصادقة على الإنذار بالافراغ المبلغ للمكتري 11 عبد الكامل بتاريخ 2015/07/03, و افراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل المكري, الكائن بليساسفة 2 رقم 160 بلوك "ب"- محل الخرازة- الدار البيضاء, و تحميله الصائر.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف مستوفيا لكافة الشروط المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء , و يتعين قبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة حكيمة 22 تقدمت بمقال لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها مالكة للمحل التجاري الكائن بحي ليساسفة 2 رقم 160 بلوك بالدار البيضاء بموجب رسم مخارجة بينها وبين ورثة المرحوم جدال عزوز بسومة شهرية قدرها 800 درهم يستغل في حرفة الخرازة. وأن العارضة وجهت للمدعى عليه إنذارا في إطار ظهير 1955 تشعره برغبتها في استرجاع المحل لاستغلاله شخصيا بلغ به بواسطة المدعو عبد الإله الفلالي مستخدم لديه بتاريخ 2015/07/3. وأن المدعى عليه لم يبادر إلى إجراء دعوى الصلح مما يكون معه قد وافق على مضمون الانذار ولم ينازع في موضوعه. وأن الاشعار بالإفراغ بلغ للعارض بتاريخ 2015/07/3 وأن الأجل الممنوح له قصد إفراغ المحل قد انصرم دون أن يبادر لتسليمه للعارضة. ملتزمة بقبول الطلب شكلا وموضوعا المصادقة على الانذار بالافراغ المؤرخ في 2015/7/2 المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2015/7/3 والحكم بإفراغه ومن يقوم مقامه ومن أمتعته من المحل التجاري الكائن بحي ليساسفة 2 رقم 160 بلوك ب -محل الخرازة- الدارالبيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ صدور الحكم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر. مرفقة مقالها بنسخة من إرثاء المرحوم جدال عزوز ونسخة طبق الأصل من رسم المخارجة ونسخة من الانذار المؤرخ في 2-7-2015 مع محضر التبليغ.

و حيث أدلت المدعية بمقال إصلاحي التمسست بموجبه الاشهاد لها أنها تصلح المقال وتوجه دعاوها في مواجهة السيد 11 عبد الكامل عوض لمصيلي عبد الكامل.

و حيث أدلى المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال مضاد و إدخال الغير في الدعوى أكد بموجبهم أنه يدفع بانعدام صفة المدعية وأهليتها في توجيه الإنذار وبانعدام صفتها في دعوى المصادقة. ذلك أن العارض يكتري المحل من السيد جدال عزوز حسب الثابت من عقد الكراء. وبالإستناد لرسم الارائة نجد أن الهالك عزوز جدال توفي وأحاط بإرثه حكيمة 22 زوجته ونادية وعبد الله ومنى وحسنا وعبد الرحيم سعيد وعز الدين وحسن والمصطفى ونجيب لقبهم جميعا جدال. وأن الطرف المكري أصبح كتلة من المالكين على الشياخ. وأن المدعية أنذرت المدعى عليه بصفتها وارثة. بمعنى ان الانذار وجه من وريثة واحدة تملك أقلية الأسهم. وأنه لصحة الانذار يتطلب القانون توفر أغلبية المالك المالكين لثلاثة أرباع الحصص المشتركة مما يكون معه الانذار وجه من طرف عديم الصفة. وأن المدعية قد تحتج برسم مخارجة نفعية والذي يشير إلى خروجه بالانتفاع بجميع المحلات التجارية الكائنة بسفلي الدار بليساسفة 2 بلوك ب رقم 160، وانها خرجت فقط بالانتفاع وليس ملكية المحلات التجارية كي يتأتى لها ممارسة حقها كمكر منفرد في مواجهة العارض. وأنها انتفعت من المحل عن طريق المخارجة. أي عن طريق حوالة حقوق باقي المالك على الشياخ ، ولا بد لها أن تعلم رسميا العارض بذلك لصحة الانذار. وأنه بعدم إخبارها العارض بالمخارجة فإن حقوق باقي المالك لم تنتقل للمحال إليها. مما يكون معه الانذار باطلا لأنه صدر من غير ذي صفة. وأن ما يدعم عدم صفة المدعية هو ان السيد عبد الله جدال أصالة عن نفسه ونيابة عن مجموعة من المالك المشتركين بمقتضى رسم وكالة مؤرخ في 2013/08/16 لا زال يتسلم واجبات الكراء من العارض كما هو ثابت من الوصولات المدلى بها، ومن شهود لا يرى العارض مانعا من الاستماع إليهم عن طرق البحث. وفي الدفع ببطلان إجراءات التبليغ، أن ما تم تبليغه هو وثيقة طلب تبليغ الانذار التي تتضمن طابع وتوقيع كاتب المفوض القضائي السيد مداح شكيب دون تأشيرة المفوض القضائي على البيانات التي سجلها الكاتب على أصل وثيقة طلب التبليغ ودون توقيع هذه الوثيقة من المفوض القضائي. وكذلك الأمر بالنسبة لوثيقة الانذار المؤرخ في 2015/07/2 الموجه للعارض الذي لا يحمل أي بيان لكاتب المفوض القضائي. ولا يحمل توقيع المفوض القضائي وطابعه. وأن العارض تقدم بطلب للمحكمة بجلسة 2016/04/11 التمس من خلاله معاينة خلو الوثيقتين من البيانات المذكورة. وأن المادة 22 من قانون مهنة المفوضين القضائيين تنص على أن المفوض القضائي يضع طابعه وتوقيعه ومحل إقامته في أعلى الصفحة الأولى من الطلب. وأن المادة 44 من نفس القانون رتبت البطلان كجزاء على عدم توقيع المفوض القضائي أصول التبليغات المعهود بإنجازها للكاتب المحلفين. مما يلزم معه القول ببطلان إجراءات التبليغ. وأنه لكون إجراءات تبليغ الإنذار باطلة ولكون باعثة الانذار منعدمة الصفة فإن عقد الكراء يكون مازال مستمرا وتكون الدعوى سابقة لأوانها ويتعين الحكم بعدم قبولها. و بخصوص الدعوى المقابلة: أن الإنذار بلغ للسيد عبد الإله الفلالي كما هو

جلي من خلال البيانات المضمنة على طلب تبليغ إنذار. وأن السيد عبد الإله الفلالي إن كان قد بلغ بالإنذار فإنه متمسك بإنكاره كونه تسلم الإنذار المذكور، وأن واقعة عدم تسليمه الإنذار للعارض ثابتة من خلال التصريح الوارد على لسانه بحضور شهود وهم السيد ياسين منسي والسيد كمال الستاوي وهشام مبيريك وعبد السلام اخلو، حيث صرح بحضور الشهود أنه لم يتسلم أي إنذار بتاريخ 2015/07/3 وأنه لم يسلم أي إنذار للعارض. ملتصقا في الدعوى الأصلية الحكم ببطان الإنذار وبطالان إجراءات التبليغ، واحتياطيا إجراء بحث للاستماع للشهود أن السيد عبد الله جدال لا زال يتسلم واجبات الكراء أصالة عن نفسه ونيابة عن الملاك المشتركين. وفي الدعوى المقابلة قبلها شكلا، وموضوعا الحكم تمهيدا بإجراء بحث للاستماع للشهود المذكورة أسماؤهم، والقول ببطالان الإنذار المبلغ للسيد عبد الإله الفلالي بتاريخ 2015/07/3 وبطالان إجراءات تبليغه. والحكم بخطأ السيدين 22 حكيمة والفلالي عبد الإله ومسؤوليتهما المشتركة عن محاولة تقوية فرصة المطالبة بتجديد العقد والتعويض. وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهما صائر الدعوى. مرفقا طلبه بصورة عقد الكراء وصورة وصولات الكراء وأصل إظهار.

و بعد تعقيب المدعية الذي أكدت أن رسم المخارحة وزع تركة مورثها حيث أصبحت مالكة للمحلات التجارية الكائنة بالعقار الكائن بليساسة 2 بلوك 160. إنتهت الاجراءات بإصدار المحكمة التجارية الحكم المشار إليه أعلاه.

و إستأنفه السيد 11 عبد الكامل, و أبرز في أوجه استئنافه بعد عرضه لموجز الوقائع :

1 : خرق القانون و حقوق الدفاع و قواعد التعليل :

ذلك أن المحكمة التجارية حين اعتبرت صفة و اهلية السيدة 22 حكيمة ثابتة استنادا لرسم مخارحة رغم توجيهها للإنذار بصفة منفردة و تملك أقلية الأنصبة المشاعة حسب الثابت من رسم الاراثة, و رغم عدم إخبار العارض بحوالة الحق, بحيث بقي يسلم وجبيات الكراء للسيد عبد الله جدال, بصفته نائبا عن جميع الورثة و هم نادية جدال و منى جدال وحسنا جدال و عبد الرحيم جدال, و سعيد جدال, و عز الدين جدال, وحسن جدال, و 22 حكيمة حسب الثابت من رسم الوكالة المؤرخ في 2013/08/16, و بحضور شهود طالب العارض الاستماع إليهم لإثبات واقعة أن السيد عبد الله جدال يتسلم وجبيات الكراء نيابة عن كتلة المالكين على الشيوخ و ليس فقط نيابة عن أمه و عدم مناقشة و اعتبار وصولات الكراء التي بقي السيد عبد الله جدال يسلمهم للعارض رغم انتهاء المدة المضروبة له في الإنذار الذي سلم للسيد عبد الإله الفلالي. وان المحكمة حين استخلصت من رسم الوكالة المؤرخة في 2013/08/16 أن السيد عبد الله جدال ينوب عن أمه حكيمة 22 فقط, دون باقي الموكلين و دون مناقشة و الرد على عقد الكراء الذي يربط العارض بالمكرى السيد عزوز جدال, ودون مناقشة رسم إراثة يفيد ان الهالك عزوز جدال أحاط بإرثه مجموعة الورثة أعلاه تكون قد خرقت المقترضات القانونية المتعلقة بالصفة و الأهلية و حوالة الحقوق, و خرقت حقوق الدفاع حين لم تستجب لطلب الإثبات بالشهود لواقعة جوهرية و مؤثرة في الدعوى و هي واقعة تسلم عبد الله جدال واجبات الكراء نيابة عن مجموعة ورثة, و خرقت قواعد

التعليل حين استخلصت وقائع و تجاهلت أخرى من رسم وكالة و هو عيب تشويه المستندات، و كل ذلك جعل المحكمة التجارية تتجاهل أن عقد الكراء لا زال يربط بين ورثة عزوز جدال.

2 : خرق القانون و قواعد التعليل

أولا :

أن الفقرة 4 من الفصل 6 من ظهير 1955 حددت طرقا و شكليات خاصة في تبليغ إنذارات إفراغ المحلات التجارية، حيث أحالت على الفصول 55 و 56 و 57 من ظهير المرافعات المدنية و التي هي الان الفصول 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية. وأن الفصل 39 من ق.م.م. يشترط في صحة الاستدعاء (الذي هو في هذه النازلة تبليغ الانذار) وجوب إرفاقها بشهادة تتضمن وجوبا بعض البيانات و هي توقيع من تسلم الاستدعاء إذا تسلمه أو الإشارة إلى رفضه أو عجزه مع إيداع هذه الشهادة في كتابة الضبط. و في تبليغ إنذار هذه الدعوى يتبين أنه و ان تم بواسطة مفوض قضائي عن طريق كاتبه، فإنه غير مرفق بالشهادة التي اشترطها الفصل 39 من ق.م.م. المحال على مقتضياته عن طريق الفصل 6 من ظهير 1955 المؤطر و انه مرفق بمحضر فقط إذا اعتبرته المحكمة التجارية يقوم مقام شهادة التسليم و لا يتضمن (المحضر) توقيع من تسلم الانذار.

و بذلك تكون المحكمة التجارية اعتمدت و أعملت آثار تبليغ رغم إنذار رغم مخالفته للشكليات التي رسمها القانون لتبليغه و منها شهادة التسليم و توقيع من تسلم الانذار، و اعتبرت محضر التبليغ الذي لا يتضمن توقيع من تسلم الإنذار يقوم مقام شهادة التسليم التي يجب أن تتضمن توقيع من تسلم الإنذار.

ثانيا :

أن المادة 44 من قانون المفوضين القضائيين تقضي ببطلان أصول التبليغات المعهود بها إلى كتابهم إذا لم يؤشروا على البيانات التي يسجلوها الكتاب عليها و إذا لم يوقعوها. و أن تبليغ هذه القضية عهد به إلى كاتب المفوض القضائي. و أن أصول تبليغاتها و المتمثلة في " وثيقة طلب تبليغ الإنذار " و في " وثيقة الإنذار " خالية و لا تتضمن تأشيرة المفوض القضائي و لا توقيعه عليها و أن وثيقة طلب تبليغ الإنذار تتضمن فقط بيانات سجلها كاتب المفوض القضائي و أنها لا تتضمن تأشيرة المفوض القضائي لا توقيعه.

أما وثيقة الإنذار فهي لا تتضمن لا بيانات كاتب المفوض القضائي و لا تأشيرة المفوض القضائي و لا توقيعه. و أن المحكمة التجارية حين لم تحكم ببطلان هذه الاصول إعمالا لحكم المادة 44 تكون قد خرقت المادة المذكورة و خالفتها. مما يتعين إلغاء الحكم الابتدائي.

3: خرق حقوق الدفاع و قواعد التعليل :

أن العارض تقدم بدعوى مقابلة في مواجهة السيدة حكيمة 22 و السيد 33 عبد الإله من خلالها طلب ببطلان إجراءات تبليغ الإنذار, و ببطلان الإنذار, وبالحكم بمسؤولية المدعى عليهما لتواطئهما في نية الإضرار به من خلال إخفاء السيد 33 للإنذار الذي توصل به. و ان العارض اعتمد في وسائل دفاعه على طلب الاستماع لشهود من خلال بحث أدلى بأسمائهم و بإشهادهم حيث سمعوا أن السيد 33 يقول للعارض انه لم يتسلم أي إنذار من أية جهة و انه لم يسلم العارض أي إنذار و أن المحكمة التجارية بنتت في طلب الحكم ببطلان إجراءات التبليغ و في طلب بطلان الإنذار و أنها بنتت في طلب الحكم بمسؤولية السيدة 22 حكيمة إلا أنها تجاهلت الجواب عن طلب العارض المتمثل في الحكم بمسؤولية السيد 33 عبد الإله رغم وجاهة وسائل دفاعه. و بذلك تكون خرقت حقوق الدفاع المتمثلة في عدم الجواب عن الطلبات وقواعد التعليق. ملتئما : قبول الاستئناف شكلا, و الغاء الحكم المستأنف, و الحكم من جيد في الدعوى الأصلية ببطلان الإنذار المبلغ للسيد عبد الإله 33 بتاريخ 2015/07/03, و ببطلان إجراءات تبليغه, و الحكم بعدم قبول دعوى المصادقة, و احتياطيا إجراء بحث للاستماع إلى شهوده. وفي الدعوى المقابلة و طلب الادخال : الحكم ببطلان الإنذار, و بعدم قبول دعوى المصادقة و الحكم بمسؤولية السيدين 22 حكيمة و 33 عبد الإله عن تفويتها لفرصة مطالبته بتجديد عقد الكراء و بالتعويض من خلال إخفاء عبد الإله 33 للإنذار عن العارض و عدم تسليمه إليه. و احتياطيا إجراء بحث للاستماع إلى الشهود.

و حيث أدلت المستأنف عليها بجلسة 2016/10/25 بمذكرات جواب أكدت بموجبها أن صفتها كمالكة للمحل الذي بين يدي المستأنف تحققت بالمخارجة بين الورثة, و بالتالي تكون صفتها ثابتة في النازلة. و أن الإنذار بلغ للمستأنف بواسطة المسمى 33 عبد الإله الذي هو من أسرته و يعمل لديه بالمحل موضوع النزاع. و أن هذا الأخير لم يتقدم بأي طعن جدي لعلمه أن المسطرة لا يشوبها أي عيب, لا سيما و أن المفوض القضائي الذي باشر الإجراءات حرر محضرا رسميا لم يكن محل طعن. و أن الدفع المتعلق بمسؤولية المدعي 33 عبد الإله في حرمان المستأنف من المطالبة بحقوقه لا يمكن إعتباره في إطار دعوى المنازعة في أسباب الإنذار و الحال أن المستأنف نقاعس عن تقديم دعوى الصلح, وبالتالي سقط حقه في إثارة أي دفع لاحق, و يمكن له أن يواجه المدعو 33 في سياق آخر غير معروض على أنظار المحكمة التي تبقى أساسا غير مختصة للبحث في هذا الطلب, ملتئمة رد الاستئناف, و تحمیل رافعه الصائر.

و حيث أدلى المستأنف بجلسة 2016/11/29 بمذكرة تعقيب أكد بموجبها ما جاء في مقاله الاستئنافي.

و حيث أدلت المستأنف عليها بجلسة 2016/12/27 بمذكرة عرضت فيها بأنها تؤكد جملة و تفصيلا ما ورد

بمذكرتها المدلى بها بجلسة 2016/10/25.

و حيث أدرجت القضية بجلسات آخرها جلسة 2016/12/27 ألقى خلالها بالملف مذكرة للأستاذ منصف بوقرعي عن المستأنف عليها, حاز الأستاذ معزیز عن الأستاذ حدوش عن المستأنف نسخة منها و التمس أجلا, فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2017/01/24.

محكمة الاستئناف

حيث إنه بخصوص ما تمسك به المستأنف من كون محكمة الدرجة الأولى خرقت القانون و حقوق الدفاع حين إعتبرت صفة و أهلية المستأنف عليها ثابتة إسنادا لرسم مخارجة رغم توجيهها الإنذار بصفة منفردة, و تملك أقلية الأنصبة المشاعة حسب الثابت من رسم الاراثة, و رغم عدم إخبار العارض بحوالة الحق, و حين لم تستجب لطلب الإثبات بالشهود لواقعة أن السيد عبد الله جدال يتسلم واجبات الكراء نيابة عن كتلة المالكين على الشيعاء و ليس فقط عن والدته. فإن الثابت من رسم المخارجة المضمن بعدد 235 كناش عدد 93 المؤرخ في 2015/03/20 أن ورثة السيد عزوز جدال إتفقوا على إجراء مخارجة نفعية بينهم, و أن السيد عبد الله جدال خرج نيابة عن والدته (المستأنف عليها) بجميع المحلات التجارية و من بينها المحل التجاري موضوع النزاع. و بالتالي فإن صفة هذه الأخيرة ثابتة في توجيه الإنذار بالافراغ. و أن توجيه المستأنف عليها للمستأنف الإنذار بالإفراغ للهدم و إعادة البناء يعتبر في حد ذاته إشعارا له بحوالة الحق. فضلا على أن طلب الاستماع إلى الشهود لإثبات واقعة تسلم واجبات الكراء من طرف المسمى عبد الله جدال نيابة عن كتلة المالكين على الشيعاء و ليس فقط عن والدته, لا مبرر له و ذلك على إعتبار أن سبب الإنذار يتعلق بالهدم و إعادة البناء, و لا يتعلق بعدم أداء الواجبات الكرائية. و يكون ما تمسك به بهذا الخصوص غير مرتكز على أساس.

و حيث إنه بخصوص ما تمسك به المستأنف من كون تبليغ الإنذار تم بواسطة مفوض قضائي عن طريق كاتبه, و أنه غير مرفق بالشهادة التي اشترطها الفصل 39 من ق.م.م. المحال على مقتضياته عن طريق الفصل 6 من ظهير 1955/05/24, و أن محضر التبليغ لا يتضمن توقيع من تسلم الإنذار, و بذلك تكون المحكمة قد إعتمدت و أعملت آثار تبليغ الإنذار رغم مخالفته للشكليات التي رسمها القانون ومنها شهادة التسليم, و أن تبليغ هذه القضية عهد به إلى كاتب مفوض قضائي, و أن أصول تبليغاتها و المتمثلة في وثيقة طلب تبليغ إنذار وثيقة الإنذار خالية و لا تتضمن تأشيرة المفوض القضائي و لا توقيعها عليها. فإن الثابت قضاء أن محضر التبليغ الذي ينجزه المفوض القضائي بمناسبة إنجاز مهامه مثبتا لعملية التبليغ و يقوم مقام شهادة التسليم (قرار محكمة النقض عدد 491 مؤرخ في 2011/03/31 ملف تجاري عدد 2010/2/3/280).

و أن الثابت من محضر تبليغ إنذار غير قضائي المنجز بتاريخ 2015/07/03 من طرف المفوض القضائي الحسين ملكي أن السيد عبد الاله 33 توصل بالإنذار بصفته ابن أخت المستأنف حسب تصريحه, و الذي أدلى ببطاقته الوطنية عدد BK367003 ووقع عليه. و أن المحضر المذكور يعتبر محضرا رسميا لا يطعن فيه إلا بالزور. فضلا على أن المحضر المذكور موقع من طرف كاتب المفوض القضائي السيد المداح شكيب, ومن طرف المفوض القضائي نفسه السيد الحسين ملكي. و يكون ما تمسك به بهذا الخصوص غير مرتكز على أساس.

و حيث إنه بخصوص ما تمسك به المستأنف من كونه طلب ببطان إجراءات تبليغ الإنذار و بطلان الإنذار, و الحكم بمسؤولية المستأنف عليها و السيد 33 عبد الاله لنية الإضرار به من خلال إخفاء هذا الأخير للإنذار الذي توصل به, و إعتد في ذلك على طلب الاستماع إلى الشهود الذين سمعوا السيد 33 يخبره بأنه لم يتسلم اي إنذار من أية جهة, و أنه لم يسلمه له (العارض) و أن المحكمة تجاهلت الجواب عن الطلب. فإن الثابت مما ذكر أعلاه أن المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي يعتبر محضرا رسميا لا يطعن فيه إلا بالزور. و أنه تضمن بأن السيد 33 عبد الله و بصفته ابن أخت المستأنف حسب تصريحه توصل بالإنذار بعدما أدلى ببطاقته الوطنية عدد BK367003 ووقع على نسخته. فضلا على أن المستأنف لم يدل بما يفيد تواطئ المستأنفة و السيد 33 عبد الاله بقصد نية الاضرار به. و يكون ما تمسك به بهذا الخصوص مرتكز على أساس.

و حيث إنه بذلك يكون ما تمسك به المستأنف على غير أساس, و الحكم المطعون فيه في محله و يتعين تأييده. و حيث يتعين تحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 449
بتاريخ: 2017/01/24
ملف رقم: 2016/8206/3582



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/24

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : عائشة 11 - محمد ايت 11 - عبد الله ايت 11 - مصطفى أيت 11 و خديجة ايت 11
نائبهم الأستاذ عبد الله احمامو المحامي بهيئة الدار البيضاء و الأستاذ المختار برغاني المحامي بهيئة
خريبكة

بوصفهم مستأنفين من جهة

وبين : الحسن 22

نائبه الأستاذ ابراهيم المنكبي المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفه مستأنفا عليه من جهة أخرى.

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

واستدعاء الطرفين لجلسة 2016/12/27.

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على مقال الاستئناف المقدم من طرف السادة عائشة 11- محمد أيت 11- عبد الله أيت 11- مصطفى أيت 11- خديجة أيت 11 بواسطة نائبيهم ، و المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/06/08 ، و الذي يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/04/12 تحت عدد 3552 في الملف عدد 2016/8206/1815 القاضي : - في الشكل : بقبول مقالي الدعوى الأصلي و المضاد . - في الموضوع : - في الطلب الأصلي: برفضه وتحميل رافعه الصائر . - في الطلب المضاد : بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمكترين بتاريخ 2015/08/18 و الحكم بإفراغهم هم أو من يقوم مقامهم من المحل التجاري " مقشدة " المطل على واجهة الضابط الضاوي بوادي زم المستخرج من الرسم العقاري 18/41862 مقابل تعويض يوازي كراء ثلاث سنوات يحسب على أساس السومة الكرائية المعمول بها وقت الإفراغ يؤديه لهم المكري مع بقائهم بالعين المكترة إلى حين الشروع فعليا في أشغال الهدم ، و تحميل المكري الصائر ، و رفض باقي الطلبات .

في الشكل:

حيث بلغ المستأنفون بالحكم المطعون فيه بتاريخ 2016/05/24 و استأنفوه بتاريخ 2016/06/08، مما يكون معه الاستئناف واقع داخل الأجل القانوني ، ومستوف فضلا عن ذلك لباقي الشروط المتطلبية قانونا صفة و أداء و يتعين قبوله شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السادة عائشة 11- محمد أيت 11- عبد الله أيت 11- مصطفى أيت 11- خديجة أيت 11 تقدموا بمقال لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه انهم توصلوا بتاريخ 2015/08/18 بإنذار صادر عن المكري السيد الحسن 22 ينذرهم بموجبه بإفراغ المحل التجاري الكائن قبلة واجهة زنقة الضابط الضاوي وادي زم لرغبته في هدم العقار موضوع الرسم

العقاري 18/41862، وأنهم حفاظا على حقوقهم تقدموا بدعوى الصلح التي انتهت بفشله. و أن إعتقاد مالك العقار في تسبب الإنذار على رغبته في هدم العقار وإعادة بنائه ودون تبرير كل ذلك بحجج أو وثائق تثبت كون العقار آيل للسقوط أو فيه خطر على صحة المواطنين وحياتهم ولا يتضمن أي سبب حقيقي وجدي يشفع له في مسعاه. ملتسمين الحكم ببطلان الإنذار بالإفراغ المبلغ لهم بتاريخ 2015/08/18 وبرفض طلب الإفراغ ، وبصفة إحتياطية بالحكم بإجراء خبرة عقارية على العقار للتأكد من جدية مطالب المالك وحالة العقار، وبصفة احتياطية جدا حفظ حقهم في الرجوع إلى العقار بعد البناء إن كان له محل، واحتياطيا جدا جدا المطالبة بالتعويض عن الإفراغ. وأرفقوا مقالهم بصورة من الإنذار وأصل قرار عدم نجاح الصلح، وأصل طي التبليغ.

و حيث أدلى المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال مضاد أكد بموجبهما أنه مالك للملك العقاري المسمى قسارية 22 ذي الرسم العقاري عدد 18/41862 الكائن بمدينة وادي زم، وأنه بلغ المكتريين إنذارا بالإفراغ للهدم وإعادة البناء، وصدر مقرر بعدم نجاح الصلح، وأن ما دفع به المدعون بكون عدم وجود أي سبب جدي داع للهدم وإعادة البناء فإن رغبته في الهدم وإعادة البناء لا تتوقف على كون البناء آيلا للسقوط بل تتحقق بمجرد إدلائه بالرخص الإدارية المتعلقة بذلك ، وأن الفصل 32 من ظهير 55/5/24 لم يلزم المكري بضرورة التوفر مسبقا على رخصة الهدم والبناء قبل توجيه الإنذار بل يكفيه الإدلاء بها عند المنازعة من طرف المكثري أثناء سريان الدعوى، وفي المقال المضاد فأكد ان سبب الهدم جدي ومبرر ويبقى للمكثري الاستفادة من المقتضيات المخولة له بمقتضى ظهير 1955/05/24 في حالة الإفراغ للهدم وإعادة البناء. ملتسما في المقال الأصلي الحكم برد طلب بطلان الإنذار، وفي المقال المضاد بالمصادقة على الإنذار بإفراغ المكتريين من المحل التجاري مقشدة المطل على واجهة زنقة الضابط الضاوي، واد زم. ورفق المقال بصور مصادق عليها لتصميم البناء ورخصة إدارية بالهدم.

و بعد تعقيب المدعين انتهت الإجراءات بإصدار المحكمة التجارية الحكم المشار إليه أعلاه .

و استأنفه السادة عائشة صالح الدين- محمد أيت 11- عبد الله أيت 11- مصطفى أيت 11- خديجة أيت 11 وأبرزوا في أوجه استئنافهم بعد عرضهم لموجز الوقائع ، أنهم يعييون على الحكم المطعون فيه مجانيته للصواب فيما قضى به ، ذلك أنه بالرجوع إلى الوثائق المدلى بها من طرف المكثري يتبين بأنها تتعلق برخصة تخص المكان الموجود بزواوية زنقة السويقة و زنقة يوتتى بنداود وادي زم . وأن المحل و كذا الإنذار يتعلقان

بالعنوان المطل قبلة على واجهة زنقة الضابط الضاوي وادي زم . و أن جميع الوثائق من رخصة و الشواهد الصادرة عن المهندس لا تخص المحل موضوع النزاع ، و أن المحكمة الابتدائية لم تبسط رقابتها في مراقبة الوثائق، و التأكد من كونها تخص المحل موضوع النزاع . و أن طلبات العارضين بخصوص بطلان الإنذار لعدم وجود أي سبب جدي داع إلى المطالبة بالإفراغ للهدم و إعادة البناء ، و دون وجود مبررات و حجج أو وثائق تثبت كون العقار آيل للسقوط أو فيه خطر على صحة المواطنين و حياتهم يتعارض و مقتضيات ظهير 55/5/24 التي تستلزم أن يتضمن التتبيه بالاخلاء سبب حقيقي وجدي للإفراغ ، وهو ما سيتأكد للمحكمة من خلال إدلاء المستأنف عليه بوثائق تخص محل آخر و لم يحصل عليها إلا بعد سريان الدعوى و بالضبط بتاريخ 2016/01/28 . و أنه لهذه العلة كذلك يتعين إلغاء الحكم المتخذ ، كما أن الإنذار لم يتطرق إلى جميع الورثة باسمهم كما قدم مجردا دون الرجوع فيه إلى السيد رئيس المحكمة لاستصدار أمر بذلك ، كما أنهم التمسوا بصفة إحتياطية إجراء خبرة عقارية للتأكد من جدية الطلب و حالة العقار ، و أن رغبة المكري هي الإفراغ ليس إلا . و أن المحكمة لم تعطل ما ذهبت إليه بمسوغات قانونية ، و لم تجب بما فيه الكفاية عن جميع الدفوعات التي سبق لهم إثارتها خلال المرحلة الابتدائية و التي يتشبتون بها أمام محكمة الاستئناف جملة وتفصيلا .

ملتسین : في الشكل : قبول الاستئناف ، و في الموضوع : إلغاء الحكم المتخذ فيما قضى به ، و الحكم من جديد برفض طلب المستأنف عليه ، و تحميله الصائر .

و أرفقوا المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه ، و أظرفة التبليغ .

و حيث أدلى المستأنف عليه بجلسة 2016/10/25 بمذكرة جواب أكد بموجبها أنه مالك للرسم العقاري عدد 18/41862 المسمى " قسارية 22 " ، و أن هذا الأخير مستخرج منه عدة محلات تجارية وقد وجه لمستأجرها إنذارات بالإفراغ للهدم و إعادة البناء عرضت على القضاء ، و انتهت بالمصادقة عليها و الحكم بالإفراغ قضاء (الحكمين عدد 8928 و 8929 بتاريخ 2016/10/16 موضوع الملفين عدد 2016/8206/6354 و 2016/8206/6353) .وأن الحكم المطعون فيه أجاب عن الدفع المتعلق بكون العقار صالح و لا يشكل أي خطر على العامة . ملتسما : الحكم برد جميع طلبات المستأنفين و التصريح بتأييد الحكم المستأنف .

و أرفق الجواب بالحكمين أعلاه مستخرجين من موقع المحاكم .

و حيث أدلى المستأنفون بجلسة 2016/11/29 بمذكرة تعقيب أكدوا بموجبها ما جاء في مقالهم الاستئنافي ، مضيفين أن المستأنف عليه لم يدل بما يثبت تملكه للعقار موضوع الدعوى ، وأن الصفة من النظام العام ، و بالتالي فإن الدعوى معيبة شكلا . و أن المستأنف عليه لم يدل بنسخة من الإنذار الموجه إليهم ، و إكتفى بالإدلاء بصورة شمسية منه لمحضر تبليغ الإنذار بالإفراغ ، و أنه لا يصح الإنذار بالإفراغ و المصادقة عليه إذا لم يدل به للمحكمة لكي تتأكد من باعته و المتوصل به و شكلياته و توقيعه من طرف المكري أو من يقوم مقامه ، كما لا يعني أمر السيد رئيس المحكمة تبليغ الإنذار أو المفوض القضائي تحرير محضر بالتبليغ عن الإدلاء به في دعوى المصادقة على صحته . و أن المستأنف عليه لم يدل بما يفيد الهدم و إعادة بناء العقار ، و أن هدفه هو المضاربة العقارية في أثمان الكراء . و أن الوثائق المدلى بها من طرف مجرد صور شمسية غير مصادق عليها و لا ترقى إلى درجة الإثبات ، و أن مدة صلاحية رخصة البناء منتهية . ملتجئين : في الطلب الأصلي : في الشكل : عدم قبول الطلب ، و في الموضوع : التصريح برفض طلب المصادقة على الإنذار ، و تحميل المدعي الصائر . و في الطلب المضاد : أساسا : التصريح ببطلان الإنذار ، و احتياطيا : الحكم على المستأنف عليه بأدائه لفائدتهم التعويض المنصوص عليه في الفصل 12 من ظهير 1955/05/24 ، مع الاحتفاظ بأحقيتهم في الرجوع إلى المحل موضوع النزاع ، و بقائهم فيه إلى حين الشروع في عملية الهدم ، و احتياطيا جدا الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض الاجمالي جراء فقدانهم الأصل التجاري في حالة عدم جدية السبب الذي بني عليه الإنذار ، مع حفظ حقهم في التعقيب ، و شمول الحكم بالنفاذ المعجل ، و تحميل المدعى عليه الصائر .

و أرفقوا المذكرة بوصولات ، و صورة مصادق عليها لرخصة استغلال مقشدة ، و صورة مصادق عليها لعقد بيع مقشدة و صورة مصادق عليها لرسم الإرث .

و حيث أدلى المستأنف عليه بجلسة 2016/11/29 بمذكرة الإدلاء بالحكمين المشار إليهما و إلى مراجعتهما أعلاه .

و حيث أدلى المستأنف عليه بجلسة 2016/12/07 بمذكرة بإسناد النظر أكد بموجبها أنه صدر عن هذه المحكمة قرارا استئنافي تحت عدد 7096 في الملف عدد 2016/8206/3059 بتاريخ 2016/12/20 قضى برفض طلب بطلان الإنذار بالإفراغ والمصادقة على الإنذار بالإفراغ ، و الحكم بإفراغ المستأنف عليهم من المحل التجاري موضوع النزاع ، و أنه مادامت جدية السبب ثابتة من خلال صدور قرار حائز لقوة الشيء المقضي به بين

نفس المالك و مكرت مختلف لمحل تجاري بنفس العقار المستخرج منه المحل المستغل بالكراء من المستأنفين في نازلة الحال ، مما يجب أخذ كل ذلك بعين الاعتبار و رد جميع ملتزمات المستأنفين .

و حيث أدرجت القضية بجلسات آخرها جلسة 2016/12/27 حضرتها الأستاذة عماري عن الأستاذ احمامو عن المستأنفين في حين تخلف عنهم الأستاذ برغاني ، و حضر الأستاذ قاسمي عن الأستاذ المنكبي عن المستأنف عليه و أكد ما سبق ، فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2017/01/24.

محكمة الاستئناف

حيث إنه بخصوص ما تمسك به المستأنفون من كون الحكم المطعون فيه قد جانب الصواب فيما قضى به ، ذلك أنه بالرجوع إلى الوثائق المدلى بها من طرف المكري يتبين بأنها تتعلق برخصة تخص المكان الموجود بزواوية السويقة و زنقة يوتتى بنداود وادي زم . و أن المحل و كذا الإنذار يتعلقان بالعنوان المطل على واجهة زنقة الضابط الضاوي وادي زم ، و أن جميع الوثائق من رخصة و الشواهد الصادرة عن المهندس لا تخص المحل موضوع النزاع . و أن المحكمة الابتدائية لم تبسط رقابتها على الوثائق و التأكد من كونها تخص المحل موضوع النزاع . فإن الثابت من شهادة الملكية المرفقة بالمقال المضاد الرامي إلى المصادقة على الإنذار بالإفراغ أنها تتعلق بالملك المسمى قيسارية 22 ذي الرسم العقاري عدد 18/41862 الكائن بمدينة وادي زم المحل المدعو السويقة ، هذا من جهة ، و من جهة أخرى فإن الرخصة و التصميم يتعلقان بالبناية القائمة و الكائنة بالمكان الموجود بزواوية زنقة السويقة و زنقة اليوتتى بنداود وادي زم من جهة أخرى . و أن المستأنف عليه أكد بأن المحل موضوع النزاع مستخرج من العقار ذي الرسم العقاري عدد 18/41862 ، و أن المستأنفون لم ينازعوا في ذلك ، فضلا على أن حق هؤلاء محمي في ظل مقتضيات الفصلين 12 و 13 من ظهير 55/5/24 التي تخولهم حق البقاء في مكتراهم إلى حين أن يشرع المكري فعليا في أشغال البناء ، و حق الأسبقية في الرجوع إليه . و يكون ما تمسكوا به بهذا الخصوص غير مرتكز على أساس .

و حيث إنه بخصوص ما تمسك به المستأنفون من كون أن الإنذار لم يتطرق إلى جميع الورثة باسمهم ، و أنه قدم مجردا دون الرجوع فيه إلى السيد رئيس المحكمة لاستصدار أمر بذلك ، فإن الثابت من صورة الإنذار المدلى بها من طرف المستأنفين أنفسهم أنه وجه إلى ورثة السيد أيت 11 إبراهيم . و أن الفقرة 3 من المادة 15 من القانون 81.03 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين تنص على أنه يقوم المفوض القضائي بتبليغ الإنذارات بطلب

من المعني بالأمر مباشرة ما لم ينص القانون على طريقة أخرى للتبليغ . و يكون ما تمسكوا به بهذا الخصوص غير مرتكز على أساس .

و حيث إن بخصوص ما تمسك به المستأنفون من كون المستأنف عليه لم يدل بما يفيد تملكه للعقار موضوع الدعوى و انه لم يدل بنسخة الإنذار الموجه إليهم ، و اكتفى بالإدلاء بصورة شمسية لمحضر تبليغ الإنذار بالإفراغ، وأن مدة صلاحية رخصة البناء منتهية ، فإن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف عليه أدلى بشهادة ملكية العقار، وأن المستأنفون أنفسهم أدلوا بصورة من الإنذار رفقة مقالهم الافتتاحي للدعوى ، والذي أكدوا بموجبه أنهم توصلوا به بتاريخ 2015/08/18 ، و أن رخصة البناء يمكن تجديدها عند انتهاء صلاحيتها ، علما على أن الحكم المطعون فيه قضى ببقاء المستأنفين بالعين المكتراة إلى حين الشروع فعليا في أشغال الهدم ، و يكون ما تمسكوا به بهذا الخصوص غير مرتكز على أساس .

و حيث إنه بذلك يكون ما تمسك به المستأنفون على غير أساس و الحكم المطعون فيه في محله و يتعين تأييده .

و حيث يتعين تحميل الطاعنين الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف .

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف، مع إبقاء الصائر على رافعه .

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات محكمة

الاستئناف التجارية بالدار

البيضاء



ف/ز

قرار رقم: 452

بتاريخ: 2017/1/24

ملف رقم: 2016/8206/343

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/24

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد عبد الرحمان 11

ينوب عنه الاستاذ محفوظ بيض المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفته مستأنفا من جهة

وبين السيد الحسين 22

ينوب عنه الاستاذان مصطفى بهلوان و عبد الرحيم مضمون المحاميان بهيئة الدار البيضاء

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2016/12/27.

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد عبد الرحمان 11 بواسطة دفاعه الاستاذ بيض المحفوظ بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 2016/1/15 يستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي و الحكم القطعي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/10/19 تحت رقم 9823 في الملف رقم 20144/8206/700 و القاضي: في الشكل: بقبول مقالي الدعوى.

في الموضوع:

في الطلب الاصيل: باداء المدعى عليه الحسين 22 للمدعي عبد الرحمان 11 مبلغ (85.000,00 درهم) كتعويض عن قيمة الاصل التجاري و بتحميله الصائر.

في الطلب المضاد: المصادقة على الانذار المبلغ للمكتري بتاريخ 2013/7/23 و الحكم بافراغ المدعى عليه الفرعي عبد الرحمان 11 هو ومن يقوم مقامه باذنه من المحل الكائن بدرب الشرفاء و الطلبة الزنقة 17 الرقم 21 و بتحميله الصائر و برفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث سبق قبول الاستئناف بمقتضى القرار التمهيدي عدد 499 الصادر بتاريخ 2016/5/10.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه ان المدعي عبد الرحمان 11 تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 2014/01/24 عرض فيه انه يكتري محلا تجاريا كائنا بعنوانه اعلاه بسومة كرائية قدرها 850 درهم شاملة للنظافة منذ 1986 يستغله في الحلاقة العصرية و انه بتاريخ 2013/7/23 فوجئ بانذار بالافراغ للاستعمال الشخصي و انه مارس مسطرة الصلح انتهت بفشله و ان الانذار باطل لكونه وجه بواسطة مفوض قضائي و ليس بواسطة كتابة الضبط و ان سبب الانذار غير صحيح . ملتصا لأجله اساسا ابطال الانذار و احتياطيا الحكم بتعويض كامل مع اجراء خبرة .

و عزز الطلب بانذار و محضر و غلاف تبليغ و تواصل كراء و تصريح بالسجل التجاري.

و بناء على مذكرة جوابية مع ومقال مضاد مؤدى عنه بتاريخ 2014/6/09 المدلى بها من قبل المدعى عليه بواسطة دفاعه جاء فيه انه يرغب في استرجاع محله للاستعمال الشخصي و انه يشتغل في التجارة و يكتري محلا من الغير و ان المدعي توصل بانذار بتاريخ 2013/7/23 و في الجواب فان المدعي طالب باجراء خبرة فيكون طلبه غير مقبول و في الموضوع فالتبليغ صحيح و انه لا يوجد بالمحل مايبير طلب التعويض و ان هذا المحل غير خاضع لاي ضريبة و انه لم يبادر الى التسجيل بالسجل التجاري الا بعد الدعوى ملتصا بالتصريح بالمصادقة على الانذار المبلغ للمدعي الاصيل بتاريخ 2013/7/23 و الحكم بافراغه من المحل الكائن بدرب الشرفاء و الطلبة الزنقة 17 الرقم 21 هو ومن يقوم مقامه او باذنه تحت طائلة غرامة تهديدية مع التنفيذ المعجل و الصائر و ارفق المذكرة بنسخة من انذار و محضر و صور فوتوغرافية و سجل تجاري و توصيلين و من وعد بالبيع و اشعار ضريبي .

و خلال المداولة ادلى المدعي بمذكرة جاء فيها انه لم يتم الادلاء بما يفيد التملك و ان طلبه الاساسي هو المنازعة في الانذار مؤكدا ما سبق .

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2014/7/24 القاضي باجراء خبرة تقويمية للاصل التجاري عهد بها الى الخبير محمد غنداري .

و بناء على مذكرة تعقيب المدعي بتاريخ 2015/9/28 مؤدى عنها جاء فيها ان الخبير لم يستدع المعارض و نائبه لحضور اجراءات الخبرة . و ان التقرير لم يحدد بصفة نهائية موقع المحل و الرسمال المستثمر و لم يحدد الاضرار الناجمة عن فقدان الاصل التجاري و اهمية الموقع و ان المحل تبلغ مساحته 105 متر مربع شاملة للسدة و تمارس فيه الحلاقة مجهز تجهيزا عصريا و يشتغل فيه ست اشخاص و ان الخبير المعين ليس بخبير في الحسابات بل مقوم و محقق في الهندسة و البناء و ان المبالغ المحددة زهيدة ملتصا اساسا الحكم باجراء خبرة مضادة تسند لخبير مختص و احتياطيا الحكم على المدعى عليه مالك الرقبة بادائه للمعارض مبلغ 600.000 درهم كتعويض مقابل افراغ المحل التجاري بجميع عناصره المادية و المعنوية مع تحميله الصائر و ارفقت المذكرة بصورة من تصريح بالسجل التجاري و رخصة مزاوله مهنة الحلاقة .

وبناء على مذكرة تعقيب المدعى عليه الحسين 22 بواسطة نائبه بتاريخ 2015/9/28 جاء فيها ان المحل لا تتجاوز مساحته 70 متر و لا يعرف اي رواج و ان المبلغ المقترح كتعويض مبالغ فيه و يلتبس المصادقة على الخبرة لتفادي تطويل الدعوى .

وحيث بعد تبادل المذكرات و الردود اصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

اسباب الاستئناف

حيث يعيب الطاعن على الحكم التمهيدي و الحكم القطعي المستأنفين بأنهما لم يصادفا الصواب و خالفا القانون و ما استقر عليه القضاء فيما قضيا به.

اذ انه اوضح للمحكمة التجارية ان المحل التجاري الذي يستغله منذ عدة عقود على وجه الكراء مقابل مشاهرة محددة في مبلغ 850,00 درهما مهم بحيث يحتل موقعا ممتازا باهم حي بمدينة الدار البيضاء وهو درب الشرفاء و الطلبة المكتظ بالسكان من مختلف الطبقات يزاول فيه حلاقة النساء و يشتغل عنده فيه 6 أجراء وهو متسع تبلغ مساحته الحقيقية 70 مترا مربعا و به سدة مجهزة مساحتها 30 مترا مربعا لتصبح المساحة الاجمالية للمحل التجاري 100 متر مربع.

وان اهمية المحل تتجلى في كونه قريبا جدا من شارع الفداء ومن قيسارية الحفاري المشهورة في هذه المدينة على بعد 150 متر فقط، كما ان اهميته تتجلى كذلك في عدم امكانية العثور على محل مماثل بنفس الموقع و بنفس السومة الكرائية باقل من 800.000,00 درهم في حالة وجوده ومن الصعب العثور عليه باي ثمن كان.

وان المحكمة التجارية لم تنفذ و لم تطبق بصفة نهائية ما عللت به حكمها القطعي المستأنف لما اعتبرت ان المحكمة يجب ان تحدد قيمة التعويض عن الافراغ اعتبارا لما سيحصل للمكثري من خسارة وما سيفقده من ارباح على ان يكون التعويض مساويا على الأقل لقيمة الاصل التجاري.

وان مبلغ التعويض عن الافراغ الذي حددته المحكمة التجارية له في حكمها القطعي المستأنف في مبلغ 85.000,00 درهم لا يمكن ان يغطي ولو جزءا يسيرا جدا من الخسائر و الاضرار الخطيرة التي ستلحقه، و الارباح المهمة التي سيفقدها بسبب تخليه عن محله التجاري و انها اعتمدت في ذلك على الخبرة الباطلة المنجزة من طرف السيد محمد غنداري بالرغم من انه طعن فيها في مذكرته بعد الخبرة و اعتبرها غير موضوعية معللا ذلك تعليلا واضحا وسليما و التمس بناء على ذلك استبعادها لعدم موضوعيتها و الحكم بإجراء خبرة مضادة.

وان المجلس الاستئنافي بمجرد رجوعه الى الخبرة المذكورة المعتمدة من طرف المحكمة التجارية سيقف على الحقيقة و سيتأكد له ان عناصر الاصل التجاري التي اعتمدها الخبير و كذا المبالغ التي حددها لقيمتها ادنى بكثير من المبالغ المستحقة.

وان الخبير السيد محمد غنداري اقتصر على تحديد مبلغ الربح الشهري للعارض في المحل التجاري في مبلغ 2.000,00 درهم و الحال ان المحل يستغله العارض في حلاقة النساء و يشتغل معه فيه 6 اجراء اربع نساء وشابان وبه 6 كراسي للزبونات و تتعدى اجور العمال و مصاريفهم و حدهم 16.000,00 درهم شهريا و مبلغ الربح العادي لا يقل عن 14.000,00 درهم في اسوأ الاحوال مع العلم ان آخر كل اسبوع وفي المناسبات على الخصوص يزداد الدخل و الربح عن المبلغ المذكور و احيانا تصل الزيادات الى الضعف.

وانه من جهة اخرى فان الخبير السيد محمد غنداري كما سبق ان اوضحه العارض اغفل في تقريره مجموعة من العناصر المادية و المعنوية التي يتعين اخدها بعين الاعتبار و تحديد التعويضات المستحقة عنها فهو لم يتطرق بصفة نهائية الى عنصر حق الايجار و الى الزبناء و السمعة التجارية و الى مصاريف العمال خلال مدة البحث عن محل آخر... الخ.

وان المبلغ الوحيد الذي حدده الخبير في خبرته الغير القانونية لما سماه العناصر المعنوية في مبلغ اجمالي وهو 72.000,00 درهم على اساس الربح الشهري الهزيل الذي حدده كذلك لمدة 3 سنوات لا يمت الى الحقيقة الواقعة باية صلة ، لكن الاكثر من ذلك انه حدد الخبير مجموع الخسائر و المصاريف التي ستلقه كما يلي:

*البحث عن محل جديد 1.500,00 درهم

*تجهيز المحل..... 2.500,00 درهم

*مصاريف النقل و الرحيل..... 1.500,00 درهم

*ضياح الارباح..... 7.500,00 درهم

أي ما مجموعه 13.000,00 درهم

وبإضافة هذا المبلغ للمبلغ الهزيل الاول 72.000,00 درهم اكتفى الخبير بتحديد التعويض النهائي عن افراغ المحل التجاري المهم بكافة مواصفاته التي اوضحها العارض اعلاه في مبلغ 85.000,00 درهم وهو المبلغ الذي قضى به الحكم القطعي المستأنف.

وان الثابت ان المحكمة التجارية لم تتصفه لما اكتفت بالمصادقة على خبرة السيد محمد غنداري على علتها و على عدم موضوعيتها بدلا من ان تستجيب لطلبه و تقضي باجراء خبرة مضادة حتى تتمكن من الوقوف على الحقيقة لذلك يلتزم:

أساسا الغاء الحكمين التمهيدي و القطعي المستأنفين و الحكم من جديد بعد التصدي باجراء خبرة حسابية مضادة يكلف بها خبير محلف مختص لتحديد التعويض العادل المستحق له عن افراغ محله التجاري بجميع عناصره المادية و المعنوية و حفظ حقه في التعقيب عليها و تحميل المستأنف عليه الصائر .
و احتياطيا: تعديل الحكم القطعي المستأنف و ذلك برفع التعويض الاجمالي المحكوم به عن افراغ العارض من محله التجاري موضوع الدعوى من 85.000,00 درهم الى 600.000,00 درهم (ستمائة الف درهم).مع تأييده في الباقي و تحميل المستأنف عليه الصائر وادلى بنسخة طبق الاصل للحكم القطعي المستأنف مع طي التبليغ.

وبجلسة 2016/3/22 ادلى دفاعه بمحضر معانية معزز بصور فوتوغرافية.

وبنفس الجلسة ادلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جواب جاء فيها ان المحل موضوع النزاع هو محل صغير جدا ويوجد في زقاق ضيق و لا يشغل سوى عنصرين فقط اما باقي العناصر المتواجدة به فهم متدربون ينتمون الى مدرسة ناسيونال لتعليم الحلاقة التي تعود ملكيتها للمستأنف شخصيا و ان المحل لا تبلغ مساحته 70م² لأن هذه المساحة مساحة العقار باكماله كما انه لا يعرف اي رواج و ان اقدامه على وضع كراسي اضافية و احضار متدربين اضافيين لايهام المحكمة بوقائع غير حقيقية لا تطابق مطلقا مع حقيقة الرواج المحدود الذي يعرفه المحل و ان ما انتهى اليه الخبير هو موضوعي و مطابق للحقيقة لذلك يلتزم تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به جملة و تفصيلا و تحميل المستأنف الصائر .

وبجلسة 2016/4/12 ادلى دفاع المستأنف بمذكرة تعقيب التمس فيها استبعاد كافة ادعاءات و مزاعم المستأنف عليه لعدم جديتها و الحكم وفق طلباته المبسوبة بمقاله الاستثنائي اساسا و احتياطيا .

وبتاريخ 2016/5/10 اصدرت المحكمة قرارا تمهيدا تحت عدد 499 و القاضي باجراء خبرة تقييمية عين للقيام بها الخبيرة مينة التاقي للانتقال الى المحل التجاري موضوع النزاع و بعد تحديد مواصفاته و موقعه و التجارة الممارسة فيه و الراسمال المستثمر به تحديد التعويض المستحق للمستأنف عن افراغه للمحل استنادا لمقتضيات الفصل 10 من ظهير 1955/5/24 و ذلك اعتمادا على كافة الوثائق التي سيدلى بها الطرفين و التي انجزت المهمة المسندة اليها و خلصت في تقريرها المؤرخ في 16/9/19 ان التعويض المستحق هو 610.200,00 درهم مفصل كالتالي:

-قيمة حق ايجار محل مماثل: 400.000,00 درهم

-قيمة رصيد الزبناء: 80.000,00 درهم

-قيمة التعويض عن الفرق بين السومتين: 34.200,00 درهم

-حق التعويض عن نفقات ايجار محل آخر: 8000,00 درهم

-حق التعويض عن اجور العمال: 78.000,00 درهم

-مصاريف النقل و الرحيل: 10.000,00 درهم

وبجلسة 2016/11/22 ادلى دفاع المستأنف بمذكرة تعقيب بعد الخبرة التمس فيها المصادقة على الخبرة المنجزة من قبل الخبير مينة التاقي لموضوعيتها و تعديل الحكم المستأنف و ذلك برفع التعويض الاجمالي عن الافراغ الى مبلغ (600000,00 درهم المطلوب في المقال الاستثنائي مع تأييده في الباقي و تحميل المستأنف عليه الصائر .

وبجلسة 2016/12/27 ادلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة بعد الخبرة رامية الى اجراء خبرة مضادة جاء فيها ان المستأنف قد منع المستأنف عليه السيد الحسن 22 و دفاعه الاستاذ مصطفى بهلوان من حضور المعاينة و دخول هذا المحل وهو يهدف من ذلك الى وضع جميع العرافيل لحجب قيامهما بالاطلاع على الخروقات التي قام بها رفقة السيدة الخبيرة من قبيل استقدام عدد من المنقولات الاضافية و العمال الاشباح الصوريين بهذا المحل لايهام المحكمة الموقرة بواقعة رواج صوري و مغلوطة .

و ان العمال المتواجدين بهذا المحل الحرفي الصغير المساحة و المعد للحلاقة لم يحضروا الا قبيل انجاز الخبرة من محلات اخرى تابعة للمستأنف قصد خلق رواج وهمي و مزيف . كما ان المنقولات الاضافية المتواجدة بالمحل تم احضارها خصيصا لانجاز الخبرة قصد طبخ تقرير يتلاءم و رغبات و اهواء المستأنف .

وان دفاع العارض قد ادلى برسالة بيانية للسيدة الخبيرة يوضح فيها واقعة منعه رفقة موكله من حضور المعاينة و دخول هذا المحل الحرفي رغم انها لم تحرك ساكنا ابان واقعة المنع .

وان هذا المحل لا يتوفر سوى على شخصين فقط منهما ابن له و الدليل على ذلك ان التصريحات المدلى بها لدى مؤسسة الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي تتعلق بشخصين فقط دون سواهما .

و ان المستأنف يتواطأ مع زبناء غير حقيقيين و مأجورين قصد الحضور الى المحل ابان انجاز الخبرة قصد ايهام المحكمة بوجود رواج مزيف و خادع و ليس الخبيرة ما دامت هذه الاخيرة تحرص على مصلحة المستأنف اكثر من حرص هذا الاخير على مصلحته. و ان العارض قد ادلى للسيدة الخبيرة بكشفيين حسابيين بنكيين يفيدان انعدام اي ربح يذكر لهذا المحل و لم تعطيهما اي اعتبار .

و ان المبلغ الفلكي المسطر بالتقرير هو مبلغ اسطوري لا يطابق حتى الحد الادنى من المصادقية و الموضوعية و مبلغ لا يمكن حتى التفكير فيه فبالاحرى توقعه. فهناك فرق كبير جدا بين الخلاصات التي

انتهى اليهما الخبيران محمد غنداري و مينة التاقي وهذا يدل دلالة واضحة على ان احدهما لم يكن موضوعيا حتى مع نفسه و لم يلتزم و يراعي مبدأ الموضوعية و المصادقية و الحياد في انجاز مهمته. لذلك يلتزم اجراء خبرة حسابية مضادة يكلف بها خبير حسابي موضوعي يتمتع بالمصادقية و الحياد في تحديد التعويض العادل المستحق للمستأنف مع حفظ حق العارض في التعقيب عليها. وارفقتها بصورة لكشف حساب صرة رسالة بيانية- نسخة لمقال مختلف رام الى اجراء معاينة و استفسار. وحيث عند ادراج القضية بجلسة 2016/12/27 حضرها الاستاذ بهلوان عن المستأنف عليه و ادلى بمذكرة تعقيبية بعد الخبرة و تخلف الاستاذ بيض المحفوظ رغم سابق الاعلام فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 2017/1/24.

محكمة الاستئناف

حيث عاب المستأنف على الخبرة المنجزة خلال المرحلة الاولى بكونها غير موضوعية و ان المبلغ المحكوم به ابتدائيا ضئيل ولا يمكن ان يغطي ولو جزءا يسيرا من الخسائر و الاضرار التي ستلحقه و الارباح التي سيفقدونها بسبب تخليه عن محله التجاري و ان الخبير المعين خلال المرحلة الاولى اغفل عدة عناصر من الاصل التجاري و لم يحدد لها المبالغ المستحقة عنها. وحيث انه و نظرا للمنازعة المثارة و نظرا لحسن سير العدالة ارتأت المحكمة اجراء خبرة تقييمية لتحديد التعويض المستحق عن الافراغ في اطار الفصل 10 من ظهير 1955/5/24 خلصت فيها الخبيرة السيدة مينة التاقي الى ان التعويض المستحق للمكتري عن فقدانه لاصله التجاري محدد في مبلغ (610.200,00 درهم)

وحيث انه و ما دام ان لجوء المحكمة للخبرة هو من اجل مساعدتها على معرفة بعض النقط العالقة ذات الطابع التقني و باعتبار ان الحكم بالتعويض هو من صميم عمل القضاء فانه يتعين رد ما نعاه المستأنف عليه على التقرير المنجز لعدم ادلائه باية حجة تثبت عكس ما جاء فيه. اذ انه حضر و دفاعه عملية الخبرة بعد ان تم استدعاؤهما من طرف الخبيرة المعينة أعلاه.

وحيث انه بمراجعة العناصر التقديرية المقترحة من طرف الخبير ارتأت معه المحكمة تحديد التعويض في مبلغ (554200,00 درهم) فقط بعد حفظ التعويض عن اجور العمال الى (30000 درهم) باعتبار ان هناك عاملين فقط هما المصرح بهما لدى الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي و اعتبار التعويض عن فقدان ايجاد محل آخر يندرج ضمن التعويضات المحتسبة في النقل و الرحيل فإنه يتعين حصر التعويض عنه في مبلغ (10000 درهم) و ترك باقي التعويضات كما هي محددة في الخبرة مما يتعين معه المصادقة

على التقرير المذكور في حدود ما تم تحديده اعلاه و الحكم بتعديل الحكم المستأنف و ذلك برفع التعويض الاجمالي المحكوم به عن الافراغ الى مبلغ (554200,00 درهم) مع تأييده في الباقي .
وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: سبق البث في الاستئناف بالقبول

في الجوهر :باعتباره جزئيا و تعديل الحكم المستأنف و ذلك برفع المبلغ المحكوم به الى (554.200,00 درهم) و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة .

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

كاتب الضبط

المستشارة المقررة

الرئيس

ل/ف

قرار رقم: 454

بتاريخ: 2017/01/24

ملف رقم: 2016/8206/2967



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/24

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد : حميد 11

ينوب عنه الأستاذ حمزة الخاوة المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفته مستأنفا من جهة

وبين السيدة رابحة أبو 22

ينوب عنها الأستاذان عبد العالي التكناوتي و القباج عبد العزيز المحاميان بهيئة الدار البيضاء

بصفتها مستأنفا عليها من جهة أخرى.

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

واستدعاء الطرفين لجلسة 16/12/27

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد حميد 11 بواسطة دفاعه الأستاذ حمزة الخاوة بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 16/5/16 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 16/3/9 تحت رقم 2272 في الملف رقم 2015/8206/8079 و القاضي بإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل الكائن بسفلي العقار الكائن بزقة قلعة مكونة رقم 6 تجزئة الصفا 1 ابن احمد و بتحميله الصائر و رفض الباقي.

في الشكل:

حيث حسب طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي فإن المستأنف بلغ بالحكم المطعون فيه بتاريخ 16/5/5 و تقدم بالاستئناف بتاريخ 16/5/16 مما يكون معه الاستئناف قدم داخل الاجل القانوني و مستوف لكافة شروط قبوله و يتعين لذلك التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه ان المدعية السيدة رابحة أبو 22 تقدمت بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 2015/09/08 عرضت من خلاله ان المدعى عليه يكتري منها المحل التجاري الكائن بالرقم 1 تجزئة الصفا زقة قلعة مكونة، و انها وجهت اليه انذارا مطالبة إياه بافراغ المحل التجاري المذكور للاستغلال الشخصي في إطار ظهير 24 ماي 1955، إلا أنه لم يتقدم بأي دعوى للصلح، ملتزمة بالحكم عليه بالافراغ.

و أنه خلال جلسة 2016/02/24 أدلى المدعى عليه بمذكرة جوابية أثار فيها دفوعا شكلية طبقا لمقتضيات الفصلين 1 و 32 من قانون المسطرة القانونية، ملتتما أساسا في الشكل التصريح بعدم قبول الدعوى و احتياطيا في الموضوع حفظ حقه في الجواب في الموضوع عند إثبات الصفة.

فأصدرت المحكمة الحكم المشار اليه اعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث يعيب الطاعن على الحكم المطعون فيه مجانيته للصواب و ناقص التعليل، ذلك أن المستأنف عليها لم ترفق مقالها الافتتاحي سوى بوثيقتين الاولى شهادة ملكية و الثانية محضر تبليغ إنذار . و أنه بالرجوع إلى شهادة الملكية سي تبين بأنها تتعلق بملك مساحته 97 سنتيار متكون من دار للسكن ذات سفلي و طابق علوي و مرافق بالسطح، في حين أن المحل موضوع نازلة الحال يتعلق بمحل تجاري مما تبقى معه شهادة الملكية لا تنطبق على المحل التجاري موضوع النازلة الحالية و لا تمت له بصلة. كما أن المستأنف عليها لم تدل بأي وسيلة من وسائل إثبات العلاقة الكرائية بينها و بين العارض و التي يبقى عقد كراء من أبرزها.

اما بخصوص المحضر فلا يتضمن سوى تبليغ إنذار لشخص معين، لم تدل المستأنف عليها بأية وسيلة إثبات تثبت علاقتها الكرائية معه حتى يمكنها مقاضاته. و أنه و أمام غياب إثبات المدعية تملكها للمحل التجاري موضوع النازلة الحالية، و أمام غياب إثباتها العلاقة الكرائية الرابطة بينها و بين العارض، فإنه كان يتعين على المحكمة الابتدائية التصريح بعدم قبول هذه الدعوى لذلك يلتزم الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به و بعد التصدي التصريح بعدم قبول الدعوى شكلا، و تحميل المستأنف عليها الصائر. و ادلى بنسخة حكم تبليغية، و طي التبليغ.

و بجلسة 16/7/12 ادلى دفاع المستأنف عليها بمذكرة جواب جاء فيها أنه خلافا لما جاء في المقال الاستئنافي فإن مقالها مقبول ما دام أنها أثبتت صفتها و أدلت بالوثائق التي تعزز مقالها و أنه سدا لأية مناقشة تدلي بشهادة إدرية تثبت أن البناية الكائنة بتجزئة الصفا بابن احمد تحت اسم الصفا 69 بابن احمد و المشار اليها في الرسم العقاري عدد 15/32542 في اسم السيدة رابحة أبو 22توجد بالعنوان التالي: تجزئة الصفا 1 رقم 6 زنقة قلعة مكونة باين احمد.

كما ان المحل التجاري يوجد بالسفلي و هذا ثابت من الرخصة التي سبق لها أن تسلمتها بتاريخ 22 مايو 2008 من المجلس البلدي لابن احمد تحت رقم 17.

و أن المستأنف لا يمكنه نفي العلاقة الكرائية لمجرد محاولة إلغاء دعواها إذ أنه لو كان ذلك صحيحا لتم اعتبار الاستئناف غير صحيح نظرا لانتفاء مصلحة المستأنف في رفع استئنافه.

و يكفي الرجوع إلى محضر المعاينة و الاستفسار الذي يصرح فيه المستأنف بأنه يكتري المحل بمبلغ 500 درهم شهريا و هو المحضر المحرر من طرف المفوض القضائي السيد عبد اللطيف قدي بتاريخ 20-2-2012 و ان المنازعة في الإنذار لا يصح قانونا إلا في إطار دعوى المنازعة في أسباب الإنذار طبقا لمقتضيات الفصل 32 من ظهير 24 ماي 1955 و التي لا يحق له ممارستها إلا بعد اللجوء إلى مسطرة الصلح المنصوص عليها في الفصل 27 من نفس الظهير، و بعد صدور أمر بفشل محاولة الصلح و أنه بعدم سلوك المكتري لمسطرة الصلح يجعل حقه ساقطا في المنازعة في الإنذار و يجعله بمثابة المتنازل عن تجديد العقد الكرائي لذلك تلتمس رفض طلب الاستئناف مع تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر.

و أدلت بشهادة إدارية مؤرخة في 30 دجنبر 2014 لإثبات عنوان المحل التجاري المطلوب إفراغه و صورة من المذكرة الجوابية للأستاذ صلاح الدين عليوي نيابة عن المستأنف في الملف عدد 12/138 التي يقر فيها أنه على علاقة كرائية بها و محضر معاينة و استجواب للمفوض القضائي عبد اللطيف قدي مؤرخ في 20/2/2012 يصرح فيه أنه يكتري المحل من العارضة و صورة لرخصة إدارية رقم 17 بتاريخ 22 ماي 2008 مصادق على مطابقتها للاصل.

و حيث عند إدراج القضية بجلسة 16/12/27 تخلف الأستاذ حمزة الخاوة عن المستأنف رغم التوصل فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 2017/1/24.

محكمة الاستئناف

و حيث إنه و فيما يخص الدفع المتعلق بكون شهادة الملكية المدلى بها من قبل المستأنف عليها لا تنطبق على المحل التجاري موضوع النزاع و لا تمت له بصلة، و انها لم تدل بأي وسيلة تثبت العلاقة الكرائية بينها و بينه، فإنه حسب الشهادة الإدارية لإثبات العنوان المؤرخة في 14/12/30 الصادرة عن رئيس المجلس البلدي لابن احمد يتبين أن البناية موضوع الرسم العقاري عدد 15/32542 في اسم المستأنف عليها و أن المحل التجاري يوجد بسفلي العقار المذكور و هو ما تثبته أيضا الرخصة الادارية رقم 17 الصادرة عن رئيس المجلس البلدي لابن احمد المؤرخة في 08/5/22 فضلا على ان المستأنف أقر بالعلاقة الكرائية التي تربطه بالمستأنف عليها حسب محضر المعاينة و استجواب المنجز من قبل المفوض القضائي السيد عبد اللطيف قدي بتاريخ 20/2/2012 و الذي هو محضر رسمي لا يطعن فيه إلا بالزور مما تبقى معه الدفع المثار على غير أساس.

و حيث ان الإنذار بالافراغ يعتبر تصرفا بإرادة منفردة تروم من خلاله باعتته إنهاء العلاقة الكرائية للاستعمال الشخصي وفقا لمقتضيات ظهير 55/5/24 و انه باستجماعه لكافة شروطه كما هي مبينة به يرتب

اهم آثاره و هي وضع حد للعلاقة الكرائية بمجرد مرور مهلة الستة أشهر المنصوص عليها قانونا في ظل غياب أي تجديد لهذا العقد و ذلك لعدم سلوك المكتري لمسطرة الصلح داخل الاجل القانوني أي خلال ثلاثين يوما من توصله بالانذار فإنه يعتبر متنازلا عن تجديد عقد الكراء و عن المطالبة بالتعويض و بالتالي يصبح في حكم المحتل بدون سند و لا قانون (قرار محكمة النقض عدد 1022 الصادر في 06/10/11 ملف تجاري عدد 2005/2/3/695 منشور بالكراء التجاري في ضوء ظهير 55/5/24 و قضاء محكمة النقض للدكتور أزوكار ص 282) و ان الحكم المستأنف الذي سار في هذا الاتجاه و قضى بإفراغه جاء مصادف للصواب و يتعين تأييده و رد الاسباب المثارة اعلاه لعدم ارتكازها على أساس.
و حيث أنه برد الاستئناف يتحمل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف.

موضوعا : برده و تأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.

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

كاتب الضبط

المستشارة المقررة

الرئيس



أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/24

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد عبد الرحيم 11

ينوب عنه الاستاذ عمرو الكروي المحامي بهيئة سطات.

بصفته مستأنفا من جهة

وبين السادة محمد 22- زكرياء 22 - إسماعيل 22 - يوسف 22 - حادة 22-إبراهيم 22 -زهور
22.

ينوب عنهم الاستاذ بوشعيب العنبري المحامي بهيئة سطات.

بصفتهم مستأنفا عليهم من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2016/12/27.

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد عبد الرحيم 11 بواسطة دفاعه الاستاذ عمرو الكروي بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 2016/8/31 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/6/21 تحت رقم 6230 في الملف رقم 2016/8206/3840 و القاضي:

***في الشكل:** بقبول المقالين الاصيلي و المضاد.

***في الموضوع:** في الطلب الاصيلي: برفضه و ابقاء الصائر على رافعه.

* في الطلب المضاد: بالمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ الى المكثري بتاريخ

2015/10/14 و بافراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بالرقم 46 زنقة علي بن ابي طالب برشيد مقابل تعويض يؤديه له المكري يوازي كراء ثلاث سنوات بحسب السومة الكرائية (600 درهم) مع حقه في البقاء بالمحل الى حين الشروع الفعلي في اشغال البناء و بتحميل المدعى عليه الصائر و رفض الباقي.

في الشكل:

حيث انه حسب طي التبليغ المرفق بمقال الاستئنافي فان المستأنف بلغ الحكم المطعون فيه بتاريخ 2016/8/18 و تقدم بالاستئناف بتاريخ 2016/8/31 مما يكون معه الاستئناف قدم داخل الاجل القانوني و مستوف لكافة شروط قبوله و يتعين لذلك التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه ان المدعي عبد الرحيم 11 تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 2016/4/26 عرض فيه انه توصل بتاريخ 2015/10/14 بانذار في اطار ظهير 24 ماي 1955، من اجل الافراغ للهدم و اعادة البناء و انه بادر الى تقديم دعوى الصلح فتح لها ملف عدد 2015/8108/1573 انتهت بصدور قرار بعدم نجاح الصلح بتاريخ 2016/11/19 تحت عدد 1797، و انه يرغب في المنازعة في اسباب الانذار على اساس ان باعثي الانذار لم يحترموا الاجراءات المسطرية التي تسبق الانذار، فهم لم يقوموا باخباره داخل اجل 15 يوما من تسلم رخصة السكن او شهادة

المطابقة حسب الحالة ، كما انه لم يسلموا رخصة البناء و الهدم، و ان المدعى عليهم لا يتوفرون على ذلك ، كما انهم لم يضمنوا الانذار صراحة ركون المكري لرفض التجديد، و لم يعبروا عن رغبتهم الصريحة في اعادته لمحله التجاري بعد الهدم و اعادة البناء حتى يكون على بينة من امره، علاوة على كون التعلل بان البناية قديمة و تحتاج لاعادة البناء مخالف للواقع الذي يشهد بان البناية حديثة التشييد مما يكون معه سبب الانذار غير جدي و الهدف منه من افراغ فقط المضاربة العقارية . و التمس الحكم ببطلان الانذار المبلغ اليه بتاريخ 2015/10/14 مع الحكم برفض طلب الافراغ و احتياطيا الحكم تمهيدا باجراء خبرة قضائية لتقويم الاصل التجاري المراد افراغه و تحديد قيمة التعويض الشامل و الكامل مع حفظ حقه في تقديم مستنتاجاته على ضوء الخبرة و ارفق العارض مقاله بصورة لانذار مع نسخة من امر بعدم نجاح الصلح، و نسخة من مقال الصلح و صورة من نموذج ج و قرار جماعي بمزاولة النشاط و صورة لوصل كراء و طي التبليغ.

واجاب الطرف المدعى عليهم بمذكرة مع الطلب المضاد جاء فيه بان ما اثاره المدعي من عدم جدية السبب لا يستند على اساس صحيح و كذلك الدفع بعدم قانونية الانذار لعدم تبليغه بشهادة المطابقة يبقى هو الآخر غير جدي ما دام الفصل السادس من الظهير ليس فيه ما يلزم بذلك و انما نص فقط على وجوب تسبب الانذار بسبب جدي، هذا فضلا على ان شهادة المطابقة و رخصة السكن لا تسلم من طرف السلطات المختصة الا بعد اتمام البناء، و ان القول بان المكري لم يعبر عن رغبته في اعادة المكثري لمحله بعد انتهاء عملية البناء ، فهذا غير صحيح ما دامت المادة 12 من الظهير تعطي الحق في الاسبقية للمكثري في الرجوع الى المحل بعد اعادة البناء و الانذار بني على هذا السبب و ليس على سبب الرغبة في استرجاع المحل بصفة نهائية ، اما بخصوص اعمال مقتضيات الفصل العاشر فلا محل لها في النزاع الحالي، و ان التعويض الذي يستحقه المكثري في هذه الحالة هو التعويض يعادل كراء ثلاث سنوات عملا بمقتضيات الفصل الثاني عشر ، وفي المقال المضاد فان العارضون وجهوا للمكثري انذارا من اجل الهدم و اعادة البناء ، و قد بلغ بتاريخ 2015/10/14 ومارس دعوى الصلح انتهت بصدر حكم بعدم نجاح الصلح الذي وقع تبليغه لهم بتاريخ 2016/4/12، و ان الانذار جاء مستوفيا لمقتضيات ظهير 1955. وقائم على سبب جدي حسب الثابت من رخصة البناء و التصميم الهندسي الصادرين عن الجماعة الحضرية ببرشيد اللذين يستفاد منهما عزم العارضين على بناء عمارة مؤلفة من سفلي و ثلاثة طوابق، ملتمسين الحكم لهما بعدم قبول الطلب الاصلي شكلا، وموضوعا برفضه و في الطلب المضاد بالمصادقة على الانذار المبلغ للمكثري و الحكم بافراغه من العين المكراة الكائنة بالرقم 46 زنقة علي بن ابي طالب برشيد، هو او

من يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها ألفي درهم عن كل يوم امتناع، مع النفاذ المعجل و تحميل العارض الصائر .

و ارفق بصورة من محضر عدم نجاح الصلح، و صورة لطي التبليغ و صورة لتصميم البناء و صورة لشهادة الملكية و صورة لرخصة البناء و صورة من مقال الصلح.
و بعد تبادل المذكرات و الردود اصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

اسباب الاستئناف

حيث يعيب المستأنف على الحكم المطعون فيه كونه جاء منعدم التعليل و المحكمة الابتدائية سايرت المستأنف عليهم في منحاهم و خرقت بالتالي القانون و الواقع و حقوق الدفاع . ذلك انه دفع بكون المستأنف عليهم لم يقوموا باخباره داخل اجل 15 يوما من تاريخ تسلمهم رخصة البناء و هذا مخالف للقانون و حيث ان التعليل الذي جاء به الحكم الابتدائي من انه لا يوجد في القانون ما يلزم بذلك هو مخلف للقانون لأن كل ما نص عليه المشرع هو ملزم كما ان الحكم الابتدائي الذي قضى بافراغ العارض من العين المكترة دون تحديد مدة معقولة بعودته لمحله التجاري و ترك الأمر مبهما لا يمكن للعارض انتظار المجهول الذي لا ينتهي حتى يعود لمحله بل كان وفقا للقانون على المحكمة الابتدائية تحديد اجل معقول و قانوني و يجب تحديده في سنة او سنتين لعودة العارض الى محله التجاري و الذي يتمسك بحق الاسبقية في العودة اليه بعد اتمام البناء و هو ما لم تستجب له المحكمة الابتدائية كما انها لم تجب لا بالسلب ولا بالايجاب عن ذلك وهو ما يعد خرقا لحقوق الدفاع.

وعليه فالمحكمة الابتدائية بحكمها القاضي بافراغ العارض من محله التجاري و الذي ظل يعتمره لمدة طويلة بناء على اسباب واهية من جانب المستأنف ضدهم و على الهدم من اجل البناء بالرغم من ان البناء في حالة جيدة و لعل السبب الوحيد لافراغ العارض هو السومة الكرائية لا تتعدى 600 درهم.

لذلك يلتمس اساسا: الحكم بالغاء الحكم الابتدائي و بعد التصدي الحكم بعدم صحة الانذار بالاخلاء المؤرخ في 2015/10/14 و الحكم تبعا لذلك برفض طلب الافراغ مع جميع الملتزمات الواردة في مقال العارض الاصلي امام المحكمة الابتدائية.

واحتياطيا وان رأيت المحكمة خلاف ما يراه الحكم بتحديد مدة معقولة لعودته لمحله التجارية مع حفظ حقه في العودة اليه طبقا لحق الاسبقية.

وادلى بنسخة تبليغية للحكم الابتدائي عدد 6230 و طي التبليغ.

وبجلسة 2016/11/15 ادلى دفاع المستأنف عليهم بمذكرة جواب جاء فيها ان ما يدعيه المستأنف من انهم لم يعلموا على اخباره داخل اجل 15 يوما من تاريخ تسلمهم رخصة البناء امر مردود على الطاعن ما دام انه لا يوجد أي نص قانوني يلزمهم بذلك وهو ما انتهى اليه الحكم الابتدائي الذي جاءت تعليقاته وفقا للقانون.

وان الادعاء بان الحكم المستأنف جاء مبهما بعدم تحديده مدة عودة المستأنف للمحل التجاري لا يمكن الالتفات اليه باعتبار ان حق اسبقية المستأنف في الرجوع الى محله مضمونة و ان مطلبه بتحديد مدة البناء سابق لأوانه.

وان المجادلة في عدم جدية سبب الانذار من اجل الهدم و اعادة البناء تكذبه وثائق الملف المتمثلة في التصميم الهندسي للبناء و رخصة البناء اذ ان رغبة العارضين في هدم البناء و اعادة تشييده لا يمكن للمستأنف كمكثري ان يعارض فيها باعتبار ان القانون يعطي الحق للمكثري في القيام بهدم البناء و اعادة تشييده وان حق المكثري يظل مكفولا سواء من حيث التعويض او من حيث الاسبقية في الرجوع للمحل. لذلك يلتمسون تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع رد الاستئناف لعدم جديته.

وحيث عند ادراج القضية بجلسة 2016/12/27 حضرها الاستاذ العنبري عن المستأنف عليه و تخلف دفاع المستأنف رغم اعلامه بكتابة الضبط فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 2017/1/24.

محكمة الاستئناف

وحيث انه و فيما يخص الدفع بكون المستأنف عليه لم يتم باخباره داخل اجل 15 يوما من تاريخ تسلمه رخصة البناء فانه وكما ذهبت اليه محكمة الدرجة الاولى لا يوجد أي نص قانوني يلزم المكثري بذلك مما يبقى معه الدفع على غير اساس.

وحيث انه و فيما يخص باقي الدفع فان الانذار بالافراغ المبلغ الى المستأنف معلل بالرغبة في هدم المحل و اعادة بنائه و قد ادلى الطرف المستأنف عليه من اجل ذلك بتصميم البناء و رخصته كما ان حق الاسبقية في الرجوع الى المحل بعد بنائه محفوظ قانونا للمكثري تحت قيد الشروط المنصوص عليها في الفصلين 13 و 14 من ظهير 1955/5/24 أي ان حق الاسبقية او الرجوع الى المحل لا يتأتى للمكثري الانتفاع به ما لم يسلك المسطرة المنصوص عليها في الفصل 13 المذكور و التي هي محددة زمنيا بوقت خروجه من المحل او بعد خروجه منه بثلاثة اشهر على الاكثر مما تبقى معه اسباب الاستئناف غير مرتكزة على اساس و يتعين ردها و تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به.

وحيث انه برد الاستئناف يتحمل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الجوهر: برده و تأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه

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

كاتب الضبط

المستشارة المقررة

الرئيس

ر / م
قرار رقم: 479
بتاريخ: 2017/01/24
ملف رقم: 2016/8206/412



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/24

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار التمهيدي الآتي نصه:

بين السيد : عبد الرزاق 11

تنوب عنه الأستاذة رجاء البكوري المحامية بهيئة الرباط

بصفته مستأنفا من جهة

وبين السيد : ميلود بن الجيلالي 22

ينوب عنه الأستاذ محمد توزار المحامي بهيئة الرباط

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

ملف رقم : 2016/8206/412

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 2016/12/27

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

حيث تقدم السيد 11 عبد الرزاق بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 2015/12/28 ، يستأنف بمقتضاه
الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 3607 بتاريخ 2015/10/12 في الملف عدد 2015/8201/465 و
القاضي بما يلي :

في الشكل : بقبول الدعوى .

في الموضوع : بأداء المدعى عليه السيد 11 عبد الرزاق لفائدة المدعي السيد 22 ميلود بن الجيلالي مبلغ
43800.00 ثلاثة و أربعون ألفا و ثمانمائة درهم واجبات كراء المحل التجاري الكائن بالدار الموجودة بحي التقدم دوار
المارشي بمدينة تيفلت عن المدة من 2008/03/01 الى 2015/01/31 مع النفاذ المعجل ، و بفسخ العلاقة الكرائية
الرابطة بينهما بخصوص المحل المذكور و إفراغه منه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه و بتحميله الصائر و بتحديد
الإكراه البدني في الأدنى و برفض باقي الطلبات .

في الشكل:

حيث سبق البث فيه بقبول الاستئناف بمقتضى القرار التمهيدي رقم 362 الصادر بتاريخ 2016/03/29.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الحكم المطعون فيه أن السيد 22 ميلود بن الجيلالي تقدم بمقال بواسطة نائبه، المؤدى
عنه الرسوم القضائية بتاريخ 06 فبراير 2015، يعرض من خلاله أن المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري الكائن
بالدار الموجودة بحي التقدم دوار المارشي بمدينة تيفلت بسومة 600 درهم شهريا يمارس فيه مهنة التصوير، وأنه امتنع
عن أداء الوجيبة الكرائية عن المدة من 2008/03/01 إلى 2015/01/31 فتخلد بذمته مبلغ 49800 درهم، وأنه أذره في
إطار مقتضيات الفصل 27 من ظهير 1955/05/24 بواسطة المحكمة عن طريق المفوض القضائي رشيد صبار يطالبه
من خلاله بالأداء، والإفراغ في حالة عدم الإستجابة لذلك، وأنه بالرغم من توصله بالإنذار بتاريخ 2014/6/4 وفوات
الأجل المضروب له فإنه لم يحرك ساكنا، ولم يسلك مسطرة الصلح. والتمس قبول مقاله شكلا، وفي الموضوع الحكم على
المدعى عليه بأداء مبلغ 49800 درهم، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل ، وتحديد الإكراه في الأقصى، والحكم عليه
بالإفراغ من المحل التجاري المذكور هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية تقدر في مبلغ 50 درهم عن

كل يوم تأخير عن التنفيذ, والحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بينه والمدعى عليه وتسليمه المحل المذكور فارغا من جميع شواغله مع النفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر. وقد أرفق مقاله بنسخة عادية لحكم 2004, نسخة عادية لأمر عدد 689, محضر تبليغ إنذار.

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليه بواسطة نائبه المدلى بها لجلسة 2015/04/13 جاء فيها بأن المدعى وافته المنية بتاريخ 2013/10/09 وأنه رغم ذلك فإن الإنذار الذي توصل به بتاريخ 2014/06/04 حرر في إسمه شخصيا كما أن الدعوى قدمت في إسمه, واحتياطيا في الموضوع فإن ورثة المدعى أجروا قسمة حبية فيما بينهم فآل إلى المدعو الجيلالي المرآب الذي يستغله العارض على وجه الكراء وآل إلى باقي الورثة مجموعة من العقارات الأخرى, وأنه كان يؤدي الواجبات الكرائية بصورة منتظمة سواء للهالك قيد حياته أو لابنه الجيلالي 22ي بعد وفاته وهو ما ينفي عنه واقعة التماطل. واحتياطيا جدا فإن المدعى عانى من مرض ألزمه الفراش إلى أن وافته المنية بتاريخ 2013/10/9 وأنه كان يكلف ابنه الجيلالي لقبض الواجبات الكرائية إلى أن طالبه بوصولات الكراء بعد وفاة أبيه إلا أنه رفض, فتوقف العارض عن أداء الواجبات في منتصف سنة 2014, وأن المسماة فاطنة وهي جارة المدعى توصلت من قبل العارض بمبلغ 3000 درهم خلال سنة 2013 مقابل الواجبات الكرائية أعلاه, كما ان أبناء المدعى هشام وأنوار والمسماة سكيينة توصلوا ببعض الواجبات الكرائية موضوع الإنذار بتكليف من الجيلالي. والتمس أساسا عدم قبول الدعوى شكلا, وفي الموضوع الحكم برفض الطلب وتحميل المدعى الصائر, والأمر تمهيدا بإجراء بحث بالمكتب يستمع فيه لأطراف الدعوى وكذا الشهود أعلاه مع حفظ حقه في تقديم مستنتاجاته بعد البحث. وقد أرفق مقاله بتصريحين وإشهادين, ثلاث صور فوتوغرافية.

وبناء على مذكرة الإدلاء بوثائق المقدمة من طرف المدعى بواسطة نائبه جاء فيها أنه سبق أن نفذ مقتضيات الحكم رقم 2004 في مواجهة المدعى عليه, وأن هذا الأخير امتنع عن تنفيذ مقتضياته الأمر الذي يجعل التماطل الموجب للإفراغ عن المدة من 2008/3/1 إلى غاية 2015/1/31, لأجله التمس ضم حجته إلى النازلة وتمتيعه بما جاء في المقال الإفتتاحي. وقد أرفق مذكرته بمحضر امتناع عن الأداء وعدم وجود ما يحجز.

وبناء على مذكرة التعقيب المدلى بها من طرف المدعى بواسطة نائبه لجلسة 2015/4/27 جاء فيها بأن مزاعم المدعى عليه بوفاة المدعى بتاريخ 2013/10/9 مجردة عن الإثبات لعدم إدلائه بإرائته وشهادة وفاته المعترف بها رسميا, وأن الصور الفوتوغرافية المدلى بها لا يمكن الإعتماد عليها لإثبات الوفاة, كما أنه لم يثبت وقوع القسمة المزعومة, كما أنه لم يسبق أن كلف المسماة فاطنة بقبض المبالغ الكرائية المترتبة بذمة المدعى عليه بمقتضى أية وثيقة رسمية ولا المسماة سكيينة المزعومة. وانه سيوف يتضح للمحكمة من خلال نسخة الحكم رقم 2004 المدلى بها بأن المستأنف عليه مدين

للعارض بمبلغ 9600 درهم كوجيبة كرائية وانه لما قام بإجراءات التنفيذ في مواجهته امتنع عن تنفيذ مقتضياته، وأنه لما قدم شكاية في مواجهته من أجل الإكراه البدني سلم لابن العارض مبلغ 6000 درهم وبقي بدمته الباقي، وأن 6000 درهم المسلمة لابنه لا تتعلق بالفترة موضوع الإنذار بالأداء الذي توصل به بتاريخ 2014/6/4 وانه لا زال لم يؤد الواجبات الكرائية عن الفترة من 2008/3/1 موضوع الإنذار إلى غاية 2012/3/1 في حدود مبلغ 28800 درهم ومن 2012/3/1 إلى غاية 2015/01/31 مما يجعله مدينا له بمبلغ 49800 درهم. وقد أرفق مقاله بشكاية.

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

- أسباب الاستئناف -

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن العارض سبق أن عرض أمام المحكمة الابتدائية بكون المدعي وافته المنية بتاريخ 2013/10/9 و أنه توصل بالإنذار بتاريخ لا حق لتاريخ الوفاة ، أي 2014/6/4 ، و المحكمة لم تستجب لمتمس العارض ، و أن شهادة الإرث و الوفاة لا تعتبر من وسائل الضرورية إلا في دعاوي العقارية و ليس في دعاوي الأصل التجاري ، و ذلك يكون الحكم معرضا للإلغاء و من حيث الموضوع فإن ورثة ميلود 22ي أجروا قسمة حبية فيما بينهم و العارض كان يؤدي بصورة منتظمة الواجبات الكرائية سواء للهالك قيد حياته بواسطة أبنائه و خاصة للسيد الجيلالي 22ي و أن هذا الأخير أصبح هو المالك للمراب بعدما أجريت قسمة حبية بين الورثة ، و المحكمة استبعدت دفع العارض بوجود قسمة ، بحيث لم تأمر بإجراء بحث للتأكد من تلك الوقائع و لذلك التمس أساسا في الشكل التصريح بعدم قبول الدعوى ، و احتياطيا في الموضوع برفض طلب المدعي و تحميل المستأنف عليه الصائر ، و الأمر تمهيدا بإجراء بحث . يستمع فيه لأطراف الدعوى و كذا أبناء المستأنف عليه و شهود الأَشهاد و بحفظ حقه في تقديم مستنتاجاته بعد البحث .

و بناء على جواب المستأنف عليه المدلى بواسطة دفاعه بجلسة 2016/2/16 ، و الذي عرض فيه بكون الاستئناف غير مقبول شكلا لتقديمه خارج الأجل القانوني ، و من حيث الموضوع فإن ما عابه الطاعن من كون الإنذار وجه له من طرف ميت لا يستند على أي أساس و لا دليل له على ذلك ، و الطاعن لم يستجب للإنذار الموجه إليه في الأجل المحدد له مما يجعل التماطل في أداء الكراء الموجب للإفراغ ثابتا في حقه ، و العارض خلافا ما يدعيه الطاعن لم يكلف الغير بوثيقة رسمية بأن يتسلم الوجيبة الكرائية بالنيابة عنه ، و لذلك التمس تأييد الحكم المستأنف .

و بناء على القرار التمهيدي رقم 362 الصادر بتاريخ 2016/03/29، و القاضي بإجراء بحث يستدعي له الطرفان و دفاعهما.

و حيث بجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 2016/12/06 حضر المستشارف شخصيا و أدلى بنسخة موجزة من رسم وفاة السيد ميلود 22ي.

و حيث أدرجت القضية بجلسة 2016/12/27 ادلى خلالها دفاع المستشارف عليه بمذكرة مستنتجات حول البحث التكميلي التمس بمقتضاه رد دفع الطاعن مضيافا أنه لم يحضر جلسات البحث المأمور بها مع تأييد الحكم الابتدائي، و تخلف دفاع الطاعن رغم الاعلام مما تقرر معه حجز القضية في المداولة لجلسة 2017/01/10 و مددت لجلسة 2017/01/24.

التعليل

حيث أسس الطاعن استئنافه على الأسباب المبسطة أعلاه.

و حيث ثبت من خلال نسخة موجزة من رسم الوفاة رقم 136 لسنة 2010، الصادر عن مكتب الحالة المدنية بجماعة تيفلت بتاريخ 2016/11/21 أن السيد ميلود 22ي توفي بتاريخ 9 أكتوبر 2013، و الحال أن المقال الافتتاحي للدعوى الحالية مسجل باسمه بواسطة دفاعه بتاريخ 6 فبراير 2015 وهو ما يستشف منه أن المقال الافتتاحي وقع باسم ميت، و الميت عديم الأهلية، و عليه ثبت صحة ما عابه الطاعن على الحكم المطعون فيه مما يستوجب الغاءه و الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى شكلا.

و حيث ان خاسر الدعوى يتحمل مصاريفها.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: سبق البت فيه بقبول الاستئناف

في الموضوع : باعتباره و إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الطلب وتحميل المستشارف عليه الصائر

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 480
بتاريخ: 2017/01/24
ملف رقم: 2016/8206/3703



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/01/24
وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد : محمد 11

ينوب عنه الأستاذ محمد ابو المحامي بهيئة الرباط

بصفته مستأنفا من جهة

وبين السيد : قاسم 22

ينوب عنه الأستاذ ابراهيم أوكزال المحامي بهيئة القنيطرة

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف. وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف. واستدعاء الطرفين لجلسة 2016/12/27 .

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

حيث تقدم السيد محمد 11 بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 2016/05/9 ، يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 850 بتاريخ 2016/03/29 في الملف عدد 2015/8201/4001 و القاضي بما يلي :
في الشكل: بقبول الدعوى

في الموضوع: بأداء المدعى عليه 11 محمد لفائدة المدعي قاسم 22 مبلغ واحد وخمسون ألف درهم 51000 درهم واجبات كراء المدة من 2014/08/01 الى 2015/12/31 ومبلغ ألف 1000 درهم تعويض عن التماطل وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بشارع المنصور الذهبي رقم 181 سوق أربعاء الغرب وشمول الحكم بالنفاد المعجل في حدود واجبات الكراء وتحميله الصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى في حالة عدم الأداء. و حيث تقدم السيد قاسم 22 بواسطة دفاعه باستئناف فرعي مع مقال إضافي مؤدى عنهما بتاريخ 2016/10/10 يطعن بموجبهما في منطوق الحكم المشار إليه أعلاه .

في الشكل:

حيث قدم الاستئناف الأصلي و الفرعي و المقال الإضافي وفق صيغها القانونية صفة و أجلا و أداء مما يتعين معه قبولها.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه ان السيد قاسم 22 تقدم بمقال بواسطة دفاعه و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2015/12/18 والذي يعرض فيه أنه يكري للمدعى عليه الدكان الكائن بشارع المنصور الذهبي رقم 181 سوق أربعاء الغرب بسومة كرائية قدرها 3000 درهم كما هو ثابت من الرسم العدلي رففته وانه تقاعس عن الأداء منذ 2014/08/01 إلى متم دجنبر 2015 مما رتب في ذمته مبلغ 51000 درهم عن 17 شهرا ومبلغ 4366 درهم عن ضريبة النظافة عن سنة 2015 ملتصا بالحكم عليه بأدائه له الواجبات المشار إليها أعلاه

وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وشمول الحكم بالإنفاذ المعجل وتحميله المصاريف ، وأرفق المقال بالوثائق التالية: نسخة من رسم عدلي، أصل وصل أداء ضريبة النظافة.

وبناء على المقال الإضافي المقدم من طرف المدعي بواسطة نائبه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/02/22 والذي يلتمس فيه المصادقة على الإنذار المباشر الذي توصل به المدعى عليه بتاريخ 2015/07/03 والحكم تبعا بفسخ عقد الكراء وإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه او بإذنه من المحل موضوع النزاع تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع وتعويض عن التماطل قدره 2000 درهم وباقي ملتمسات المقال الافتتاحي. وأرفق المقال بمحضر تبليغ إنذار.

وبناء على جواب المدعى عليه المدلى به بجلسة 2016/03/22 جاء فيه انه كان يؤدي الواجبات الكرائية للمدعي منذ أن تم فسخ عقد الشراكة المبرم بينهما وان المدعي هو من لم يكن يسلم الوصولات للعارض رغم إلحاحه بعد كل عملية أداء، وان واقعة تسلم المدعي لوجبية الكراء من المدعي عاينها وحضرها شهود وان احد هؤلاء الشهود كان يشتغل بالمحل قبل وبعد فسخ عقد الشراكة أما فيما يخص ضريبة النظافة فانه بالرجوع إلى الوصل المستدل به من المدعي يتبين انه لا يوجد به ما يفيد انه يتعلق بالمحل المتنازع بشأنه مما يبقى معه عديم الأثر القانوني وبالنسبة للتعويض فالعارض كان يؤدي الوجيبات الكرائية بانتظام وهذا ما يثبتته الشهود كما لا يوجد بالملف ما يفيد تماطل العارض مادام انه لم يتوصل بأي إنذار ملتمسا لأجل ذلك إجراء بحث واستدعاء الشهود الآتية أسماؤهم محمد الوالي ب81 شارع المنصور الذهبي سوق الأربعاء الغرب واحمد البخباش بدوار أولاد الرياحي قيادة جمعة للاميمونة سوق الأربعاء الغرب.

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

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الحكم المستأنف لم يصادف الصواب من عدة جوانب و أن تعليقه لا يستند على أساس سليم و لا مجال لإعمال مقتضيات الفصل 443 ق ل ع لأن الأمر يتعين بأداءات دورية يجوز إثباتها بواسطة الشهود ، كما أن الإنذار مختل شكلا و لا يستقر على تاريخ محدد و يطالب بأداءات عن مدة سابقة على عقد الكراء ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و بعد التصريح الحكم أساسا بإجراء بحث للوصول الى الحقيقة و احتياطيا بطلان الإنذار الموجه للعارضين و برفض الطلب .

و حيث أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية مع استئناف فرعي و مقال إضافي بجلسة 2016/03/29 التمس بمقتضاها الحكم من جديد بضريبة النظافة عن سنة 2015 المحددة في مبلغ 4366 درهم و برفع التعويض عن التماطل الى مبلغ 2000,00 درهم و بأداء المدة الكرائية اللاحقة من 2016/1/1 الى 2016/10/30 أي ما مجموعه 30000,00 درهم و تحميل المدعى عليه الصائر و الإكراه في الأقصى و في الجواب على الاستئناف الأصلي رد دفعات المستأنف لعدم ارتكازها على أساس و تحميله الصائر .

و حيث أدلى دفاع المستأنف أصليا بمذكرة تعقيب بجلسة 2016/11/29 أكد بمقتضاها دفعه السابقة ملتمسا رفض الطلب الإضافي لكون الحكم الابتدائي كان صائبا فيما يخص عدم أداء واجبات النظافة . و العارض أكد انه كان يؤدي الواجبات الكرائية و ان المدعى عليه هو الذي يمتنع عن تسليمه لوصولات الكراء ملتمسا تمتيعه بأقصى ما جاء في مقاله الاستئنافي .

و حيث أدرجت القضية بجلسة 2016/12/27 تخلف عنها دفاع الطرفين رغم سابق الإعلام و اعتبرت المحكمة القضية جاهزة لتقرير حجزها في المداولة لجلسة 2017/01/10 و مددت لجلسة 2017/01/24.

التعليق

حيث أسس كل مستأنف طعنه على الأسباب المبسوطة أعلاه.

و حيث أن ما أثاره المستأنف أصليا من كون الأمر يتعلق بأداءات دورية يجوز إثباتها بشهادة الشهود و أن الإنذار مختل شكلا ، كلها دفع لا تقوم على أي أساس مادام لم يثبت بمقبول أداء الواجبات الكرائية المطلوبة بمقتضى الإنذار المبلغ له بتاريخ 2015/7/3 ، كما نص الفصل 443 من قانون الالتزامات و العقود على أن الاتفاقات و غيرها من الأفعال القانونية التي يكون من شأنها أن تنشئ أو تنقل أو تعدل أو تنتهي الالتزامات و الحقوق و التي يتجاوز مبلغها أو قيمتها عشر آلاف درهم ، لا يجوز إثباتها بشهادة الشهود و يلزم أن تحرر بها حجة رسمية أو عرفية ، مما يستوجب رد استئنافه الأصلي و تحميله الصائر .

و حيث استنادا كذلك الى مقتضيات الفصل 642 من قانون الالتزامات و العقود فإن المكري يلتزم بدفع الضرائب و غيرها من التكاليف المفروضة على العين المكراة و عليه يبقى مستند الطعن المدلى به من المستأنف فرعيا على غير أساس طالما لم يثبت بمقبول أن المكثري هو الذي يتحمل بأداء ضريبة النظافة ، و محكمة أول درجة تكون قد صادفت الصواب لما قضت برفض الطلب بشأنها .

و حيث عن طلب أداء الواجبات الكرائية عن المدة ما بين 2016/1/1 الى متم أكتوبر 2016 يجد سنده في إطار مقتضيات الفصل 143 من قانون المسطرة المدنية هذا فضلا على كون المستأنف أصليا لم يثبت

خلو ذمته من الواجبات الكرائية المذكورة طبقا لما هو منصوص عليه في الفصل 400 من نفس القانون ، و هو ما يستوجب الحكم وفق الطلب الإضافي ، و تحميل المستأنف عليه فرعيا الصائر .
و حيث يتعين تحديد مدة الأكره البدني في الأدنى .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف الأصلي والفرعي والطلب الإضافي .

في الموضوع : برد الاستئناف الأصلي والفرعي وتأييد الحكم المستأنف وتحميل كل مستأنف صائر استئنافه وفي الطلب الإضافي بأداء المستأنف عليه فرعيا السيد محمد 11 لفائدة السيد قاسم 22 واجبات الكراء عن المدة من 2016/01/01 الى 2016/10/30 مبلغ 30.000 درهم وتحميله الصائر وتحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى.

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

كاتبة الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

ر / م

قرار رقم: 481

بتاريخ: 2017/01/24

ملف رقم: 2016/8206/4320



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/24

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين . السادة فاطمة الزهراء 11 _ امينة 11 _ نور الدين 11 _ محمد الحبيب 11

ينوب عنهم الاستاذ احمد حربل المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفتهم مستأنفين من جهة

وبين . السيد محمد 22

ينوب عنه الأستاذ محمد المكناني المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

ملف رقم : 2016/8206/4320

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 2016/12/27

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

حيث تقدمت السيدة فاطمة الزهراء 11 ومن معها بمقال بواسطة دفاعهم مؤدى عنه بتاريخ 2016/07/21،
يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 10565 بتاريخ 2015/10/28 في الملف
عدد 2013/8206/8337، و القاضي بما يلي :

في الشكل: قبول الطلبين الاصيلي و المضاد

في الموضوع: في الطلب الاصيلي برفض الطلب و تحميل رافعيه الصائر.

-في الطلب المضاد : ببطان الإنذار بالافراغ المبلغ للمدعي فرعيا بتاريخ 2013/03/07 و تحميل المدعى
عليهم فرعيا الصائر.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق صيغته القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن السيدة فاطمة الزهراء 11 ومن معها تقدموا بمقال
بواسطة نائبهم والمؤداة عنه الرسوم القضائية لدى كتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2013/09/12 يعرضون فيه أنهم
يملكون المستودع المستخرج من العقار الكائن بحي المعاريف الرقم 105 زنقة احمد المجاطي موضوع الرسم العقاري
عدد 4215 والمكترى للمدعى عليه بسومة شهرية قدرها 1120 درهم من اجل استغلاله كمستودع لتخزين البضائع
وانه بتاريخ شنتبر 2012 قام المكترى باحداث تغييرات في المحل وقام بفتح باب من جانب درج العمارة وفتح
واجهته الامامية وغير نشاط هذا المحل من مستودع للتخزين الى محل تجاري لبيع الاواني المنزلية بدون ان العارضين
ولا موافقة السلطات المحلية .وانهم قاموا باجراء معاينة واستجواب لاثبات عملية فتح المستودع واستغلاله كمحل تجاري
عهد للقيام بها للمفوض القضائي السيد بوي مصطفى. وان هذا الاخير قام بالمهمة المسندة اليه وحرر محضرا مؤرخا
بتاريخ 2013/1/18 ورد فيه انه عاين ان المحل عبارة عن محل تجاري لبيع الاواني له بايين وعند استجواب الجيران
صرحوا ان المحل تم فتحه منذ حوالي اربعة اشهر مضت ،وعلى اثر ذلك تقدم العارضون بعدة شكايات الى المصالح
الادارية المختصة حول تغيير المحل واستغلاله في غير ما اعد له.

و انهم قاموا بتوجيه اذار الى المكثري اعلاه والذي توصل به بتاريخ 2013/3/7 وتقدم بتاريخ 2013/3/12 بمقال رام الى الصلح فتح له الملف عدد 2013/14/440 صدر على اثره امر بتاريخ 2013/4/11 قضى بعدم نجاح الصلح. وان المدعين باشروا مسطرة تبليغ محضر بعدم نجاح الصلح بمقتضى ملف التبليغ عدد 2013/02/47 والذي توصل به المدعى عليه بتاريخ 2013/5/24 كما هو ثابت من صورة لشهادة التسليم وتاشير التبليغ وانه لم ينازع في الاسباب التي بني عليها الانذار مما يكون معه حقه سقط في المطالبة باي تعويض. ملتسمين الحكم بالمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2013/3/7 والحكم بافراغه هو ومن يقوم مقامه من المستودع التجاري الكائن ب 105 زنفة احمد المجاطي المعاريف الدار البيضاء تحت غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تاخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع استعمال القوة العمومية عند الاقتضاء والصائر.

وارفقوا مقالهم ب:شهادة الملكية موضوع الرسم العقاري عدد 4215/د-نسخة من الانذار-نسخة من الامر عدد 2013-4-3408 -نسخة من محضر عدم نجاح الصلح-صورة لشهادة التسليم-صورة من محضر المعاينة- محضر معاينة مجردة-.نسخة من شكايات-رسالة مؤرخ في 2012/8/1 .

وبناء على المقال الافتتاحي المدلى به من طرف دفاع المدعي الفرعي والمؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2013/10/08 يعرض فيه انه يكتري من بوجرادة خدوج المحل التجاري موضوع النزاع بسومة قدرها 1120,00 درهم وان ورثة المكربن (المدعين اصليا) وجهوا له اذار ا غير قضائي رام الى الافراغ و انه تقدم بدعوى الصلح داخل الأجل القانوني صدر بشأنها حكم بعدم نجاحه وان ينازع في الانذار المذكور لتضمنه مغالطات لا اساس لها من الصحة من قبيل تغييره النشاط التجاري.ملتسما التصريح بابطال الانذار شكلا وموضوعا لعدم ارتكازه على اساس مع انتداب خبير لتحديد التعويض المستحق الناتج عن فقده الاصل التجاري وتحميل المكربن الصائر.وارفق مقاله بنسخة من الانذار ونسخة من امر عدم نجاح الصلح.

وبجلسة 2013/11/13 تقدم نائب المدعين بمذكرة جوابية يعرضون من خلالها ان المدعى عليه تقدم بطلبه اعلاه بتاريخ 2013/10/8 وذلك بعد مرور اكثر من 5 اشهر في حين ان الفقرة الثالثة من الفصل 32 تنص على وضع المقال بكاتبة الضبط في ظرف 30 يوما مما يجعل طلبه غير مقبول شكلا،مؤكدين انهم اثبتوا التغييرات المحدثه بالمحل بواسطة معاينة واستجواب قضائي .ملتسمين نظرا لوحدة الاطراف والسبب ضم الملف 2013/15/9436 الى الملف 13/15/8337 وعدم قبول طلب المكثري اعلاه لتقديمه خارج الاجل القانوني رفضه موضوعا لعدم جديته وارفقوا مذكرتهم بنسخة من شهادة التسليم.

وبجلسة 2014-3-19 تقدم المدعى عليه الاصلي بطلب اخراج الملف من المداولة يعرض فيه انه وعلى اثر المعاينة التي قامت بها مصلحة البناء بمقاطعة المعاريف ظنانجز المحضر رقم 2014/25 الذي يثبت مخالفة المدعين

للقانون رقم 90/12 المتعلق بالتعمير وانه بتاريخ 2014/03/07 وجه السيد رئيس مقاطعة المعاريف شكاية للسيد وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية الزجرية بالدار البيضاء من اجل البناء والتعمير الغير قانوني وبنفس التاريخ وجه طلبا للسيد عامل عمالة مقاطعات الدار البيضاء انفا من اجل هدم بنايات غير القانونية كما وجه اعدارا للمدعين بتاريخ 11 مارس من اجل انتهاء المخالفة في اجل لا يتعدى 15 يوما. ملتمسا اخراج الملف من المداولة ومناقشة الملف من جديد. وارفق طلبه بصورة من شكايتين مع حضر معاينة واستجواب -صورة من طلب موجه لعامل عمالة مقاطعات الدار البيضاء انفا-صورة من اعدار موجه للمدعين-صورة من رخصة.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف دفاع المدعين بجلسة 7-5-2014 يعرضون من خلاله ان التغييرات موضوع مذكرة المدعى عليه اعلاه لا علاقة لها بموضوع الدعوى الحالية الرامية الى الافراغ من اجل احداث تغييرات لعقار وتغير النشاط من مستودع الى محل تجاري لبيع الاواني. وان الشكاية التي تقدم بها يرمي من ورائها تغطية التصرفات والتغييرات التي قم بهت بالمحل وان المحل مكرى لما يزيد عن 40 سنة كمستودع الا انه قام في غضون شهر شتتبر من سنة 2012 باحداث تغييرات تجاوزها ليقوم بجر انبوب الماء الخاص باحدى الشقق خلصة لانه لا يتوفر على موزع للماء لعدم ارتباطه مع ليديك باي عقد كما واضح من جواب ليديك المدلى به سابقا وان السيد رئيس مقاطعة المعاريف راسل لجنة متكونة من مصلحة الاقتصاد ومصلحة مراقبة البناء والسلطة المحلية من اجل اجراء معاينة الاشغال التي قام بها المدعى عليه. والتي حررت محضرا بتاريخ 2012/09/10 اثبتت هذه التجاوزات وعلى اثر ذلك اصدرت قرار باغلاق المحل وايقاف الاشغال وفق القرار المرفق بالمذكرة ،وانهم قاموا بتوجيه شكاية الى ليديك من اجل الاستفسار عن ما اذا كان المدعى عليه لايتوفر على عداد للماء فكان جوابها بالنفي بتاريخ 2012/8/1 وان ادلاء المدعى عليه بوصل تصريح بنشاط تجاري وحرفي حديث العهد ب2012/10/22 حصل عليه بعدما قام بالتغييرات المشار اليها اعلاه. موضحين ان التغييرات المنسوبة اليهم قانونية وقديمة احدثت خلال سنة 2003 بناء على رخص من جميع الجهات بناء على تصميم هندسي قام به المهندس محمد لحلو جمال وصادقت عليه السلطات المحلية وان المرحاضين الموجودين بفسحة العقار هما تابعين لمطي العارضين فاطمة الزهراء 11 ومحمد صلاح الدين 11 ولهما عقود اشتراك مع شركة ليديك وان الغرفة المتواجدة بالطابق الارضي من العمارة هي الخاصة بحارس العمارة . ملتمسين رد دفع المكثري لعدم جديتها وعدم ارتكازها على اساس وعدم قبول طلب ابطال الانذار لكونه جاء خار الاجل القانوني والحكم وفق مطالبهم السابقة . وارفقوا مذكرتهم بالاضافة الى الوثائق التي سبق الادلاء بها :-صورة لرسالة والي جهة الدار البيضاء و بناء على الحكم التمهيدي عدد 1681 الصادر بتاريخ 2014/7/9 القاضي باجراء خبرة هندسية لمعاينة المحل و تحديد التغييرات المحدثة و مدى مطابقتها بالتصميم الهندسي

وبناء على تقرير الخبير محمد الوحيد المودع بالملف بتاريخ 2015/07/13

و بناء على مذكرة بعد الخبرة لنائب المدعون اكدوا فيها الدفع السابقة و ان طلب المنازعة قدم خارج الاجل و من حيث الخبرة ان التغيير الحاصل يهم الحائط الفاصل وسط المخزن ليصبح المدعى عليه يتوفر على محلين و ان العارضة لا تتوفر على تصميم للبناء و ان الامر مكفول للسيد الخبير ليتصل بالجهات المكلفة من اجل الاطلاع على التصميم و ان خير دليل على القيام بالتغييرات الشكايات التي تقدم بها العارضة من اجل ايقاف الاشغال و التي ادلت بها رفقة المقال و محضر المعاينة بتاريخ 2012/9/10 و اتخذ على اثره اللجنة المكلفة بالمراقبة الامر باغلاق المحل الى حين تسوية الوضعية الادارية للمكتري و للتاكيد على ان المحل موضوع النزاع كان مجرد مخزن فان المدعى عليه ادلى بنفسه بوصل تصريح نشاط تجاري حديث العهد في 2012/10/22 و هو تاريخ لاحق للشكايات و ان الوثائق المدلى بها تؤكد قيام المدعى عليه باحداث تغييرات و تغيير النشاط من مستودع الى محل تجاري لبيع الاواني المنزلية و التمسوا لاجله الحكم وفق الطلب الاصلي و عدم قبول الطلب المضاد و رفضه موضوعا و من حيث الخبرة المنجزة استبعادها لتناقضها و الحكم من جديد باجراء خبرة قضائية مضادة مع حفظ الحق في التعقيب و تم ارفاق المذكرة بصورة لشهادة تسليم بمحضر عد الصلح و لوصل تصريح بالحرف و رسالة لشركة ليديك مع الترجمة و لتصميم المحل و لمحضر معاينة و لشكايات من اجل ايقاف اشغال البناء و بناء على مستنتجات بعد الخبرة مرفقة بوثائق لنائب المدعى عليه التمس فيه المصادقة على تقرير الخبرة و الحكم وفق محررات العارض السابقة .

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

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن المحكمة الابتدائية اعتمدت للقول برفض طلب العارضين برد السبب المتعلق بتغيير النشاط على اساس أنه لا يوجد اي عقد و الثابت أن المستأنف عليه منذ أن اكرت المحل موضوع النزاع استعمله كمستودع الشيء الذي أثبته العارضون من خلال محضر المعاينة, و الذي خلاص فيه المفوض القضائي بتاريخ 2013/01/18 على ان المحل عبارة عن محل تجاري لبيع الاواني له بايين و أن الجيران صرحوا بكون المحل تم فتحه منذ حوالي اربعة اشهر و المحكمة لم تعر اي اهتمام لهذا المحضر, كما ان التغييرات المبني عليها السبب الثاني ثابتة, و بسبب التجاوزات تقرر إغلاق المحل من طرف السلطات المحلية ملتزمين الغاء الحكم الابتدائي و الحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 2013/03/07 و الحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المستودع التجاري تحت غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع و الحكم بالغاء الطلب المضاد و الحكم من جديد بعدم قبول طلب بطلان الإنذار و تحميل المستأنف عليه الصائر.

و حيث اجاب دفاع المستأنف عليه بجلسة 2016/10/25 بكون محكمة الدرجة الأولى ناقشت السببين اللذين أسس عليهما الانذار المبعوث للعارض مناقشة قانونية و ثبت عدم جديتهما, و انه في غياب عقد كراء يحدد نشاط المحل بدقة فان من حق العارض أن يمارس فيه ما يراه مناسباً له من نشاط تجاري و الخبير لم يتوصل كذلك بأي تصميم هندسي للبناء مرخص به اداريا مما يتعذر معه الجزم في طبيعة التغييرات المزعومة, و العارض لم يقم بأي تغيير في البناء و انما قام به المكرون أنفسهم حسب الثابت من كتاب السيد رئيس مجلس مقاطعة المعاريف المؤرخ في 2014/01/11 و كذا الكتاب الصادر عن نفس الجهة المؤرخ في 7 مارس 2014 الموجه إلى السيد وكيل الملك اللذان يتحدثان عن المخالفة التي قام بها المستأنفون ورثة بوجراة خدوج و التمس رد الاستئناف و تأييد الحكم الابتدائي.

و حيث بجلسة 2016/11/15 أدلى دفاع الطاعنين بمذكرة جوابية مرفقة بحكم جنحي قضى بعدم مؤاخذه السيدة فاطمة الزهراء 11 من أجل مخالفة البناء بدون ترخيص و ذلك بعد صدور حكم تمهيدي باجراء خبرة. و حيث أدرجت القضية بجلسة 2016/12/27 ادلى خلالها دفاع المستأنف عليه بمذكرة تعقيب و اعتبرت المحكمة القضية جاهزة لتقرر حجزها في المداولة لجلسة 2017/01/10 و مددت لجلسة 2017/01/24.

التعليل

حيث أسس الطاعنون استئنافهم على الاسباب المبسطة أعلاه. و حيث ان محكمة أول درجة ومن أجل الوقوف على حقيقة التغييرات المدعى إحداثها فقد أمرت تمهيدياً باجراء خبرة عهد بها الى الخبير السيد محمد الوحيدى, و الذي خلص في تقريره إلى كونه لم يتوصل بأي تصميم للبناء من طرف الطاعنين و انه تعذر عليه الجزم في طبيعة التغييرات المحدثة بالعين المكتراة. و حيث ان الطاعنين لم يثبتوا إحداث المستأنف عليه للتغييرات كما لم يدلوا بأي عقد أو نحوه يحدد طبيعة النشاط التجاري الخاص بالمحل موضوع الدعوى و طالما أن المحل المذكور معد للتجارة بدون تخصيص فإن للمكترى أن يمارس فيه النشاط التجاري المناسب و عليه فإن السببين المبني عليهما الإنذار مجردين من أي أساس و الحكم المطعون فيه قد صادف الصواب لما قضى ببطلانه وهو ما يستوجب تأييده و تحميل الطاعنين الصائر.

لهذه الأسباب

ملف رقم : 2016/8206/4320

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

في الشكل : بقبول الاستئناف

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعنين الصائر

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 482
بتاريخ: 2017/01/24
ملف رقم: 2016/8206/4975



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/01/24
وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيدة: فتحة 11

ينوب عنها الأستاذ اسماعيل كرواد المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفته مستأنفا من جهة

وبين : ورثة عبد الله 22

ينوب عنهم الأستاذ نبيل مترجي المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2016/12/27 .

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

حيث تقدمت السيدة فتيحة 11 بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 2016/9/19 ، تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 3315 بتاريخ 2016/4/5 في الملف عدد 2016/8206/712 و القاضي بما يلي :
في الشكل : بقبول الطلبين الأصلي والمضاد .

في الموضوع : في الطلب الأصلي، ببطلان الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعي بتاريخ 2015|07|14 وبتحميل المدعى عليه الصائر.

- في الطلب المضاد: برفضه وبتحميل رافعه الصائر.

في الشكل:

حيث قدم الاستئناف وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

و حيث إن الطلب المضاد الرامي الى إجراء خبرة يبقى غير مقبول باعتباره طلب جديد استنادا الى مقتضيات الفصل 143 من قانون المسطرة المدنية ، و هو ما يستوجب التصريح بعدم قبوله شكلا .

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه ان السيد عبد الله 22 تقدم بواسطة دفاعه و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ : 22 يناير 2016 و الذي يعرض من خلاله أنه يكتري من المدعى عليها المحل التجاري الكائن بالعنوان أعلاه بسومة كرائية قدرها 500 درهم شهريا وانه توصل منها بإنذار من أجل إحداث التغييرات بالمحل وذلك بإحداث سدة و تغيير النشاط , وأنه توصل بالإنذار أعلاه بتاريخ 2015|07|14 وانه سلك مسطرة الصلح بتاريخ 2015|09|17 وتم تبليغه للمدعي بتاريخ 2015|12|23 وانه محق في الطعن في الإنذار ذلك بان الإنذار مختل شكلا لأنه يفقد إلى صفة باعث الإنذار كما أن المدعى عليها لم تدل بما يثبت صفتها ولم تعزز الإنذار بما يؤكد جدية السبب المؤسس عليه فهي لم تثبت وجود تغييرات في المحل ولم تثبت الضرر للاحق به مما يكون معه الإنذار

معيبا ويتعين التصريح ببطلانه وهي بذلك تكون قد تقاضت بسوء نية وأن هدفها الحقيقي هو المضاربة العقارية، ملتصقا بالحكم ببطلان الإنذار المبلغ إليه بتاريخ 2015|07|14 واحتياطيا انتداب أحد السادة الخبراء المحلفين قد تحديد التعويضات التي يستحقها عن إفراغ محله التجاري بكافة عناصره المادية المعنوية مع تحميل المدعى عليها الصائر. وعزز الطلب بالوثائق التالية : نسخة من محضر عدم نجاح الصلح وبنسخة من طي التبليغ وبنسخة من الإنذار وبناء على المذكرة الجوابية مع المقال المضاد المدلى بهما من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 2016|02|23 والذي تعرض فيهما انها , بأن المدعي الأصلي تقدم بمقال رام إلى الطعن في الإنذار الذي توصل به بواسطة ابنه بتاريخ 2015|07|14 في حين ان الثابت أن السيد عبد الله 22 توفي بتاريخ 2016|01|03 أي ان الدعوى قدمت بعد وفاة المدعي الأصلي بتسعة عشر يوما كما هو ثابت من خلال شهادة الوفاة المسلمة من طرف جماعة كلال حيث توفي الهالك. مما يعجل الدعوى لمقدمة من طرف ميت ولا يجوز رفع دعوى من طرف ميت قانونا وذلك لانعدام أهليته طبق الأحكام الفصل الاول من ق م م وفي المقال المضاد فإن المدعي الفرعية بصفتها وارثة السيدة رقية لطفي تملك العقار المكائن بالعنوان أعلاه والسيد عبد الله 22 يكتري منها المحل المعد للتجارة قصد ممارسة الخياطة منذ 1980|04|30 بمشاهدة قدره 500 درهم وانه قام مؤخرا بإحداث تغييرات بالمحل من خلال إحداث سدة كما قام بتغيير النشاط التجاري دون موافقة المدعية وانها قصد إثبات ذلك استصدرت أمرا قضائيا قصد إجراء معاينة واستجواب بمقتضى امر عدد 2015\11504 بتاريخ 2015\05\06 في الملف عدد 2015\4\11504 ، وان المفوض القضائي المسمى الزوهره لطفي أنجزت محضرا بذلك بتاريخ 2015|06|09 بحضور السيد عادل 22 ابن الهالك والذي صرح بان ابتداء من شهر ماي 2015 بدأنا نبيع ملابس خاصة بالرجال و ان المحل كنا نخيط فيه ملابس نسائية لكنها لم تعد تدر دخلا ونتيجة ذلك وجهت المدعية الفرعية للمدعى عليه إنذارا توصل به بواسطة مستخدم لديه يسمى حسن حميتي بتاريخ 2015|07|14. سلك بشأنه دعوى الصلح انتهت بصدور مقرر بعدم نجاحه بلغ به بتاريخ 2015|13|23 ، وان الثابت بان المكتري قد أحدث تغييرات بالعين المكراة كما قام بتغيير النشاط دون إشعار المكربة بذلك لاجله تلتمس في الشكل قبول الطلب وفي الموضوع المصادقة على الإنذار المبلغ للمكتري 2015\07\14 و إفراغ ورثة المكري عبد لوكيي ومن يقوم مقامه او بإذنه من المحل التجاري الكائن بدرب الإسبان زنقة ملوية حي العيون رقم 48 الفداء الدار البيضاء مع ما يرتب عن ذلك من أثار قانونية تحت غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والصائر. وأرفقت المذكرة مع مقال المضاد ب: نسخة من شهادة وفاة المكتري الاصيلي وبنسخة من محضر عدم نجاح الصلح ويرسم إرثه وبنسخة من طلب تبليغ إنذار وبنسخة من محضر معاينة واستجواب.

وبناء على المقال الإصلاحي المؤداة عنه الرسوم القضائية 2016\02\26 والذي يلتبس من خلاله نائب المدعي إحلال ورثة هذا الأخير محل مورثهم و إصلاحه للمسطرة ومواصلتهم الدعوى محله بصفتهم خلفا له وان التغيير المزعومة من طرف المكركية لا أساس لها وان إحداث سدة و إحداث تغييرات بالمحل موضوع النزاع لا أساس لها وان المدعى عليه فرعيا لم يقم بإحداث أي تغيير كما انه لا دليل على إحداث تلك التغييرات والتي من شأنها الإضرار بالمحل التجاري اعلاه أما بخصوص تغيير النشاط فهو غير ثابت كذلك فلا ضرر لحق بالمدعية الفرعية من تغيير النشاط من خياطة الملابس إلى بيع الملابس .

كما ان عقد الكراء الاصلي لا يتضمن بدوره أي اشتراط للنشاط ولم يقم بتحديدده في العد المستدل به من طرفها فهو يخلو من التنصيص على النشاط الممارس بالمحل التجاري .مما يكون الطب غير مؤسس ويتعين رفضه .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 2016\03\08 والذي تعرض من خلالها بان المدعي لم يصلح المقال بذلك بان ما يسميهم ورثة لوكلي عبد الله غير محددين ويعتبرون مجهولين في الدعوى الحالية مما يعد خرقا لمقتضيات الفصلين 1-32 من ق م م , ومن جهة اخرى فإن الثابت من خلال المقال الاصلي بان الدعوى قدمت من طرف ميت , وانه لا يجوز رفع دعوى من طرف ميت كما ان الخلل المسطري لم يتم تداركه مادام ورثة المسمى قيد حياته عبد الله 22 مجهولين بل كانت لهم الصفة كورثة أثناء رفع الدعوى الأصلية بتاريخ 2016\01\22 , مما يجعل المقالين الأصلي والمضاد معيين شكلا ويتعين التصريح بعدم قبولهما .

ومن جهة ثالثة فإن المدعية الفرعية تؤكد ما ورد بمقالها المضاد طالبة الحكم وفق ما جاء فيه . وتدلي تدعيما لذلك بنسخة من النموذج ج من السجل التجاري الذي يفيد بان النشاط الممارس تفيد بان النشاط الممارس هو عبارة عن خياطة تقليدية .وارفقت المذكرة بنسخة من قرار استئنافي وبنسخة من نموذج ج .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعي الاصلي والتي اكد ما سبق .

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

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن تعليل الحكم المطعون فيه خارج عن إطار النازلة و متناقض بصفة كلية مع وقائع النزاع كما أن الدعوى قدمت بعد وفاة السيد عبد الله 22 بتاريخ 2016/1/3 ، و لا يجوز تقديمها من طرف ميت لانعدام أهليته في التقاضي و من حيث المقال المضاد

فالمكتري قام بإحداث تغييرات بمعالم المحل من خلال إحداث سدة كما قام بتغيير النشاط التجاري دون موافقة العارضة ، ملتزمة إلغاء الحكم الابتدائي المطعون فيه و بعد التصدي الحكم من جديد بعدم قبول الطلب الأصلي و في المقال المضاد الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ الى المكتري بتاريخ 2015/7/14 و إفراغ ورثة المكتري عبد الله 22 و من يقوم مقامهم أو بإذنهم من العين المكراة مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية تحت غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تاريخ الامتناع و شمول الحكم بالنفاد و تحميل المدعى عليهم الصائر .

و حيث أدلى دفاع المستأنف عليهم بمذكرة جوابية مع مقال مضاد بجلسة 2016/11/8 عرض فيها بكون الدفع الشكلي لا يعتد به إلا إذا أثبت مثيره تضرره منه كإخلال شكلي ، و المقال الإصلاحي هو إصلاح للدعوى و كما أنه لا وجود لأي تغيير في المحل و المستأنفة لم تدل بما يفيد وقوعه ملتسبين التصريح بعدم قبول الاستئناف و في كل الأحوال برفضه و تأييد الحكم المستأنف في كل ما قضى به من رفض طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ و احتياطيا حول الطلب المضاد بإجراء خبرة لتحديد التعويض عن الإفراغ و بخفض حق العارضين في التعقيب و تحميل المستأنفة الصائر .

و حيث أجاب دفاع الطاعنة بجلسة 2016/11/29 مؤكدا دفوعه السابقة مضيفا أنه لا يمكن تقديم طلب جديد أمام محكمة الاستئناف لمساسه بمبدأ التقاضي على درجتين و أن الطلب المضاد غير مقبول و أن نشاط المكتري بالمحل هو خياط تقليدي حسب الثابت من مستخرج النموذج رقم 7 من السجل التجاري و أن محضر المعاينة يثبت تغيير النشاط بإقرار صريح و قانوني من السيد عادل 22 ، كما ان المحل و منذ وفاة المكتري يستغل من طرف غريب استنادا الى عقود مختلفة بين ما يسمى عقد كراء و عقد تسيير ، و انه بتاريخ 2015/4/1 تم إبرام عقد الكراء بين المسمى عادل 22 و السيد حسن حيمتي و بتاريخ 2016/1/7 تم إنجاز عقد تسيير بين المسمى عادل 22 و السيد حنفي محمد و العارضة لها الصفة في توجيه الإنذار باعتبارها من ورثة المكزية السيدة رقية لصفى كما هو ثابت من رسم الإرث المدلى به ابتدائيا و كذا رسم الشراء المنجز بتاريخ 29 مارس 2002 ، ملتزمة الحكم وفق مقالها الاستئنافي .

و حيث بجلسة 2016/12/27 أدلى دفاع المستأنف عليهم بمذكرة تعقيب عرض فيها بكون العارضين لم يتقدموا بأي طلب جديد بالمفهوم القانوني لأول مرة أمام محكمة الاستئناف ، و أن عدم ذكر أسماء الورثة لا يضير المقال في شيء ، كما أن الخياطة و بيع الملابس وجهان لعملة واحدة و ليس من شأن ذلك إلحاق أي ضرر أو تحملات إضافية للمالكة مادام النشاطان يكتسيان صبغة التجارة و أنه لا يوجد أي شرط يمنع

إبرام عقد تسيير المحل مع الأغيار ، و اعتبرت المحكمة القضية جاهزة لتقرر حجزها في المداولة لجلسة 2017/1/10 و مددت لجلسة 2017/1/24 .

التعليق

حيث ثبت صحة ما عابته الطاعنة على الحكم المطعون فيه ، ذلك أنه تضمن معطيات خارجة عن نطاق النزاع و متناقضة بشكل كلي مع وقائعه ، بحيث تضمن حثيات لا علاقة لها بالواقع و هو ما يشكل في حد ذاته تناقضا في أجزاء الحكم نتج عن تضمينه تعليلا خارجا عن نطاق النازلة ، و هو ما يستوجب إلغاء الحكم المطعون فيه ، و الحكم من جديد بإرجاع الملف الى المحكمة مصدرته للبت فيه من جديد طبقا للقانون مع حفظ البت في الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف و بعدم قبول الطلب المضاد و تحمिल رافعيه الصائر .

في الموضوع : باعتباره و إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بإرجاع الملف الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء للبت فيه من جديد طبقا للقانون مع حفظ البت في الصائر.

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

كاتبة الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

ر / م

قرار رقم: 483

بتاريخ: 2017/01/24

ملف رقم: 2016/8206/5106



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/24

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين . السيد بوجمعة 11

ينوب عنه الأستاذ فؤاد عدناني المحامي بهيئة الرباط

بصفته مستأنفا من جهة

وبين . السيد فتح الله 22

ينوب عنه الأستاذ عزيز الحرش المحامي بهيئة الرباط

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

ملف رقم : 2016/8206/5106

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 2016/12/20

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

حيث تقدم السيد بوجمعة 11 بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 2016/08/22 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر
عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 2451 بتاريخ 2016/07/20 في الملف عدد 2014/8205/3067 و القاضي بما
يلي :

في المقال الأصلي : في الشكل : قبول الطلب

في الموضوع : باداء المدعى عليه فتح 22 لفائدة المدعي تعويضا عن الافراغ قدره 220000 درهم.

في المقال المقابل : في الشكل : قبول الطلب

**في الموضوع : بافراغ المدعى عليه فرعيا بوجمعة 11 ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن ببلوك أ رقم
16 مكرر , شارع الكفاح ح ي م , الرباط و برفض باقي الطلبات و جعل المصاريف مناصفة بين الطرفين.**

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق صيغته القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا, و أن الدفع بعدم قبول الاستئناف
لوقوعه خارج الأجل يبقى مردودا طالما أن اليوم الأخير صادف يوم عطلة و أنه طبقا للفصل 512 من قانون المسطرة
المدنية, إذا كان اليوم الأخير يوم عطلة امتد الأجل الى يوم عمل بعده.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن السيد بوجمعة 11 تقدم بمقال بواسطة نائبه و المؤداة
عنه الرسوم القضائية حسب الوصل المؤرخ في 2014/08/04 و الذي يعرض من خلاله أنه لم يبلغ بقرار فشل الصلح
عدد 808 المؤرخ في 2014/05/14 و يتقدم بدعوى المنازعة في صحة الانذار و اسبابه و المطالبة بالتعويض في نزع
اليد موضحا أن باعث الانذار لم يحترم شكلياته وقد وجه سريان مدة العقد كما أنه لم يتضمن مدة الستة أشهر و غير
مسبب لذلك يلتمس الحكم ببطلان الانذار لعدم استيفاء الشروط الشكلية و احتياطيا الحكم ببطلانه لعدم صحة السبب
المضمن به و احتياطيا جدا الأمر تمهيديا بانتداب خبير مع حفظ الحق في تقديم المستنتجات بعد الخبرة و شمول الحكم
بالنفاذ المعجل و تعويض مسبق قدره 3000 درهم و الصائر مدليا بقرار فشل الصلح.

و بناء على المذكرة المرفقة برسالة الإنذار و المدلى بها من طرف نائب المدعي و المؤرخة في 2014/11/26.

و بناء على الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة تقييمية عهد بها للخبير محمد ينبوع بناني الذي حدد التعويض الكامل في مبلغ 306000,00 درهم.

و بناء على المذكرة التعقيبية مع الطلبات الختامية و المؤدى عنها بتاريخ 30 مارس 2016 و الذي يعرض من خلالها نائب المدعي أن الإنذار المبلغ غير قانوني لعدم احترام الشكليات المتطلبة قانونا خاصة بسبب الإنذار و احترام مدة العقد و عدم منح أجل الستة أشهر و احتياطيا الحكم بإجراء خبرة مضادة و في أقصى الاحتياط الحكم بمبلغ 306000 درهم و مع الصائر و الفوائد القانونية من تاريخ الحكم و النفاذ المعجل.

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال مؤدى عنه بتاريخ 2016/04/12 و المدلى بها من طرف المدعي فرعيا و التي يلتزم من خلالها الحكم بالمصادقة على الإنذار و إفراغ المدعى عليه فرعيا بعد فسخ العلاقة الكرائية هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن ببلوك أ الرقم 16 مكرر شارع الكفاح ح ي م الرباط مع النفاذ المعجل و الصائر .

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

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الحكم المطعون فيه مجاني للصواب خصوصا في ما يتعلق بملتمس بطلان الإنذار لإغفاله أجل الستة أشهر المنصوص عليه في الفصل 6 من ظهير 1955 و ان المستأنف عليه يفتعل كل الوسائل الانتقامية بغية التأثير على قيمة المحل التجاري للعارض و التعويض الذي حدده الخبير غير مناسب لقيمة مقهى العارض بالمقارنة مع المحلات التجارية المجاورة علما ان العارض سبق له ان اشترى الحق في المحل منذ تاريخ 1994/03/28 بمبلغ 300000 درهم و أضاف مجموعة من الإصلاحات التي زادت من قيمة المحل ملتمسا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به بخصوص الإفراغ و بعد التصدي بتأييده مع تعديله ورفع قيمة التعويض الى مبلغ 800000 درهم و احتياطيا بإجراء خبرة مع تحديد مبلغ معقول كتعويض عن الإفراغ.

و حيث بجلسة 2016/12/20 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية عرض فيها ان المستأنف بنى طعنه على دفوع سبق مناقشتها و الجواب عنها ابتدائيا, و المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه عللت حكمها تعليلا كافيا ملتمسا استبعاد الدفوع المثارة و تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف عليه الصائر و بعد أن اعتبرت المحكمة القضية جاهزة تقرر حجزها في المداولة لجلسة 2017/01/10 و مددت لجلسة 2017/01/24.

التعليق

حيث أسس الطاعن استئنافه على الأسباب المبسطة أعلاه.

و حيث أن ما أثاره الطاعن بخصوص التعويض المحكوم به ابتدائيا يبقى على غير اساس مادام انه مناسب بالنظر لخصائص المحل التجاري الذي هو عبارة عن مقهى مرافقها الداخلية قد تهدمت قصد الإصلاح و هي من مستوى شعبي و مساحتها تقدر بحوالي 50 مترا مربعا.

و حيث إن محكمة أول درجة لما حكمت بتعويض قدره 220000,00 درهم اعتمادا على تلك العناصر فإنها تكون قد طبقت القانون تطبيقا سليما و أنه خلاف ما تمسك به الطاعن فإن الأمر بإجراء خبرة كإجراء من إجراءات التحقيق موكول للسلطة التقديرية للمحكمة التي لها أن تأمر به أولا تأمر إذا توافرت لها المبررات لقضائها, ولما كان الثابت من وثائق الملف أن الخبرة المأمور بها ابتدائيا قد جاءت مستوفية لشروطها الشكلية و أن الخبير ابرز في تقريره العناصر التي اعتمدها في تحديد التعويض المستحق للمكتري, فإن المحكمة بمصادقتها على تقرير الخبرة و الحكم بالتعويض أعلاه إعمالا لسلطتها التقديرية بعد ابراز العناصر التي اعتمدت عليها في تحديد التعويض المذكور لم تكن ملزمة بإجراء خبرة جديدة مما يبقى معه ما أثاره الطاعن على غير أساس و يتعين رده, و يبقى مستند الطعن كذلك على غير أساس مما يستوجب تأييد الحكم المطعون فيه و تحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا وعلنيا.

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع : برده وتأبيد الحكم المستأنف و تحميل الطاعن الصائر

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 493

بتاريخ: 2017/01/25

ملف رقم: 2016/8206/5457



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وهي مؤلفة من السادة:

أصدرت بتاريخ 2017/01/25

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين: السيد أحمد 11.

ينوب عنه الأستاذان عبد الحميد القباج ومحمد الأزرق المحاميان بهيئة الدار البيضاء.

بوصفه مستأنف من جهة.

وبين: البنك المغربي للتجارة الخارجية، ش.م، في شخص ممثلها القانوني.

والكائن مقره ب: 140 شارع الحسن الثاني الدار البيضاء.

ينوب عنه الأستاذ محمد بن محمد لحلو المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفه مستأنف عليه من جهة أخرى.

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

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

وحيث أدرجت القضية بجلسة 2016/12/28

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

في الشكل:

حيث استأنف الطاعن بواسطة محاميه بمقتضى مقال مسجل ومؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/10/26 الحكم عدد 7857 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/09/07 في الملف رقم 2016/8206/3773 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع برفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعه.

كما تقدم البنك المستأنف عليه باستئناف فرعي للحكم واعتبارا لكون الاستئناف الأصلي والفرعي مستوفيين للشروط الشكلية المتطلبة قانونا **فانه يتعين التصريح بقبولهما.**

وفي الموضوع:

حيث يتجلى من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن السيد أحمد 11 تقدم بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/04/25 و الذي يعرض فيه أنه مالك للعمارة الكائنة بزقة محمد الخامس الرقم 607 و أن المستأنف عليه يكتري منه محلا يتكون من طابق سفلي و تحت أرضي و طابق أول يتكون من أربعة غرف و حمام و مرحاض و غرفة كبيرة و أن المكثري شرع في إحداث تغييرات مهمة و بناءات جديدة بالعقار بدون موافقته فوجه للمستأنف عليه إنذارا في إطار ظهير 1955/05/24 بواسطة مفوض قضائي توصل به بتاريخ 2015/10/21 كما عين الأعوان المحلفون بمقاطعة الصخور السوداء خلال جولاتهم التقفدية وجود مخالفات مهمة و حرروا محضرا بذلك و طالبوا من الممثل القانوني للبنك إيقاف الأشغال ملتصا المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ بتاريخ 2015/10/21 و الحكم بفسخ عقد الكراء غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع النفاذ المعجل و تحميله الصائر . وبعد جواب البنك المستأنف عليه بان الإنذار بالإفراغ وجه إلى البنك المغربي للتجارة الخارجية شارع الحسن الثاني الرقم 140 قطب لوجستيك مجموعة بنايات و أملاك تسيير العقاري pole logistique , gestion patrimoine, groupe batiments et patrimoine و أن الجهة التي توصلت بالإنذار وهي pole logistique groupe لا تربطها أي علاقة كرائية مباشرة أو غير مباشرة بالمستأنف و لا تمثل البنك مما تكون معه صفتها منعدمة في التوصل بالإنذار و أن عقد الكراء نص في صفحته الثالثة على تحديد محل المخابرة للبنك المغربي للتجارة الخارجية ب 241 شارع محمد الخامس الدار البيضاء و تم تأكيد هذا البند بملحق عقد الكراء المؤرخ في 2014/12/25 و أن العقد شريعة المتعاقدين ، ومن جهة ثانية فان الإنذار بالإفراغ يتحدث عن المحل الكائن بالرقم 607 شارع محمد الخامس الدار البيضاء في حين أن طلب المصادقة يتعلق بالمحل الكائن بالرقم 609 شارع محمد الخامس الدار البيضاء ملتصا بطلان الإنذار بالإفراغ المبلغ إليه و رفض طلب المصادقة ، وتبادل باقي المذكرات والردود صدر الحكم المطعون فيه أعلاه.

أسباب الاستئناف

وحيث جاء في أسباب الطعن أن المحكمة رفضت الحكم وفق مقال الطاعن بعله أن المستأنف عليه تبلغ بالإندار للمحل الكائن ب140 عوض محل المخابرة معه في عنوانه المتفق عليه في عقد الكراء الأصلي بمكتبه الكائن بالرقم 241 شارع محمد الخامس ، وان هذا التعليل غير مرتكز على أساس لأن العقد الأصلي المحرر سنة 1975 ينص على أن المخابرة مع المستأنف تكون بالمركز الاجتماعي له ، وان تبليغ الإندار تم فعلا في المركز الاجتماعي للشركة الذي أصبح ساعة توجيه الإندار هو 140 شارع الحسن الثاني الدار البيضاء ، وأن القطب لوجستيك وبخلاف مزاعم المستأنف عليه هو الذي كان يتخابر مع الطاعن داخل المؤسسة حسبما يستفاد من ملحق عقد الكراء المبرم بين الطرفين ، ومؤدى ذلك أن الإندار وجه للمعني مباشرة بعقد الكراء وتوصل به بمركزه الاجتماعي الذي انتقل من الرقم 241 شارع محمد الخامس إلى الرقم 140 شارع الحسن الثاني ملتصقا بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم وفق الطلب الأصلي . وأرفق المقال بنسخة حكم مع غلاف تبليغ وصور من عقد كراء وسجل تجاري.

وحيث أجاب المستأنف عليه بأن عقد الكراء المبرم منذ تاريخ 1975/11/12 يشير صراحة وبكل وضوح إلى أن البنك المغربي للتجارة الخارجية قد اختار محل المخابرة معه بمكاتبه 241 شارع محمد الخامس بالدار البيضاء وان هذا البند المتعلق بمحل المخابرة لم يشر لا من قريب ولا من بعيد إلى المقر الاجتماعي للبنك وأنه كان بالإمكان الاكتفاء بالإشارة إلى المقر الأساسي للبنك في حين أنه تم التأكيد على أن المخابرة تقع بمكاتبه الكائنة ب241 شارع محمد الخامس بالدار البيضاء وليس بمكان آخر ، وأن التعديلات التي لحقت عقد الكراء سواء المؤرخة في 1981/05/19 أو المؤرخة في 1985/06/28 أو حتى المؤرخة في 2014/12/25 تتضمن الإشارة إلى أن جميع الشروط الأخرى للعقد تبقى دون تغيير ، ومن ثمة فإن أي إجراء قانوني كان يجب مباشرته بالعنوان المتفق عليه بين الطرفين وهو بالنسبة للبنك العارض بمكاتبه برقم 241 شارع محمد الخامس الدار البيضاء ، وبالنسبة لقطب اللوجستيك للبنك العارض الذي يتحدث عنه المستأنف فإنه لا يتواجد برقم 140 شارع الحسن الثاني كما يزعم وإنما يتواجد منفصلا عنه وبالعنوان آخر والذي هو زاوية ستينسترات وزنقة سعد بن أبي وقاص الدار البيضاء .

وبخصوص الاستئناف الفرعي أكد البنك أن الإندار وجه له من أجل إفراغ محل ليس هو المحل موضوع العقدة الكرائية الرابطة بين الطرفين مما يكون معه باطلا ولا يمكن أن يرتب أي اثر قانوني وهو ما كان على المحكمة الابتدائية الأخذ به أيضا وأن المحكمة التجارية الابتدائية اعتبرت أن شهادة تثبيت العنوان الصادرة عن رئيس مقاطعة الصخور السوداء يتبين منها أن العقار موضوع الرسم العقاري عدد 3671/س يحمل رقم 607 لباب العمارة والرقم 609 للمحل التجاري بشارع محمد الخامس وصرحت تبعا لذلك برفض الدفع المثار من العارض في هذا الشأن ، لكن أن هذه الشهادة تؤكد بالفعل أن الأمر يتعلق برقمين منفصلين الأول 607 ويتعلق بباب العمارة والثاني 607 ويتعلق بمحل تجاري وأن الإندار الذي يتمسك به المستأنف عليه فرعيا لم يشر سوى إلى رقم 607 وهو يخص مدخل العمارة وليس المحل التجاري مما كان يتعين معه على محكمة الدرجة الأولى التصريح ببطلان الإندار لهذا السبب ، بالإضافة إلى ما سبق فقد أثار البنك العارض الدفع بكون الإندار بالإفراغ باطل أيضا لمخالفته مقتضيات المادة 6 من ظهير 1955/05/24 التي تلزم توجيه الإندار بالإفراغ وفق الفصول 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية إما برسالة مضمونة مع الإشعار بالاستيلاء وأنه لا يغني عن ذلك القول بكون محضر تبليغ الإندار بالإفراغ المحرر من طرف المفوض القضائي يقوم مقام

شهادة التسليم وأنه لا يمكن الطعن فيه إلا بالزور ، ما دام من جهة أن ظهير 1955/05/24 هو قانون خاص نص على طريقة التبليغ وأن القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين استثنى إمكانية قيام المفوض القضائي بتبليغ الإنذار بطلب يقدم له مباشرة لذلك يلتمس تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.

وحيث أدرجت القضية أخيرا بجلسة 2016/12/28 أدلى نائب المستأنف بمذكرة تأكيدية وتسلم نائب المستأنف عليه نسخة منها فتقرر حجز الملف للمداولة للنطق بالقرار بجلسة يومه.

محكمة الاستئناف

حيث خلافا لما أثاره المستأنف عليه البنك المغربي للتجارة الخارجية فانه لما كان الإنذار بالإفراغ الموجه للبنك في إطار ظهير 1955-05-24 قد تسلمه بعنوانه الكائن 140 بشارع الحسن الثاني الدارالبيضاء بواسطة مستخدمته السيدة حسناء المنبهي والتي وقعت ووضعت خاتم البنك على التوصل بالإنذار فان هذا التبليغ يعتد به ويكون مرتبا لجميع الآثار القانونية على اعتبار أولا أن العنوان الواقع فيه التبليغ هو المقر الاجتماعي للبنك حسب نموذج رقم 7 من السجل التجاري الذي يشير إلى أن مقره هو المتواجد ب 140 شارع الحسن الثاني الدارالبيضاء ثانيا أن هذا العنوان الذي وقع فيه التبليغ هو نفسه العنوان الذي تم الاتفاق عليه بين الطرفين من خلال ملحق عقد الكراء المؤرخ في 25-12-2014 كمحل للمخاطبة فيما يتعلق بأي مراجعة لثمن الكراء ، وبالتالي لا مجال للاحتجاج بكون محل المخاطبة بين الطرفين هو المشار إليه بعقد الكراء الأصلي المؤرخ سنة 1975 طالما انه ثبت من الوثائق المذكورة أعلاه أن الطرفان أصبحا يتخبران بالمقر الاجتماعي للمستأنف عليه من خلال المراسلات المتبادلة بينهما ، وجاء في قرار لمحكمة النقض بتاريخ 26-07-2000 تحت عدد 1304 ملف تجاري رقم 864-99 منشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 86 أن التوصل شخصيا يكفي ولو لم يتم بمقر الشركة الاجتماعي ويعتبر التسليم صحيحا ، وتبعا لما ذكر يكون الحكم الذي قضى ببطان الإنذار بالإفراغ بالرغم من توصل المستأنف عليه مجانا للصواب.

وحيث بخصوص ما تمسك به البنك المستأنف عليه من كون الإنذار وجه له من أجل إفراغ المحل التجاري الكائن بالرقم 609 شارع محمد الخامس عوض الرقم الصحيح الوارد بعقد الكراء وهو 629 شارع محمد الخامس الدارالبيضاء ، فانه يبقى بدوره دفعا غير جدير بالاعتبار لأن الشهادة الصادرة عن رئيس المقاطعة الصخور السوداء المؤرخة في 10-06-2016 ، تبين أن الرقم الجديد الذي أصبح يحمله المحل التجاري المكترى للبنك هو 609 شارع محمد الخامس الدارالبيضاء ، وهو المحل المطلوب إفراغه بموجب الإنذار الموجه للمكتري وبموجب دعوى المصادقة عليه المرفوعة أمام المحكمة ، لذا يكون الإنذار صحيحا ولا يشوبه أي تناقض موجب للبطلان.

وحيث بخصوص تمسك البنك المكتري بكون الإنذار بالإفراغ بلغ إليه مباشرة بواسطة المفوض القضائي دون سلوك المسطرة المنصوص عليها بالفصول 37-38-39 من قانون المسطرة المدنية يبقى بدوره دون أساس طالما أن للمفوض القضائي الحق في تبليغ الإنذارات طبقا للمادة 15 من قانون 03-81 وأن محضر التبليغ الذي ينجزه في هذا الإطار يقوم مقام شهادة التسليم ويعتبر حجة رسمية لا يطعن فيه إلا بالزور ، وفي هذا الإطار صدر قرار عن محكمة النقض

بتاريخ 13-09-2012 تحت عدد 820 ملف تجاري رقم 2012/2/3/558 جاء فيه بأن محضر التبليغ المنجز من المفوض القضائي بمناسبة أدائه لمهامه يقوم مقام شهادة التسليم متى تضمن جميع البيانات المشترطة قانونا.

وحيث انه في غياب ما يفيد سلوك البنك لمسطرة الصلح طبقا للفصل 27 من ظهير 24-05-1955 وتقديم دعوى المنازعة في الأسباب المؤسس عليها الإنذار طبقا للفصل 32 فانه يكون قد سقط حقه في الحماية المقررة بموجب الظهير وأصبح في وضع المحتل بدون سند ويكون طلب إفراغه من المحل في محله ويتعين الاستجابة إليه.

وحيث مادام أن تنفيذ حكم الإفراغ غير متوقف على تدخل شخصي من المدين ويمكن تنفيذه بالقوة العمومية في حال الامتناع فانه لا موجب لطلب الغرامة التهديدية.

وحيث إنه يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا وعلنيا حضوريا.
في الشكل: بقبول الاستئناف.

موضوعا : بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليها من المحل الكائن بالرقم 609 شارع محمد الخامس الدارالبيضاء مع تحميلها الصائر.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 496

بتاريخ: 2017/01/25

ملف رقم: 2016/8206/5936



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وهي مؤلفة من السادة:

أصدرت بتاريخ 2017/01/25

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين: السيد أحمد 11.

ينوب عنه الأستاذ عبد الإله العيار المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفه مستأنف من جهة.

وبين: السيد أحمد 22.

بوصفه مستأنف عليه من جهة أخرى.

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

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

وحيث أدرجت القضية بجلسة 2016/12/28

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

حيث استأنف الطاعن بواسطة محاميه بمقتضى مقال مسجل ومؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/11/17 الحكم عدد 5156 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/05/24 في الملف رقم 2015/8206/6145 والقاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع برفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعه. وحيث اعتبارا لكون الاستئناف مستوف للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يتجلى من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن السيد أحمد 11 تقدم بمقال افتتاحي للدعوى بواسطة نائبه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/06/26 يعرض فيه أنه يملك المحل التجاري الكائن برقم 16 كلم 16 تيط مليل الدار البيضاء والمكرى للسيد أحمد 22 بسومة شهرية قدرها (1300 درهم) وأنه توقف عن أداء الكراء عن المدة من فاتح شنتبر 2013 إلى متم ماي 2015 ، وأنه بعث له بإنذار بالأداء رفض التوصل به ابنه المسمى ياسين وزوجته بتاريخ 2014/10/27 من أجل أداء وجيبة الكراء، وأن المدعى عليه لم يقم بالأداء رغم الإمهال. والتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ إلى المدعى عليه بتاريخ 2014/10/27، وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن برقم 16 كلم 16 تيط مليل الدار البيضاء ، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم من كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل، وتحميل المدعى عليه الصائر.

وحيث بعد تبادل باقي المذكرات والردود صدر الحكم استأنفه الطاعن على أساس أن الحكم الابتدائي استند في التصريح برفض الطلب أولا على مقتضيات الفصل 971 من قانون الالتزامات والعقود الذي يلزم بتوافر ثلاثة أرباع الملك لرفع مثل هذه الدعوى وثانيا لعدم وجود علاقة كرائية تربط الطاعن بالمستأنف عليه ، إلا أنه خلافا لذلك فإنه بالاطلاع على المقال الافتتاحي المرفوع من طرف المستأنف عليه نفسه يتضمن اعترافه وإقراره بوجود العلاقة الكرائية لذلك يلتبس إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بالطريق 16 كلم 16 تيط مليل الدار البيضاء وشمول القرار بالنفاذ المعجل وتحميل المستأنف عليه الصائر. وأرفق المقال بنسخة حكم مع غلاف تبليغ وصور من حكم استعجالي، قرار واعدار بالتنفيذ.

وحيث أدرجت القضية أخيرا بجلسة 2016/12/28 حضر نائب المستأنف وتخلف المستأنف عليه رغم سابق التوصل فتقرر حجز الملف للمداولة للنطق بالقرار بجلسة يومه.

محكمة الاستئناف

حيث صح ما عابه الطاعن على الحكم ذلك أن العلاقة الكرائية بين طرفي النزاع ثابتة من خلال وقائع الأمر الصادر عن رئيس المحكمة التجارية بصفته قاضيا للمستعجلات بتاريخ 2-12-2014 تحت عدد 4370 والذي يقر فيه

المستأنف عليه بأنه تجمعه علاقة كرائية بالطاعن أحمد 11 بخصوص المحل التجاري الكائن بسيدي مسعود دوار أولاد احمد تيط مليل الدار البيضاء بمشاهرة 1.300 درهم ، وطالما أن المكثري المستأنف عليه توصل بتاريخ 27-10-2014 بإنذار في إطار ظهير 24-05-1955 قصد أداء الكراء أو الإفراغ من المحل ولم يسلك مسطرة الصلح ولم يبرئ ذمته من الدين المطلوب فانه يكون في حالة مطل مبرر لفسخ عقد الكراء دون تعويض عملا بالفصل 11 من ظهير 24-05-1955 ويكون طلب الإفراغ مؤسسا ويتعين الاستجابة إليه .

وحيث إن طلب الغرامة التهديدية لا مبرر له لان تنفيذ حكم الإفراغ يتم بالقوة العمومية في حال الامتناع عن التنفيذ ولا يحتاج إلى تدخل شخصي من المدين.

وحيث إنه يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف

موضوعا : بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بقبول الطلب شكلا وموضوعا بإفراغ المستأنف عليه من المحل الكائن بالطريق رقم 16 كلم 16 تيط مليل الدار البيضاء وتحميله الصائر .

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

ر / م
قرار رقم: 506
بتاريخ: 2017/01/25
ملف رقم: 2016/8206/2941



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/25

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد ياسين 11

ينوب عنه الاستاذ فؤاد عدناني المحامي بهيئة الرباط

بصفته مستأنفا من جهة

وبين السيد زيان 22 و خديجة 22

بصفتها مستأنفا عليهما من جهة أخرى.

ملف رقم : 2016/8206/2941

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 2017/01/04

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 الذي تقدم به الطاعن بواسطة نائبه المسجل بكتابة الضبط بتاريخ 2 ماي 2016 المؤدى عنه الصائر القضائي يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 3134 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2015/09/17 في الملف عدد 2015/8201/2002 القاضي في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع بإداء المدعى عليه ياسين 11 لفائدة المدعيان زيان الـ22 و خديجة 22 مبلغ 33600 درهما عن واجب كراء المدة من شتنبر 2013 إلى ماي 2015 مع النفاذ المعجل و تعويض عن التماطل قدره 2000 درهما, و بافراغه هو أو من يقوم مقامه من المحل الكائن بالدار رقم 2 سكتور أ مجموعة الازهر دوار الحاج قاسم ح ي م الرباط, تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى, تحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

و حيث إنه طبقا للمادة 18 من القانون رقم 95/53 بإحداث محاكم تجارية فإنه تستأنف الأحكام الصادر عن المحكمة التجارية داخل أجل خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغ الحكم وفقا للإجراءات المنصوص عليها في الفصل 134 وما يليه إلى الفصل 141 من قانون المسطرة المدنية مع مراعاة الفقرة الثانية من المادة 8 من القانون المذكور و بالرجوع إلى غلاف التبليغ المدلى به من طرف الطاعن نفسه رفقته مقاله الاستئنافي يتضح أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 2015/11/19 في حين لم يبادر إلى استئنافه أمام المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه إلا بتاريخ 2016/05/03 و بذلك يكون استئنافه مقدما خارج أجل 15 يوما المنصوص عليه في المادة 18 أعلاه و يتعين التصريح بعدم قبوله.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا وعلنيا.

في الشكل: بعدم قبول الاستئناف تحميل المستأنفة الصائر

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 507

بتاريخ: 2017/01/25

ملف رقم: 2016/8206/4383



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/01/25

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيدة: فاطمة 11

ينوب عنها الأستاذان حميد دوحال و عبد العالي تدرارت المحاميان بهيئة الدار البيضاء

بصفتها مستأنفة من جهة

وبين السيدة: نادية العشقي

ينوب عنها الأستاذ جواد أوثن المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفتها 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 2017/01/4 .

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 الذي تقدمت به الطاعنة بواسطة نائبها المسجل بكتابة الضبط بتاريخ 27 يوليوز 2016 المؤدى عنه الصائر القضائي تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 4809 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/05/12 في الملف عدد 2016/8206/2697 القاضي بقبول الطلب الأصلي في الشكل بقبوله و الموضوع برفضه مع إبقاء الصائر على رافعه و في الطلب المضاد بعدم قبوله مع إبقاء الصائر على رافعه .

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

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

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة فاطمة 11 تقدمت لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 2016/03/22 عرضت فيه أنها تؤجر للسيدة نادية 22 محلا تستغله مدرسة للتعليم الحر بسومة 2.500,00 درهما شهريا كائن بعنوانها أعلاه و قد توقفت عن أداء واجبات الكراء ابتداء من فاتح ابريل 2014 الى متم دجنبر 2014 و ترتب بذمتها مبلغ 22.500,00 درهما فوجهت لها إنذارا توصلت به بتاريخ 2015/2/10 و بقي بدون نتيجة و لم تتقدم بدعوى الصلح ملتزمة بالحكم بالمصادقة على الإنذار و إفراغ المدعى عليها هي و من يقوم مقامها من المحل المكثري تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000 درهما عن كل يوم تأخير مع الصائر و النفاذ المعجل .

وبجلسة 2016/4/21 أدلت المدعى عليها بواسطة نائبها بمذكرة جوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه الصائر القضائي و جاء في المذكرة أن العارضة عمدت الى تحويل مبلغ 51150,00 درهما لحساب المدعية بتاريخ 2015/2/23 من خلال الأمر بالتحويل الصادر عن BMCE BANK و كذا مبلغ 24000,00 درهما نتيجة كرائها أيضا العقار الكائن بالرقم 3 شارع بئر انزران الطابق الأول وان الوفاء داخل الأجل القانوني وان الدعوى المتعلقة بالعقار

المذكور صدر بشأنها حكم قضى برفض طلب المصادقة على الإنذار والإفراغ وببطلانه و استقر الاجتهاد القضائي على إعفاء المكتري من سلوك مسطرة الصلح في حالة أداء الكراء و بادرت العارضة فعلا الى الأداء داخل الأجل المضروب بعد توصل زوجها بالإنذار في 2015/2/10 و تخلد بذمتها مبلغ 51150,00 درهما عن كراء العقارين و هو المؤدى لدفاع المدعية مما تنتفي معه واقعة التماطل ملتزمة الحكم برفض الطلب الأصلي وفي المقال المضاد ببطلان الإنذار و احتياطيا الحكم لها بتعويض مسبق قدره 2000 درهما و الأمر تمهيديا بإجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري و التعويض المناسب عن الإفراغ .

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف أعلاه .

استأنفته المدعية و جاء في أسباب الاستئناف أنه خلافا لتعليل الحكم المستأنف فإن تحويل الواجبات الكرائية لحساب دفاع العارضة كان بتاريخ 2015/3/3 و ليس 2015/2/23 و العبرة بتاريخ الإيداع بالحساب البنكي و ليس بتاريخ تحرير مطبوع الحوالة و بالتالي فإن المستأنف عليها لم تؤد مبالغ الكراء داخل أجل 15 يوما الممنوح لها في الإنذار فيكون بذلك تعليل المحكمة كون الأداء وقع داخل أجل معقول مخالف للقانون و التأخر في الأداء يعد سببا خطيرا يوجب الإفراغ من دون تعويض .

لأجل ذلك تلتمس إلغاء الحكم الابتدائي و بعد التصدي الحكم وفق المقال الأصلي و البت في الصائر طبقا للقانون .

و بناء على المذكرة الجوابية لنائب المستأنف عليها المسجلة بكتابة الضبط بتاريخ 2016/11/3 مفادها أن التحويل البنكي يفيد تحويل المبالغ الكرائية بتاريخ 2015/2/23 أي داخل الأجل القانوني و تعليل الحكم الابتدائي مصادف للصواب و قد اعتمده في ملف آخر بين نفس الأطراف ملتسما رد دفوعات المستأنفة و تأييد الحكم المذكور و أرفق جوابه بصورة لحكم عدد 2382 بتاريخ 2016/04/05 .

و بجلسة 2016/12/07 عقب نائبا المستأنفة بمذكرة التمس من خلالها الحكم وفق المقال الاستئنافي و أرفقاها بصورة لورقة التحويل .

و بناء على إدراج القضية بآخر جلسة منعقدة بتاريخ 2017/01/04 تخلف عنها نائب المستأنف عليها رغم إعلامه و ألفي بالملف مذكرته الرامية الى رد الاستئناف حاز نائب المستأنفة نسخة منها ، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 2017/01/25 .

محكمة الاستئناف

حيث إن المستأنفة تمسكت بإيداع المبالغ الكرائية خارج الأجل القانوني .

وحيث إن المدين لا يعتبر في حالة مطل إلا إذا توقف عن تنفيذ التزامه كلياً أو جزئياً دون سبب مقبول طبقاً للفصل 254 من ق ل ع و بالرجوع الى الإنذار المبلغ للمستأنف عليها بتاريخ 2015/02/10 يتجلى أنه طالبا بأداء مبلغ 22500 درهما واجبات الكراء المتخذة بذمتها عن المدة من فاتح ابريل 2014 الى متم دجنبر 2014 و ذلك داخل أجل 15 يوما من تاريخ توصلها بالإنذار تحت طائلة الإفراغ بعد مرور ستة أشهر طبقاً لظهير 24 ماي 1955 و استدلت المستأنف عليها لإثبات تحللها من التزام بأداء الكراء المطلوب بنسخة لتحويل صادر عن BMCE BANK مؤرخ في 2015/2/23 يثبت تحويل مبلغ 51150,00 درهما لحساب دفاع المستأنفة و هو مبلغ يفوق المبلغ المطالب به في الإنذار و بما أن التحويل حصل بتاريخ 2015/2/23 و داخل أجل 15 يوما المضروب في الإنذار أي داخل الأجل القانوني خلافا لما تمسكت به الطاعنة في استئنافها ، فإن حالة المطل المبررة لفسخ عقد الكراء منتفية في النازلة و تجرد الإنذار من اي اثر قانوني لعدم ثبوت جدية السبب المؤسس عليه و ينبغي رد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس و تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من رد طلب المصادقة على الإنذار و الإفراغ .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

ر / م

قرار رقم: 508

بتاريخ: 2017/01/25

ملف رقم: 2016/8206/5242



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/25

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين الشركة العقارية 11 في شخص ممثلها القانوني

ينوب عنها الأستاذ محمد أبراضي المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفتها مستأنفة من جهة

وبين 1- السيد أنس 22

2- شركة 33 في شخص ممثلها القانوني

ينوب عنهما الأستاذ عبد الكريم ايت الطالب المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفتها مستأنفا عليهما من جهة أخرى.

ملف رقم : 2016/8206/5242

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

واستدعاء الطرفين لجلسة 2017/01/04

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 الذي تقدمت به الطاعنة بواسطة نائبها المسجل بكتابة الضبط بتاريخ 11 أكتوبر 2016 المؤدى عنه الصائر القضائي تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 971 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/02/03 في الملف عدد 2015/8206/10993 القاضي في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع برفض الطلب مع تحميل رافعه الصائر .

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

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

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن الشركة العقارية 11 تقدمت لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 2015/12/02 عرض فيه أنها تملك العقار موضوع الرسم العقاري عدد 11466 س الكائن بملنقى زنقة ابن الرشيد و زنقة زين العابدين الصخور السوداء الدار البيضاء وأنها أكرته للسيد مورينو انطونيو حسب عقد الكراء المدلى به وأنها فوجئت بإستغلال العقار من طرف المدعى عليها الأولى وأنها أنجزت محضر معاينة وإستجواب والذي أسفر عن تصريح ممثل المدعى عليها الأولى أنه يتواجد بالمحل بمقتضى عقد تولية الحق في الكراء بمقتضى عقد بينه وبين السيد مورينو انطونيو وأدلى له بعقد تفويت وبوكالة خاصة وأنه بعد الإطلاع على عقد التولية تبين أنه مصادق عليه بتاريخ 7 نونبر 2014 بين شركة مورينو مورينو أنطونيو الممثلة من طرف مورينو مورينو أنطونيو الممثل بدوره من طرف 22 أنس بمقتضى تفويض خاص وأن المكثري الأصلي لعقارها السيد مورينو مورينو أنطونيو قد توفي بتاريخ 2014/04/23 وأنه بذلك يكون وكيل مكثري عقار العارضة المدعى عليه الثاني قد فوت عقارها للغير بمقتضى وكالة إنتهت صلاحيتها بوفاة موكله ذلك أن عقد التفويت وقع بتاريخ 7 نونبر 2014 وأن الوفاة كانت بتاريخ 2014/04/23 مما يجعل العقد الذي تم بمقتضى وكالة

باطلا ملتزمة الحكم بإبطال عقد الحق في التولية الكراء بين المدعى عليهما وإفراغ المدعى عليها الأولى من المحل المدعى فيه هي ومن يقوم مقامها وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهما الصائر. وبناء على مذكرة جواب المدلى بها من طرف نائب المدعى عليهما بجلسة 2016/01/06 يعرض من خلالها أن المدعية هي على علم بتواجد العارضة بالمحل بدليل المراسلات التي تمت بينهما والتي تحمل تواريخ لاحقة لما تم الإدعاء فيه وهي وكالة خاصة من المدعية للسيد أنس 22 بتاريخ 2014/06/04 ، رسالة موجهة من المدعية إلى العارضة بتاريخ 2014/09/24 وجواب على الرسالة من طرف العارضة بتاريخ 2014/10/17 وأنه بالإطلاع على الرسالة رقم 2 يتضح أن المدعية راسلت المدعى عليهما بعنوان المحل المدعى فيه وتقر في الرسالة بصفة العارضين مالكين للأصل التجاري وأن المدعية أخفت عقد بيع الأصل التجاري للعارضة المؤرخ في 2014/03/24 وأن العقد المدلى به من طرف المدعية عقد تولية الكراء يشير إلى تاريخ 2014/03/24 من أجل إبرام *protocol d accord vente fonds de commerce* مما يعتبر معه هذا العقد عقدا صحيحا حيث أبرم بتاريخ سابق من تاريخ وفاة السيد مورينو أنطونيو وأن عقد التولية والذي يعتبر مكملا للعقد الأول المؤرخ في 2014/03/24 تم توقيعه من طرف السيد أنس ال22 الذي لم يكن على علم بوفاة السيد مورينو مورينو أنطونيو طبقا لمقتضيات 941 ق ل ع الذي ينص على أنه في حالة موت الوكيل يجب على ورثته إن كانوا على علم بالوكالة أن يبادروا لإعلام الموكل بذلك وأن ورثة مورينو مورينو أنطونيو لم يحترموا مقتضيات الفصل المذكور رغم أن مورثهم قد سلم قيد حياته وكالة خاصة لزوجته مؤرخة في 2013/04/30 من أجل إتمام إجراءات البروتوكول أعلاه ملتزمين الحكم برفض الطلب مع تحميل المدعية الصائر.

وبناء على مذكرة جواب المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 2016/01/20 تعرض من خلالها أن المراسلات التي تمت بين العارضة والمدعى عليها لا يعتبر إقرارا منها بحق التولية وإنما كان هدفها معرفة السبب والسند القانوني لتواجدها بالمحل وأن ما جاء من كون العقد قد تم إبرامه بتاريخ 2014/03/24 فإنه لا يعتبر عقدا بمفهومه القانوني وإنما هو مجرد مبدأ إتفاق من أجل بيع أصل تجاري وتم في حياة مورينو مورينو أنطونيو أما في حالة وفاته فإن جميع التصرفات اللاحقة للوفاة تعتبر باطلة لإنقضاء الوكالة بقوة القانون بموت الموكل مما يجعل العقد الذي يلي بروتوكول 2013/03/24 باطلا وفيما يخص ورثة مورينو مورينو أنطونيو من كونهم لم يحترموا مقتضيات الفصل 941 ق ل ع فلا يجد له أي سند خاصة وأن الفصل المذكور ينص على علم الورثة وأنه لم يثبت على أن الورثة كانوا على علم بالوكالة مما يكون معه تفويت الحق في الكراء لمحل العارضة قد تم في خرق للقانون ملتصا الحكم وفق المقال الإفتتاحي.

و بعد انتهاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف أعلاه.

استأنفته المدعية وجاء في اسباب الاستئناف أن ما ذهب إليه الحكم المستأنف يستند على اساس قانوني لكون العقد موقع بتاريخ 2014/03/24 أثناء حياة الموكل السيد مورينو انطونيو لم يكن نهائيا و انما مجرد بروتوكول اتفاق واغفلت المحكمة الاشارة إلى العقد المحرر بتاريخ 2014/11/17 بعد وفاة الموكل التي كانت بتاريخ 2014/04/23 و لا يمكن الزعم بأن الوكيل لم يكن يعلم بوفاة موكله الموجود بالمغرب و توفي به مما يجعل العلم المذكور مفترض يقينا عكس ما ذهب إليه الحكم المستأنف الشيء الذي يجعل التصرفات التي قام بها الموكل بعد وفاة موكله باطلة. لأجل ذلك تلتمس الغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد وفق المقال الافتتاحي للدعوى و تحميل المستأنف عليها الصائر.

و بجلسة 2016/12/07 أدلى نائب المستأنف عليهما بمذكرة جوابية جاء فيها أن المستأنفة على علم بتواجد العارضة بالمحل بدليل المراسلات التي تمت بينهما الحاملة لتواريخ لاحقة و تعمدت إخفاء عقد بيع الاصل التجاري المؤرخ في 2014/03/24 المعترف صحيحا وكملة عقد تولية الحق في الكراء ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي.

و بناء على إدراج القضية بخر جلسة منعقدة بتاريخ 2017/01/04 تخلف عنها نائب المستأنفة رغم إعلامه و ألفي مذكرته التعقيبية مفادها أن تبليغ حوالة الحق في الكراء لم يتم احترامها من طرف المفوت له و يتجلى النزاع القانوني في التفويت بعد وفاة السيد مورينو مورينوانطونيو ملتصقا بالحكم وفق ما سبق و حضر نائب المستأنف عليهما و حاز نسخة من المذكرة, مما تقرر معه حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 2017/10/25.

محكمة الاستئناف

حيث إن المستأنفة ركزت استئنافها على بطلان التصرفات التي قام بها الوكيل بعد وفاة موكله التي لا ترتب أثرها عليها.

و حيث لئن كانت الوكالة طبقا للفصل 929 من ق.ل.ع. تنتهي بموت الموكل أو الوكيل فإنه يتجلى من عقد بروتوكول اتفاق المدلى به بالملف أن الوكيل انس ال22 أبرم العقد المذكور نيابة عن موكله مورينو مورينوانطونيو بموجب التزم ببيع الاصل التجاري لفائدة شركة SMS INDUSTRIELS بمبلغ قدره مليون درهما وهو عقد تمت المصادقة عليه بتاريخ 24 مارس 2014 أثناء حياة الموكل باعتبار أن وفاته لم تحصل إلا بتاريخ 2014/04/23 اي بتاريخ لاحق على إبرام العقد أعلاه فيكون ما أبرمه الوكيل صحيحا وما عقد تولية الحق في الكراء المصادق على إمضائه بتاريخ 7 نونبر 2014 إلا تكملة لعقد بروتوكول الاتفاق السابق المشار إليه في العقد الثاني حسب بنده الاول

ملف رقم : 2016/8206/5242

و المحكمة كانت بذلك فضلا عن عدم ثبوت علم الوكيل بالوكالة لتحقق انقضائه, خلافا لما تمسكت به الطاعنة في استئنافها الذي يتعين رده لعدم ارتكازه على أساس و تأييد الحكم المتخذ.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 514
بتاريخ: 2017/01/25
ملف رقم: 2016/8206/374



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/25

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

السادة ورثة 11 محمد صلاح و هم : زبيدة 11. نزار، سميرة، عمر، سمير، حنان، أمين، لقبهم جميعا

11. شيرين، رامز، شروق، شموع، منال، ليلى، حنان، أية، صديقة، ريم، سلوى لقبهم جميعا 11

مصطفى عمر.

ينوب عنهم: الأستاذ عبد الصمد لحמיד المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفهم مستأنفين من جهة

وبين السيدين مصطفى 22 و محمد 22

ينوب عنها: الأستاذ عادل الغزوي المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفهما مستأنفا عليهما من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2017/01/18.

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 المستأنفون بواسطة دفاعهم بتاريخ 2016/1/19 يستأنفون بمقتضاه الحكمين التمهيدي الصادر بتاريخ 2014/11/5 و القاضي بإجراء خبرة و كذا الحكم القطعي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/9/30 تحت عدد 9075 في الملف عدد 2014/8206/5604 و القاضي في الشكل بقبول جميع المقالات و في الموضوع في الطلبين الأصليين ببطلان الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعين بتاريخ 2014/1/20 و تحميل المدعى عليهم المصاريف ، و في الطلب المضاد برفض الطلب و تحميل رافعيه المصاريف.

حيث انه لادليل في الملف ما يفيد تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف

حيث ان المقال الإستئنافي مستوف لجميع الشروط الشكلية المتطلبه قانونا فهو مقبول.

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد محمد 22 تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2014/6/6 يعرض فيه أنه يكتري مع السيد مصطفى 22 المحل التجاري وانه بتاريخ 2014/1/20 توصل من المدعى عليهم بإنذار في إطار ظهير 1955/05/24 مؤسس على إحداث تغييرات في المحل المكترى تتمثل في إزالة الجدار بين المحل التجاري موضوع الإنذار و محل تجاري مجاور له يحمل الرقم 74 و الفصل بينهما بباب حديدي، ذلك أنهما يستغلان المحل بعد إذن مورث المدعى عليهم بإنجاز جميع الأشغال و الإصلاحات التي تسمح لهما باستغلاله، و أن ما يدعيه المكرون من فتح باب لا يشكل مسا خطيرا بالبنائة و لا يعد تغييرا جوهريا يستوجب الإفراغ، و أنهم يدلون بثلاثة إشارات تؤكد أن إحداث الباب تم بحضور و إذن مورث المدعى عليهم.

و التمس الحكم ببطلان الإنذار بالإفراغ المبلغ إليه بتاريخ 2014/01/20 و تحميل المدعى عليهم الصائر.

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد التي تقدم بها المدعى عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 2014/07/02 و التي عرضوا فيها أن عقد الكراء يضم كل من المدعي السيد محمد 22 و السيد مصطفى 22 كما أن الإنذار بلغ إليهما معا كمكتري واحد، إلا ان المدعي اختار سلوك مسطرة المنازعة منفردا عن شريكه، مما يجعل الطلب غير مقبول شكلا ما لم يتم ضم الملقين، و انه يتبين من محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي ان المدعي عليه الى جانب السيد مصطفى 22 قاما بإزالة الجدار الفاصل بين المحليين و استبداله بباب حديدي كبير، مما شكل خطرا على العقار، ملتتمسين الحكم بعدم قبول الطلب الأصلي و احتياطيا ضم الملف الحالي إلى الملف رقم 2014/5605 و في الموضوع برفض الطلب، و في الطلب المضاد الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه فرعيا بتاريخ 2014/01/29 و الحكم بإفراغه من المحل التجاري الكائن بالرقم 72 بين المدن الزنقة 51 عين الشق الدار البيضاء هو و من يقوم مقامه مع تحميله الصائر.

و بناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدم به المدعي مصطفى 22 بواسطة نائبه الى كتابة ضبط هذه المحكمة و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2014/06/06، و الذي يعرض فيه أنه يكتري مع السيد مصطفى 22 المحل التجاري الكائن بعين الشق بين المدن الزنقة 51 الرقم 72 الدار البيضاء، و أنه بتاريخ 2014/01/20 توصل من المدعى عليهم بإنذار في إطار ظهير 1955/05/24 مؤسس على إحداث تغييرات في المحل المكتري تتمثل في إزالة الجدار بين المحل التجاري موضوع الإنذار و محل تجاري مجاور له يحمل الرقم 74 و الفصل بينهما بباب حديدي، ذلك أنهما يستغلان المحل بعد إذن مورث المدعى عليهم بإنجاز جميع الأشغال و الإصلاحات التي تسمح لهما باستغلاله، و أن ما يدعيه المكثرون من فتح باب لا يشكل مسا خطيرا بالبنائة و لا يعد تغييرا جوهريا يستوجب الإفراغ، و أنهم يدلون بثلاثة إشارات تؤكد أن إحداث الباب تم بحضور و إذن مورث المدعى عليهم.

و بناء على المذكرة الجوابية مع طلب الضم التي تقدم بها نائب المدعي بجلسة 2014/10/01 و التي التمس فيها ضم الملف الحالي إلى الملف رقم 2014/15/5605، و أن المحليين رقم 72 و 74 تم تأجيرهما بصفة مجتمعة لإستغلالهما على هذا الشكل و أن فتح الباب تم بموافقة مورث المكثرين، و أن الطلب المضاد لم يشر على أسماء الورثة كاملة ،ملتتمسا الحكم ببطلان الإنذار بالإفراغ و إجراء خبرة تقنية للوقوف على طبيعة التغيير المنجز، و رفض الطلب المضاد.

و بناء على القرار الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2014/10/01 و القاضي بضم الملف رقم 2014/5605 إلى الملف رقم 2014/5604 مع اعتبار هذا الأخير هو الأصل.

و بجلسة 2014/10/15 أدلى نائب المدعى عليهم بمذكرة التمس فيها الحكم وفق الطلب المضاد.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2014/11/05 و القاضي بإجراء خبرة تقنية كلف للقيام بها الخبير علوي كبيري علي الذي انتهى في تقريره إلى أن المحل التجاري رقم 72 كان فيما مضى و حسب التصميم المدلى به عبارة عن شقة و قد وقعت تغييرات لتحويلها إلى محل تجاري ، و أن هذه التغييرات تمت منذ زمن بعيد قبل كراء المحل من طرف المدعيين لن العقد ينص على كراء محل تجاري و ليس على كراء شقة ، و أن التغييرات المحدثة بالمحل التجاري رقم 72 ليس لها تأثير على معالم البناء و سلامته لأنها ليست هيكلية.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السادة ورثة 11 محمد صلاح و جاء في أسباب استئنافهم ان الحكم المستأنف جاء فاسدا التعليل الموازي لانعدامه و خرق مقتضيات الفصلين 663 و 692 من ق ل ع، و خرق قواعد الإثبات مما يتعين معه التصريح بإلغائه، ذلك ان محكمة الدرجة الأولى عللت قضائها بأن العارضين لم يدلوا بما يثبت ان المكتريان هما من هدم الجدار الفاصل بين المحليين المتجاورين و المستقلين عن بعضهما البعض و فتح باب حديدي كبير بينهما، و ان الخبرة خلصت الى ان إحداث ذلك الباب ليست من شأنها التأثير على سلامة العقار و ليست هيكلية، لكن على خلاف ما ورد في الشق الاول من تعليل الحكم فإنه بالرجوع الى المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي السيد عبد الله الغلمي يلاحظ بأن استفسر السيد مصطفى 22 عما اذا كان هو و شريكه من قاما بالتغيير و صرح له بأنهما تسلما المحليين المتلاصقين على حالتها و انها فقط قاما باستبدال باب قديم بأخر حديدي جديد، و بعد ان تنبها الى انها اشترت الاصل التجاري لكل محل بإستقلال عن الثاني و من أذن لهما بذلك التغيير و اكد بأن إحداث الباب لا يشكل تغييرات جوهرية او خطرا على سلامة العقار، و ان التغييرات يمكن اثباتها بكافة الوسائل الإثبات باعتبارها وقائع مادية و محضر المعاينة و الإستجواب المنجز من طرف المفوض القضائي يعتبر حجة رسمية لا يمكن الطعن فيها الا بالزور، كما ان الخبرة المنجزة لم تتف ووجود ذلك الباب الذي يسمح بالولوج من محل الى آخر، الا ان المحكمة لم تعر اي اهتمام للقرائن القوية، و بالنظر الى هاته المعطيات فإن ما ذهب اليه الحكم المستأنف من كون المستأنفين لم يثبتوا بأن المستأنف عليهما هما من قاما بضم المحليين بإحداث باب كبير بينهما، يعتبر تعليلا ناقصا عن درجة الإعتبار و مخالف للحقيقة الثابتة من وثائق ووقائع الملف مما تعين معه التصريح بإلغائه، و من جهة ثانية و بخصوص ما ذهب اليه الحكم المستأنف من كون التغيير المتمثل في هدم الجدار الفاصل بين المحليين و استبداله بباب حديدي كبير لا يشكل تغييرا جوهرية و غير مضر بسلامة العقار يبقى

تعليلًا مجانيًا للصواب وفي خرق واضح للنصوص القانونية المنظمة لالتزامات المكثري، وأن المستأنف عليهما يعتبران في حكم المخل ببنود العقد عندما قام بضم المحل التجاري موضوع النازلة إلى المحل المجاور الحامل 74 الذي له عقد كراء مستقل فأصبحا يشكلان معًا حيزًا عقاريًا واحدًا بعدما تمت إزالة الجدار الفاصل بينهما و استبداله بباب حديدي كبير يسمح بالولوج بينهما، مما يشكل تغييرًا جوهريًا من معالم المحل الأصلية و سببًا خطيرًا يستوجب الإفراغ دون تعويض بمفهوم الفصل 11 من ظهير 1955/5/24 و هو ما اكدته محكمة النقض في نازلة مماثلة بموجب القرار الصادر بتاريخ 2012/1/17، ملتزمين التصريح بقبول الإستئناف شكلا و اعتباره موضوعا و ذلك بإلغاء الحكم المستأنف في جميع ما قضى به و بعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب الأصلي و اعتبار الطلب المضاد، و ذلك بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمكثريان السيد محمد 22 و السيد مصطفى 22 2014/1/29 بسبب إحداث تغييرات جوهريّة، و الحكم عليه بإفراغ المحل التجاري رقم 74 بين المدن زنقة 51 عين الشق الدار البيضاء هو و من يقوم مقامه او بإذنه مع تحميله كافة الصوائر.

و بناء على المذكرة الجوابية التي أدلت بها المستأنف عليهما بواسطة دفاعهما بجلسة 2016/3/9 جاء فيها انه براءة متأنية للحكم المطعون فيه سوف نجده على عكس ما وصفه به الطرف المستأنف ذلك ان تعليله تعليلًا قانونيًا و منطقيًا و متناسقًا، ذلك ان المحكمة الابتدائية و قبل اصدارها للحكم المطعون فيه اعتمدت على خبرة تقنية ، و انه جاء في تعليل محكمة الدرجة الأولى ان المستأنفين لم يدلوا بما يفيد كون المستأنف عليهم هم من أحدثا الباب الحديدي و هدمها الجدار الفال بين المحليين دون موافقة مورثهم ذلك ان المعاينة المدلى بها لا يمكن الإرتكاز عليها لكونها لا تثبت تاريخ وقوع التغيير من جهة و لكون المعاينات المجراة عادة في مثل هذه النوازل تنسم بإنعدام الموضوعية و محاباة الطرف الطالب لها و ان المحاكم بمخلف درجاتها تستبدها و تلجأ لخبرة تقنية تعهد لذوي الإختصاص، و انه و كما جاء في تعليل محكمة الدرجة الأولى ان العمل القضائي استقر على أنه لا يترتب عن التغييرات المنجزة و التي لم تغير من معالم البناء إنهاء عقد الكراء بدون تعويض ما دام بإمكان المكثري اللجوء الى القضاء قصد إزالة الضرر و المطالبة بالتعويض أمام المحكمة المختصة، ملتزمان التصريح برد الإستئناف و الحكم بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفين الصائر.

و بناء على المذكرة التعقيبية التي أدلى بها المستأنفين بواسطة دفاعهم بجلسة 2016/4/6 مؤكدين فيها ما ورد بمقالهم الإستئنافي ملتزمين الحكم وفق محرراتهم الإستئنافية مع ما يترتب عن ذلك قانونًا.

بناء على القرار التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2016/04/27 تحت عدد 459 و القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبيرة السيدة امينة لحو .

و بناء على تقرير الخبيرة المذكورة أعلاه .

بناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبيهم بجلسة 2016/12/28 جاء فيها ان المستأنف عليهما صرحا مجددا للسيدة الخبيرة بانهما لم يقوما باحداث الباب بل وجداه قبل حيازتهما للمحل, وانهما استبدلاه فقط بباب حديدي وهو ما يتناقض مع اقوالهم السابقة في كون موروث العارضين هو من أذن لهم باحداثه قبل وفاته وان الباب لا يمكن ان يكون متواجدا قبل حيازة المستأنف عليهما للمحل, لأنهما اشتريا الأصل التجاري للمحل سنة 1994 من المكثر السابق محمد الجدع في حين اشتريا الأصل التجاري للمحل المجاور للمحل للرقم 72 من السيد عبد الأحد السليمانى وذلك سنة بتاريخ 2003/03/04 وبالتالي لا يمكن تصور وجود ذلك الباب الفاصل بين المحليين إلا بفعل المستأنف عليهما, وبالتالي فان ما قاما به يشكل إخلالا تعاقديا بالإلتزام المتمثل في المحافظة على العين المكتراة وعدم اساءة استعمالها وذلك بازالتها الجدار الفاصل بين محلين مستقلين وايصال احدهما بالآخر بشكل ادى إلى التغيير من معالم العين المكتراة وان محكمة النقض تصدت لمثل هذا الخرق " يعتبر موجبا لفسخ العقد عقد الكراء دون تعويض قيام المكتري بازالة الجدار الفاصل بين المحليين اللذان يكتريهما مما من شأنه التغيير من طبيعة المحليين لا يحق للمكتري ضم احد الملفين للأخر دون موافقة المكري ولو كانا تابعين لبعضهما وان ما جاء في تعليها ان هدم الجدار واشراك العين المكتراة بالعقار المجاور المملوك للغير كيفما كان رقمه دون اخذ موافقة المكريين ودون ارجاعه في الأجل المحدد في الإنذار يعتبر اخلايا بالتزاماته التعاقدية بعدم المحافظة على العين المكتراة واساءة استعمالها ان الخبرة المنجزة من طرف الشبهي اثبتت ان الطاعن قام بهدم الجدار الفاصل بين المحليين حيث اصبح الكقر الذي يمارس به نشاطه عبارة عن محل واحد وان ادعائه بانه يتوفر على ترخيص مردود قانونا لأن الترخيص الممنوح له من اجل القيام بالإصلاحات المحل رقم 173 الذي يكتريه من الغير غير صادر عن المطلوبين في النقض كما ان ادعائه بانه مستعد لإرجاع الأمور الى نصابها الا انه لم يقم بذلك رغم مرور الأجل المحدد له في الإنذار ولغاية تاريخه" يعتبر جوابا كافيا عن الوسائل المستدل بها, ورفضاً ضمنيا لما تمسك به امامها بخصوص الرخصة الإدارية الصادرة عن السلطات المحلية وكذلك عدم اعتراض المطلوبة على ازالة الجدار الذي تم على مرأى منهم, مادام ان الأمر يتعلق بعلاقة تعاقدية بين طرفيها ينظمها عقد كتابي تضمن التزام الطاعن بعدم القيام باحداث تغييرات بناء في المحل إلا باذن كتابي من الطرف المكري الأمر الغير الثابت في النازلة والمحكمة غير ملزمة بتتبع الأطراف في كافة مناحي اقوالهم غير المؤثرة في اتجاهها وكان ما استدل به الطاعن على غير اساس ان المستأنف عليهما منذ انذارهما إلى غاية الآن لم يكتفيا بازالة الجدار الفاصل بين المحليين واستبداله بباب حديدي كبير كما يتجلى من الصور المرفقة

بتقرير الخبرة بل اضافة تغييرات جديدة تتمثل في احداث مرحاض بعد هدم الجدران الداخلي للمحل وبالرجوع الى الفصل 663 فان المكتري بالمحافظة على العين المكراة وان يستعملها دون افراط او اساءة ووفقا لإعداده الطبيعي, وهو ما اخل به المكتريان عندما قاما بضم المحل التجاري موضوع النزاع الى المحل المجاور الذي له عقد كراء مستقل فاصبحا يشكلان معا حيزا عقاريا واحدا بعدما تمت ازالة الجدار الفاصل بينهما واستبداله بباب حديدي كبير يسمح بالولوج بينهما مما يشكل تغييرا جوهريا من معالم المحل الأصلية وسببا خطيرا يستوجب الإفراغ دون تعويض بمفهوم الفصل 11 من ظهير 55/5/24 لأجل ذلك يلتزمون الحكم وفق ملتزمات العارضين الإستئنافية مع ما يترتب عن ذلك قانونا

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة نائبيهما بجلسة 2017/1/18 جاء فيها ان العارضين يؤكدان ان لادخل لهما بهذه التغييرات وانها تمت بموافقة واشراف المرحوم السيد محمد 11 صلاح وان الغاية من توجيه الدعوى استنادا إلى هذا الأمر هو افراغ العارضين دون تعويض وحرمانهما من محلها دون موجب حق وهو الأمر الذي فطنت له محكمة الدرجة الأولى واصدرت حكما برفض الطلب بعلة ان المستأنفين لم يدوا بما يفيد كون العارضين هما من احداث الباب الحديدي وهما الجدار الفاصل بين المحليين دون موافقة موروثهم وان المعاينة المدلى بها لا يمكن الإرتكاز عليها لكونها لا تثبت تاريخ وقوع التغيير بل ان العمل القضائي قد ذهب الى ابعد من هذا اذا استقر على ان التغييرات المنجزة والتي لم تغير من معالم البناء لا يترتب عنها انتهاء عقد الكراء بدون تعويض مادام بإمكان اللجوء الى القضاء قصد ازالة الضرر والمطالبة بالتعويض امام المحكمة المختصة مما يتعين معه التصريح ببطلان الإنذار لأجل ذلك يلتزمان الحكم برد الإستئناف وتأييد الحكم الابتدائي.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2017/1/18 حضرها دفاع الأطراف وأدلى نائب الطرف المستأنف بمذكرة جوابية أشير الى مضمونها أعلاه

فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حازه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2017/1/25.

محكمة الإستئناف

حيث عرض الطاعنون اوجه استئنافهم تبعا لما سطر اعلاه.

حيث تمسك الطرف المستأنف بصفته مكريا بان الحكم المستأنف جاء ناقص التعليل وخارقا لمقتضيات الفصلين 663 و 692 من ق.ل.ع على اعتبار ان المحكمة مصدرة الحكم المستأنف اعتبرت ان المستأنفين لم يثبتوا ان

المكتريين هما من قاما بهدم الجدار الفاصل بين المحليين المتجاورين وفتح باب حديدي بينهما في حين ان هما من قاما بهذه التغييرات بدليل ان الأصليين التجاريين تم شراؤها من طرف المالكين سابقين مختلفين فضلا ان هذه التغييرات هي ثابتة بمقتضى محضر معاينة الذي يعد وثيقة رسمية لايطعن فيها إلا بالزور.

حيث ان هذه المحكمة للمزيد من التأكد من ادعاءات الطرف المستأنف امرت باجراء خبرة عهدت مهمة القيام بها لخبرة مختصة في الميدان مهندسة معمارية وبالرجوع الى مضمونها تبين ان الحائط الذي يدعي الطرف المكري ان المكتريين قاما بهدمه لازال موجودا ويفصل المحليين خلاف ما ادعاه الطرف المكري في الإنذار من هدم للحائط ووجود مرحاض هو من المستلزمات الضرورية للحياة اليومية فضلا ان الإنذار موضوع النزاع لم يشر الى المرحاض من بين التغييرات المحددة والمشار اليها أعلاه لأن الإنذار الموجه في إطار ظهير 24/5/55 هو تصرف قانوني وليس اجراء عادي من اجراءات الدعوى ولذا فالمحكمة مقيدة بسبب الإنذار وبخصوص احداث الباب الحديدي ومن جهة لم يثبت الطرف المكري ان المستأنف عليهما هما من قاما باحداثه علما ان المحل سبق كراؤه من طرف مالكين سابقين بدليل ان الطرف المكري اشترى الأصل التجاري للمحل من مكترى سابق ومن جهة ثانية فان احداث باب حديدي حتى وان نسب احداثه للطرف المكري فان ذلك لم يؤثر على معالم المحل ولا على صلابته فضلا ان التغييرات التي عاينتها الخبرة بالمحل هي فقط وجود صفيحة خشبية contre ploquet " ويعد ذلك من التغييرات البسيطة التي لايمكن ان تعد من قبيل التغييرات الجوهرية التي تؤثر على البناءة وهو ما يؤكد ماجاء حتى في الخبرة المنجزة ابتداءيا والتي قامت بها كذلك خبير اخصائي الذي انتهى في تقريره الى ان المحل لم يعرف اي تغيير ومطابق للتصميم فالخبرتين معا سواء المنجزة ابتداءيا او إستئنافيا لم تنتهيا الى قيام تغييرات جدية من شأنها اي تغيير من معالم المحل وتؤثر على سلامة العقار والحكم المستأنف كان على صواب لما نحى نفس المنحى.

حيث انه لانزاع في ان محضر المعاينة المستدل به ابتداءيا من طرف المكتريين يعتبر وثيقة رسمية إلا ان هذه المحكمة وما لها من سلطة في تقييم الحجج فان الخبرتين المشار اليها أعلاه حسمتا في مسألة التغييرات وهما خبرتين انجزتا من طرف اهل الإختصاص وخلاف ما ادعاه الطرف المستأنف من ادعاءات غير جدية فإنه يتعين تأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب

حيث ان الإحتجاج بمقتضيات الفصل 663 من ق.ل.ع ليس له اي محل بعد الخبرة المأمور بها استئنافيا والتي سارت على نفس النهج الذي سلكه الخبير المعين ابتداءيا.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا وعليا.

في الشكل: بقبول الاستئناف

وفي الموضوع بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفين الصائر

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 515
بتاريخ: 2017/01/25
ملف رقم: 2016/8206/375



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/25

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : السادة ورثة 11 محمد صلاح و هم : زبيدة 11. نزار، سميرة، عمر، سمير، حنان، أمين، لقبهم جميعا 11. شيرين، رامز، شروق، شموع، منال، ليلى، حنان، أية، صديقة، ريم، سلوى لقبهم جميعا 11مصطفى عمر.

ينوب عنهم: الأستاذ عبد الصمد لحميد المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفهم مستأنفين من جهة

وبين السيدين مصطفى 22 و محمد 22

ينوب عنهما: الأستاذ عادل الغزوي المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفهما مستأنفا عليهما من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف. وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف. واستدعاء الطرفين لجلسة 2017/01/18.

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 المستأنفون بواسطة دفاعهم بتاريخ 2016/1/19 يستأنفون بمقتضاه الحكمين التمهيدي الصادر بتاريخ 2014/11/5 و القاضي بإجراء خبرة و كذا الحكم القطعي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/9/30 تحت عدد 9074 في الملف عدد 2014/8206/5603 و القاضي في الشكل بقبول جميع المقالات و في الموضوع في الطلبين الأصليين ببطلان الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعين بتاريخ 2014/1/20 و تحميل المدعى عليهم المصاريف ، و في الطلب المضاد برفض الطلب و تحميل رافعيه المصاريف.

وحيث انه لا دليل في الملف ما يفيد تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف

حيث إن المقال الاستئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي و مستوف لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول .

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد محمد 22 تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2014/6/6 يعرض فيه أنه يكتري مع السيد مصطفى 22 المحل التجاري و أنه بتاريخ 2014/01/20 توصل من المدعى عليهم بإنذار في إطار ظهير 1955/05/24 مؤسس على إحداث تغييرات في المحل المكترى تتمثل في إزالة الجدار بين المحل التجاري موضوع الإنذار و محل تجاري مجاور له يحمل الرقم 74 و الفصل بينهما بباب حديدي، ذلك أنهما يستغلان المحل بعد إذن مورث المدعى عليهم بإنجاز جميع الأشغال و الإصلاحات التي تسمح لهما باستغلاله،

ملتصا بالحكم ببطلان الإنذار بالإفراغ المبلغ إليه بتاريخ 2014/01/20 و تحميل المدعى عليهم الصائر.

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد التي تقدم بها المدعى عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 2014/07/02 و التي عرضوا فيها أن عقد الكراء يضم كل من المدعي السيد محمد 22 و السيد مصطفى 22 كما أن الإنذار بلغ إليهما معا كمكتري واحد، إلا ان المدعي اختار سلوك مسطرة المنازعة منفردا عن شريكه، مما يجعل الطلب غير مقبول شكلا ما لم يتم ضم الملفين، و انه يتبين من محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي أن المدعي الى جانب السيد مصطفى 22 قاما بإزالة الجدار الفاصل بين المحليين و استبداله بباب حديدي كبير، مما شكل خطرا على العقار و يشكل خرقا لعقد الكراء، ملتجئين الحكم بعدم قبول الطلب الأصلي و احتياطيا ضم الملف الحالي إلى الملف رقم 2014/5605 و في الموضوع برفض الطلب، و في الطلب المضاد الحكم بالمصادقة على الإنذار والافراغ .

و بناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدم به المدعي مصطفى 22 بواسطة نائبه الى كتابة ضبط هذه المحكمة و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2014/06/06، و الذي يعرض فيه أنه يكتري مع السيد مصطفى 22 المحل التجاري و أنه بتاريخ 2014/01/20 توصل من المدعى عليهم بإنذار في إطار ظهير 1955/05/24 مؤسس على إحداث تغييرات في المحل المكترى تتمثل في إزالة الجدار بين المحل التجاري موضوع الإنذار و محل تجاري مجاور له يحمل الرقم 74 و الفصل بينهما بباب حديدي، و أن ما يدعيه المكثرون من فتح باب لا يشكل مسا خطيرا بالبنائية و لا يعد تغييرا جوهريا يستوجب الإفراغ، و أنهم يدلون بثلاثة إسهادات تؤكد أن إحداث الباب تم بحضور و إذن مورث المدعى عليهم.

و بناء على المذكرة الجوابية مع طلب الضم التي تقدم بها نائب المدعي بجلسة 2014/10/01 و التي التمس فيها ضم الملف الحالي إلى الملف رقم 2014/15/5605.

و بناء على القرار الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2014/10/01 و القاضي بضم الملف رقم 2014/5605 إلى الملف رقم 2014/5604 مع اعتبار هذا الأخير هو الأصل.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2014/11/05 و القاضي بإجراء خبرة تقنية كلف للقيام بها الخبير علوي كبير علي الذي انتهى في تقريره إلى أن المحل التجاري رقم 72 كان فيما مضى و حسب التصميم المدلى به عبارة عن شقة و قد وقعت تغييرات لتحويلها إلى محل تجاري ، و أن هذه التغييرات تمت منذ زمن بعيد قبل كراء المحل من طرف المدعيين وأن العقد ينص على كراء محل تجاري و ليس على كراء

شقة ، و أن التغييرات المحدثة بالمحل التجاري رقم 72 ليس لها تأثير على معالم البناء و سلامته لأنها ليست هيكلية.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السادة ورثة 11 محمد صلاح و جاء في أسباب استئنافهم ان الحكم المستأنف جاء فاسدا التعليل الموازي لانعدامه و خرق مقتضيات الفصلين 663 و 692 من ق ل ع، و خرق قواعد الإثبات ذلك ان محكمة الدرجة الأولى عللت قضائها بأن المستأنفين لم يدلوا بما يثبت ان المكترين هما من قاما بهدم الجدار الفاصل بين المحليين المتجاوين و المستقلين عن بعضهما البعض و فتح باب حديدي كبير بينهما، و ان الخبرة خلصت الى ان إحداث ذلك الباب ليس من شأنه التأثير على سلامة العقار لكن على خلاف ما ورد في الشق الاول من تعليل الحكم فإنه بالرجوع الى المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي السيد عبد الله الغلمي يلاحظ بأنه استفسر السيد مصطفى 22 عما اذا كان هو و شريكه من قاما بالتغيير و صرحا له بأنهما تسلما المحليين المتلاصقين على حالتها و انهما فقط قاما باستبدال باب قديم بأخر حديدي جديد، و بعد ان تنبها الى انهما اشترتا الأصل التجاري لكل محل بإستقلال عن الثاني و اكد بأن إحداث الباب لا يشكل تغييرات جوهرية او خطرا على سلامة العقار، و ان التغييرات يمكن اثباتها بكافة الوسائل الإثبات باعتبارها وقائع مادية و محضر المعاينة و الإستجواب المنجز من طرف المفوض القضائي يعتبر حجة رسمية لا يمكن الطعن فيها الا بالزور، كما ان الخبرة المنجزة لم تتف وجود ذلك الباب الذي يسمح بالولوج من محل الى آخر، الا ان المحكمة لم تعر اي اهتمام للقرائن القوية، و بالنظر الى هذه المعطيات و من جهة ثانية و بخصوص ما ذهب اليه الحكم المستأنف من كون التغيير المتمثل في هدم الجدار الفاصل بين المحليين و استبداله بباب حديدي كبير لا يشكل تغييرا جوهرية و غير مضر بسلامة العقار يبقى تعليلا مجانيا للصواب و في خرق واضح للنصوص القانونية المنظمة لالتزامات المكترين، و ان الطرف المستأنف عليه يعتبر في حكم المخل ببند العقد عندما قام بضم المحل التجاري موضوع النزاع الى المحل المجاور الحامل 74 الذي له عقد كراء مستقل فأصبحتا يشكلان معا حيزا عقاريا واحدا بعدما تمت إزالة الجدار الفاصل بينهما و استبداله بباب حديدي كبير يسمح بالولوج بينهما، مما يشكل تغييرا جوهرية من معالم المحل الأصلية و سببا خطيرا يستوجب الإفرار دون تعويض بمفهوم الفصل 11 من ظهير 1955/5/24 ،ملتمسين التصريح بقبول الإستئناف شكلا و اعتباره موضوعا و ذلك بإلغاء الحكم المستأنف في جميع ما قضى به و بعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب الأصلي و اعتبار الطلب المضاد، و ذلك بالمصادقة على الإنذار بالإفرار المبلغ للمكترين السيد محمد 22 و

السيد مصطفى 22 2014/1/29 بسبب إحداث تغييرات جوهرية، و الحكم عليه بإفراغ المحل التجاري رقم 74 بين المدن زنقة 51 عين الشق الدار البيضاء هو و من يقوم مقامه او بإذنه مع تحميله كافة الصوائر.

و بناء على المذكرة الجوابية التي أدلت بها المستأنف عليهما بواسطة دفاعهما بجلسة 2016/3/9 جاء فيها انه بقرائة متأنية للحكم المطعون فيه سوف نجده على عكس ما وصفه به الطرف المستأنف ذلك ان تعليله تعليلا قانونيا و منطقيًا و متناسقا، ذلك ان المحكمة الابتدائية و قبل اصدارها للحكم المطعون فيه اعتمدت على خبرة تقنية ، و انه جاء في تعليق محكمة الدرجة الأولى ان المستأنفين لم يدلوا بما يفيد كون المستأنف عليهم هم من أحدثا الباب الحديدي و هدمها الجدار الفال بين المحليين دون موافقة مورثهم ذلك ان المعاينة المدلى بها لا يمكن الإرتكاز عليها لكونها لا تثبت تاريخ وقوع التغيير من جهة و لكون المعاينات المجراة عادة في مثل هذه النوازل تنسم بإنعدام الموضوعية و محاباة الطرف الطالب لها و ان المحاكم بمخلف دراجاتها تستبدها و تلجأ لخبرة تقنية تعهد لذوي الإختصاص، و انه و كما جاء في تعليق محكمة الدرجة الأولى ان العمل القضائي استقر على أنه لا يترتب عن التغييرات المنجزة و التي لم تغير من معالم البناء إنهاء عقد الكراء بدون تعويض ما دام بإمكان المكري اللجوء الى القضاء قصد إزالة الضرر و المطالبة بالتعويض أمام المحكمة المختصة، ملتزمان التصريح برد الإستئناف و الحكم بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفين الصائر.

و بناء على المذكرة التعقيبية التي أدلى بها المستأنفين بواسطة دفاعهم بجلسة 2016/4/6 مؤكدين فيها ما ورد بمقالهم الإستئنافي ملتسمين الحكم وفق محرراتهم الإستئنافية مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

بناء على القرار التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2016/04/27 تحت عدد 459 و القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبيرة السيدة امينة لحو .

و بناء على تقرير الخبيرة المذكور المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة.

بناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبهم بجلسة 2016/12/28 جاء فيها ان المستأنف عليهما صرحا مجددا للسيدة الخبيرة بانهما لم يقوما باحداث الباب بل وجداه قبل حيازتهما للمحل، وانهما استبدلاه فقط بباب حديدي وهو ما يتناقض مع اقوالهم السابقة في كون موروث العارضين هو من أذن لهم باحداثه قبل وفاته وان الباب لا يمكن ان يكون متواجدا قبل حيازة المستأنف عليهما للمحل، لأنهما اشتريا الأصل التجاري للمحل سنة 1994 من المكثر السابق محمد الجدع في حين اشتريا الأصل

التجاري للمحل المجاور للمحل للرقم 72 من السيد عبد الأحد السليمانى وذلك سنة بتاريخ 2003/03/04 وبالتالي لا يمكن تصور وجود ذلك الباب الفاصل بين المحليين إلا بفعل المستأنف عليهما, وبالتالي فان ما قاما به يشكل إخلالا تعاقديا بالإلتزام المتمثل في المحافظة على العين المكتراة وعدم اساءة استعمالها وذلك بازالتها الجدار الفاصل بين محليين مستقلين وايصال احدهما بالآخر بشكل ادى إلى التغيير من معالم العين المكراة وان محكمة النقض تصدت لمثل هذا الخرق " يعتبر موجبا لفسخ العقد عقد الكراء دون تعويض قيام المكتري بازالة الجدار الفاصل بين المحليين اللذان يكتريهما مما من شأنه التغيير من طبيعة المحليين لا يحق للمكتري ضم احد الملفين للأخر دون موافقة المكري ولو كانا تابعين لبعضهما وان ما جاء في تعليلها ان هدم الجدار واشراك العين المكراة بالعقار المجاور المملوك للغير كيفما كان رقمه دون اخذ موافقة المكريين ودون ارجاعه في الأجل المحدد في الإنذار يعتبر اخلالا بالتزاماته التعاقدية بعدم المحافظة على العين المكراة واساءة استعمالها ان الخبرة المنجزة من طرف الشبهي اثبتت ان الطاعن قام بهدم الجدار الفاصل بين المحليين حيث اصبح الكفر الذي يمارس به نشاطه عبارة عن محل واحد وان ادعائه بانه يتوفر على ترخيص مردود قانونا لأن الترخيص الممنوح له من اجل القيام بالإصلاحات المحل رقم 173 الذي يكتريه من الغير غير صادر عن المطلوبين في النقض كما ان ادعائه بانه مستعد لإرجاع الأمور الى نصابها الا انه لم يقم بذلك رغم مرور الأجل المحدد له في الإنذار ولغاية تاريخه" يعتبر جوابا كافيا عن الوسائل المستدل بها, ورفضاً ضمنيا لما تمسك به امامها بخصوص الرخصة الإدارية الصادرة عن السلطات المحلية وكذلك عدم اعتراض المطلوبة على ازالة الجدار الذي تم على مرأى منهم, مادام ان الأمر يتعلق بعلاقة تعاقدية بين طرفيها ينظمها عقد كتابي تضمن التزام الطاعن بعدم القيام باحداث تغييرات بناء في المحل إلا باذن كتابي من الطرف المكري الأمر الغير الثابت في النازلة والمحكمة غير ملزمة بتتبع الأطراف في كافة مناحي اقوالهم غير المؤثرة في اتجاهها وكان ما استدلت به الطاعن على غير اساس.

ان المستأنف عليهما منذ انذارهما إلى غاية الآن لم يكتفيا بازالة الجدار الفاصل بين المحليين واستبداله بباب حديدي كبير كما يتجلى من الصور المرفقة بتقرير الخبرة بل اضافة تغييرات جديدة تتمثل في احداث مرحاض بعد هدم الجدران الداخلي للمحل وبالرجوع الى الفصل 663 فان المكتري بالمحافظة على العين المكراة وان يستعملها دون افراط او اساءة ووفقا لإعداده الطبيعي, وهو ما اخل به المكتريان عندما قاما بضم المحل التجاري موضوع النزاع الى المحل المجاور الذي له عقد كراء مستقل فاصبحا يشكلان معا حيزا عقاريا واحدا بعدما تمت ازالة الجدار الفاصل بينهما واستبداله بباب حديدي كبير يسمح بالولوج بينهما مما يشكل تغييرا

جوهريا من معالم المحل الأصلية وسببا خطيرا يستوجب الإفراغ دون تعويض بمفهوم الفصل 11 من ظهير 55/5/24 لأجل ذلك يلتمسون الحكم وفق ملتزمات العارضين الإستثنائية مع ما يترتب عن ذلك قانونا

بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة نائبيهما بجلسة 2017/1/18 جاء فيها ان العارضين يؤكدان ان لادخل لهما بهذه التغييرات وانها تمت بموافقة واشراف المرحوم السيد محمد 11 صلاح وان الغاية من توجيه الدعوى استنادا إلى هذا الأمر هو افراغ العارضين دون تعويض وحرمانهما من محلها دون موجب حق وهو الأمر الذي فطنت له محكمة الدرجة الأولى واصدرت حكمها برفض الطلب بعلّة ان المستأنفين لم يدوا بما يفيد كون العارضين هما من احداث الباب الحديدي وهدم الجدار الفاصل بين المحليين دون موافقة موروثهم وان المعاينة المدلى بها لا يمكن الإرتكاز عليها لكونها لا تثبت تاريخ وقوع التغيير بل ان العمل القضائي قد ذهب الى ابعد من هذا اذا استقر على ان التغييرات المنجزة والتي لم تغير من معالم البناء لا يترتب عنها انتهاء عقد الكراء بدون تعويض مادام بإمكان اللجوء الى القضاء قصد ازالة الضرر والمطالبة بالتعويض امام المحكمة المختصة مما يتعين معه التصريح ببطلان الإنذار لأجل ذلك يلتمسان الحكم برد الإستئناف وتأييد الحكم الابتدائي.

و بناء على إدراج الملف بجلسات علنية آخرها جلسة 2017/01/18 حضرها دفاع الأطراف وألفي بالملف مذكرة بعد الخبرة لنائب الطرف المستأنف عليه أشير الى مضمونها أعلاه فتقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 2017/01/25 .

محكمة الإستئناف

حيث عرض الطاعنون اوجه استئنافهم تبعا لما سطر اعلاه.

حيث تمسك الطرف المستأنف بصفته مكريا بان الحكم المستأنف جاء ناقص التعليل وخارقا لمقتضيات الفصلين 663 و 692 من ق.ل.ع على اعتبار ان المحكمة مصدره الحكم المستأنف اعتبرت ان المستأنفين لم يثبتوا ان المكتريين هما من قاما بهدم الجدار الفاصل بين المحليين المتجاورين وفتح باب حديدي بينهما في حين انهم قاموا بإثبات هذه التغييرات بدليل ان المحليين اشترياه من مالكين سابقين مختلفين فضلا انها ثابتة بمقتضى محضر معاينة الذي يعد وثيقة رسمية لا يطعن فيها إلا بالزور.

حيث ان هذه المحكمة للمزيد من التأكد من ادعاءات الطرف المستأنف امرت باجراء خبرة عهدت مهمة القيام بها لخبرة مختصة في الميدان مهندسة معمارية وبالرجوع الى مضمونها يتبين أن الحائط الذي يدعي الطرف المكري ان المكترين قاما بهدمه لازال موجودا ويفصل المدخلين خلاف ما ادعاه الطرف المستأنف في الإنذار من هدم الحائط ووجود مرحاض هو من المستلزمات الضرورية للحياة اليومية فضلا ان الإنذار موضوع النزاع لم يشر الى المرحاض من بين التغييرات المحددة والمشار اليها أعلاه لأن الإنذار الموجه في إطار ظهير 24/5/55 هو تصرف قانوني وليس اجراء من اجراءات الدعوى ولذا فالمحكمة مقيدة بسبب الإنذار وبخصوص احداث الباب الحديدي فمن جهة لم يثبت الطرف المكري ان المستأنف عليهما هما من قاما باحداثه علما ان المحل سبق كراؤه من طرف مالكين سابقين بدليل ان الطرف المكري اشترى الأصل التجاري للمحل من مكترى سابق ومن جهة ثانية فان احداث باب حديدي **** احداثه للطرف المكري فان ذلك لم يؤثر على معالم المحل وكذا على صلابته فضلا ان التغييرات التي عاينتها الخبرة بالمحل هو فقط وجود صفيحة خشبية contre ploquet “ وبعد ذلك من التغييرات البسيطة التي لايمكن ان تعد التغييرات الجوهرية التي تؤثر على البناية وهو ما يؤكد ماجاء حتى في الخبرة المنجزة ابتدائيا والتي قامت بها كذلك خبرة **** مهندسة معمارية الذي اقتضى في تقريره الى ان المحل لم يعرف اي تغيير ومطابق للتصميم فالخبرتين معا سواء المنجزة ابتدائيا او إستئنافيا لم تنتهيا الى هناك تغييرات جذرية من شأنها اي تغيير من معالم المحل وتؤثر على سلامة العقار والحكم المستأنف كان على صواب لما نحى نفس المنحى.

حيث انه لانزاع في ان محضر المعاينة المستدل به ابتدائيا من طرف المكترين يعتبر وثيقة رسمية إلا ان المحكمة طالها من سلطة في تقييم الحجج فان الخبرتين المشار اليها أعلاه حسما في مسألة التغييرات وهما خبرتين قام بهما خبيران من اهل الإختصاص وخلاف ما ادعاه يتعين تأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب

حيث ان الإحتجاج بمقتضيات الفصل 663 من ق.ل.ع ليس له اي محل بعد الخبرة المأمور بها استئنافيا والتي سارت على نفس النهج الذي سلكه الخبير المعين ابتدائيا.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف

وفي الموضوع بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفين الصائر .

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 516
بتاريخ: 2017/01/25
ملف رقم: 2016/8206/511



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/01/25

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : 1- خالد 11، 2- عبد الكريم 11، 3- عبد السلام 11، 4- عبد الهادي 11، 5- محمد 11،
6- زينب 11، 7- طارق 11، 8- عادل 11، 9- خديجة 11، 10- ليلي 11، 11 خديجة صبري،
12- منانة 22.

ينوب عنهم: الاستاذ المكي مشهور المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفهم مستأنفين و مستأنفا عليهم من جهة

وبين السيد 33 مولاي الحسن

ينوب عنه: الاستاذ الهادي أبو بكر أبو القاسم المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفه مستأنفا عليه و مستأنفا من جهة أخرى.

بناء على المقالين الاستثنائيين 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 2017/01/18

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 الاستثنائي الأول المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السادة خالد 11 ومن معه بواسطة دفاعهم بتاريخ 2016/1/21 يستأنفون بمقتضاه الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2014/12/30 والقاضي بجراء خبرة و كذا الحكم القطعي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/6/30 تحت عدد 7343 في الملف عدد 2014/8206/6761 والقاضي في الشكل بقبول الطلب الأصلي والمضاد وفي الموضوع في الطلب الأصلي برفض طلب بطلان الإنذار والحكم على المكرين بأداء تعويض قدره 700.000,00 درهم و تحميل الطرفين الصائر مناصفة، وفي الطلب المضاد بالمصادقة على الإنذارو إفراغ المكثري 33 مولاي الحسن هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن برقم 570 شارع محمد السادس البيضاء و تحميل الطرفين الصائر مناصفة.

و بناء على المقال الإستثنائي الثاني الذي تقدم به السيد 33 مولاي الحسن بواسطة دفاعه المؤدى عنه الصائر بتاريخ 2016/3/11 و الذي يستأنف بمقتضاه نفس الحكم القطعي المشار الى مراجعه أعلاه و كذا الحكم التمهيدي رقم 2448 الصادر بتاريخ 2014/12/30 و الذي قضى بإجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري.

حيث سبق لهذه المحكمة بمقتضى قرارها التمهيدي الصادر بتاريخ 2016/5/21 أن قضت بقبول الاستثنائيين.

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد 33 مولاي الحسن تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2014/6/7 يعرض فيه انه توصل بانذار غير قضائي بتاريخ 2014/01/13 يطلب منه إفراغ المحل التجاري الذي يشغله

على وجه الكراء بدعوى الرغبة في استرجاعه من أجل الاستعمال الشخصي، وحفاظا على حقوقه واستنادا إلى الفصل 27 من ظهير 1955/05/24 تقدم بدعوى الصلح انتهت بصدور محضر عدم نجاحه موضحا بأن السبب الذي استند عليه الإنذار غير جدي وأن السبب الحقيقي من الرغبة في الإفراغ ملتصقا بالحكم أساسا ببطلان الإنذار بالإخلاء المبلغ إليه بتاريخ 2014/06/09 واحتياطيا بإجراء خبرة لتقويم الأصل التجاري بجميع عناصره لتحديد تعويض عادل عن فقدانه بسبب إخلاء المحل.

و بناء على المذكرة الجوابية مع المقال المضاد لنائب المدعى عليهم المدلى بهما بجلسة 2014/10/28 و التي جاء فيهما انهم وجهوا للمكتري التنبيه بمدة تفوق 6 اشهر مما يجعل التنبيه مستوفيا لشروطه الشكلية، و انه يحق لهم رفض تجديد العقدة مع منح تعويض عن الضرر للمكتري الذي تقرر المحكمة نظرا لاحتياجهم لمحلهم التجاري قصد الاستعمال الشخصي. ملتصقين لاجله الحكم بالمصادقة على الانذار والإفراغ.

و بناء على الحكم التمهيدي عدد 2448 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2014/12/30 والقاضي باجراء خبرة اسندت مهمة القيام بها الى الخبير السيد العربي اولخير.

و بناء على تقرير الخبرة المنجزة و الذي خلص فيه الخبير الى ان قيمة الاصل التجاري والتعويض عن الافراغ تصل الى مبلغ 1.461.500 درهم.

وبعد ادلاء نائبي الأطراف بتعقيهم بعد الخبرة وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السادة خالد 11 و من معه و جاء في أسباب استئنافهم أنه فيما يتعلق بالخبرة، ذلك ان الخبير السيد العربي اولخير بالغ كثيرا عند تقييمه للعناصر المادية والمعنوية للمحل الذي لا تتعدى مساحته 16,22 مترا مربعا ويستغل في بيع الزرابي و الأعطية والأفرشة والحقائب فبمراجعة تقريره يتضح انه جاء مجاملة المدعي و هذا سيتبين للمحكمة من دراستها لوثائق الملف و خاصة العناوين المدرجة بالتقرير التي تحمل أرقاما مبالغا فيها جدا لعدم استنادها على دراسة حيسوبية مفصلة مبنية على الواقع المعاش تجاريا في المحل، و ان المداخل التي بني عليها التقرير جاءت جزافية بشكل اعتباطي لا سبيل لاعتماده أساسا لتقدير التعويض، و لذلك فإن الخبرة لم تتصف المستأنفين و رغم ان الحكم الابتدائي اعتمد على تقرير الخبرة في تحديد التعويض فإنه لم يساير رأي الخبير و قضى بالتعويض المذكور الذي هو الآخر يتسم ببعض الغلو، و فيما يتعلق بالحكم المستأنف

ذلك انهم ينعون على الحكم الابتدائي مجانيته للصواب في تحديده لمبلغ التعويض في 700.000 درهم مؤسسا ذلك على المدخول السنوي وفق التصريح الضريبي المحدد في 66000 درهم، و ان وجود المحل التجاري بمنطقة شعبية و قيمة السومة الكرائية و الموقع الجغرافي لا يسمحان للمحكمة بتحديد التعويض في المبلغ أعلاه، و ان المحكمة لم تستجب لطلب العارضين للأمر بإجراء خبرة ثانية تسند الى خبير مختص في الشؤون العقارية و المحاسبة رغم ما ساقوه للمحكمة من حجج و دفع قانونية وواقعية للأمر بما التمسوه، ملتجئين بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تعديله و ذلك بتحديد التعويض في مبلغ 300.000,00 درهم بدلا من 700.000,00 درهم، او الأمر بإجراء خبرة قضائية ، و تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به فيما يخص الصائر مع تعديله و ذلك بجعل الصائر على عاتق المدعي، وتأييده في الباقي، و تحميل المستأنف عليه الصائر.

و بناء على المقال الإستئنائي الثاني الذي تقدم به السيد محمد 33 بواسطة دفاعه و الذي جاء في اسباب استئنافه فيما يخص إبطال الإنذار انعدام التعليل عدم الجواب على وسيلة دفاع حاسمة، ذلك انه بين في مقاله الإفتتاحي ان أرباب الملك قد خرقوا أحكام الفصل 6 من ظهير 1955/5/24 الذي لا يمنع فسخ عقد الكراء و مطالبة المكثري بالإفراغ خلال سريان مدة العقد، ذلك ان عقد الكراء المبرم لمدة لاث سنوات متجددة بموجب الحكم الصادر بتاريخ 1983/5/30 الذي قضى بتحديد ثمن الكراء و بتجديد العقد لمدة ثلاث سنوات ابتداء من 83/12/1، و هكذا استرسل مفعول العقد، وتجدد لعدة فترات آخرها الفترة المبتدئة يوم 2011/12/1 و المنتهية في 2014/11/30، و ان السيد محمد 33 توصل بالتنبية بالإخلاء يوم 2014/1/13 و فيه طلب أرباب الملك الإفراغ داخل أجل 6 شهور من تاريخ التوصل، و بما ان مدة ستة شهور تنتهي يوم 2014/7/23 اي خلال سريان مدة العقد، وان الفصل 6 من الظهير ينص على ان عقد الكراء لا ينتهي الا اذا قام رب الملك بتبليغ تنبيهه بالإخلاء الى المكثري قبل انتهاء مدة العقد بستة شهور على الأقل، و معنى ذلك ان التنبيه بالإخلاء كان ينبغي ان يضرب للعارض أجلا للإفراغ منتهاه يوم 2014/11/30 الذي هو تاريخ انتهاء المدة السارية، و ان الإجتهد القضائي استقر الى بطلان التنبيه الذي يقضي بإفراغ المكثري قبل انتهاء مدة العقد، و على سبيل المثال أدلى العارض بقرارين غير منشورين صادرين من محكمة النقض، و ان المحكمة التجارية لم تتعرض لهذه الوسيلة رغم أهميتها و رغم تأثيرها في النتيجة التي يفضي اليها النزاع، و ان المحكمة لم تجب عن هذه الوسيلة، مما يجعل الحكم مشوبا بإنعدام التعليل ينزل منزلة انعدام الأساس القانوني، مما يتعين معه إلغاؤه لهذا السبب، و فيما يخص مبلغ التعويض نقصان التعليل، ذلك ان المحكمة أشارت

الى الريج الذي يدره المتجر محدد في مبلغ 66.000 درهم، و هذا المبلغ هو الخاضع للضريبة، و لكن هناك مبلغ معفى من الضريبة، و هو مبلغ 30.000 درهم كما هو منصوص عليه في مدونة الضرائب، و هذه المسألة ناقشها العارض في مذكرته بعد الخبرة، و نبه على ان الخبير نفسه فاته الإنتباه الى هذه الملاحظة الجوهرية، و ان الحكم المستأنف مبني على حيثية واحدة عامة و فضفاضة و لا تبرز الأسباب التي حملت على الإقتصار على الأقل من المبلغ الذي حدده الخبير، الشيء الذي يجعله ناقص التعليل، ملتصقا بإلغاء الحكم الابتدائي و من جديد اساسا الحكم بإبطال التنبيه بالإخلاء بسبب خرق الفصل 6 من ظهير 1955/5/24، و احتياطيا رفع التعويض عن الإفراغ الى مبلغ 1.500.000 درهم أي بزيادة قدرها 800.000 درهم، و الحكم عليهم الصائر.

و بناء على المذكرة التأكيدية التي أدلى بها المستأنفون بواسطة دفاعهم بجلسة 2016/5/4 جاء فيها انهم و تلافيا لكل تكرار لا يرغبون في إضافة اية مستنتاجات لكونهم يرون ان إستئناف المكتري لا ينبغي على أسس قانونية وواقعية، ملتصقين بالحكم لهم وفق ما سبق لهم ما ساقوه من دفع.

بناء على القرار التمهيدي 508 ملف 2016/8206/511 القاضي باجراء خبرة عهدت مهمة القيام بها الخبير محمد الهيتمي الذي عليه اقتراح التعويض المستحق للمكتري مالك الأصل التجاري. و بناء على تقرير الخبير محمد سيبا الذي حدد التعويض في مبلغ 1261440 درهم.

و بناء على مذكرة حول الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 2017/01/18 جاء فيها أن الخبير انجز المهمة و قدم تقريرا في الموضوع بتاريخ 2016-12-19 حدد فيه التعويض عن الإفراغ في مبلغ 1.261.000 درهم، وان الخبرة مستوفية لجميع الشروط الشكلية المطلوبة قانونا، انه حدد الريج الذي سيفوت العارض من تاريخ الإفراغ إلى تاريخ الإستقرار في محل آخر والشروع في استغلاله، حدده في مبلغ 15.000 درهم، وان المبلغ يمثل الحد الأدنى للكسب الذي يجنيه العارض في نشاطه لمدة ثلاثة شهور بمعدل 5.000 درهم شهريا ويغض النظر عن المبلغ الزهيد الذي حدده الخبير، فان البحث عن دكان آخر، واستتجاره وتجهيزه، والحصول على الرخصة الإدارية، كل ذلك يستغرق وقتا لا يقل عن سنة كاملة من جهة اولى، ومن جهة ثانية فان الخبير اكد ان العارض يؤدي الضريبة على الدخل والذي قدرته إدارة الضرائب في مبلغ 70.860 درهم، أي أكثر من 5.000 درهما شهريا، و اذا علم ان الضريبة على الدخل تحسب وتحدد على اساس وعاء صاف من المبلغ المعفى، ومن المصاريف و اذا علم ان الجزء المعفى من الضريبة

محدد قانونا في مبلغ 30.000 درهم سنويا, وبذلك يصبح الدخل السنوي الصافي يبلغ 100.860, ويصبح الدخل الشهري حوالي 10 آلاف درهم, ومن جانب ثالث فان الخبير أكد ان العارض ملزم بدفع أجرة العامل الذي يستخدمه طيلة مدة التوقف, وحدد الأجر في مبلغ 2.300 درهم شهريا, وان الحد الأدنى للأجر يبلغ 2.500 درهم شهريا, وان الخبرة ليست إلا مصدر استئناس وغير ملزمة للقضاء ويتضح من ذلك ان النتائج التي انتهى اليها الخبير جاءت لتؤكد ان الإستئناف مبني على اساس صحيح لأجل ذلك يلتزم الحكم وفق المطالب المحددة في مقال الإستئناف.

وبناء على مذكرة تعقيب على الخبرة المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبيهم بجلسة 18-1-2017 جاء فيها ان الخبير أسس اقتراحه على موقع المحل الذي يوجد بشارع محمد السادس وليس بقبسارية الحفاري كما ذكر وشتان ما بين الموقعين, وان مساحة المحل لا تتعدى 16,22 مترا مربعا ومعد لبيع الزرابي, الأثواب, الأغطية, الحقائق, والأفرشة المنزلية بذكره ان مساحة المحل لا يمكنها استيعاب كل تلك البضائع لتصل قيمتها إلى مبلغ التعويض المذكور, ان العملية الحسابية التي توصل بواسطتها السيد الخبير الى المبلغ المقترح مبالغ فيها جدا ذلك ان محلا تجاريا مساحته 16 مترا مربعا يبيع بعض الأثواب المتواضعة جدا يصل فيه التعويض عن الزبناء إلى مبلغ 118.100,00 درهم وعن الإسم والسمعة التجارية إلى مبلغ 45.600,00 درهم وينطبق نفس الحال على بقية العناصر الأخرى, وانه بمراجعة وثائق الملف يتأكد للمحكمة الموقرة على ان التعويض مبالغ فيه جدا فقد سبق للعارضين ان ادلوا خلال المرحلة الإبتدائية بتقرير للخبير السيد مصطفى مسلك يتعلق محل مجاور للمحل موضوع هذه الخبرة وبنفس العبارة في ملكية العارضين وله نفس موصفات وحدد فيه الخبير المذكور مبلغ 349.937,50 درهم, وان الخبير السيد سيبا أسس تقييمه على معطيات تغير مفهومه رغم ما بذله من مجهود لتبرير التعويض المقترح من طرفه فهي تفتقد إلى الثقة والموضوعية, وان المكرين ينعون على تقرير السيد الخبير مجانيته للصواب ذلك ان الحكم الإبتدائي حدد التعويض في مبلغ 700.000,00 درهم لأجل ذلك يلتزم الطرف المالك رد الأمور إلى نصابها وذلك بانصافهم بتحديد مبلغ معقول ومقبول بناء على ان الخبرة يؤخذ بها على سبيل الإستئناس فقط طبقا لمقتضيات الفصل 63 وما يليه من قانون المسطرة المدنية.

و بناء على إدراج الملف بجلسات علنية آخرها جلسة 2017/01/28 أُلقي بالملف مذكرة بعد الخبرة لنائب المستشارف عليه تسلّم نسخة منها نائب الطرف المستشارف الذي أدلى بمذكرة بعد الخبرة أشير إلى مضمونها أعلاه فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 2017/01/25.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أوجه استئنافهم تبعا لما سطر أعلاه.

حيث عاب الطرف المستشارف بصفته مكربا على الخبرة المأمور بها ابتدائيا والتي قام بها الخبير العربي أولخير إذ جاءت مغالا فيها بخصوص ما اقترحه من تعويض عن الافراغ علما أن مساحة المحل لا تتعدى 16,22 م² كما اعتمدت على عناصر جرافية في تحديد المداخل والحكم المستشارف بالغ هو الآخر في تحديد التعويض في مبلغ 700.000 درهم

حيث تمسك المستشارف بصفته مكربا بعدم احترام الفصل السادس من ظهير 55/5/24 ذلك أن الحكم قضى بتجديد العقد لمدة ثلاث سنوات ابتداء من 83/12/1 ولذا يكون العقد قد تجدد كل ثلاث سنوات والمستأنف توصل بالإنذار في 2014/7/13 وأن آخر مدة العقد بعد احتساب انتهاء كل مدة محددة في ثلاث سنوات لم تنته إلا بتاريخ 2014/11/30 وبذلك يكون الإنذار قد وجه خلال مدة العقد ملتصا بطلان الإنذار.

حيث إن الحكم المستدل به هو حكم صادر عن قاضي الصلح بتاريخ 84/3/12 قضى بتجديد عقد الكراء لمدة ثلاث سنوات ابتداء من 83/12/1 وهذا لا يعني أن مدة العقد ستتجدد كل ثلاث سنوات حسب ما ادعاه المكربي لأن عقد الكراء تجدد فقط للمدة المحددة اعلاه ويكون هذا التجديد فقط لمدة واحدة في غياب أي عقد كرائي اتفق بمقتضاه طرفاه بتجديد مدة عقد مثلا لنفس المدة بعد ما تم تحديدها في مدة معينة للكراء وفي هذه الحالة على المحكمة احتساب المدة أو المدد المتفق عليها لاحتساب أجل توجيه الإنذار اما ما استدل به من حكم فإنه لا تأثير له في النازلة كما أن القرار المستدل به لا ينطبق على النازلة لأنه فعلا يتعلق بعدم احترام المكربى لمدة العقد المتفق عليها ولا يتعلق الأمر بتجديد عقد الكراء بواسطة حكم صادر عن قاضي الصلح مما يتعين معه استبعاد كل ما تمسك

به بهذا الخصوص لغير ذي أساس والقول بأن الطرف المكري احترم مهلة الستة أشهر المنصوص عليها في الفصل السادس من ظهير 55/5/24.

حيث تمسك كذلك المكثري بأن الخبرة المنجزة ابتدائيا اقترحت تعويضا في مبلغ 1461500 درهم في حين ان الحكم المستأنف قضى فقط بتعويض لا يتعدى مبلغ 700.000 درهم .

حيث إن المحكمة مصدره الحكم المستأنف خفضت من التعويض الى المبلغ المذكور وبالإطلاع على ما اعتمده للحكم بما قضت به تبين أنها لم تؤسس تعليها على عناصر دقيقة وخفضت من التعويض لأكثر من النصف دون تبرير ذلك ولذا فإن هذه المحكمة امرت بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق والعدل لجبر الضرر الذي سيلحق المكثري وما سيفوته من كسب أو ربح.

حيث إنه بالرجوع الى مضمون الخبرة المنجزة استئنافيا من طرف الخبير محمد سيبا الذي حل محل الخبير المعين استئنافيا السيد محمد الهيتمي بمقتضى قرار الإستبدال والذي توصل في تقريره الى اقتراح التعويض في مبلغ 1261440 درهم وما توصل إليه الخبير يتقارب مع ما اقترحه الخبير المعين ابتدائيا ويتبين أن الخبير محمد سيبا أعطى وصفا كاملا للمحل موضوع النزاع إذ من حيث الموقع فإنه يوجد بشارع محمد السادس وهو موقع متميز بمدينة البيضاء وهي منطقة لها ثقلها التجاري والاقتصادي كما صرح بذلك الخبير في تقريره، والخبير السيد العربي أولخير المعين ابتدائيا أشار هو الآخر بأن هذه المنطقة تعرف رواجاً تجارياً طيلة الأسبوع مضيفا بأن المحل التجاري تجاوره كل من قيسارية بدر ، قيسارية غرناطة وقيسارية عزيزة وهذا الموقع يجعل من العين المكترة تحتل مرتبة مهمة سواء بخصوص الحق في الكراء أو الزبناء اللذان يعتبران من أهم العناصر المعنوية المكونة للأصل التجاري بمفهوم المادة 80 من م.ت ولذا فالخبير السيد محمد سيبا لما اقترح مبلغ 1065840 درهم كتعويض عن الحق في الكراء لوحده هو تعويض ناتج عن أهمية حق الإيجار كما أن والخبير السيد العربي أولخير اقترح تعويضا عن نفس العنصر في مبلغ 800000 درهم وهو ما يؤكد كما سبق ذكره أهمية هذا العنصر خاصة وأن السومة الشهرية لا تتعدى 200 درهم وهي سومة يتعذر الحصول على محل مماثل بل يستحيل العثور على محل في هذه المنطقة بهذه السومة إلا أن الخبير بخصوص باقي التعويضات فقد بالغ في تحديدها فضلا أنه حدد تعويضات متكررة فالربح مثلا يدخل في عنصر الزبناء ونفس الشيء بالنسبة للتوقف عن النشاط يدخل هو الآخر في فقدان الزبناء ولذا فإن هذه المحكمة غير ملزمة بالنتيجة التي توصل إليها الخبيران معا سواء المعين ابتدائيا أو استئنافيا وتأخذ

العناصر التي تتأثر بعملية نقل النشاط التجاري الى جهة أخرى لذا فالتعويض الاجمالي المستحق للمستأنف عليه مالك الأصل التجاري يتعين تحديده في مبلغ 1100000 درهم يشمل التعويض عن الحق في الكراء والزبناء ومصاريف التنقل.

حيث انه تبعا لما تم وصفه من ميزات يتميز بها المحل موضوع النزاع فان ما تمسك به الطرف المكري من اقتراح تعويض اجمالي في مبلغ 300.000 درهم هو مبلغ جد ضئيل ولذا يتعين تأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بالرفع من التعويض المحكوم به إلى المبلغ المحدد أعلاه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : سبق البت بقبول الاستئنافين بمقتضى القرار التمهيدي الصادر بتاريخ
2016/5/11.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله و ذلك بالرفع من التعويض المحكوم به
عن الإفراغ إلى مبلغ 1100000 درهم و جعل الصائر بالنسبة

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 517

بتاريخ: 2017/01/25

ملف رقم: 2016/8206/2216



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء 2017/01/25.

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : مؤسسة 11 باشا في شخص ممثلها القانوني.

نائبها الأستاذ عبد العالي بحبوجي المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفها مستأنفة من جهة

وبين : شركة 22 انعاش في شخص ممثلها القانوني

نائبها الأستاذ عبد الله الزويكي المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفها مستأنفا عليها من جهة أخرى.

بناء على قرار محكمة النقض الصادر بتاريخ 2016/02/25 تحت عدد 2/90 في الملف عدد 2014/2/3/1164 والقاضي بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة لثبوت فيه من جديد طبقاً للقانون وهي مترتبة من هيئة أخرى.

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

واستدعاء الطرفين لجلسة 2017/01/18.

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

وبعد المداولة طبقاً للقانون.

في الشكل:

حيث بتاريخ 2007/08/10 تقدمت مؤسسة 11 باشا بواسطة محاميها ذ/خالد الشرقي بمقال مسجل ومؤدى عنه تستأنف من خلاله الحكم التمهيدي عدد 727 الصادر بتاريخ 2006/05/03 القاضي بإجراء خبرة والحكم القطعي عدد 2007/5047 الصادر بتاريخ 2007/05/23 في الملف عدد 2005/15/5810 القاضي برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المضاد المصادقة على الانذار بالاحلاء وافراغ الطاعنة من المحل الكائن بزققة سيدي بليوط رقم 03 و 07 هي ومن يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير مقابل تعويض لا يتعدى كراء ثلاث سنوات .

وحيث بلغت الطاعنة بالحكم المستأنف يوم 2007/08/01 كما هو مبين من غلاف التبليغ المدلى به مما يكون الاستئناف مقدم على الشكل المتطلب قانوناً أجلاً وصفاً واداءً فهو لذلك مقبول.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم ان مؤسسة بالي باشا تقدمت بواسطة محاميها بمقال عرضت من خلاله انها توصلت بانذار من اجل الهدم واعادة البناء وانها سلكت مسطرة الصلح التي انتهت بعدم نجاحه والتمست في دعواها ابطال الانذار واحتياطياً اجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق عن الافراغ.

وحيث في المقابل تقدم المكري بمقال التمس من خلاله تصحيح الاشعار بالافراغ وافراغ المكترية من المحل هي ومن يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية.

وحيث بعد ردود الطرفين صدر الحكم المشار إليه أعلاه فاستأنفته مؤسسة 11 باشا.

حيث اوضحت الطاعنة أوجه استئنافها فيما يلي :

ان الانذار لم يبين نوعها هل هي شركة او شخص طبيعي كما ان المكري لم يحترم مقتضيات المادة 112 من مدونة التجارة لان الاصل التجاري متقل بتقييدات وان الادلاء فقط برخصة البناء لا تثبت جدية الطلب الذي لا بد من ان يكون مؤسسا على كافة الوثائق المثبتة للشروع الفعلي والحقيقي في اعمال الهدم والبناء بما في ذلك عقدة المهندس ومهندس الخرسانة وعقود المقاولات ودفتر الورش والتمويل الذاتي او البنكي وهذه هي الوثائق التي تعطي الجدية للطلب.

مضيفة ان المستأنف عليها لم تدل بالوثائق في اسمها وانما في اسم المالكين السابقين مما تكون الوثائق قد انتهت صلاحيتها مؤكدة انها انفتت مبالغ باهضة من اجل تكوين اصلها التجاري وانه يكون من حقها تحديد التعويض الاحتمالي وذلك بمعابنة العناصر التي يتشكل منها الاصل التجاري وتحديد قيمتها قبل ان يتم الافراغ وهو ما جرى عليه العمل القضائي في هذا الشأن وان المحكمة مصدرة الحكم المستأنف تكون اضرت بحقوق العارضة لما احجمت عن تحديد التعويض عملا بمقتضيات المادة 20 من ظهير 24 ماي 55.

وبخصوص الخبرة اكدت الطاعنة منازعتها الجدية لانفتقارها للعناصر الشكلية والموضوعية ولخرقها للمقتضيات القانونية.

ملتزمة في الاخير الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي ابطال الانذار بالافراغ واحتياطيا اجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق عن الافراغ والتعويض الاحتياطي عن الضرر من جراء فقدان الاصل التجاري عملا بمقتضيات المادة 20 من ظهير 24 ماي 55 .

وحيث اجابت المستأنف عليها بواسطة محاميها ان المحل موضوع الدعوى يفترق لكافة عناصره المكونة للاصل التجاري وانه مغلق وان الخبرة المنجزة ابتدائيا احترم فيها الخبير مقتضيات المادة 63 من ق م م اما المادة 20 من ظهير 24 ماي 55 فلا تنطبق على النازلة وان المادة 12 منه هي الواجبة التطبيق ملتزمة رد الاستئناف . وحيث ادلت الطاعنة بواسطة محاميها بمذكرة اضافت من خلالها ان العقد الذي يربطها بالمستأنف عليها محرر يوم 2002/05/27 وانه يتضمن بندا ينص على ان الراغب في عدم استمرار سريانه ملزم باشعار الطرف الاخر برسالة مضمونة او باشعار شبه قضائي ستة اشهر قبل انتهاء مدة العقد التي هي ثلاثة سنوات 6 و 9 وان هذا البند لم يتم احترامه من طرف المستأنف عليها بخصوص الانذار الذي توصلت به يوم 2004/11/23 مؤكدة باقى أسباب الاستئناف المثارة وملتزمة الحكم وفق ما جاء فيه.

مدلية بصورة لعقد وصورة لوثيقة.

وبتاريخ 2008/1/31 أصدرت هذه المحكمة القرار الاستئنافي المشار إليه أعلاه والقاضي بتأييد الحكم المستأنف وهو القرار الذي تم نقضه من طرف المجلس الأعلى بعلّة كون الطاعنة أثارت أن العقد الرابط بينها وموجهي الانذار محرر يوم 2002/5/27 ويتضمن بندا ينص على أن الراغب في عدم استمرار سريانه ملزم باشعار الطرف الآخر برسالة مضمونة او باشعار شبه قضائي ستة اشهر قبل انتهاء مدة العقد التي هي 3-6-9، وأن هذا البند لم يتم احترامه اذ أنها توصلت بالانذار يوم 2004/11/23، وأنه على الرغم من كون ما أثير بصفة نظامية لا يتجافى مع مقتضيات

الفصل 6 من ظهير 55/5/24 وأن الطاعنة غير ملزمة بإيراد الفصل نفسه، فإن القرار لما رد الدفع بعلّة " أن عقد الكراء لئن تضمن بنودا متفقا عليها حول كيفية انتهائه...فان الانذار...لما كان يهدف الى وضع حد لعقد الكراء بسبب الهدم واعادة البناء تكون مقتضيات ظهير 55/5/24 هي الواجبة التطبيق " دون التأكد من مراعاة مدة الستة أشهر، مادام الدفع نفسه لا يناقض مقتضيات الظهير الذي تم اعتباره واجب التطبيق، لم يجعل لما قضى به أساس، مما يتعين معه نقضه".

وبجلسة 2010/6/17 أدلى نائب الطاعنة الأستاذ خالد الشركي بمذكرة بعد النقض جاء فيها أن الفقرة الثانية من الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية تنص على أنه :

" إذا بث المجلس الأعلى في قراره في نقطة قانونية تعين على المحكمة التي أحيل عليها الملف أن تنقيد بقرار المجلس الأعلى في هذه النقطة".

وأن المجلس الأعلى أكد بقراره أن باعثي الانذار لم يحترموا أجل ستة أشهر المنصوص عليها بالفصل 6 من ظهير 1955/05/24.

وأن المستأنف عليها تكون بذلك قد خرقت مقتضيات قانونية واجبة التطبيق.
وأنه بذلك يكون الانذار الموجه للعارضة باطلا وغير منتج لأي أثر.

وبجلسة 2010/9/30 أدلى نائب المستأنف عليها الاستاذ الزويكي عبد الله بمذكرة جوابية بعد النقض جاء فيها أنه يرجوع المحكمة الى وثائق الملف ومستنداته وخاصة الانذار وعقد الكراء ومقارنة تواريخ بعث الانذار وتاريخ نهاية مدة ثلاث سنوات ستجد أن العارضة قد احترمت الاجراءات التي ينص عليها القانون وخاصة ظهير 55/5/25 وهذا ما سنتولى العارضة توضيحه من خلال ما يلي :

فالعقد محرر في 2002/5/27 مدة 3 سنوات تنتهي في 2005/5/26.

بمعنى أن المالكة يجب عليها أن تبعث الانذار ستة أشهر قبل 2005/5/26 أي يوم 2004/11/25.

اذن لتفحص انذار المالكة وتاريخ توصل المكترية لمعرفة هل احترمت المالكة مدة 6 اشهر التي يشترطها الظهير أم لا.

وانه يرجوع المحكمة الى الانذار الذي بعثته المالكة ستجد على أن المكترية توصلت به بتاريخ 2004/11/23.

وأن مدة 6 أشهر تكون هكذا :

2004/12/23 - 2005/1/23 - 2005/2/23 - 2005/3/23 - 2005/4/23 - 2005/5/23 وبما

أن أجل مدة 6 اشهر التي منحها العارضة الى المكترية تتوافق مع تاريخ انتهاء مدة 3 سنوات الذي هو 2005/5/26، فإن العارضة بهذا السلوك تكون قد احترمت الفصل السادس من الظهير ومنحت للمكترية أجل الستة اشهر كاملة.

وبذلك تكون العارضة قد احترمت مقتضيات ظهير 1955/5/24 وخاصة أجل الستة أشهر الواجب منحها للمكترية.

وبجلسة 2011/2/3 أدلى الأستاذ عبد العالي بحبوبي الذي حل محل الأستاذ خالد الشركي عن المستأنفة بمستنتجات بعد النقض جاء فيها أن المحكمة لم تنتبه الى أن بنود العقد الرابط بين الطرفين تتطابق مع مقتضيات الفصل السادس من ظهير 55/5/24 وهي مقتضيات تتعلق بالنظام العام كان عليها أن تثيرها من تلقاء نفسها.

وان الانذار بالافراغ جاء خارقا لمقتضيات الفصل المذكور وأن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه لم تتعرض الى هذا الفصل الواجب عليها اثارته تلقائيا وتحاشت الجواب على الدفع المثار في اطاره فكان قرارها معيبا ومعرضا للنقض وأن محكمة الاحالة ملزمة بالتقيد بالنقطة القانونية المعتمدة من قبل المجلس الأعلى ان هذه النقطة تؤدي مباشرة الى التصريح ببطلان الانذار الموجه للعارضة بالافراغ ذلك أن عقد الكراء أبرم لمدة محددة 3، 6 و 9 سنوات ثم يجدد العقد كل ثلاثة سنوات متوالية بعد انقضاء تلك المدة التعاقدية وأنه خلال المدة التعاقدية صريحة 3، 6 و 9 سنوات هي متوالية ناجزة غير قابلة للمراجعة لا يمكن وضع حد لعقد الكراء طيلة هذا الأمد مهما كان السبب باستثناء الأسباب العقدية وأن عقد الكراء أبرم بتاريخ 5 يونيو 2002 بمقتضى العقد التوثيقي المنجز من قبل الموثق جواد السقاط وأن العارضة توصلت بانذار بالافراغ بتاريخ 2004/11/23 واذا اضفنا أجل ستة أشهر فالمطلوب منها الافراغ بتاريخ 2005/06/23 لكن ان عقد الكراء أبرم بتاريخ 5 يونيو 2002 فإن أجل انقضائه حسب المدة التعاقدية 3، 6، 9 سنوات، الثانية الغير قابلة للرجعة 3، 6 و 9 فإن المدة التعاقدية تنتهي بتاريخ 5 يونيو 2011 ولا يمكن وضع حد لعقد الكراء الا بعد توجيه انذار ستة أشهر قبل تاريخ 5 يونيو 2011 ومن تم فإن الانذار بالافراغ وجه قبل انصرام أجل عقد الكراء المتفق عليه مما يجعله باطلا ان المستأنف عليها رغم خرقها لالتزاماتها العقدية وكون الانذار باطلا فإنها بمجرد صدور القرار الاستئنافي المنصوص قامت بافراغ العارضة بل أخطر من ذلك عمدت حسبما صرحت فيه في المسطرة التي باشرتها العارضة الى ارجاع الحالة الى ما كانت عليه الى هدم المحل المتواجد به العين المكراة والحال هذه فإن العارضة بغض النظر عن مسطرة ارجاع الحال الى ما كان عليه محقة في الحصول على التعويض الكامل عن تدمير الأصل التجاري من قبل المالك فإن العارضة محقة في الحكم لها بالتعويض المنصوص عليه في الفصل 20 من ظهير 55/5/24 والتعويض عن التجهيزات انه وبعد مدة محدودة من تاريخ اقتناء العارضة للأصل التجاري وانفاقها مبالغ مهمة لتجهيزه توصلت بالانذار قصد الافراغ للهدم والبناء انه من العبث وليس من العدل والحق في شيء أن تضيع العارضة في كل ما أنفقتة فقط تلبية لرغبة الطرف المكري وبدون تعليل فالمحكمة ردت طلب العارضة للتعويض عن التجهيزات بالرغم من ثبوت انفاقها لمبالغ كبيرة لتجهيز المحل بعد اقتناء الأصل التجاري.

ووصل فقط ما هو ثابت بوصولات ووثائق ما مجموعه 2.165.670,36 درهم الى حدود 2004/12/31 وانه بمقتضى المقال الاصلاحى المرفق بالوثائق المدلى به بجلسة 2007/10/10 أوضحت العارضة للمحكمة تفصيل نفقات اقتناء الاصل التجاري وتجهيزه.

كما أن العارضة بمجرد كرائها للمحل وبعد دفعها للمكربن مبالغ طائلة أجبروها على أن لا تكون مصرح بها قامت بتجهيز المحل بأحسن ما يكون وبما يليق بالنشاط السياحي الراقى الذي قررت ممارسته فيه فأعمال الديكور وتزيين المحل التي كلفت العارضة مبالغ كبيرة من حقها حين حرمانها منها أن تطالب بتعويضها عنها وأن

مساحة المحل التي تفوق 500 متر مربع بالإضافة الى قبو من نفس المساحة كلفت العارضة مبالغ كبيرة التجهيز ذلك أن هذه العناصر المادية لا يمكن تقويمها بأقل من 6.000.000,00 درهم وان الاسم والعلامة التجاريين للعارضة les jardins du pacha (حدائق الباشا) من العناصر المعروفة واللامعة في اصلها التجاري ومعروف بكامل التراب المغربي ولدى أفخم الفاعلين السياحيين بالعالم وانها لوحدتها لها قيمة مادية مهمة لا يمكن تجاهلها وان المحل التجاري "حدائق الباشا" من المحلات المعروفة جدا بمدينة الدار البيضاء ومراكش وغيرها ولدى صنف من الزبناء الراقبين من رجال الأعمال والسياسيين والفنانين وغيرهم وان النشاط الممارس بالمحل يعد من الأنشطة المتطورة ذات الأهمية المالية والجدوى الاقتصادية.

وأن العارضة قبل كرائها للمحل قدمت لمالكيه مبالغ خيالية عما يسمى "بالساروت" لجعل الكراء بالقدر الذي هو عليه الآن وأنه عند تفويت حق الايجار يجب الأخذ بعين الاعتبار العناصر الحقيقية في التقويم وهي : الموقع- المساحة- النشاط الممارس- العرف السائد في مجال الكراء- القيمة الحقيقية للكراء وقت التقويم وأن خطأ مالك العقار أضحى ثابتا لالتزاماته العقدية بتوجيهه انذارا دون احترام أمد عقد الكراء كما أن هذا الخطأ تقاوم باستغلاله صدور القرار الاستئنافي المنصوص بمباشرة هدم المحلان العلاقة السببية بين الخطأ والأضرار اللاحقة بالعارضة ثابتة و ان العارضة تستحق التعويض الكامل عن الأضرار الفادحة الملحقة بها و ان العارضة فصلت تلك الأضرار بصورة مباشرة وعززتها بالوثائق المثبتة للضرر والذي تفوق 12.000.000,00 درهم، مما يفرض لها الحكم بهذا المبلغ.

وحيث إنه وبتاريخ 2011/04/07 أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرارها الاستئنافي بعد الاحالة والقاضي باعتبار الاستئناف جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض جزئي والحكم من جديد بأداء المستأنف عليه للمستأنفة تعويضا كاملا قدره 1.500.000 درهم وتأييده في الباقي والصادر النسبة . تم نقضه من طرف محكمة النقض بمقتضى القرارين الصادرين عن محكمة النقض المذكورين القرار الأول عدد 1224 المذكور أعلاه بعلة :أنه بمراجعة القرار المطعون فيه تبين انه بعدما بينت المحكمة في حيثياتها أنها تقيدت بالنقطة التي فصل فيها المجلس الأعلى المتعلقة بمراقبة مراعاة الطرف المكري لمدة العقد ولاحظت أن الإنذار الذي توصلت به الطاعنة بتاريخ 2004/11/23 وجه في بداية سريان مدة العقد مطبقة مقتضيات الفصل السادس من ظهير 1955/05/24 المتعلق بإنهاء عقد الكراء عادت وناقشت الإنذار موضوع الدعوى - والذي كان يهدف إلى إنهاء عقد الكراء بسبب الهدم وإعادة البناء في إطار الفصل 12 من ظهير 1955- وذلك في إطار القواعد العامة المتعلقة بالفسخ التعسفي للعقد وانتهت في منطوق قرارها إلى تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من تصحيح ومصادقة على الإنذار بالإفراغ موضوع الدعوى الأمر الذي يجعل مانعته الوسيلة واردا على القرار وموجبا لنقضه . القرار الثاني عدد 1225 المذكور أعلاه بعلة : بان المحكمة بعدما بينت في تعليها بأنها تقيدت بالنقطة التي فصل فيها المجلس الأعلى والمتعلقة بالدفع بعدم احترام أجل ستة أشهر قبل انتهاء العقد ولاحظت أن الإنذار موضوع الدعوى يهدف إلى إنهاء عقد الكراء بسبب الهدم وإعادة البناء في إطار الفصل 12 من ظهير 1955 الأمر الذي كان منها مناقشة القضية في اطار مقتضيات ظهير 1955/05/24 الواجب التطبيق إلا أنها بنهجها

خلاف ذلك واستنادها فيما قضت به من تعويض على أساس الفسخ التعسفي للعقد من جانب الطرف الطاعن في إطار القواعد العامة تكون قد جعلت قرارها على غير أساس .

وبناء على المستنتجات المدلى بها من طرف نائب المستشارف عليها والتي تعرض فيها أن محكمة النقض اصدرت بتاريخ 2012/11/26 قرار تحت عدد 1225 قضى بنقض القرار الاستئنافي القاضي بالتعويض إذ نقضته بعلة : أنه بمراجعة القرار المطعون فيه تبين انه بعدما بينت المحكمة في حيثياتها أنها تقيدت النقطة التي فصل فيها المجلس الأعلى المتعلقة بمراقبة مراعاة الطرف المكري لمدة العقد ولاحظت أن الإنذار الذي توصلت به الطاعنة بتاريخ 2004/11/23 وجه في بداية سريان مدة العقد مطبقة مقتضيات الفصل السادس من ظهير 1955/05/24 المتعلق بإنهاء عقد الكراء عادت وناقشت الإنذار موضوع الدعوى - والذي كان يهدف إلى إنهاء عقد الكراء بسبب الهدم وإعادة البناء في إطار الفصل 12 من ظهير 1955- وذلك في إطار القواعد العامة المتعلقة بالفسخ التعسفي للعقد وانتهت في منطوق قرارها إلى تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من تصحيح ومصادقة على الإنذار بالإفراغ موضوع الدعوى الأمر الذي يجعل مانعته الوسيلة واردا على القرار وموجبا لنقضه . وأن النقطة التي حددتها محكمة النقض هي تطبيق ظهير 1955/05/24 وخاصة الفصل 12 منه وبما أن أساس الدعوى هو الهدم وإعادة البناء وأن الافراغ للهدم يعطي للمكثري ثلاث حقوق تتمثل في 1- تعويض يساوي كراء ثلاث سنوات 2- حق الأسبقية في الرجوع في الرجوع إلى العقار 3- حق تعويض احتمالي في حالة عدم جدية السبب وان اجتهاد محكمة النقض مستقر على أن المكثري الذي يعزز طلبه بالتصميم ورخصة البناء يكون قد اثبت جدية السبب وبالتالي فإن مقتضيات الفصل 12 من الظهير هي الواجبة التطبيق وأن التعويض لا يتجاوز كراء ثلاث سنوات وخاصة في نازلتنا أن الخبير لما زار المحل عاين أنه مغلق باستمرار ولمدة طويلة وفارغ من أي تجهيزات وأنه مهمل الشيء الذي أفقده عناصر كثيرة ونفس النتيجة توصل إليها مأمور الإفراغ عندما باشر مسطرة الإفراغ . نظر لما استقرت عليه محكمة النقض من خلال الاجتهادات المذكورة أعلاه الأمر الذي يبرر التصريح بإبطال القرار الاستئنافي عدد 2011/1375 الصادر بتاريخ 2011/04/07 في الملف التجاري عدد 15/2010/1317 وبعد التصدي الحكم بتأييد القرار الاستئنافي 2008/493 الصادر بتاريخ 2008/01/31 في الملف التجاري عدد 15/2007/4456 .

وبناء على المستنتجات بعد النقض المدلى بها من طرف دفاع المستأنفة والتي حاول فيها تحريف قراري محكمة النقض بالإشارة إلى أن الفصل 12 من ظهير 1955/05/24 هو الواجب التطبيق بما في ذلك ما كرسه من تعويض وهذا أمر غير صحيح وفيه تحريف لمقتضيات قراري محكمة النقض والحجية القانونية سوار لقرار محكمة الاستئناف التجارية كمحكمة إحالة المنقوض جزئيا أو لقرار المجلس الأعلى السابق الصادر في 2009/12/02 موضوع الملف التجاري عدد 2008/2/3/573 وأن المجلس الأعلى في قراره الأول الصادر بتاريخ 2009/12/02 موض وع الملف التجاري عدد 2008/2/3/573 نقض قرار استئنافية البيضاء الذي قضى بتأييد الحكم الابتدائي الذي صادق على الإنذار الإفراغ على أساس :

وأن محكمة الإحالة في قرارها الصادر في 2011/04/07 تحت عدد 2011/1975 موضوع الملف الاستثنائي عدد 15/2010/1317 قد تقيدت بالنقطة التي حددتها محكمة النقض فيما يخص عدم احترام مدو العقد وتوجيهه تنبيه بالإخلاء قبل انقضاء مدة العقد بتعليقها التالي : و حيث بذلك يكون الإنذار الذي توصلت به المكترية قد وجه في بداية سريان مدة العقد.

و حيث إن تمسك المكترية بكونها احترمت مدة 6 أشهر المنصوص عليها في الفصل 6 من ظهير 1955/05/24 و ذلك عند توجيه الإنذار موضوع هذه الدعوى لا يقوم على أساس ما دام أن العقد الرابط بين الطرفين و حسب ما سبقت الإشارة إليه أعلاه لا ينتهي إلا بتاريخ 11/5/27.

وحيث ان وضع حد للكراء من طرف المالك اثناء سريان بسبب الهدم وإعادة البناء يعتبر اخلافا بينود العقد وبالتالي فسحا تعسفا من جانبه لهذا العقد. ومن ثم فإن بطلان التنبيه بالإخلاء لعدم مشروعيته قد أضحي ثابتا ومكتسبا حجة الأمر المقضي به سواء طبقا لقرار المجلس الأعلى أو قرار محكمة الاستئناف وهو ما عاينته محكمة النقض بالإشارة في قراراتها بأن محكمة الاستئناف تقيدت بالنقطة التي فصل فيها المجلس الأعلى المتعلقة بمراقبة مراعاة الطرف المكري لمدة العقد ولاحظت أن الإنذار الذي توصلت به الطاعنة بتاريخ 2004/11/23 وجه في داية سريان مدة العقد مطبقة مقتضيات الفصل 6 من ظهير 1955/05/24 المتعلق بإنهاء عقد الكراء . وفيما يخص التعويض المستحق للعارضة عن بطلان التنبيه بالإخلاء فإن محكمة الاستئناف التجارية بعدما عاينت بطلان التنبيه بالإخلاء وعدم مشروعية فسخ العقد فإنها قضت باستحقاق التعويض على أساس الضرر الذي لحقها من جراء إنفاق مبالغ باهظة من أجل اقتناء الأصل التجاري وتجهيزه والتحسينات التي أدخلته عليه مدلية بمذكرة تبرر ما تم صرفه على المحل والاطلاع على كافة وثائق الملف تبين أن المحل تم هدمه كما تبين أن الطاعنة تضررت من جراء إنهاء العقد بطريقة تعسفية على اعتبار أنها ارمت العقد لتسع سنوات مما تكون معه محقة في التعويض قدرته المحكمة في مبلغ 1.500.000,00 درهم هذا القرار تو الطعن فيه من قبل العارضة ومن قبل المستأنفة فالعارضة طعنت بالنقض على أساس وسيلتين الأولى شكلية والثانية تخص تقدير التعويض موضوع الملف 2011/2/3/1100 وأن محكمة النقض اعتمدت الوسيلة الأولى فقط التي أجابت عنها الحثية التالية : أنه بمراجعة القرار المطعون فيه تبين انه بعدما بينت المحكمة في حثياتها أنها تقيدت النقطة التي فصل فيها المجلس الأعلى المتعلقة بمراقبة مراعاة الطرف المكري لمدة العقد ولاحظت أن الإنذار الذي توصلت به الطاعنة بتاريخ 2004/11/23 وجه في بداية سريان مدة العقد مطبقة مقتضيات الفصل السادس من ظهير 1955/05/24 المتعلق بإنهاء عقد الكراء عادت وناقشت الإنذار موضوع الدعوى - والذي كان يهدف إلى إنهاء عقد الكراء بسبب الهدم وإعادة البناء في إطار الفصل 12 من ظهير 1955- وذلك في إطار القواعد العامة المتعلقة بالفسخ التعسفي للعقد وانتهت في منطوق قرارها إلى تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من تصحيح ومصادقة على الإنذار بالإفراغ موضوع الدعوى الأمر الذي يجعل مانعته الوسيلة واردا على القرار وموجبا لنقضه . كما أن محكمة النقض حتى بخصوص الطعن في ملف النقض التجاري 11/2/3/1278 لم تخرج عن هذه الحثية وعللت قرارها : بان المحكمة بعدما بينت في تعليقها بأنها تقيدت بالنقطة التي فصل فيها المجلس الأعلى والمتعلقة بالدفع بعدم احترام

أجل ستة أشهر قبا انتهاء العقد ولاحظت أن الإنذار موضوع الدعوى يهدف إلى إنهاء عقد الكراء بسبب الهدم وإعادة البناء في إطار الفصل 12 من ظهير 1955 الأمر الذي كان منها مناقشة القضية في إطار مقتضيات ظهير 1955/05/24 الواجب التطبيق إلا أنها بنهجها خلاف ذلك واستنادها فيما قضت به من تعويض على أساس الفسخ التعسفي للعقد من جانب الطرف الطاعن في إطار القواعد العامة تكون قد جعلت قرارها على غير أساس. وأن عدم احترام التنبيه بالإخلاء لمدة العقد أي توجيهه قبل انقضاء مدة العقد يترتب عنه بطلان الإنذار بالإخلاء وليس تصحيحه وتصديقه كما سايرت محكمة النقض وسيلة العارضة على صواب ويترتب عن ذلك استحقاق العارضة للتعويض الكامل طبقا لقواعد ظهير 1955/05/24 وأن الحثية الثانية المعتمدة من طرف محكمة النقض لم تأت بجديد لا كرسست المبدأ السالف الذكر أي استحقاق العارضة للتعويض الكامل في إطار ظهير 1955/05/24 وأن محكمة النقض رتبت في قرارها الأول أن بطلن التنبيه بالإخلاء يؤدي لزوما إلى إلغاء المستأنف لا إلى تأييده بل إلى بطلان التنبيه بالإخلاء ومحكمة الإحالة ملزمة بالنقيد بهذه النقطة القانونية . وأن محكمة النقض سواء في قرارها الأول أو الثاني الصادر في نفس اليوم لم تخرق حجية الأمر المقضي فيما يخص بطلان التنبيه بالإخلاء بل حددت أن مناقشة التعويض تكون في إطار ظهير 1955/05/24 وليس في إطار القواعد العامة . وأن محكمة الإحالة ملزمة طبقا للمادة 369 أن تبقى مقيدة بالنقطة القانونية التي فصلت فيها محكمة النقض والتي اكتسبت بعضها حجية الأمر المقضي فما يخص بطلان التنبيه بالإخلاء وما دام أن النقض يعيد الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبله فالمحكمة تستعيد تقدير الأدلة المعروضة عليها وتؤسس قضاءها على فهم جديد لوقائع الدعوى شرط الا يقع المساس بالحجية التي تتمتع بها النقطة القانونية التي فصل فيها قراري محكمة النقض وأن محكمة النقض اعتبرت محكمة النقض أن تقدير التعويض يتم في إطار ظهير 1955/05/24 ولم تقل بتقدير التعويض على أساس الفصل 12 من نفس الظهير . وأن بطلان التنبيه بالإخلاء يترتب عنه التعويض الكامل كما حددته مقتضيات ظهير 1955/05/24 أي تقدير القيمة الحقيقية للعناصر المادية والمعنوية للأصل التجاري وما تعرضت له العارضة من خسارة وما فاتها من ربح بسبب ضياع أصلها التجاري وهذا ما أشارت إليه تعليقات القرار الاستئنافي فيما يخص شكليات الإنذار بالإفراغ وهذا التعليل يعتبر قضاء مكملا للمنطوق وجزء لا يتجزأ منه ولم يطاله النقض فاكسب قوة الشيء المقضي به ولم يعد بإمكان محكمة الإحالة أن تتعرض 'ليه من جديد ويقتصر نظرها في البت في التعويض المستحق ومداه وأن بطلان الإنذار حيادا على السبب الذي يستند إليه يعتبر مبررا قانونيا لاستحقاق العارضة التعويض الكامل عن كل ما لحقها من ضرر وما فاتها من كسب بسبب إفراغها من المحل التي كانت تشغله بناء على إنذار باطل ملتزمة الحكم رفض الطلب المضاد المقدم من طرف المستأنف عليها جملة وتفصيلا والحكم وفق مقال العارضة الاستئنافي ومقالها الافتتاحي ومستنتاجاتها الكتابية .

وحيث إنه بتاريخ 2014/01/27 اصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرارا تحت عدد 413 قضى بقبول الاستئناف ، وفي الجوهر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من المصادقة على الإنذار بالإفراغ

والحكم من جديد برفضه وإلغاؤه فيما قضى به من رفض طلب بطلان الإنذار وتصديا الحكم ببطلان هذا الأخير وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وحيث طعننت شركة 22 انعاش في القرار الاستئنافي المذكور بالنقض أمام محكمة النقض.

وحيث انه بتاريخ 2016/02/25 اصدرت محكمة النقض قرارها عدد 2/90 ملف عدد 2014/2/3/1164 والقاضي بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي مترتبة من هيئة أخرى بعللة حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلة الثانية بعدم الإرتكاز على اساس قانوني وانعدام التعليل ذلك ان النقطة التي حددتها محكمة النقض تتحدد في مراقبة مراعاة المالكين لمدة ستة اشهر, وان حسن تطبيق القانون يتطلب التأكد من كون المالكين قد بعثوا بالإنذار قبل انتهاء العقد بستة اشهر ام لا وبالرجوع الى العقد الرابط بين الطرفين يتبين انه يتضمن ثلاث مدد 3 و 6 و 9 سنوات وليس مدة واحدة محددة في 9 سنوات بمعنى ان المدة الأولى محددة في ثلاث سنوات ويمكن أي من الطرفين انهاءه خلال هذه المدة وبالرجوع إلى الإنذار وعقد الكراء ومقارنة تواريخ بعث الإنذار وتاريخ نهاية مدة ثلاثة سنوات يتبين ان الطاعنة قد احترمت مقتضيات ظهير 55/5/24 وان اجل ستة اشهر التي منحها الى المكترية تتوافق مع تاريخ انتهاء مدة 3 سنوات الذي هو 05/5/26, وان المحكمة لم تتحرى جيدا واعتبرت ان مدة العقد هي 9 سنوات في حين ان طرفي العقد جزؤوه الى ثلاث مدد وان ذكرهم لرقم 3 يعني المدة الأولى 3 سنوات ويمكن لطرفي العقد انهاءه خلال هذه المدة الأمر الذي يعرض القرار للنقض.

وبناء على مستنتجات بعد النقض المدلى من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 2016/12/28 فيها انه بناء على عرض القضية على محكمة الإحالة محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء بجلسة 2016/12/28 فان محكمة النقض بنت قضاءها على الحيثية التالية حيث انه بالاطلاع على عقد الكراء الرابط بين الطرفين يتبين انه نص على ان الكراء ابرم لمدة 3 و 6 و 9 سنوات ابتداء من تاريخ 2/5/27 قابلة للتجديد بصفة تلقائية من ثلاث سنوات الى ثلاث سنوات وهو ما يقتضي ان التجديد يقع من ثلاث سنوات باعتبار ان العقد حدد عدد المرات التي يتجدد خلالها 3 ثم 6 ثم 9 سنوات مع الزام الطرف الطرف الذي يرغب في فسخه باشعار الطرف الاخر بواسطة رسالة مضمونة مع الاشعار بالتوصل ستة اشهر قبل نهاية فترة ثلاث سنوات وان الانذار الذي وجه الى المطلوبة في النقض بتاريخ 4/11/23 قد احترم اجل الستة اشهر قبل 5/5/26 تاريخ انتهاء فترة ثلاث سنوات الاولى والمحكمة التي اعتبرت ان الانذار وجه من طرف الطاعنة قبل انقضاء مدة العقد واثناء سريانه تكون قد بنت قرارها على تعليل فاسد مما يعرضه للنقض

وانه عملا بمقتضيات الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية فانه لئن كانت محكمة الاحالة ملزمة بالتقيد بالنقطة القانونية التي بنت فيها محكمة النقض فان هذا لا يغل يدها عن التكييف في حدود الوقائع التي سبق عرضها عن محكمة الموضوع ولها ان تعطي لتلك الوقائع مفهوما جديدا تستنبط فيه ما يكون الاجدر لبناء اعمدة قضائها الجديد فتعليل محكمة النقض في قرارها المشار اليه اعلاه لم توصل الابواب عن محكمة الاحالة في اعادة تقدير الوقائع حق قدرها في اطار ما لها من سلطة التقدير لتقف على حقيقتها الناتجة عن مكن ارادتي الطرفين

وما اتجتها اليه حقيقة وواقعا ان عقد الكراء المبرم بين العارضة عليها ولو انه نص على مدة محددة في 3 و 6 و 9 فانه نص بالمقابل على انه لا يتجدد انقضاء هـ المدة البالغة 9 سنوات ثم يتجدد كل ثلاث سنوات متوالية بعد ذلك فالعقد خلا المدة عليها بين الطرفين والتي هي 3 و 6 و 9 هي في حقيقتها ولو انها متوالية ظاهريا فهي غير قابلة للإنفصام او المراجعة ولا يمكن وضع حد لعقد لكراء طيلة هذه المدة البالغة تسع سنوات مهما كان السبب باستثناء الأسباب الناجمة عن التعاقد وهذا واضح من الفقرة من العقد المعنوية

ان المتعاقدين ابرما الكراء بتاريخ 2002/6/5 بمقتضى العقد التوثيقي المنجز ن طرف موثق وهذا العقد حسبما بين اعلاه اشار صراحة على ان المدة المحددة وهي 9.6.3 هي مدد متصلة لا انفصام فيها ولا تعتبر باي حال من الأحوال ان كل منها يمثل وحده مستقلة على الأخرى ولا يحتاج الأمر توجيه اي انذار في اطار ظهير 55/5/24 يخص كل منهما على حدة وان العارضة توصلت بالإنذار بتاريخ 2004/11/23 مع ان عقد الكراء ابرم بالتاريخ اعلاه فان اجل انقضائه حسب المدة التعاقدية 9.6.3 الغير قابلة للتجزئة التي تنتهي بتاريخ 2011/6/5 لا يمكن وضع حد لعقد الكراء الا بعد توجيه انذار بستة اشهر قبل تاريخ 2011/6/5, وعليه فان الإنذار بالإفراغ وجه قبل انصرام امد انتهاء عقد الكراء بالسنوات المتفق عليها تعاقديا, الأمر الذي يكون معه هذا الإنذار باطلا وعديم الأثر ولذلك تلتبس الحكم وفق المقال الإستئنافي.

بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 2017/1/18 جاء فيها ان محكمة النقض اصدرت بتاريخ 2016/2/25 قرارا تحت عد 2/90 قضى بنقض القرار الصادر عن محكمة الإستئناف بتاريخ 2014/1/27 في الملف التجاري عدد 2013/1022 واحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة لتبث فيها بهيئة اخرى وان محكمة النقض نقضت القرار الإستئنافي لعل ان العقد الرابط بين الطرفين نص على ان الكراء ابرم لمدة 3 و 6 و 9 سنوات قابلة للتجديد وهو ما يقتضي ان التجديد يقع من ثلاث سنوات إلى ثلاث سنوات باعتبار ان العقد حدد عدد النترات التي يتجدد خلالها 3 ثم 6 ثم 9 من الزام الطرف الذي يرغب في فسخه باشعار الطرف الآخر ستة اشهر قبل نهاية فترة ثلاث سنوات مع التأكيد على ان العقد تضمن ثلاث مدد اي 3 و 6 و 9 سنوات وليس مدة واحدة 9 سنوات بمعنى ان كل مدة محددة في ثلاث سنوات ويمكن لأي من أطراف العقد انهاءه خلال اي مدة مع الإلتزام باشعار الطرف الأخر ستة أشهر قبل نهايتها وان المحكمة في اطار تقيدها بالنقطة التي حددتها محكمة النقض يجب عليها ان تتصدى للقضية في اطار القرار الإستئنافي المنقوض لما اعتبر مدة العقد هي 9 سنوات كان تعليله فاسدا والصواب هو ان العقد يتضمن 3 مدد ويمكن لأي طرف فسخه خلال اي مدة وبالتالي يبقى السؤال المطروح هو هل المالكة لما اشعرت المكترية احترامت اجل ستة اشهر قبل نهاية مدة ثلاث سنوات ام لا ؟

بالنسبة لاحترام العارضة لاجل السنة اشهر التي ينص عليها ظهير 55/5/24 فانه يرجوع المحكمة الى وثائق الملف ومستنداته وخاصة الإنذار ومقارنة تواريخ بعث الإنذار وتاريخ انتهاء نهاية مدة ثلاث سنوات ستجد ان العارضة احترمت الإجراءات التي ينص عليها القانون وهذا ما ستتولى العارضة توضيحه من خلال ما يلي فالعقد محرر في 2002/5/27 ومدة 3 سنوات تنتهي في 2005/5/26 بمعنى ان المالكة يجب عليها ان

تبعث الإنذار ستة اشهر قبل 2005/5/26 اي يوم 2004/11/25 لنتقخص الإنذار وتاريخ توصل المكترية لمعرفة هل احترمت المالكة مدة 6 اشهر التي يشترطها الظهير ام لا انه يرجوع إلى الإنذار الذي بعثته المالكة ستجد على ان المكترية توصلت بتاريخ به 2004/11/23 وان مدة 6 اشهر تكون هكذا الشهر الأول 2004/12/23 الشهر الثاني 2005/1/23 والشهر الثالث 2005/2/23 و الشهر الرابع 2005/3/23 والشهر الخامس 2005/4/23 والشهر السادس 2005/5/23 نلاحظ ان اجل ستة اشهر التي منحها العارضة للمكترية تتوافق مع تاريخ انتهاء مدة 3 سنوات الذي هو 2005/5/26 وبذلك تكون العارضة قد منحت للمكترية اجل الستة اشهر كاملة وطبقت مقتضيات ظهير 55/5/24 وخاصة الفصل السادس منه وتطبيقا لمقتضيات قرار محكمة النقض تكون العارضة قد احترمت اجل الستة اشهر قبل 2005/5/26 تاريخ انتهاء فترة ثلاث سنوات الأولى الأمر الذي يبرر التصريح بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بالمصادقة على الإفراغ. و بناء على إدراج الملف بجلسات علنية آخرها جلسة 2017/01/18 حضرها دفاع الطرفين وادلى نائب المستأنف عليها بمذكرة بعد النقض أشير الى مضمونها اعلاه تسلم نسخة منها نائب المستأنفة.

فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حازه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2017/01/25.

محكمة الاستئناف

عرضت الطاعنة اوجه استئنافها تبعا لما سطر اعلاه.

حيث تمسكت بكون الإنذار موضوع النزاع تخللته عدة خروقات كلية منها عدم ذكر نوع الشركة المستأنفة كما انه لم يتم اعلام الدائنين بدعوى الإفراغ اعمالا بمقتضيات الفصل 112 من م.ت كما ان الإدلاء برخصة البناء لا تفيد جدية السبب .

حيث سبق لهذه المحكمة فر قرار اول الصادر بتاريخ 08/1/1 ان قضت بتأييد الحكم المستأنف الصادر بتاريخ 01/5/23 القاضي برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المضاد بالمصادقة على الانذار والافراغ مقابل تعويض لا يتعدى كراء ثلاث سنوات وهذا القرار تم نقضه من طرف المجلس الاعلى وهذا النقض أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بتاريخ 2011/4/7 قرارا قضى باعتبار الاستئناف جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض جزئي والحكم من جديد بأداء المستأنفة تعويضا كاملا قدره 1500.000 درهم وان هذا القرار هو الآخر كان موضوع طعن بالنقض وصدر قرار عن محكمة النقض بتاريخ 2012/11/29 قضى بنقض القرار اعلاه وأصدرت هذه محكمة قرار بتاريخ 2014/1/27 قضى بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض طلب المصادقة على الانذار وببطلان الانذار وهذا القرار بدوره كان محل طعن من طرف المكربة صدر على اثره

قرار بتاريخ 2016/2/25 قضى بنقض القرار الإستئنافي واحالة الملف من جديد على هذه المحكمة ولذا فإن هذه المحكمة مقيدة بالنقطة القانونية الواردة بالقرار عملا بمقتضيات الفصل 269 من ق.م.م الذي اعتبر ان المكريه وبهذا الإنذار محترمة مقتضيات الفصل السادس من ظهير 55/5/24.

حيث انه بالرجوع الى نص العقد الكرائي المؤرخ 2000/5/27 يتبين ان الكراء ابرم لمدة 3، 6 و 9 سنوات والعقد يمكن تجديده ضمنيا لمدة جديدة لمدة ثلاث سنوات، والانذار موضوع النزاع المسبب بالهدم واعادة البناء بلغ للمستأنفة بتاريخ 2004/11/23 أي قبل انتهاء المدة الاولى المحددة في ثلاث سنوات ولذا ***** من كون تبليغه خلال سنوات العقد الذي انتهت مدته الاولى في 2005/5/26 .

وحيث انه ما تمسكت به المستأنفة من عدم جدية السبب ***** على أساس لأن التصميم ورخصة البناء هما ***** للقول بجدية السبب المدعى عليه الانذار وهو ما استقرت عليه معظم قرارات محكمة النقض كما ان عدم اشعار الدائنين لا يحول دون مطالبة الطرف المكري بالإفراغ للسبب المنصوص عليه في الفصل 12 من ظهير 55/5/24 وكذا فالحكم المستأنف كان على صواب لما قضى بالاستجابة لطلب الافراغ مقابل التعويض الجزئي الممنوح للمكترية بمقتضى الفصل اعلاه ويرفض بطلان الانذار.

لهذه الأسباب

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

تأسيسا على قرار محكمة النقض عدد 2190 المؤرخ في 2016/2/25.

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 518

بتاريخ: 2017/01/25

ملف رقم: 2016/8206/3817



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/01/25

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

السيدة 11 أمينة

ينوب عنها الأستاذ حسن حسون المحامي بهيئة البيضاء

بوصفها متعرضة من جهة

وبين : السيد عبد الحق 22

نائبه الأستاذ سديري بوشعيب المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفه متعرض ضده من جهة أخرى.

بحضور شركة 33 ش.م.م في شخص ممثلها القانوني

بناء على مقال التعرض على حكم غيابي و القرار الاستئنافي ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

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

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 الرامي الى التعرض على حكم غيابي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به السيدة سميرة امينة بواسطة دفاعها بتاريخ 2016/7/12 تتعرض بمقتضاه على القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09-04-2015 تحت عدد 1990 ملف عدد 2014/8206/4547 و القاضي بقبول الاستئناف وفي الجوهر بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار المبلغ بتاريخ 2013/11/08 و بافراغ المكترية شركة 33 من المحل الكائن ب693 شارع المقاومة، المحمدية هي و من يقوم مقامها و الحكم عليها و السيدة 11 أمينة بأدائهما بالتضامن للمستأنف مبلغ 14701.50 درهما عن الفرق بين السومتين للمدة من فاتح يوليوز 2011 الى متم مارس 2013 و تحميل المستأنف عليهما الصائر.

حيث طعنت المتعرضة في اجراءات تبليغ القرار الإستئنافي موضوع التعرض مصرحة انها لم تتوصل بالقرار أن من بلغ بالقرار هي المسماة فاطمة الزهراء طويلبي بصفتها مستخدمة فمن جهة وثيقة التبليغ لا تتضمن أجل 30 يوما لتقديم مقال التعرض عملا بمقتضيات الفصل 130 من ق.م.م فضلا ان المستخدمة المبلغ اليها القرار لا تشتغل بالمحل موضوع النزاع منها وفي نزاع معها.

حيث ان الطعن في اجراءات التبليغ لم يبق له أي اساس على اعتبار ان شهادة التسليم المتعلقة بتبليغ القرار الإستئنافي موضوع الطعن بالتعرض تضمنت ملاحظة " رفضت فاطمة الزهراء طويلبي " بتاريخ 2015/6/22 وعملا بمقتضيات الفصل 39 من ق.م.م (الفقرة الخامسة منه) فانه بعد مرور عشرة ايام من اليوم الموالي للرفض فان الإستدعاء يعتبر مسلما تسليما صحيحا أي ابتداء من 2015/7/3 وانه بالنسبة للتعرض على القرارات الإستئنافية الغيابية فانه تطبق مقتضيات الفصل 352 من ق.م.م التي تحيل على مقتضيات الفصل 130 وما يليه من ق.م.م وبعد مرور عشرة ايام من هذا التاريخ أي من يوم اعتبار التسليم صحيحا فان التعرض الذي تقدمت به المتعرضة يكون قد قدم داخل الأجل القانوني المنصوص عليه في الفصل اعلاه وتبقى كل منازعة في التبليغ متجاوزة.

لكن حيث ان المتعرضة تطعن في القرار متمسكة ان ذمتها خالية من أية أكرية وانها أدت مبلغ 53219 درهم كراء ثلاثة أشهر ماي, يونيو , يوليوز 2013 ولم تبق ذمتها مليئة الا بمبلغ شهري غشت وشتبر 2013.

حيث انه بالإطلاع على القرار الإستئنائي تبين انه لم يقض على المدينة الأصلية وكفيلتها الا بواجبات الفرق بين السومتين ولم يقض باداء الكراء حتى يمكن مناقشة مدى ملاءة ذمة المتعرضة من عدمها هذا من جهة ومن جهة ثانية فان المتعرضة أصلا لم تلتمس في ملتسمها الختامي في مقالها إلا بعدم قبول التبليغ وتبعا لكل ما ذكر أعلاه بكون المقال مختل شكلا ويتعين عدم قبوله فضلا ان المتعرضة سلكت جميع الطرق العادية والغير العادية كالطعن باعادة النظر والتعرض الغير الخارج عن الخصومة في مواجهة القرار موضوع الطعن بالتعرض في الملف الحالي وانتهت برفض كل طلباتها.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا بقيم في حق المتعرض ضدها الثانية.

في الشكل: بعدم قبول التعرض و تحميل رافعته الصائر.

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

كاتبة الضبط

المستشارة المقررة

الرئيسة

قرار رقم: 519
بتاريخ: 2017/01/25
ملف رقم: 2016/8206/5229



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/25

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السادة محمد 11 وزبيدة 11

ينوب عنهما الأستاذ عبد الرحيم حامض المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفهما مستأنفين من جهة

وبين : السيد محمد 22

تنوب عنه الأستاذة حياة بن شقرون المحامية بهيئة الدار البيضاء

بوصفه مستأنفا عليه من جهة أخرى.

ملف رقم: 2016/8206/5229

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 2017/1/4

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

في الشكل:

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد محمد 11 وزبيدة 11 بواسطة دفاعهما بتاريخ 2016/10/11 يستأنفان بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/5/31 تحت عدد 5430 ملف عدد 2016/8206/3106 و القاضي في الشكل بقبول الطلبين الأصلي والمضاد وفي الموضوع في الطلب الأصلي ببطلان الإنذار المتوصل به بتاريخ 2015/12/28 وتحميل المدعى عليهما الصائر، وفي الطلب المضاد برفضه مع تحميل رافعه الصائر.

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

و حيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول .

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض من خلاله انه توصل بتاريخ 2015/12/08 بانذار في اطار ظهير 24 ماي 1955 من الاداء والافراغ وانه بادر الى سلوك مسطرة الصلح انتهت بصدور امر بتاريخ 2016/02/18 القاضي بعدم نجاح الصلح كما يتقدم بطلبه الرامي للمنازعة في اسباب الانذار لكونه كان يكتري المحل من السيدة بودي منانة سنة 2002 التي فوتت المحل للسيدة صالح حنانة التي وجهت له انذارا من اجل الاداء فقام بايداع مبلغ 17.160,00 درهم بين يدي محاميها الاستاذ عبد الفتاح دكار عن المدة من فاتح يناير 2012 الى غاية متم دجنبر 2012 ثم قامت هذه الاخيرة بتقويت المحل من جديد لشخص يجهله المدعى حسب الثابت من محضر المفوض القضائي مما حدا به الى ايداع المبالغ المستحقة الى غاية 2015 بصندوق هذه المحكمة ملتجئين اساسا الحكم ببطلان الانذار بالافراغ واحتياطيا باستحقاقه لتعويض عن الافراغ يكون مساويا لقيمة الاصل التجاري مع الامر بتعيين خبير قصد تقويم الاصل التجاري .

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف نائب المدعى عليهما مع مقال مضاد مؤداة عنه الرسم القضائي بتاريخ 2016/05/02 حسب الوصل عدد 181666 يعرضان من خلالهما ان المحل المدعى فيه ملكهما وان المدعي لم يسلك مسطرة العرض والتجأ مباشرة لمسطرة الايداع والحال انه كان يتعين عليه بمجرد التوصل بالانذار عرض مبالغ

الكراء على المالكين الجدد لان هذا الانذار يعد بمثابة اشعار بحوالة الحق ولا يمكنه بعد ذلك الاحتجاج بوجود اثبات الصفة ملتزمين الحكم في المقال الاصلي برفضه وتحميل رافعه الصائر وفي المقال المضاد الحكم على المدعى عليه فرعيا بادائه لهما واجبات الكراء ومبلغها 49.400,00 درهم عن 2012 الى غاية متم دجنبر 2015 بحسب سومة 1300 درهم شهريا ومبلغ 4940 واجب النظافة وتعويض قدره 3.000,00 درهم وبالمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ بتاريخ 2015/12/29 .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيدان محمد 11 وزبيدة 11 و جاء في أسباب استئنافهما انهما يعيبان على الحكم المستأنف عدم مصادفة قضاءه الصواب فيما قضى به وان مناط الدعوى هو منازعة طرفي الخصومة حول صحة الإنذار الموجه في اطار مقتضيات ظهير 55/5/24 إذ عللت محكمة البداية بالإستجابة الى الدعوى الأصلية ورد الدعوى المضادة كون المكتري قد عمد فعلا الى سلوك مسطرة العرض والإيداع بعد علمه تقويت العقار غير انه تعذر عليه القيام بتسليم المبالغ الكرائية المستحقة الى مستحقيها بعدما تعذر على السيد المفوض القضائي كمال المستعين من خلال محاولتيه في 2013/01/04 و 2013/08/26 مقابلة المالك الجديد, ليعمد المكتري ايداع الواجبات الكرائية في اسم عائلي غير مطابق لأسم المالك الجديد , وعلل الحكم المستأنف كون العرض والإيداع لا يعيبه ما شابه من خطأ في بيان الإسم الصحيح لعدم وجود ما يثبت إشعار المكتري بانتقال الملك الى المستأنف, غير انه وبمجاراة الحكم المستأنف في تعليقه, فقد كان حريا بالمكتري وعند توصله بالإشعار بالأداء المذيل بمقتضيات المادة 27 من ظهير 55/5/24, والذي في عمقه هو اشعار بانتقال الملك الى المستأنفين, ان يصحح الخطأ الذي وقع فيه وذلك بسبب المبالغ المودعة لغير ذي صفة وإعادة بعثها الى دفاعهما سيما وان مكنة ذلك متاحة وداخل الأجل المضروب في الإنذار, وان المستأنفين قد حاولا فعلا التقدم لدى وكيل الحسابات لسحب المبالغ المودعة الا ان طلبهما ووجه بالرفض بعله انهما غير معنيين به, ومن جهة ثانية فقد رد الحكم المستأنف كون حالة التماطل غير ثابتة في ملف القضية على اعتبار ان الوجيبة الكرائية من اكتوبر 2012 إلى متم دجنبر 2012 قد وقع أداؤها لفائدة الغير الذي لم يعد مالكا, ولئن كان الأصل ان الوفاء لغير الدائن او نائبه لا ينقضي به الدين ولا تبرأ به ذمة المدين إلا في الحالات التي أوردتها الفصول 238 و 239 و 240 من قانون الإلتزامات والعقود على سبيل الحصر , ومنها الوفاء بحسن النية للدائن الظاهر وهو الشخص الذي لا يكون دائنا حقيقيا وقت استحقاق الدين, ولكن الدين موجود في حيازته مما يحمل الناس على الإعتقاد بانه هو الدائن الحقيقي كما هو الشأن في نازلة الحال التي وقع فيها الوفاء المسبق لمن كان يحوز الحق عن المدة التي كان فيها مالكا وعن المدة اللاحقة لتقويت الملك موضوع العين المؤجرة, مادام ان واقعة الوفاء عن كامل المدة قد حصلت قبل تاريخ التقويت, لكن ذهب الحكم على تأويل خاطئ

لما نصت عليه مقتضيات الفصول 238 و 239 و 240 من قانون الإلتزامات والعقود ونص الفصل 238 من ق.ل.ع في فقرته الثانية على ان الوفاء لمن ليست له صلاحية استيفاء الدين لا يبرئ ذمة الدين إلا إذا اقره الدائن ولو ضمنيا او استفاد منه اذا اذنت به المحكمة وان تعليق براءة ذمة الدائن حسبما نصت عليه مقتضيات الفصل المذكور قد وقع تعليقه على تحقق احدى الشرطين الواردين بنفس الفصل وان الشرط الثاني مستبعد جدا لعدم وجود أي اذن مسبق من المحكمة في نازلة الحال, اما فيما يخص الشرط الأول فمن الثابت ان منازعة المعارضان في عدم تحقق الوفاء تؤكد عدم اقرارهم بصحة الوفاء, ناهيك على عدم استفادتهما منه والتمس إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والمصادقة على الإنذار بالإفراغ والحكم تصديا بالإستجابة الى ذلك وفق ما هو مفصل بالمقال المضاد وتحميل المستأنف عليه الصائر. وأدليا بنسخة من الحكم المستأنف

و بناء على مذكرة جوابية مرفقة بوثائق المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 2016/12/7 جاء فيها أن المستأنف عليه يشغل محلا معد للإستعمال التجاري هو عبارة عن محل نشاطه يكمن في نجارة الخشب, أي الصنع والبيع والتوزيع مقابل كراء شهري قدره 1300 درهم وبتاريخ 2015/12/29 توصل من المستأنفان بانذار بالأداء وفسخ عقد الكراء مؤرخ في 2015/12/08 يندرونه فيه باداء مبلغ 49400.00 وذلك عن المدة المتراوحة بين فاتح اكتوبر 2012 الى متم دجنبر 2015 وذلك داخل اجل قدره خمسة عشر يوما من تاريخ توصله بالإنذار, وان المستأنف عليه يكتري المحل موضوع الإنذار منذ سنة 2002 من قبل المالكة الأصلية السيدة بودى منانة, وان هذه الأخيرة فوتت المحل لشخص يدعى صالح حنانة دون اخبار المعارض بذلك, وتبعا لذلك تفاجأ هذا الأخير بانذار بالأداء موجه من السيد صالح حنانة (ينوب عن المكري السيد عزيز حمال بمقتضى وكالة) ينوب عنه الأستاذ عبد الفتاح دكار من اجل اداء الأكرية عن المدة المتراوحة من 2012/1/1 إلى 2012/12/31 وان المستأنف عليه مكن الأستاذ المذكور بمبلغ 17160 درهما, وان المستأنف عليه رغب في تسليم الأكرية الى المكري الجديد عن سنة 2013 مما حدى به الى توجيه إنذار غير قضائي, غير ان المفوض القضائي الأستاذ كمال المستعين افاد من خلال محضره المرفق طيه ان السيد صالح الحنانة رفض تسلم الإنذار وكذا الشيك المرفق طيه لفائدة عزيز الحمال, وعمد المالك الجديد ايضا الى تفويت ايضا المحل لمالك آخر مجهل المستأنف عليه ايضا هويته, وان محضر المفوض القضائي كمال المستعين نجده يبين وبصريح العبارة انه وجد السيد محمد قريب بصفته مالك العقار واخته السيدة زبيدة قريب بعد ان رفض الإداء ببطاقته الوطنية وصرح ان السيد عزيز الحمال قد باع لهما المحل وان السيد قريب لم يدل بصفته للمفوض القضائي ومنحه اسما غير حقيقي, وان محضر المفوض القضائي محضر رسمي لا يطعن فيه الا بالزور, ومن تمة تعذر عرض الأكرية المذكورين اعلاه مما حدى به الى وضعها بصندوق المحكمة كما هو الشأن بالنسبة للأكرية عن سنتي 2014 و

2015 وتجدد الإشارة ان المفوض القضائي لا يمكن له منح مبالغ بمجرد انه صادف وجود شخص غريب عن ما تم تضمينه بمسطرة العرض العيني على اعتبار ان المالك والمعني بالأكرية هو صالح حنانة وليس قريب او 11, انه تقاجاً بانذار غير قضائي يفيد أداء واجبات كراء مستحقة واخرى غير مستحقة, كما انهما منحا المفوض القضائي اسما عائليا خطأ حتى يتم افرغ العارض من المحل, وان المستأنفان لم يحترما مقتضيات الفصل 195 من ق.ل.ع اذ لم يعلما المستأنف عليه بحوالة الحق وادعا ان المستأنف عليه متقاعس عن اداء الأكرية في حين انه عرض المبالغ امام صندوق المحكمة لمن يستحقها, و التماطل غير ثبت في حقه وان واجبات الكراء تم ايداعها بصندوق المحكمة, واستند المستأنفان على ان العارض نذمه مليئة بمبلغ 49400 درهما عن الأكرية المتخلذة بذمته عن اداء كراء من فاتح اكتوبر 2012 الى متم دجنبر 2015 عن سومة كرائية مبلغها 1300 درهما, وان مجموع الأكرية المودعة من قبل موكلي هي 63960 درهما حسب العروض العينية أي 15600 (كراء سنة) $17160 + 3 = 63960$ درهما, وبالتالي فان المبلغ المودع من قبل موكلي قد استغرق المبلغ المطالب به من قبل المستأنفان وبالتالي ان رفض المكريان للتصالح غير مبرر, وان العارض الذي توصل بالإنذار ويادر الى عرض الكراء المطلوب بمقتضاه على المكري وأعقبه الإيداع بالحساب داخل الأجل المضروب في الإنذار يجعل التماطل غير ثابت في حقه, وما جاء في تعليل المحكمة يعتبر كافيا في تبرير ما انتهت اليه في قضائها ولا يعيب حكمها على أي حيثية واحدة, وتكون قد ركزت حكمها على اساس قانوني واجابت المستأنفان عن جميع دفعوهم ولم تخرق أي مقتضى وتكون الوسائل جميعها على اساس, لذلك يلتزم القول والحكم بعدم قبول الإستئناف شكلا ورفضه موضوعا والقول والحكم بتأييد الحكم الإبتدائي فيما قضى به وأدلى بنسخة من العقد ونسخة من طلب تبليغ إنذار ونسخة من شيك يحمل مبلغ 17160 درهما ونسخة من وصل يحمل مبلغ 17160 ونسخة من وصل يحمل مبلغ 8580 ونسختين من محضر تبليغ انذار مفوض قضائي الأول مؤرخ في 2013/3/9 والثاني مؤرخ في 2013/8/26 ورسالة غير سرية موجهة الى نائب المستأنفان ونسخة من محضر مفوض قضائي المؤرخة في 2013/1/4 و 4 نسخ من وصل ايداع بمبلغ 15600 الأولى مؤرخة في 2013/9/26 و الثانية مؤرخة في 2014/2/13 و الثالثة مؤرخة في 2014/12/19 والرابعة مؤرخة في 2016/2/17

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبهما بجلسة 2017/1/4 جاء فيها أن السيد محمد 11 ينفي نفيا قاطعا ان يكون قد صادف يوما المفوض القضائي مصرحا له ان اسمه العائلي قريب, والا لكان على السيد المفوض القضائي ما دام انه سجل رفض المالك الجديد تعداد اوصافه ليعتد بالمحضر الإخباري المنجز من قبله حتى على فرض صحة هذا الزعم, فان العارضان قد بعثا بإنذار في اطار مقتضيات المادة 27 من ظهير 55/5/14 وقد ضمن به اسميهما الصحيحين, وهو في ذات الآن يحمل بين طياته

إشعار بانتقال الملك, فقد كان على المطلوب استدراك الخطأ الذي اوقعه فيه السيد المفوض القضائي وإيداع المبالغ الكرائية في اسم المالكين الجديدين, وان التثبت كون محضر المفوض القضائي هو محضر رسمي لا يطعن فيه إلا بادعاء زوريته, ينصرف الى المحاضر الصحيحة شكلا ومضمونا, اما وان السيد المفوض القضائي كمال المستعين نجده قد اصدر ثلاث محاضر تبليغ كلها متناقضة في مضمونها فانه من البديهي القول بردها للأسباب التالية: بتاريخ 2012/03/09 انتقل الى العنوان حي الرجاء 1 الزنقة 4 الرقم 35 بالدار البيضاء فوجد صالح الحنانة النائب عن عزيز حمال فعرض عليه التوصل بانذار فرفض, ونجد السيد المفوض القضائي قد ذكر اوصاف السيد صالح الحنانة, اصدر السيد المفوض القضائي محضرا بتاريخ 2013/01/04 افاد من خلاله انه انتقل الى العنوان الكائن بحي الرجاء 1 زنقة 4 الرقم 35 الدار البيضاء, فوجد السيد محمد قريب بصفته مالك العقار واخته السيدة زبيدة قريب, وقد رفضا الإدلاء بوطنيتهما وصرح ان عزيز حمال قام ببيع المحل لهما, وتعذر عليه عرض المبالغ الكرائية, دون ذكر لأوصاف الشخص الذي ادعى ان اسمه محمد قريب, بتاريخ 2013/8/26 اصدر السيد المفوض القضائي محضرا اخباريا افاد من خلاله انه تردد عل العنوان المذكور اعلاه عدة مرات, آخرها بتاريخ 2013/3/26 وترك بطاقة الزيارة من تحت الباب بقيت دون جدوى فتعذر عليه القيام بالمطلوب, وهكذا اذا كان ما افاد به المفوض القضائي صحيحا, فقد كان خريا به ذكر اوصاف المدعو محمد قريب ثم ان كان قد وقع الرفض بتاريخ 2013/01/04, لماذا سيتردد السيد المفوض القضائي من جديد نفس العنوان ليصدر المحضر الإخباري المؤرخ في 2013/8/26, وان الإيداعات المجراة لاتهم المستأنفين في شيء طالما انه من المستحيل التحوز بها لوضعها في اسم عائلي غريب عن اسمهما, وان العارضان ملتزمين بالحكم وفق ما هو مفصل بالمقال الإستئنافي.

و بناء على إدراج الملف بجلسات علنية آخرها جلسة 2017/1/4 ألقى خلالها مذكرة لنائب المستأنفين أشير الى مضمونها أعلاه وحضر نائب المستأنف عليه وتسلم نسخة من المذكرة المدلى بها فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 2017/1/25.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنان أوجه استئنافهما تبعا لما سطر أعلاه.

حيث عاب الطرف المستأنف بصفته مكريا على الحكم المستأنف لعدم مصادفته الصواب ذلك انه اعتبر أن المستأنف عليه سلك مسطرة العرض والإيداع بعد علمه تقويت العقار الا انه تعذر العرض لعدم مقابلة المالك

الجديد في حين ان الإنذار الموجه للمكثري تضمن صفة الطرف المكثري الجديد واسمه الصحيح وبالتالي كان عليه إعادة بعث الواجبات الكرائية الى دفاع الطرف المكثري .

حيث انه بالاطلاع على وثائق الملف الابتدائي تبين ان الإنذار موضوع النزاع والمبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 2015/12/29 تضمن أداء الكراء عن المدة المتراوحة ما بين فاتح اكتوبر 2012 الى متم دجنبر 2015 وجب فيه مبلغ 49400 درهم وان المكثري قبل توصله بالإنذار سبق وأن عرض الكراء الثابت من محضر العرض المؤرخ في 2013/1/4 اذ وجد المالك السابق للعقار الذي صرح للمفوض القضائي انه باع العقار وانه بمقتضى محضر عرض ثاني مؤرخ في 2013/8/26 توجه المفوض القضائي الى عنوان الطرف المكثري وهو نفس العنوان المشار اليه في عقد الكراء مما يدل على حسن نية المكثري و رغبته في استمرار العلاقة الكرائية ويعرضه لواجبات الكراء وانه في المحضر الأول تبين ان احد المكثريين صرح للمفوض القضائي بان اسمه محمد قريب ولذا فيما بعد تم عرض الكراء على كل من المسميين محمد 11 وأخته زبيدة 11 اعتبارا لما صرح به احد المكثريين من كون المالك الأصلي للعقار قام بتفويته لهما وعلى هذا الأساس تم انجاز المحضر الثاني لعرض الكراء على المكثريين بالاسمين المشار اليها أعلاه ولذا الاستدلال بمقتضيات الفصول 238 وما يليها من ق ل ع لأن الوفاء لم يقع لشخص ليست له الصلاحية لاستيفاء الدين كما ادعى بذلك الطرف المستأنف وانما تم العرض في عنوان الطرف المكثري الذي وقع خطأ في تضمين اسميهما بدليل ان الاسم الشخصي هو محمد ووقع خطأ في الاسم العائلي ولا يمكن ان يترتب عن ذلك ما رتب عليه المشرع في الفصل 238 من ق ل ع. فما سبق أن عرضه المستأنف عليه من كراء يتم الأخذ به والذي جاء سابقا للتوصل بالإنذار إذ بمجرد التوصل به أجابت نائبة المستأنف عليه بواسطة رسالة بلغ بها نائب الطرف المستأنف بتاريخ 2015/01/5 أي بمجرد مرور اسبوع عن تاريخ التوصل بالإنذار تتضمن ان المستأنف عليه عرض الكراء بمبلغ 63960 درهم وأن العبرة ليس بالإيداع وإنما بالعرض الذي ينفي حالة المطل فان عرض الكراء تم قبل التوصل بالإنذار كما سبق ذكره عن سنة 2013 وتم إيداع الباقي بصندوق المحكمة والإيداع الذي ينازع فيه الطرف المكثري هو فقط مبرر للذمة فضلا ان المستأنف عليه اودع كراء سنوات 2012، 2013، 2014، و 2015 قبل التوصل بالإنذار الثابت من وصولات الإيداع المؤرخة في 2013/9/13، 2014/2/13، 2014/12/19 ، فسواء العرض او الإيداع فقد قام بهما المستأنف عليه قبل التوصل بالإنذار. وبالتالي ليس هناك أي موجب للإفراغ لانعدام حالة المطل مما يتعين معه تأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف

موضوع : بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفين الصائر.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

طباعة المستشارية المقررة ر / م

قرار رقم: 520

بتاريخ: 2017/01/25

ملف رقم: 2014/8206/120



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/25

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السادة رقية- فاطمة- لحسن- فاتحة- ليلي- فوزية- الزهرة- عثمان- كلثومة- مصطفى - زينب

الملقبين ببو قدير و المحفوظ- يدير و يوسف الملقبين 11 .

ينوب عنه الاستاذ محمد حبشي المحامي بهيئة الدار البيضاء

يوصفهم مستأنفين من جهة

وبين . احمد 22

تنوب عنه الاستاذة السعدية انوس العلوي المحامية 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 2017/01/18.

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي المؤدى عنه و الذي تقدم به السادة بو قدير و بويوس الواردة أسمائهم أعلاه بواسطة دفاعهم بتاريخ 08 يناير 2014 المؤدى عنه يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2013/10/10 تحت عدد 12496 في الملف عدد 2012/15/6731 القاضي بقبول الطلبين الأصلي و المضاد و في الموضوع في الطلب الأصلي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليهم بتاريخ 2010/12/09 و الحكم بإفراغهم و من يقوم مقامهم من المحل التجاري الكائن بطريق زناتة 111 رقم 240 كلم 6 متجر لوكس الكائن بنصف أسفل البناية ممر العنقاء عين السبع البيضاء ذات الرسم العقاري عدد 42026/س مع تحميلهم الصائر و برفض باقي الطلبات و فيما يخص الطلب المضاد برفضه مع ابقاء الصائر على رافعه . حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف كما قدم المقال الاستئنافي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية المطلوبة قانونا فهو مقبول.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد أحمد 22 تقدم بواسطة دفاعه بتاريخ 2011/03/27 بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه يعرض فيه أن المحل التجاري موضوع الدعوى يتواجد بنصف الطابق السفلي للعقار الذي هو عبارة عن بناية مدخلها الرئيسي يوجد بممر العنقاء رقم 6 عين السبع تحتوي على محل معد للسكن تشغله عائلة ورثة عدالي محمد والجزء الثاني الملاصق لها المطل على الواجهة الأخرى للعقار به المحل التجاري المكروى للمستأنف عليه ذي الرسم العقاري عدد س / 42026 وأن هذا البناء بجميع ملحقاته ومشملاته السكنية والتجارية أصبح قديما ومتهالكا مما جعل السلطات المحلية والمصالح المختصة تكاتبه لتشعره بخطورة الوضع وتحتته على الهدم نظرا لكون البناء ككل أصبح يشكل خطرا بالنسبة للمتواجدين به وكذلك

بالنسبة للمارة والعموم، وعلى اثر توصله بهذه الإشعارات حاول مع المكترين بشكل ودي من اجل إفراغهم إلا أنهم امتنعوا عن ذلك رغم ما يشكله بقائهم بالعين من خطورة فبعث اليهم بالإندارات الغير القضائية المطلوب المصادقة عليها وهو مايجعل السبب المبنية عليه وجيها وقائما على سند قانوني صحيح وبما ان الفصل 12 من ظهير 1955/5/24 قد خول لصاحب العقار الحق في رفض تجديد العقدة إذا كان راغبا أو مجبرا على الهدم كما هو الشأن بالنسبة لحالة العقار موضوع الدعوى الذي أصبح متداعيا ومتهالكا و تدخلت المصالح المختصة بشكل تلقائي فألزمت المدعى بالإسراع بإفراغ المحل من السكان والعمل على هدمه درءا لأي خطر يهدده في اية لحظة سيما في موسم

الأمطار .و التمس الحكم بتصحيح الإشعارات المبلغة للمستأنفين بتاريخ 2010/12/9 وذلك بإفراغهم هم ومن يقوم مقامهم وبإذنهم من المحل التجاري الكائن بطريق زناتة 111 رقم 240 كلم 8 متجرا لوكس الكائن بنصف أسفل البناية 6 ممر العنقاء عين السبع ذات الرسم العقاري عدد س/42026 تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وتحميلهم الصائر .

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد المدلى بها من طرف نائب عليهم جاء فيها انه سبق للمكري أن رفع دعوى بالإفراغ للاستعمال الشخصي صدر فيها حكم عدد 07/1765 في الملف عدد 06/15/6527 قضي بالإفراغ مقابل تعويض 190.000 درهم والذي تم إلغاؤه بمقتضى قرار عدد 08/1563 في الملف عدد 15/07/3876. كما أنه وجه اليهم إنذارا ثانيا بلغوا به بتاريخ 2009/3/3 بسبب الاستعمال الشخصي صدر بشأنه حكم برفض طلب المصادقة وببطلان الإنذار . أما بخصوص قرار الهدم فانه يتعلق بالبناية رقم 6 ممر العنقاء فقط في حين أن متجر لوكس موضوع النزاع يوجد بالبناية رقم 240 طريق زناتة كلم 8 كما يتبين من المعاينة التي تفيد بان سقف هذا المحل مستقل في بنائه عن سقف البناية رقم 6 ممر العنقاء عين السبع و محضر استجواب نائب رئيس مصلحة حفظ الصحة الذي يفيد بان القرار رقم 2010/20 يشمل البناية رقم 6 ممر العنقاء عين السبع بجميع ملحقاتها وان قرار الهدم يشمل كل بناية تضمنها تقرير الخبرة المنجز من طرف المختبر العمومي للتجارب والدراسات وبان هذا التقرير لا يتضمن المحل المسمى لوكس مما يكون معه الطلب الأصلي غير مؤسس, كما تم إنجاز خبرة من طرف شركة الدراسات و التنسيق في البناء و الهندسة المدنية دراسات الاطلنتيك ووصفت المحل بأنه عبارة عن محل مساحته 80 متر مربع بالطابق السفلي ولا يوجد أي طابق علوي فوقه وبعد تحليل مواد البناء أكد التقرير بان البناية لا تتضمن أي خطر حسب تقرير الخبرة المؤرخ في 2010/12/24. لذلك فإنهم يلتمسون رفض طلب المصادقة على الإنذار وفي الطلب المضاد ببطلان الإنذارات المبلغة اليهم وتحميل المكري الصائر .

وبناء على الحكم رقم 240 الصادر بتاريخ 2013/02/07 والقاضي تمهيدا بإجراء خبرة عهد بها إلى الخبير محمد زيان، الذي خلص في تقريره إلى كون قرار الهدم الإداري رقم 2012/20 المؤرخ في 2010/4/14 يتعلق بالسكن الكائن بالرقم 6 ممر العنقاء، ولكون العقار ذو الرسم العقاري عدد C/92718 مساحته حوالي 256 متر مربع ويتكون من مقهى تسمى سناك القنادلة ومتجر لوكس على طريق زناتة 111 ويرتكز على اسس وعوارض موحدة

ويظهر به عدة تصدعات وشقوق بليغة المستوى ، لهذا لايمكن عزل أجزاء العقار عن بعضها لتفادي خطر الانهيار على القاطنين والمارة.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه اعلاه استأنفه المحكوم عليهم و جاء في أسباب استئنافهم أن المستأنف عليه يتقاضى بسوء نية ذلك أنه اعتمد عدة أسباب للإفراغ كما اعتمد عدة عناوين عوض عنوان واحد المتعلق بمتجر لوكس موضوع النزاع ذلك انه سبق أن وجه اليهم إنذارا بالإفراغ للاحتياج بلغ لهم بتاريخ 2005/11/29 صدر بشأنه حكم بالمصادقة عليه و بإفراغ المستأنف مقابل تعويض 190000 درهم تم إلغائه استئنافيا و الحكم تصديا ببطلان الإنذار و رفض طلب الإفراغ. كما و جه إليهم إنذارا آخر لنفس السبب بلغوا به بتاريخ 2009/03/03 صدر بشأنه حكم ببطلانه و برفض طلب المصادقة عليه ثم اعتمد حاليا سبب الهدم من أجل حرمان المستأنفين من التعويض الكامل و الإكتفاء بتعويض جزئي لا يتعدى كراء 3 سنوات كما أنه تم الحكم بإفراغ المستأنفين من المحل الكائن بطريق زناتة 111 رقم 240 كلم 8 متجر لوكس الكائن بنصف أسفل البناية ممر العنقاء عين السبع الدار البيضاء. و الحال أن المتجر موضوع النزاع يوجد بطريق زناتة 111 رقم 240 كلم 8 الدار البيضاء و ان العنوان المتعلق بممر العنقاء لا علاقة له بمحل النزاع و إن كانت البناية المتواجد بها ترجع ملكيتها للمستأنف عليه كما يتبين من محضر المعاينة و الاستجواب المؤرخ في 2011/07/21 و الذي أكد من خلاله المفوض القضائي على أن محل النزاع الذي هو متجر لوكس الكائن بالرقم 240 له سقف مستقل في نائبه عن سقف النيابة رقم 6 ممر العنقاء عين السبع كما ان الإنذارين السابقين يتعلقان بنفس العنوان و أن سوء نية المستأنف عليه في ذكره عناوين تكمن في مدى رغبته بتطبيق قرار الهدم رقم 2010/20 المؤرخ في 2010/04/14 على المحل المكري للمستأنفين، رغم أن قرار الهدم يتعلق بالنيابة المتواجدة بالرقم 6 ممر العنقاء عين السبع البيضاء كما أن تقرير الخبرة المنجزة من طرف شركة دراسات الأطلنتيك بتاريخ 2010/12/24 وصف المحل الذي هو متجر لوكس بأنه عبارة عن محل مساحته 80 مم بالطابق السفلي و لا توجد طوابق علوية فوqe ، و انه بعد تحليل مواد البناء أكد التقرير أن البناية لا تتضمن أي خطر و أكد أيضا السيد نائب رئيس مصلحة حفظ الصحة بمقاطعة عين السبع على أن المحل المذكور غير مشمول بقرار الهدم رقم 2010/20 و لم يتضمنه تقرير الخبرة مما يتبين معه أنه بالرغم من كون البنائيتين متوفرتان على رسم عقاري واحد فإن البناية المتواجدة بممر العنقاء هي التي شملها قرار الهدم و البناية الثانية التي يوجد بها المحل المكري عبارة عن بناية أرضية لا يوجد فوقها أي طابق علوي و غير مشمولة بقرار الهدم.

كما أكدوا عدم مصادفة الحكم الابتدائي للصواب عندما اعتمد تقرير خبرة مختلة مسطريا و منعدمة الموضوع لعدم احترامها مقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية ذلك أنه لم يتم توجيه استدعاء لجميع الاطراف

المدعى عليهم إذ اكتفى الخبير بتوجيه استدعائين أحدهما لعائلة بو قدير و الثاني لعائلة بويوس كما انه لم يحترم منطوق الحكم التمهيدي الذي يتمثل في الإطلاع على وثائق الملف و مستنداته و بيان ما إذا كان قرار الهدم يتعلق بمتجر لوكس موضوع النزاع و هل المتجر كائن فعلا بالنيابة رقم 6 ممر العنقاء عين السبع بنصف الطابق السفلي للعقار ام لا، ف جاء في تقريره أن قرار الهدم يتعلق بسكنى كانت بالرقم 6 ممر العنقاء و أضاف بان المقهى والمتجر المتواجدين على طريق زناتة 111 تركز على أسس و عوارض موحدة ويظهر به عدة تصدييات و شقوق و استنتج بأنه لا يمكن عزل أجزاء العقار عن بعضها لتفادي خطر الانهيار و في تقريره مخالفة لوثائق الملف التي لم يكلف نفسه عناء الإطلاع عليها و خاصة تقرير شركة دراسات أطلنتيك المشار اليه اعلاه و تصريح السيد زين العابدين من خلال محضر المعاينة و الإستجواب المؤرخ في 2011/07/21 بصفته نائب رئيس مصلحة حفظ الصحة والذي أكد بأن قرار الهدم يشمل كل بناية تضمنها تقرير الخبرة المنجزة من طرف المختبر العمومي للتجارب والدراسات LPEE المؤرخ في شنتبر 2009 و بأن التقرير المذكور لا يتضمن المحل التجاري المسمى لوكس مما يتبين معه أن الخبير قد خرج عن مبدأ الحياد المفروض فيه لذلك فإنه يلتزم التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي رفض طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ و ببطلان الإنذار المبلغ لهم بتاريخ 2011/12/09 مع تحميل المستأنف عليه الصائر. و احتياطيا الحكم بإجراء خبرة مضادة تتحدد فيها مهمة الخبير بعد احترام مقتضيات الفصل 63 من ق م م في الإطلاع على وثائق الملف و بيان ما اذا كان قرار الهدم يتعلق بمتجر لوكي موضوع النزاع الكائن بطريق زناتة 111 رقم 240 عين السبع الدار البيضاء او انه يشمل البناية الكائنة برقم 6 ممر العنقاء عين السبع مع حفظ حقه في التعقيب على الخبرة و تحميل المستأنف عليه الصائر و أرفق المقال بنسخة من الحكم الابتدائي.

و بناء على جواب المستأنف عليه المدلى به بجلسة 2014/03/26 بواسطة دفاعه جاء فيه بان من حقه كمالك سلوك جميع المساطر المنصوص عليها ضمن ظهير 24 ماي 1955 حسب ما يراه مناسباً لظروفه و ان لقضاة الموضوع الاستجابة لطلبه او العكس و ان الملفات المشار إليها من طرف المستأنفين قد تم البت فيها بخصوص الشكل او كيفية تبليغ الإنذار و بالنسبة لاعتماده على عنوانين للمحل موضوع الإفراغ فهذا الوضع ليس من صنعه و انما هو إجراء من تدابير الجماعة المحلية و مديرية التخطيط و ترقيم المحلات لكون العقار له واجهتين و كل واحدة توجد بشوارع مستقل لدى فإن المحل التجاري يحمل عنوان و المحل المعد للسكن الملاحق له من الورا يحمل عنوانا آخر. و لكن الكل يقع ضمن رسم عقاري واحد و يعتمد على نفس الأعمدة و الأساسات ابتداء من الأرضية نفسها و ان كل أجزاء البناء تشكل نفس العقار رغم اختلاف الواجهتين و نوع الاستعمال كما أن الحكم الابتدائي قد صادف الصواب لانه قضى قبل اتخاذ أي حكم قطعي بإجراء خبرة لمعرفة الوضعية الحقيقية للمحل ككل و ان الخبير المعين احترم مقتضيات الفصل 63 خاصة و ان المستأنفين يتواجدون جميعا بنفس العنوان و ان

توصل واحد منهم نيابة عن الآخرين يعتبر صحيحا كما أن التبليغ قد تم بالعنوان موضوع الدعوى بواسطة مستخدم لدى المستأنفين كما حضر إجراءات الخبرة كل من السيد عثمان بوقدير و السيد محفوظ إضافة للتنقيص في الاستدعاء على جميع الأسماء العائلية و الشخصية للمكترين كما أن الخبير قد سلك الطرق الفنية والتقنية المطلوبة في مجال العقار اذ انتقل الى عين المكان و بعد الطواف به و الإطلاع على الوثائق و معاينة الأضرار اللاحقة به خلص الى نتيجته المدونة بالتقرير لذلك فإنه يلتمس رد الاستئناف و تأييد الحكم الابتدائي و ارفق المذكرة بصورة قرار صادر عن محكمة النقض.

وبناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 2014/06/11 تحت عدد 2014/322 القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد شفيق جلال .

وبناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المذكور الذي خلص فيه إلى كون المحل عبارة عن بناية موحدة و ليس بنايتين مستقلتين عن بعضهما غير أنه يوجد بهاته البناية بهو كبير يفصل بين طرف البناية الموجود ب 6 ممر العنقاء و الطرف الآخر الموجود ب 840 طريق زناتة كلم 8 ، و أن الجزء من البناية الموجود بالواجهة رقم 6 ممر العنقاء بالفعل قديم و متآكل و آيل للسقوط كما جاء في تقرير السلطات المعنية المحلية و ان هدم هذا الجزء من البناية لا يشكل خطرا على الجزء الثاني الموجود بالواجهة الأخرى 840 طريق زناتة كلم 8 لوجود بهو كبير يفصل هذين الجزئين و أن عملية هدم الجزء المتآكل لا تتم إلا بواسطة دراسة تقنية من طرف مهندس مختص يصمم طريقة الهدم و يتتبع الأشغال من بدايتها إلى نهايتها .

و بناء على تعقيب نائب المستشارف عليه المدلى به بجلسة 2014/12/17 و الذي جاء فيه من حيث الشكل أن الخبير الثاني قد سلك نفس المنهج الذي سار عليه الخبير الأول المطعون في تقريره إذ اكتفى أيضا باستدعاء المستشارف عليه و دفاعه و الطرف المستشارف في شخص السيدة رقية بوقدير و من معها و دفاعها كما يتبين من خلال مرفقات التقرير و هذه هي نفسها الخطوات التي سلكها الخبير السابق و مع ذلك كان تقريره موضوع انتقاد و طعن من المستشارفين الذين أكدوا خرق على الفصل 63 من ق.م.م و إلزامية توجيه الاستدعاء بالنسبة لإنجاز الخبرة لكل واحد من الأطراف عوض دمج عائلة بوقدير في استدعاء واحد و دمج عائلة بويوس كذلك في استدعاء واحد و ان المحكمة استجابت لهذا الطعن و قضت مرة ثانية تمهيدا بإجراء الخبرة الحالية إلا أنها جاءت مشوبة بدورها بنفس العيوب الشكلية و اقتصر الاستدعاء على أحد الأطراف دون الباقيين و هذا واضح من خلال خلو الملف من شواهد تسليم كافة المستأنفين و الذين يبلغ عددهم 15 فردا و كان لزاما أن تكون هناك مرجوعات شواهد التسليم بعدد الأفراد لكي تستقيم شكليات الخبرة و بالتالي يتم اعتماد مضمونها و الأخذ به سيما و أن المستأنفين هم من

تمسكوا بهذه النقطة كدفع لبيان أوجه طعنهم .أضف إلى ذلك أنها مسألة من النظام العام لا يمكن الاتفاق على مخالفتها مما يجعل التقرير معيبا شكلا و يتعين استبعاده و الحكم من جديد بإجراء خبرة مضادة ثالثة يحترم فيها الخبير المعين الشكليات بحذافيرها دون إنقاص أو تجاوز لأن الأخذ بهذا التقرير على علته سوف يعرض القرار المبني عليه للنقض ، و هكذا يتضح بان ما عابه الطرف المستأنف على الخبرة المنجزة أمام المحكمة الابتدائية و طلب بإلغائها سببه هو عينه نفس العيب الشكلي المتسرب للتقرير الحالي موضوع المناقشة ، بالإضافة إلى الخرق الشكلي الذي شاب التقرير فإنه عرف عدة عيوب و خروقات من حيث المضمون تتجلى في كون الخبير أكد على أن العقار موضوع الإفراغ هو عبارة عن بناية موحدة و ليس بنايتين مستقلتين حسب ما يتمسك به و يصرح به المستأنفين و بالتالي فإن أمر استقلال المحلات عن بعضهما أصبح أمرا محسوما إذ أنه يؤكد على أن البناية كتلة واحدة و لها أربع واجهات أي أنها مرفوعة على أربع أعمدة مترابطة و هدم عمودين منهما سوف يؤثر على الركيزين المقابلين لا محالة و هذا ما جعل الخبير ينص على ضرورة وجود مهندس مختص لتصميم طريقة الهدم و هو ما يؤكد خطورة هدم جزء من البناية دون المساس بالجزء الثاني و لإخلاء مسؤوليته فقد نص على تلك العبارة الأخيرة التي تلزم دائما بوجود مهندس مختص لتتبع الأشغال منذ البداية إلى النهاية مما يجعله قد تجاوز المهمة المطلوبة منه لأن الأمر التمهيدي طالبه هل يشكل الهدم الجزئي خطرا أم لا ؟ و هل البناية وحدة متكاملة أم هناك بنايات مستقلة و قد كان حريا به أن يؤكد بأن هدم جزء من البناية لا يشكل خطرا على الجزء الثاني و يسكت أما و أن يفتح باب المسؤولية و يضعه على عاتق المالك فهذا أمر لا يجوز سيما وأن السلطات المحلية نفسها تطالب المستأنف عليه بهدم و تحميله مسؤولية التباطؤ فيه رغم أن الأمر خارج عن إرادته بسبب هذه المسطرة منذ أمد طويل و ما دامت البناية وحدة متكاملة و مترابطة الأعمدة فإن وجود البهو في وسطها كمنطقة لإدخال النور و الهواء لا يشكل منطقة أمان لأن الأمر يتعلق بهدم يتعلق بهدم أعمدة خراسانية من أساسها و لا يتم ذلك إلا بواسطة جرافات و آليات ضخمة سوف تعرض سقف البناية للاختلال و بعدها للسقوط لأن الأعمدة الثانية التي يرفع عليها سقف المتجر و جداره الخلفي مترابط مع الجزء الذي يشكل الشقة و بالتالي فإن المستأنف عليه يسجل منذ الآن و أمام القضاء إخلاء مسؤوليته من أية تبعية تمس الأرواح و الأموال إذا ما شرع في هدم الجزء المتداعي للسقوط و الملزم بهدمه حسب أوامر السلطة المختصة و هو غير ملزم بتحمل أعباء و صوائر مهندس مختص في تصميم طريقة الهدم بالنسبة لعقار متآكل و قصير البنيان و يتكون من بناية واحدة يصعب الفصل بينها عند عملية الشروع في الهدم و هذا ما خلص له الخبير الأول السيد زيان محمد الذي أكد على أن المحل كوحدة عقارية يتكون من مقهى تسمى سناك القنادلة و متجر لوكس موضوع النزاع و يرتكز على أسس وعوارض موحدة تظهر عليها عدة تصدعات و شقوق بليغة المستوى لذا لا يمكن عزل أجزاء العقار عن بعضها لتفادي خطر الانهيار على القاطنين و المارة .و

هكذا نجده كان حاسما و واضح الموقف و لم يترك مجالات للشك أو الريبة حول الموضوع عكس الخبير الثاني الذي أنهى تقريره بفتح قوس آخر يحيلنا دائما على خبرات أخرى مما يبعد التقرير عن الحسم في اتخاذ القرار هل يتعين الهدم الكلي للبناية ما دامت جزءا موحدًا أم لا ؟ دون إضافة ، مما يبعد عنه المصادقية و بالتالي يصعب القول بالمصادقة على مضمونه لذلك فإنه يلتمس الحكم تمهيديا من جديد بإجراء خبرة أخرى تحترم فيها الشكليات و يضبط و يحدد فيها الوصف و المآل و النتيجة مع حفظ حقه في الإطلاع و التعقيب .

و بناء على تعقيب المستأنفين المدلى به بواسطة دفاعهم و الذي جاء فيه حول شكليات الخبرة احترامها لمقتضيات الفصل 63 من م.م لتوجيه الخبير استدعاءات إلى طرفي النزاع و توصل المستأنف عليه و كذا دفاعه حسب الثابت من تأشيرة التبليغ الموضوعة على نسخة الاستدعاء ، كما أن الخبير و بعد انتقاله إلى عين المكان بتاريخ 11 أكتوبر 2014 وجد هناك المستأنف عليه السيد أحمد 22 كما وجد من طرف المستأنفين السيد عثمان بوقدير و المحفوظ بويوس ، و أنه بعد المعاينة تأكد له بأن العقار له أربعة واجهات واجهتان أساسيتان تطلان على الرقم 840 طريق زناتة كلم 8 واجهتان تطلان على الرقم 6 ممر العنقاء و أكد السيد الخبير على أن هناك بهو كبير يفصل بين البناية الموجودة بالرقم 6 ممر العنقاء و البناية الموجودة بالرقم 240 كلم 8 و ليس 840 حسب ما جاء خطأ بتقرير الخبرة .

كما أكد على أن الجزء من البناية الموجود بالرقم 6 ممر العنقاء بنائه قديم و متآكل و آيل لسقوط كما جاء في تقرير السلطات المحلية و أن هدم هذا الجزء من البناية لا يشكل خطرا على الجزء الثاني الموجود بالرقم 240 كلم 8 لوجود بهو كبير يفصل هذين الجزئين ، و ما يمكن استنتاجه من خلال تقرير الخبير السيد شفيق جلال هو أن العقار يتوفر على واجهتين الأولى تطل على رقم 6 ممر العنقاء و الثانية تطل على رقم 6 ممر العنقاء و الثانية تطل على الرقم 240 كلم 8 ، و أن الواجهتين غير مرتبطتين ببعضهما لوجود بهو كبير يفصل بينهما و تأكد للخبير بعد معاينة بأن البناية الموجودة بالرقم 6 ممر العنقاء هي المهددة بالانهيار و آيلة للسقوط حسب ما جاء في تقرير السلطات المحلية كما تأكد له بأن هذا الجزء من البناية لا يشكل خطر على الجزء الثاني المطل على الرقم 240 كريق زناتة كلم 8 لوجود بهو الفاصل بين الجزئين .

و أن ما توصل إليه السيد الخبير هو ما أكدته وثائق الملف المحتج بها من طرف المستأنفين و بالأخص محضر المعاينة و الاستجواب المؤرخ في 2010/04/12 الذي عاين بمقتضاه المفوض القضائي السيد محمد السملالي أن سقف محل النزاع المتواجد على طريق زناتة كلم 8 مستقل عن سقف البناية المتواجدة على رقم 6 ممر العنقاء . كما أن نفس المفوض القضائي و من خلال نفس المحضر أكد على أنه انتقل إلى محلقة حفظ الصحة

ووجد سيف الدين العابدين بصفته نائب رئيس المصلحة الذي صرح له بان قرار الهدم رقم 2010/20 الصادر بتاريخ 2010/04/14 يشمل البناية رقم 6 ممر العقاء عين السبع و بأن قرار الهدم يشمل كل بناية تضمنها تقرير الخبرة المنجز من طرف المختبر العمومي للتجارب و الدراسات المؤرخ في شتبر 2009 و بأن تقرير الخبرة المذكور لا يشمل المحل التجاري لوكس الكائن بطريق زناتة كلم 8 رقم 240 عين السبع ، و أنه إذا كان تقرير خبرة السيد شفيق جلال مؤكدا ما جاء في الوثائق المدلى بها فإن هذا يدل على أن المستأنف عليه يتقاضى بسوء نية رغبة منه في إفراغ الطرف المستأنف من محل النزاع بدون تعويض ، و أن سوء نيته فيما يخص هذه النقطة تتجلى في تعدد الأسباب التي اعتمدها من قبل إفراغهم من محل النزاع و المتمثلة في الاستعمال الشخصي قبل اعتماده سببا جديدا هو سبب الهدم و ذلك رغبة منه في حرمان الطرف المستأنف من حقه في التعويض عن فقدان الأصل التجاري المخول له قانونا بمقتضى الفصل 10 من ظهير 1955/5/24 و الاكتفاء بتعويض لا يتعدى كراء ثلاث سنوات طبقا للفصل 12 من نفس الظهير .

و أنه استنتجا لما سبق ذكره يتأكد على أن تقرير خبرة السيد شفيق جلال هو تأكيد لوثائق الملف التي تؤكد بدورها استقلالية البناية الكائنة بطريق زناتة كلم 8 عن البناية موضوع قرار الهدم الكائنة بالرقم 6 ممر العقاء ويلتمس بالتالي الطرف المستأنف من المحكمة المصادقة على تقرير الخبرة و الحكم وفق ملتزماته المضمنة بمقاله الاستنفاي .

وبناء على تعقيب نائب المستأنف عليه المدلى به بجلسة 2015/01/21 جاء فيه أنه إذا كان من حق المستأنف عليه إثارة الدفع بعدم احترام مقتضيات الفصل 63 من ق.م.م فإن المستأنف عليه لا يتوفر على نفس الحق لأن المتضرر من عدم استدعاء كل واحد من أفراد عائلة بوقدير أو عائلة بويوس هم المستأنفون في حين أن المستأنف عليه لا يعتبر متضررا من ذلك لأن الخبير المعين استئنافيا قد وجه استدعاءات واحدة لفائدة عائلة بوقدير و أخرى لفائدة عائلة بويوس فإن نفس الخبير وجه استدعاء إلى المستأنف عليه الذي توصل به شخصيا حسب الإشعار البريدي كما توصلت دفاعه حسب تأشيرة التبليغ الموضوعة على الاستدعاء المرفقة بتقرير الخبرة و أنه ما دام أن المستأنف غير متضرر من استدعاء الغير فإنه لا يمكن له الطعن في شكليات تقرير الخبرة و بالتالي يبقى دفعه من هذه الناحية عديم الأساس و يتعين التصريح برده .

و فيما يخص مضمون الخبرة فإن المستأنف يحاول تأويل ما جاء في تقرير الخبرة لما يفي لصالحه إذ زعم بأن السيد الخبير أكد على أن العقار عبارة عن بناية موحدة و ليس بنايتين و قد كان عليه أن يسرد ما جاء في

التقرير بهذا الخصوص و الذي يستفاد منه أن البنائيتين المشار إليهما في التقرير يفصل بينهما بهو كبير و أنهما غير مرتبطتين ببناء واحد ما دام لكل واجهة بنايتها الخاصة .

كما أن السيد الخبير أكد على أن هدم الجزء من البناية المطل على ممر العنقاء لا يشكل أي خطر على الجزء الثاني المطل على طريق زناتة و هو ما أكدته أيضا باقي وثائق الملف ، و على عكس دفعات المستأنف عليه فإن مسؤولية الهدم تقع على عاتقه ، إلا أن هذه المسؤولية لم يحملها عليه السيد الخبير بقدر ما حملته ذلك الجهات الإدارية المختصة إذ اكتفى بالتصريح من خلال تقريره على أن عملية هدم الجزء المتآكل يجب أن تتم بواسطة دراسة تقنية من طرف مهندس مختص يصمم طريقة الهدم و ذلك تقاديا لحدوث أي إضرار بالغير أثناء الهدم في حين أن مسؤولية حدوث أي ضرر بسكان البناية المهدة بالانهيار و المطة على ممر العنقاء تم تحميله للمستأنف عليه من طرف السيد رئيس مقاطعة عين السبع الرقم 870 و ذلك في حالة عدم إدلائه بتقرير خبرة تقنية، و أن القول بأنه يتجرد من أية مسؤولية أمام المحكمة هو قول مردود لأن مسؤولية المستأنف عليه تبقى ثابتة في حالة عدم إنجاز تقرير الخبرة التقنية حسب ما هو مطلوب منه بمقتضى مراسلة السيد رئيس مقاطعة عين السبع المذكورة أعلاه لذلك فإنه يلتزم رد دفع المستأنف عليه و الحكم وفق مقاله الاستئنافي .

و بناء على تعقيب نائب المستأنف عليه الذي أكد فيه دفعه السابقة موضحا أن الخبير يسهل في تقريره عملية هدم الجزء الأول المتعلق بالواجهة الثانية و يشير لإمكانية الإبقاء على المحل الذي يوجد به المستأنفين دون تبيان أو توضيح الكيفية التي يمكن بها هدم سقف محل مرفوع على أربع أعمدة خرسانية و الاكتفاء بهدم عمودين فقط و الإبقاء على المحل التجاري موضوع النزاع مرفوع بدوره على عمودين و هنا يكمن الخطر من تجزيء عملية الهدم مما يجعل المستأنف عليه يسجل تحفظه بخصوص أي قرار يصدر في نازلة الحال مخالف لأرضية الواقع مع إخلاء مسؤوليته القانونية إزاء نتيجة قد تقع للغير سيما و أن السلطات المحلية هي التي تلزمه بالهدم لكون العقار أصبح يشكل خطرا على المارة مؤكدا ملتزماته السابقة و أرفق المذكرة بصورة من الخبرة .

و بناء على القرار التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2015/06/10 تحت عدد 467 و القاضي بإجراء خبرة ثلاثية يقوم بها الخبراء السادة عبد الغني الغزواني فريد صالح وأمينة لحلو .

و بناء على تقرير الخبير المذكور المنجز من طرف السادة لغزوني عبد الغني و أمينة لحلو و محمد ياسر برادة بعد تعيينه بدل السيد فريد صالح تبعا لقرار الاستبدال .

و بناء على مذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبهم بجلسة 2017/01/18 جاء فيها أن مهمة السادة الخبراء حسب القرار التمهيدي تتمثل في الانتقال إلى المحل ذو الرسم العقاري عدد 42026/س الكائن بالعنوان أعلاه و وصفه وصفا دقيقا و تحديد ما إذا كان الأمر يتعلق ببنائة واحدة لها واجهتين أو بنايتين و هل يوجد ارتباط بينهما أم أن كل واحدة من البنائيتين مستقلة عن الأخرى ثم تحديد ما إذا كان هدم المحل موضوع قرار الهدم الإداري عدد 2010/20 سيؤثر على المحل المكرب للمستأنفين ، و انه من أجل الاجابة على النقط المطلوبة من طرف المحكمة انتقل السادة الخبراء إلى العقار المدعى فيه ، و تأكد لهم بعد معاينتهم للعقار على أنه ينقسم إلى قسمين و هما قسم مخصص للسكن و هو بناء ذو الواجهة المطلة على زنفة ممر العقفاء و يحمل الرقم 6 و القسم الثاني مخصص للتجار و يضم متجر لوكس و مقهى تسمى سناك ال22 ، و أن الخبراء أكدوا على أنه لا يوجد أي ترابط بين القسمين و لا يوجد أي باب أو نافذة أو ممر يربط بينهما و بالتالي فقد أكد السادة الخبراء من خلال هذه النقطة على أن البناية المطلة على ممر العقفاء رقم 6 مستقلة و لا ارتباط لها مع البناية المطلة على طريق زنافة التي هي عبارة عن متجر يحمل اسم متجر لوكس ، و أكدوا ذلك من خلال تصميم هندسي مضمن بتقرير الخبرة الذي يؤكد مدى الفرق الحاصل بين القسمين المذكورين، و أنه فيما يخص ما إذا كان قرار الهدم سيؤثر على المحل موضوع النزاع فقد أكد الخبراء على أنهم انتقلوا إلى مقاطعة عين السبع قسم التعمير كما انتقلوا إلى مركز حفظ الصحة المتواجد بالمقاطعة الحضرية رقم 44 و اطلعوا على الملف الخاص بالبناية المتواجدة بممر العقفاء و تأكد لهم بأنه بالفعل المعني بقرار الهدم المصادق عليه من طرف اللجنة المكلفة بجرد البنايات بالسقوط ، و أن العقار موضوع النزاع يوجد على وضعان منفصلان و هما أن قرار الهدم يشمل الجهة التي يوجد بها العقار على سبيل السكن و هي ممر العقفاء رقم 6 لذا أنه في حالة هدمه يجب اتخاذ كل التدابير التقنية خاصة فيما يتعلق بالدعم الجزئي للمتجر وتحمل مستغليه كل المسؤولية المادية و المعنوية في هذا الشأن إلى غاية اتمام عملية الهدم في أحسن الظروف ، و أنه فيما يخص برنامج التهيئة لتلك المنطقة والذي سوف ينجز من طرف الجماعة الهادف إلى هدم معظم البنايات بما في ذلك المتجر و محطة شال و منازل أخرى و ذلك في إطار نزع الملكية من أجل المصلحة العامة حسب ما أشار إليه السيد الخبير ليست له أية علاقة بالنزاع الحالي ، إذ أن برنامج التهيئة هو برنامج مستقبلي منجز من طرف الجماعة في إطار نزع الملكية و الذي يشمل قطع أرضية أخرى تشمل محلات سكنى و محطة الوقود شال و بالتالي فإن نزع الملكية المذكور هو موضوع آخر ليست له علاقة بموضوع النزاع الحالي المؤسس على الإنذار بالإفراغ موجه من طرف المستأنف عليه للمستأنفين من أجل الهدم لهشاشة البناء ، و استنتجا لكل ما سبق فإن العقار موضوع النزاع يتضمن قسمين القسم الأول يطـل على

ممر العقناء رقم 6 المخصص للسكنى و القسم الثاني عبارة عن طابق سفلي مستقل المخصص لمحل تجاري يحمل محل لوكس المطل على طريق زناتة .

و أن ذلك ما هو مؤكد أيضا من خلال محضر المعاينة و الاستجواب المؤرخ في 2011/07/21 الذي انتقل بموجبه المفوض القضائي السيد محمد السملالي إلى مقاطعة عين السبع ملحقة حفظ الصحة وصرح له السيد سيف زيد العابدين بصفته نائب رئيس مصلحة حفظ الصحة بان قرار الهدم رقم 2010/20 الصادر بتاريخ 2010/04/14 يشمل البناية رقم 6 ممر العقناء عين السبع بجميع ملحقاتها مضييفا بأن قرار الهدم المذكور يشمل كل بناية تضمنها تقرير الخبرة المنجز من طرف المختبر العمومي للتجارب و الدراسات المؤرخ في شتتبر 2009 و بان تقرير الخبرة المذكور لا يتضمن المحل التجاري المسمى لوكس ، و أنه من جهة أخرى فإن النتيجة التي توصل إليها الخبراء هي نفسها النتيجة التي توصل إليها الخبير السابق السيد شفيق جلال المعين بمقتضى الأمر التمهيدي المؤرخ في 2014/06/10 الذي أكد بدوره على أن العقار يتوفر على واجهتين الأولى تطل على ممر العقناء والثانية تطل على طريق زناتة رفق 240 كلم 8 و بأن الواجهتين غير مرتبطتين ببعضهما لوجود بهو كبير يفصل بينهما و الذي تأكد له أيضا بأن البناية المطلة على ممر العقناء مهددة بالانهيار و آيلة للسقوط حسب تقرير السلطات المحلية كما تأكد له أيضا بأن هذا الجزء من البناية المذكورة لا يشكل أي خطر على الجزء الثاني المطل على الرقم 240 طريق زناتة كلم 8 لوجود البهو الفاصل بين الجزئين ، و أن تقرير الخبرة الأولى المنجز من طرف السيد شفيق جلال و تقرير الخبرة الثلاثية الثانية أكدا معا استقلالية المحل التجاري المسمى متجر لوكس موضوع النزاع المتواجد بطريق زناتة عن المحل السكني المتواجد بزقة العقناء رقم 6 كما أكدا بأن القسم المعني برخصة الهدم هو القسم المتواجد بممر العقناء ، وان المستأنف عليه يتقاضى بسوء نية حسب الثابت من خلال الدعوى السابقة التي سبق له أن وجهها ضد المستأنفين من أجل إفراغ محل النزاع دون أي تعويض ، ذلك أن أن المستأنف عليه سبق أن وجه إنذار للمستأنفين معتمدا سبب الاحتياج قصد الاستغلال الشخصي و الذي صدر بمقتضاه حكم عن المحكمة التجارية قضى بقبول الطلبين الأصلي و المضاد و في الموضوع بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليهما بتاريخ 2005/11/29 و إفراغهما هما و من يقوم مقامهما من المحل موضوع النزاع مقابل أداء المالك لهما تعويض قدره 190.000 درهم و تحميل الطرفين الصائر مناصفة ، إلا أنه بعد استئناف هذا الحكم صدر قرار استئنافي بتاريخ 2008/03/27 قضى بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم تصديا ببطلان الإنذار المبلغ للطرف المستأنف بتاريخ 2005/11/29 و رفض باقي الطلبات و تحميل المستأنف عليه الصائر ، فقد اعتمدت محكمة الاستئناف المصدرة للقرار المذكور من خلال حيثيات التعليل على أساس أن تبليغ الإنذار لم يكن صحيحا لكونه بلغ من طرف كاتب المفوض القضائي الذي ليس من اختصاصه تبليغ الإنذارات طبقا للفصل

2 من قانون 41.80 المتمم بمقتضى ظهير رقم 1.93.129 و تاريخ 10 شتبر 1993 ، و أن المستأنف عليه وجه إنذار ثانيا للمستأنفين بلغ له بتاريخ 2009/3/3 بسبب الاستعمال الشخصي طبقا للفصل 10 من ظهير 1955/5/24 صدر بمقتضاه حكم عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2010/01/26 قضى بقبول الطلبات الأصلية و الاصلاحية و التدخل الاختياري شكلا و في الموضوع برفض الطلب الرامي إلى المصادقة على الإنذار و تحميل المدعى عليه الصائر و في المضاد و التدخل الاختياري ببطلان الإنذار الموجه للمدعين والمبلغ لهم في 2009/3/3 و تحميل المدعى عليه الصائر ، و أن محكمة الدرجة الأولى علن حكمها على أساس أن المالك كان على علم بواقعة وفاة المكتري الثاني أحمد بويوس قبل توجيه الإنذار و مع ذلك وجه الإنذار والدعوى ضد الشخص المتوفى من جهة و عدم وجود بالملف ما يفيد أن ورثته تنازلوا عن نصيبهم في الأصل التجاري الذي كان مملوكا لمورثهم السيد يدير بويوس دون باقي الورثة حسب نسخة الحكم المدلى بها في الملف ، و أنسوء نية المدعي تكمن في اعتماده سببا جديدا هو سبب الهدم بعدما اعتمد في المناسبتين السابقتين سبب الاحتياج قصد الاستعمال الشخصي و ذلك رغبة منه في حرمان المستأنفين من حقهم في التعويض عن فقدانهم الأصل التجاري لذلك فإنهم يلتمسون المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة و الحكم وفق ملتسماتهم المضمنة بالمقال الاستنفاي.

و بناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 2017/01/18 جاء فيها أن المستأنف عليه ما انفك و منذ الشروع في هذه النازلة يؤكد على أن امر الهدم قد جاءت من لدن السلطات المحلية و ليس هو من كان يرغب فيه و بالتالي فإنه في وضعية المضطر إخلاء لأية مسائلة قانونية لاحقا ، و إيماننا منه كصاحب للرسم العقاري الواحد بأن البناية متلاصقة بقوة الموقع والوضع البنائي فإنه باشر دعوى الإفراغ بأن الشقة المعدة للبناء و التي قضى فيها ابتدائيا و أيد استنفايا حكم بالإفراغ من اجل الهدم لكون البناية آيلة للسقوط و الانهيار امام التصدعات التي يعرفها البناء ، وبالتالي فإنه رأى أن ما يسري على هذه الواجهة حتما سيسري على الواجهة الأخرى نظرا لوحدة الرسم العقاري و الذي لا يمكن الاستفادة منه إلا في حالة هدم البناء الواقع عليه ككل بالإضافة إلى وجود بعض النقط لتلاقي بين البنائيتين مما يجعل عملية فصلهما عند مباشرة هدم الشقة أمرا صعب التطبيق وبالتالي فإن المستأنف كمالك لا يمكن له تحمل المسؤولية لوحده بل لا بد من التنصيص على تحمل الطرف المستأنف جزءا منها أمام تمسكه بموقفه إزاء هذا الدفع سيما و أن تقرير و أن تقرير الخبرة نفسه و من خلال الفقرة الرابعة منه تؤكد على وجود بالبناء مصعد الدرج الذي يوجد ملصق على جدار التحملي للمحل التجاري كما أن هناك غرفة لها جدار ملصق على الحائط التحملي للمتجر كذلك و بالتالي فإن من خلال نقط التلاقي هذه بين الجدران المتلاصق و المتعلقة بالشقة و المتجر يكمن الخطر في هدم الشقة دون

المساس بالمتجر لأن الأمر يتعين أن يأتي محسوماً و لا يمكن أن تخرج النتيجة مشوبة بالشك لأن هذا الوضع لا يحتمل التخمين و لا الريب بل يتعين قطع أي شك باليقين بشكل جدي لا رجعة فيه فضلاً على ذلك نجد أن الخلاصة نفسها لا تبعت على الاطمئنان الأكيد على أن هدم المحل المعد للسكن يمكن القيام به بشكل عادي و انسيابي و أنه لن يضر و لن يمس كينونة المحل التجاري كبناء قائم بذاته وبالتالي يمكن لمالك العقار مباشرة الهدم و هو آمن و غير مسؤول عن حدوث أي ضرر للغير سواء في البيان أو للأشخاص إذ نجد الخلاصة البنين قد قيدت بوجوب اتخاذ جميع التدابير التقنية خاصة فيما يتعلق بالدعم الجزئي للمتجر و من هنا نجد خيوط الشك تتسرب للموقف الذي كان قضاة الموضوع يسعون جاهدين من خلال كل هذه الخبرات و الوثائق الوصول إليه وهو الانفصال التام و الكلي بين البنائيتين و عدم وجود حتى لبنة واحدة مشتركة بينهما و هو الأمر الغير صحيح في نازلة الحال إذ أن عدة نقاط تلاقي كما ذكر أعلاه و على أساسها يتعين اتخاذ تدابير خاصة و تقنية عند عملية هدم الشقة، أما بخصوص حالة هدم البناء الموجود على الرسم العقاري الذي في ملكية المستأنف عليه فإن مسألة هدمه تتطلب استعمال جرافة ضخمة للهدم و إزالة ركام الحجارة و الاسمنت المسلح مما قد يعرض حائط المتجر بدوره للهدم أو التصدع و في أحسن الظروف للشقق و إتلاف الرفوف المعلقة على الجدار بداخل المتجر لذا فإن المستأنف عليه يسجل كامل تحفظاته بشأن هذا التقرير و ما نتج عنه من خلاصة غير واضحة المعالم و التي لا يمكن الركون لها لإصدار قرار نهائي يصبح ملزماً للأطراف الصادر في حقها و بالتالي يكون أرضية تصرف طرف في مواجهة الآخر لذا فإنه ما زال يتمسك بموقفه الأول بإعفائه من أية تبعية لاحقة في حالة وقوع أحداث أو نتائج غير منتظرة و هو يباشر عملية هدم المحل المعد للسكن إذا ما صدر قرار برفض طلب إفراغ المحل التجاري سيما و ان تقرير الخبرة كيفما كان نوعه ما هو إلا مجرد بيان يؤخذ به على سبيل الاستئناس و هو غير ملزم لقضاة الموضوع إذا لم يطمئنوا بشكل نهائي و تام لما أسفر عنه خلاصته، لذلك فإنه يلتمس تأييد الحكم المستأنف لكونه مصادفاً للصواب و جعل الصائر على عاتق المستأنفين .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2017/01/18 حضرها نائبا الطرفين و أدلى كل منهما بتعليقه المشار إلى مضمونه أعلاه فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2017/01/25 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أسباب استئنافهم وفق ما سطر أعلاه.

حيث إنه لا يوجد قانونا ما يمنع المكري من سلوك مساطر متعددة قصد إفراغ المكتري خاصة و أن إلغاء الأحكام السابقة الصادرة بخصوص الانذار المؤسس على الرغبة في الاستعمال الشخصي إنما تمت بناء على الاستئناف المقدم من الطاعنين و ليس المستأنف عليه الحالي. مما يتعين معه رد ما اثير بخصوص اعتماد هذا الأخير أسباب متعددة و مختلفة للإفراغ.

حيث إن ذكر عنوان النيابة ككل في مقال الدعوى لا يعتبر داعيا للقول بأن قرار الهدم يشملهما معا رغم أنه يتعلق فقط بالنيابة الكائنة بممر العتقاء عين السبع رقم 6 الدار البيضاء لوضوح القرار فيما يخص بيان موضوعه و الذي هو بالبنية الواقعة في العنوان الأخير.

و حيث أمرت هذه المحكمة بعد منازعة الطاعنين في الخبرة المنجزة ابتداءيا بإجراء خبرتين قبل البت في الطلب لتحديد ما إذا كان الأمر يتعلق ببنية واحدة لها واجهتين أم بنايتين مستقلتين عن بعضهما و تحديد مدى تأثير عملية الهدم على المحل موضوع الدعوى عهد القيام بها الأولى للخبير شفيق جلال و الثانية لثلاثة خبراء فخلص الخبير الاول إلى كون المحل عبارة عن بنية واحدة لها أربع واجهات و أن الواجهتان الأساسيتان هما 840 طريق زناتة كلم 8 و 6 ممر العتقاء موضعا أن الأمر لا يتعلق بنايتين مستقلتين عن بعضهما و إن كان يوجد بهو كبير يفصل بين طرفي البنية المذكورتين أما بالنسبة للخبرة الثانية المنجزة من طرف كل من الخبراء لغزاوي عبد الغني و محمد ياسر برادة و أمينة لحو فقد جاء فيما يخص الجواب عن ارتباط البنائيتين بعضهما أو استقلالهما أنه لا يوجد أي ارتباط بينهما لأن لكل من المحليين له خصوصياته و لا يوجد أي باب أو نافذة أو ممر بينهما سوى فيما يتعلق بالبناء مصعد الدرج الذي يوجد ملصقا على جدار التحملي للمحل التجاري كما أن هناك غرفة لها جدار ملصق على الحائط التحملي للمتجر و أنه بالرجوع لما جاء في الخبرتين يتأكد وجود ارتباط بين البنائيتين سواء استنادا لما جاء بصريح التعبير في الخبرة الأولى أو من خلال ما جاء في الخبرة الثانية من وجود مصعد الدرج ملصقا على جدار التحملي للمحل التجاري ووجود غرفة ملصقة على الحائط التحملي للمتجر وهو ما يفيد وجود ارتباط في البناء و بالتالي ارتباط بين البنائيتين و إن نفت الخبرة الثانية ذلك في بداية الفقرة المتعلقة بالجواب عن هذا السؤال لأن هذا النفي قرينة بعدم وجود باب أو نافذة أم ممر يربط بينهما في حين أكدت بخصوص البناء بعدما استعملت عبارة سوى فيما يتعلق بالبناء مع بيان أوجه الاشتراك أو الارتباط بين البنائيتين وفق ما ذكر أما بالنسبة للجواب عن السؤال المتعلق بمدى تأثير هدم الجزء المشمول بقرار الهدم على الجزء الآخر الموجود محله المحل موضوع الدعوى فقد تم التأكيد بمقتضى الخبرتين على وجوب اتخاذ التدابير التقنية خاصة الدعم الجزئي للمتجر إلى غاية إتمام عملية الهدم.

و حيث إن ارتباط البناية وفق ما ذكر يوافق ما توصل إليه الخبير المعين ابتدائيا السيد محمد زيان من تعلق الأمر بعقار ذي رسم عقاري واحد مرتكز على أسس و عوارض موحدة و أنه لا يمكن عزل أجزاء العقار عن بعضها لتفادي خطر الانهيار على القاطنين و المارة مما تبين معه أن الحكم المستأنف كان صائبا لما قضى بالمصادقة على الانذار الرامي لإفراغ المحل موضوع الدعوى و برفض طلب بطلانه و إن لم يتعلق به الأمر بالهدم لأن هدم الجزء الآخر موضوعه يقتضي إفراغه تبعا لما لجزئي البناية من ارتباط مما يتعين معه تأييده ورد الاستئناف لعدم جدية أسبابه.

و حيث يتعين تحميل المستأنفين الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا وعلنيا.

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفين الصائر

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

كاتبة الضبط

المستشارة المقررة

الرئيسة

طباعة المستشارية المقرر ر / م

قرار رقم: 521

بتاريخ: 2017/01/25

ملف رقم: 2015/8206/540



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/25

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : السادة ورثة عبد القادر 11 وهم : فاطنة الغزلاني , عائشة بنت حمو وأبنائه محمد , حنان , حسناء , أسماء , رجاء لقبهم جميعا 11 .
ينوب عنهم : الأستاذ محمد طريميل المحامي بهيئة سطات

بوصفهم مستأنفين من جهة

وبين : السيدين 22الذهبي و 22بليوط

ينوب عنهما: الأستاذ عبد الرحمان الشعبي المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفهما مستأنفا عليهما من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2017/01/18.

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 الذي تقدم به ورثة عبد القادر 11 بواسطة دفاعهم بتاريخ
2015/01/22 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2014/03/25
تحت عدد 5176 في الملف عدد 2012/15/16511 و القاضي بعدم قبول الطلب و بترك الصائر على عاتق
رافعيه .

حيث قدم المقال مستوفيا للشروط الشكلية قانونا فهو مقبول.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن ورثة عبد القادر 11 تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام
المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرضون فيه بواسطة نائبيهم أن مورثهم سبق وأن بلغ بتاريخ 2012/4/4 بإنذار
يرمي إلى إفراغه من المحل التجاري الذي كان يشغله على وجه الكراء من المستأنف عليهما بدعوى رغبتهما
في استرجاع المحل التجاري للاحتياج الشخصي , فبادر إلى سلوك مسطرة الصلح انتهت بالفشل , لذلك فإنهم
ينازعون في الإنذار لكونه غير مستجمع لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ملتزمين الحكم ببطلانه واحتياطيا
الحكم لهم بتعويض مسبق قدره 3000 درهم مع الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق عن الإفراغ وحفظ
حقهم في التعقيب على الخبرة.

و أجاب المستأنف عليهما بواسطة دفاعهما بمذكرة جاء فيها بأن قول المدعين بعدم تملكهم المحل أكثر من ثلاث
سنوات مردود لإدلائهم بشهادة الملكية وإقرار المدعين بأنهم يستغلون المحل أكثر من 10 سنوات , مضيفين أن
طلب التعويض لا يمكن الاستجابة له لضالة السومة الكرائية التي لا تتعدى 250 درهما ولتواجد المحل في حي
شعبي ولانعدام الحركة التجارية ملتزمين عدم اعتبار مقال المدعين مع استبعاد أية خبرة لتحديد الأضرار المزعومة.
و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه ورثة عبد القادر 11 وجاء
في أسباب استئنافهم أن محكمة الدرجة الأولى لما اعتمدت في إصدار الحكم المطعون فيه على علة واحدة وهي أن
المستأنفين لم يدلوا بالإنذار المراد إبطاله , يكون حكمها غير مؤسس لأنهم عززوا مقالهم بنسخة من الأمر بعدم

نجاح الصلح المتضمن لنص الإنذار و المشار فيه إلى مراجعه ، و كان حريا بالمحكمة إنذارهم بالإدلاء بالمطلوب و بما أن الاستئناف هو مرحلة ناشرة للدعوى من جديد و يتيح للأطراف الإدلاء بما يمكن الإدلاء به و بسط ما يمكن بسطه من دفعات لأجله فإنهم يدلون بنسخة من الإنذار المنازع فيه و يلتزمون إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم من جديد وفق الطلبات الواردة بالمقال الافتتاحي للدعوى و تحميل المستأنف عليهما الصائر، و أدلوا بنسخة تبليغية و طي تبليغ .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبيهم بجلسة 2015/03/18 و المرفقة بنسخة من الإنذار .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة نائبيهما جاء فيها أن المستأنفين لم يدلوا بالإنذار في الأجل الذي نص عليه القانون و من تم يبقى الاستئناف هو الآخر غير مقبول و احتياطيا في الموضوع أن المستأنفين لم يدلوا بأي دفع جديد يستوجب الرد و لذلك فالمستأنف عليهما يتمسكان بمذكرة الجواب المدلى بها بجلسة 2013/11/12 في المرحلة الابتدائية و يلتزمون رد الاستئناف والحكم وفقها .

و بناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 2015/04/15 تحت عدد 299 القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير المصطفى اكرام .

و بناء على تقرير الخبير المذكور الذي خلص فيه الى تحديد التعويض في مبلغ 200000 درهم و بناء على مذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة نائبيهما بجلسة 2016/01/20 جاء فيها أنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة يتبين أن الخبير أجحف في حقهما لأن خبرته لم تكن واقعية و قانونية و لا يمكن لمحل تجاري لا تتعدى سومته الكرائية 250 درهم أن يكون التعويض بالنسبة لعنصر حق الإيجار محدد في 120.000 درهم و الزيناء في 30.000 درهم و أن ما اعتمد عليه الخبير نفسه لا يمكن الأخذ به لأن استدلالاته مجرد أقوال عامة غير دقيقة ، و أن رأي الخبير لا يقيد المحكمة فلها مطلق التقدير في هذه الحالة و أن تستبعد رأي الخبير عندما ترى أن الاستنتاج الذي قام به غير صحيح و غير مطابق للواقع خصوصا و أن الخبير يزعم أن المحل يقع بحي شعبي أهل بالسكان و هو عبارة عن ورش لإصلاح السيارات ، و أن هذا الوصف غير موجود على الإطلاق لأن المحل غير أهل بالسكان و لكن يوجد بزقة ليس فيها سكان و أن الخبير لا يتوفر على ما يؤكد ما جاء في وصفه بأن المحل يتوفر على أدوات العمل و آلة لرفع السيارات لأنه كان فارغا قبل رفع الدعوى في مواجهتهم و عندما علموا أنهما يريدان استرجاع المحل للاستغلال حاولوا أن يضعوا أدوات و أشياء قديمة اكتروها و وضعت في غفلة من الخبير و المستأنف عليهما الأمر الذي يؤكد أن خبرة الخبير المصطفى اكرام لا ترقى إلى درجة اليقين لذلك فإنها يلتزمان استبعاد الخبرة المنجزة و الحكم بإجراء خبرة مضادة .

و بناء على مذكرة التعقيب على الخبرة المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبهم بجلسة 2016/01/20 جاء فيها أن الخبير لم يتقيد بمقتضيات الفصل 59 و 63 من قانون المسطرة المدنية ذلك أنه قام بتحديد التاريخ المقرر لإجراء الخبرة يوم 2015/08/04 على الساعة الخامسة مساءً بالعربية و تمام الواحدة بالفرنسية مما يوحي بأنه حدد مواعيد الأول بالعربية و الثاني بالفرنسية .

و أن الخبير و إن كان قد وفق في وصف المحل كونه عبارة عن ورشة لإصلاح السيارات يوجد بحي شعبي أهل بالسكان و هو ما يعطي انطبعا بأن هناك رواج تجاري غير مسبوق قد لا يتوفر في أماكن أخرى و أن المحل يشتغل به عدد من العمال منهم المهنيين و المساعدين لهم بالإضافة إلى آليات و معدات من جملة عناصر الأصل التجاري إلا أن السيد الخبير خلص إلى تحديد التعويض المستحق في مبلغ 200.000 درهم و لم يكن موقفاً إلى حد كبير و لم يساير الوصف الذي أعطاه لعناصر الأصل التجاري و مدى عراقته خاصة و أن تأسيسه يعود إلى سنة 1971 و كذا موقع المحل الاستراتيجي في زاوية تعرف حركة رواج مهم و ان الخبير لم يكلف نفسه عناء الاطلاع على وثائق الملف و خاصة ما يتعلق منها بتاريخ تأسيس الأصل التجاري ، و أنه لم يأخذ بعين الاعتبار حقوق العمال و الالتزامات التي تقع على عاتقهم اتجاه الغير منها الالتزامات اتجاه الإدارات و المصالح المرتبطة بملف القضية ، و أن المبالغ التي توصل إليها الخبير جد هزيلة و لا تغطي حتى الحد الأدنى من الأضرار الحاصلة لذلك فإنهم يلتزمون أساساً إجراء خبرة مضادة تعهد لخبير مختص و احتياطياً الحكم لفائدتهم بمبلغ 200.000 درهم و تحميل المستأنف عليهما الصائر .

و بناء على طلب الخبرة المضادة المدلى به من طرف المستأنف عليهما بواسطة نائبهما بجلسة 2016/03/09 جاء فيه أن الخبير تحيز لورثة عبد القادر 11 و أنجز خبرة وفق طلبهم مقترحاً مبلغ 200.000 درهم كتعويض عن الإفراغ مؤكداً دفعه السابقة بخصوصها و أن الأدوات الذي تمت معاينتها ليست تابعة للمحل و مما يؤكد ذلك محضر المعاينة و إثبات الحال المنجز من طرف العون القضائي عبد الرحمان هروال لفائدة مورثهم تحت عدد 99/10/84 و الذي جاء فيه أن المحل ظل مغلقاً منذ أكثر من 8 سنوات حسب تصريح كل من السيد شكيري محمد صاحب المحل رقم 9 بنفس العنوان و السيد شيببي حسن صاحب المحل رقم 58 الشيء الذي يؤكد أن ما ذكر في الخبرة من كون المحل هو عبارة عن ورش لإصلاح السيارات هو عار عن الحقيقة و من صنع الخبير نفسه الأمر الذي يستوجب معه إجراء خبرة مضادة تكون أكثر موضوعية و تتسم بالحياد لذلك فإنه يلتزم استبعاد الخبرة المنجزة و إجراء خبرة مضادة و أرفقا المذكرة بمحضر معاينة و إثبات .

و بناء على القرار التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2016/03/23 تحت عدد 326 القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير حمو ادريدر .

و بناء على تقرير الخبير المذكورالذي خلص فيه الى تحديد التعويض في مبلغ 170.000 درهم.

و بناء على مذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبهم بجلسة 2017/01/18 جاء فيها أن ما خلص إليه الخبير من تعويض لا يتناسب و القيمة الحقيقية للمحل التجاري و موقعه و الأضرار التي سينكبدها المستأنفون ذلك أن السيد الخبير حدد التعويض في مبلغ 170.000 درهم في حين أن الخبرة الأولى المنجزة في الملف حددت التعويض في مبلغ 200.000 درهم ، و أنه هناك تناقض بين الخبرتين لذلك فإنهم يلتمسون أساسا إجراء خبرة تحكيمية مع حفظ حقهم في التعقيب و احتياطيا الحكم وفق مذكرة بعد الخبرة المدلى بها في جلسة 2015/01/20 و أرفقوا المذكرة بعد الخبرة المدلى بها في جلسة 2015/01/20 مرفقة بوصل الأداء .

و بناء على مذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة نائبه بجلسة 2017/01/18 جاء فيها أن الخبير حدد مجموع التعويضات المستحقة في مبلغ 170.000 درهم و أن المحكمة ستلاحظ مدى إهمال الخبير للمهمة التي أنجزت من طرفه بطريقة استعجالية مع وجود عدة خروقات و هي أن الخبرة أنجزت في غياب المستأنفين و اكتفى بحضور دفاعهم فقط و هما ينفيان أن يكون قد تم استدعاؤهما من طرف الخبير ، و أن المحل يتواجد في حي شعبي و في أزقة مختفية عن الأنظار و غير بارزة على اعتبار صغر واجهة المحل و عدم تواجد علامة إخبارية تؤكد النشاط التجاري و ليس به كثافة سكانية كما جاء في الخبرة و هو بعيد عن شارع محمد السادس المؤدي إلى مديونة على بعد 500 متر و ليس 50 متر و هو عبارة عن مرآب صغير جدا و ان السدة الصغيرة جدا و استجدت حديثا لأن المحل لا يستغرقها نظرا لصغر المساحة المستعملة مما دفع بالمستأنف عليه باستغل جزءا من مساحة عمومية في ملك الدولة مما يؤكد صغر المحل ، و أن تجهيزات المحل لا وجود لها و إنما وجدت لحصول على تعويض و أن 2 رافعات يدوية صغيرة الحجم و طاولات حديدية ثلاثية مجموعة من متلاشيات لا يدخلون في عداد المنقولات التي تستوجب التعويض لأن هذه التجهيزات لا يتعدى ثمنها الاجمالي نظرا لقدمها مبلغ 2000 درهم ، و ان التعويضات المستحقة للمكثري في مقابل الإفراغ لا يمكن أبدا أن تحدد في مبلغ المذكور لعدم وجود أية وثيقة رسمية تزكي تلك المبالغ الحسابية و الضريبة من خلالها لمعرفة رقم المعاملات السنوية لتقدير قيمة الأضرار و الخسارة نتيجة الإفراغ ، و مادام المستأنف عليه لا يتوفر على الوثائق لبيان الأرباح و الخسارة من خلال مدخول المحل موضوع الكراء ، فإن الأمر يستوجب عدم التعويض عن الإفراغ ، و أن المجلس الأعلى لا يأخذ بعين الاعتبار في تقدير التعويض المذكور عنصر السلع و البضائع الموجودة في الأصل التجاري لعدم تأثيرها بعملية الإفراغ لإمكانية بيعها او نقلها لمحل آخر لذلك فإنهم يلتمسون استبعاد الخبرة المنجزة لأن الخبرة أنجزت في غيبة المستأنفين و اعتمدت على أقوال المستأنف عليه محمد 11 علما أن الخبرة غير ملزمة للمحكمة .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2017/01/18 حضرها نائب المستشارف عليهما و أدلى بتعقيبيه المشار إليه أعلاه كما تسلم نسخة من تعقيب نائب المستشارفين المشار إلى مضمونه ايضا أعلاه فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2017/01/25 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أسباب استئنافهم وفق ما سطر أعلاه.

حيث يتبين بالرجوع لوثائق الملف الابتدائي أنهم تقدموا بدعوى قصد المنازعة في سبب الإنذار المبلغ لمورثهم بتاريخ 2012/04/04 و احتياطيا الحكم لفائدتهم بتعويض مسبق مع الأمر بإجراء خبرة لتحديد الأضرار اللاحقة بهم بسبب الافراغ و أن الحكم المستأنف لم يكن صائبا لما قضى بعدم قبول الطلب لعدم إدلائهم بالانذار موضوع النزاع و الحال أنه لم يتم إنذارهم بالإدلاء به وذلك على الرغم من كون محضر عدم نجاح الصلح المرفق بمقال الدعوى يشير إلى الانذار ضمن المرفقات و إلى تاريخ التوصل به و سببه كما جاء في مقال الدعوى مما يتعين معه إلغائه فيما قضى به من عدم قبول الطلب و الحكم من جديد بقبوله شكلا خاصة و ان الطاعنين قد أدلوا خلال هذه المرحلة بالإنذار موضوع الدعوى.

و حيث إن صفة باعثي الانذار ثابتة بمقتضى شهادة الملكية المستدل بها من طرف المستشارف عليهما في المرحلة الابتدائية و المؤرخة في 2008/05/22 اي قبل توصل الطاعنين بالانذار موضوع النزاع بتاريخ 2012/04/04.

و حيث بني الانذار على سبب الاستعمال الشخصي وهو ما يعتبر حقا مخولا للمستأنف عليهما بمقتضى الفصل 10 من ظهير 24 ماي 1955 الذي لا يلزم المكري إلا بأداء تعويض للمكثري عن الاضرار اللاحقة به بسبب رفض تجديد عقد الكراء مما يكون معه ما دفع به الطاعن من عدم جدية السبب غير مؤسس و يتعين لذلك رفض طلب بطلان الانذار لعدم جديته.

و حيث أمرت هذه المحكمة قبل البت في الطلب بإجراء خبرتين بواسطة كل من السيد المصطفى أكرام و حمو ادريدر.

و حيث يتعلق الأمر حسب الخبرتين المنجزتين بمحل معد لاصلاح السيارات يوجد بدرب الخير بحي عين الشق الدار البيضاء بمساحة 22,80 م² و سدة بمساحة 9,63 م² مكرى منذ 1971 بمشاهرة 250 درهم ، و أنه بالنظر لمواصفات المحل من حيث تواجده في موقع مهم و ضالة السومة الكرائية وطول مدة الاستغلال وهو ما

يزيد في قيمة الحق في الكراء على خلاف ما يدفع به المستأنف عليهما يتبين أن الخبيرين كانا صائبين فيما خلاصا إليه من تحديد للتعويض عن العناصر المعنوية من حق في الإيجار و الزبناء بما مجموعه 150000 درهم مع الاشارة إلى كون ما جاء في خبرة السيد مصطفى أكرم من تحديد للتعويض عن فوات الكسب يعتبر غير مبرر لتعلق الأمر بنفس الضرر الناتج عن ضياع الزبناء وفق ما جاء في خبرة السيد حمو ادريدر الذي اكتفى بتحديد التعويض عن هذا العنصر بالاضافة لحق الإيجار لانه لا يمكن التعويض عن نفس الضرر مرتين .
وحيث ارتأت المحكمة تحديد التعويض بعد مراعاة جميع الأضرار اللاحقة بالمكترين في حالة الافراغ بما في ذلك مصاريف الانتقال و الاستقرار بمحل جديد في مبلغ 170000 درهم.
و حيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا.
في الشكل: بقبول الاستئناف .

في الموضوع: بالغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بقبول الدعوى شكلا و في الموضوع برفض طلب بطلان الانذار و التصريح بان التعويض المستحق للمستأنفين في حالة الافراغ يتحدد في مبلغ 170000 درهم مائة و سبعين الف درهم و جعل الصائر بالنسبة

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

كاتبة الضبط

المستشارة المقررة

الرئيسة

طباعة المستشارية المقررة ر / م
قرار رقم: 524
بتاريخ: 2017/01/25
ملف رقم: 2016/8206/5607



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/25

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد نور الدين 11

ينوب عنه الأستاذ نور الدين العثماني المحامي بهيئة القنيطرة

بوصفه مستأنفا من جهة

وبين : السيدين المختار 22 بن أحمد و الشرقي 22 بن أحمد

تنوب عنهما الأستاذة حفيظة غريب المحامية بهيئة القنيطرة

بوصفهما مستأنفا عليهما من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2017/01/18 .

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 نور الدين 11 بواسطة دفاعه بتاريخ 2016/09/21 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2016/06/13 تحت عدد 1803 ملف عدد 2016/8206/597 و القاضي في الشكل بقبول الطلبين الأصلي و المقابل و في الموضوع بإفراغ المدعى عليه أصليا نور الدين 11 من المحل التجاري الكائن بحي الإرشاد الزنقة 13 رقم 83 الساكنية 3 القنيطرة مقابل أداء المستأنف عليه لفائدته التعويض المحدد من طرف المحكمة بموجب الحكم عدد 4695 المؤرخ في 2014/04/28 و المؤيد استئنافيا و المحدد في مبلغ 150.000 درهم مع جعل الصائر مناصفة بين الطرفين و رفض باقي الطلبات و في الطلب المقابل برفضه و تحميل رافعه الصائر .

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 2016/09/09 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي و تقدم باستئنافه بتاريخ 2016/09/21 أي داخل الأجل القانوني .

و حيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول .

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليهما تقدما بواسطة دفاعهما بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرضان فيه أنه سبق لهما أن وجها للمستأنف إنذارا في إطار الفصل 27 من ظهير 1955/05/24 مؤسس على رغبتهما في استرجاع المحل للاستغلال الشخصي ، وأن دعوى الصلح انتهت بصور مقرر بالفشل ، كما انتهت الدعوى المقدمة أمام محكمة الموضوع بصور الحكم عدد 4695 بتاريخ 2014/04/28 برفض طلب البطلان و بإفراغ المكتري مقابل تعويض قدره 150.000 درهم مع جعل الصائر مناصفة ، إلا أن محكمة الاستئناف قضت بإلغاء الحكم فيما قضى به من إفراغ لعة رفع دعوى الإفراغ قبل نهاية مدة الستة أشهر و تأييد الحكم في باقي ما خلص إليه وما دام أن محكمة الاستئناف صادقت على صحة أسباب

الإذار و على التعويض المحكوم به ابتدائيا فإنهما يلتزمان في الدعوى الحالية الحكم بإفراغ المكتري هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري مع النفاذ المعجل.

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال المدلى به من طرف المستأنف بواسطة دفاعه الذي التمس من خلاله الحكم بعدم قبول الدعوى ، و في الموضوع رفض الطلب لتقدم دعوى الإفراغ باعتبار توصله بالإذار بتاريخ 2013/06/24 ورفع دعوى الإفراغ بتاريخ 2016/02/28 طبقا للفصل 33 من ظهير 1955 و لمخالفته كذلك الفصل السادس من الظهير الذي يوجب توجيه إنذار بالإفراغ قبل انقضاء العقدة بستة أشهر على الأقل إضافة لعدم جدية السبب ملتصا تبعا لذلك التصريح ببطلان الإذار و احتياطيا جدا الحكم بالتعويض المحدد في الحكم رقم 4695 المؤرخ في 2014/10/28 مع الصائر .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد نور الدين 11 و جاء في أسباب استئنافه خرق مقتضات الفصل 33 من ظهير 55/5/24 لأن المستأنف عليهما أسسا دعواهما بالإفراغ على الإذار المبلغ اليه بتاريخ 2013/06/24 موضوع الملف المختلف رقم 2013/1/2007 و الصادر فيه أمر عن السيد رئيس المحكمة التجارية رقم 2007 بتاريخ 2013/05/29 و الذي يعرضان فيه أنهما يرغبان في محلها للاستعمال الشخصي ، و أن مقال المستأنف عليهم للمطالبة بإفراغه من المحل موضوع الدعوى قد رفع أمام المحكمة مصدرة الحكم المستأنف بتاريخ 2016/02/25، و أن المدة الزمنية الفاصلة بين تاريخ صدور الأمر بتبليغ بالإذار و تاريخ تبليغه و بين تاريخ رفع الدعوى موضوع الحكم المستأنف تفوق السنتين ، و أنه عملا بمقتضيات الفصل المذكور يصبح الإذار عديم الأثر القانوني ، هذا بالإضافة لبطلان الإذار بالإفراغ لخرقه مقتضيات الفصل 6 من ظهير 55/5/24 و ان الحكم المستأنف قضى بإفراغ المستأنف من المحل موضوع الدعوى و برفض طلبه المقابل ببطلان الإذار بالإفراغ رغم ما دفع به من مخالفته لمقتضيات و أحكام الفصل المذكور مما يجعله مجانيا للصواب فيما قضى به و شابه خرق قانوني ، كما أن المستأنف عليهما قد أسسا الإذار موضوع الدعوى على سبب الاستعمال الشخصي و لم يدلوا بالوثائق المثبتة لاحتياجهما للمحل التجاري موضوع الدعوى مما يتبين معه عدم صحة السبب، و بخصوص التعويض عن الإفراغ ، فإن الفصل 10 من ظهير 24 ماي 1955 يقتضي على أنه يحق للمكري رفض تجديد العقدة إلا أنه إذا استعمل هذا الحق فيكون عليه أن يؤدي للمكثري المطلوب منه الإفراغ تعويضا عن الإفراغ يعادل ما لحقه من الضرر الناجم عن عدم تجديد العقدة، و أن الوضعية الاقتصادية العامة و مستوى أكرية المحلات التجارية في ارتفاع مستمر ، و الخبرة المنجزة ابتدائيا و التي اعتمدها الحكم المستأنف في تحديد التعويض كانت بتاريخ 2014/05/10 اذ مر عليها أكثر من سنتين ، والحال أن التعويض عن إفراغ المحل التجاري موضوع الدعوى يتعين أن يوازي حقيقة الضرر الذي سوف يلحقه من جراء

إفراغه من هذا المحل وفقا لأحكام الفصل 10 من ظهير 55/5/24 ، لذلك فإنه يلتمس قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع أساسا بطلان الإنذار الموجه من المستأنف عليهما إلى المستأنف لعدم صحة السبب المبني عليه الإنذار بالإفراغ و الحكم تبعا لذلك برفض دعوى و طلبات المستأنف عليهما لعدم ارتكازها على أساس قانوني سليم و احتياطيا إجراء خبرة جديدة على يد خبير محلف لتحديد التعويض الكامل المستحق له عن إفراغه من المحل و حفظ حقه في تقديم مستتجاته و احتياطيا جدا تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف عليهما الصائر ، و أرفق المقال بنسخة تبليغية من الحكم المستأنف و طي تبليغ .

و بناء على مذكرة إسناد النظر المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة دفاعهما بجلسة 2017/01/18 جاء فيها أن الحكم الابتدائي قد صادف الصواب فيما قضى به بخصوص الطلب الأصلي و المضاد و أنه سبق للمحكمة أن ردت جميع الدفوع المثارة من قبل المستأنف معلة تعليلا سليما على صحة أسباب الإنذار و التعويض لذلك فإنهما يلتمان تأييد الحكم الابتدائي .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2017/01/18 أدلت نائبة المستأنف عليهما بمذكرة بإسناد النظر المشار إليها أعلاه و تخلف نائب المستأنف و سبق تبليغه بالاستدعاء بجلسة سابقة فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2017/01/25 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اسباب استئنافه وفق ما سطر اعلاه.

حيث يلزم المكري حقا باحترام مدة عقد الكراء و عدم توجيه الإنذار بالإفراغ خلال مدة سريانه في حالة ما إذا تم الاتفاق على تحديدها أثناء التعاقد أو إذا وقع تجديده لنفس المدة لوجود شرط ضمنى بالعقد او في حالة تجديد مدته من طرف القضاء تبعا لمسطرة التجديد المقدمة من احد طرفي العلاقة الكرائية ، أما بالنسبة لغير هذه الحالات التي يكون فيها العقد غير محدد المدة فإن المكري لا يعتبر ملزما إلا باحترام مدة ستة أشهر المنصوص عليها في الفصل 6 من ظهير 24 ماي 1955 اثناء تقديم دعوى المصادقة على الإنذار بالافراغ انطلاقا من تاريخ تبليغه للمكثري ، وهو ما تم احترامه في هذه النازلة خاصة و قد سبق إلغاء حكم قضى بالافراغ استنادا لنفس الانذار و التصريح من جديد بعدم قبوله بسبب عدم احترام الأجل المذكور .

وحيث ان الدعوى التي تقدم بها الطرف المكري من أجل إفراغ المكثري وان كانت ناتجة عن الإنذار المبلغ لهذا الاخير في إطار ظهير 24 ماي 1955 ، فإنه لا يمكن الدفع في مواجهته بسقوط الحق في إقامتها عملا بالفصل 33 من نفس الظهير لأن المكثري الذي يرفض طلبه الرامي لتجديد العقد وكذا طلبه الرامي الى

المنازعة في أسباب الإنذار أو يسقط حقه في تقديم هذه الطلبات يصبح بعد مرور مدة 6 أشهر الممنوحة له في الإنذار للإفراغ في وضعية المحتل للمحل نظرا لانتهاك العلاقة الكرائية وهو ما يجعل دعوى الإفراغ خاضعة للقواعد العامة وليس ظهير 24 ماي 1955 مما يكون معه الدفع بخضوعها لمقتضيات الفصل 33 من ظهير 24 ماي 1955 غير مؤسس .

و حيث بني الإنذار موضوع الدعوى على سبب الرغبة في الاستعمال الشخصي وهو ما يعتبر حقا مخولا للمكري بمقتضى الفصل 10 من ظهير 24 ماي 1955 شريطة تعويض المكثري عن الأضرار التي سئلحقه بسبب رفض تجديد عقد الكراء ويتعين تبعا لذلك رد ما أثير بخصوص عدم جدية سبب الإنذار بالإفراغ.

و حيث سبق البت في التعويض المستحق عن الإفراغ و تحديده في مبلغ 150000 درهم بمقتضى الحكم الصادر بخصوص نفس الإنذار بتاريخ 2014/10/28 تحت عدد 4695 و الذي تم تأييده استئنافيا في هذا الشق استنادا للقرار عدد 4925 الصادر بتاريخ 2015/10/07 مما يتعين معه رد ما أثير من دفع بخصوص التعويض والخبرة المؤسس عليها لسبقية البت تبعا للقرار أعلاه .

و حيث يتبين من خلال ما ذكر أن أسباب الاستئناف غير جديرة بالاعتبار مما يتعين معه تأييد الحكم المستأنف ورد الاستئناف.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا وعلنيا.

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر

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

كاتبة الضبط

المستشارة المقررة

الرئيسة

ر / م

قرار رقم: 525

بتاريخ: 2017/01/25

ملف رقم: 2016/8206/2271



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/25

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين . السيد يونس 11

ينوب عنه الأستاذ التهامي حليك المحامي بهيئة الرباط

بصفته مستأنفا من جهة

وبين السيدة خديجة 22 اصالة عن نفسها ونيابة عن ابنيها نسيم مونتسنون لمودن و صوفيا

مونتسنون 22

ينوب عنهم الاستاذ محمد بن احمد الصديقي المحامي بهيئة الرباط

بصفتهم مستأنفا عليهم من جهة أخرى.

ملف رقم : 2016/8206/2271

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 2017/01/18

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية.
وبعد الإطلاع على مستنتجات النيابة العامة.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد يونس 11 بواسطة نائبه و الذي يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2015/10/21 تحت عدد 3731 في الملف عدد 2014/8205/579 و الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2014/10/15 الحكم القطعي قضى في الشكل بقبول الطلبين الاصيلي و المضاد و في الموضوع في الطلب الاصيلي بأداء المدعى عليه يونس 11 لفائدة المدعية خديجة لمودن مبلغ 19000 درهم واجبات الكراء المحددة في تقرير الخبرة و مبلغ 157500 درهم المحددة في الطلب الاضافي للمدعية الاصلية برسم واجبات الكراء عن الفترة من يوليو 2012 إلى مئتم ماي 2015 بحسب سومة 4500 درهم و تعويض عن التماطل قدره 5000 درهم و النفاذ المعجل فيما يخص المبالغ الكرائية و الإكراه البدني في الأدنى و بإفراغه من المحل المقهى الكائنة بزواوية محمد الخامس و شارع للا أمينة رقم 41 تابريكت سلا ومن يقوم مقامه و الصائر ورفض الباقي و في الطلب المضاد برفضه و تحميل رافعه الصائر.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف.

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

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيدة خديجة لمودن أصالة عن نفسها و نيابة عن ابنيها نسيم مونتسنون لمودن وصوفيا مونتسنون لمودن تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2014/02/12 عرضت من خلاله أنها تملك المحل التجاري الكائن بزواوية محمد الخامس وشارع للا أمينة رقم 41 تابريكت سلا وهو عبارة عن مقهى و محل للوجبات السريعة و أنها أكرته للسيد يونس 11 بسومة شهرية قدرها 4500 درهم الذي توقف عن اداء كراء الشهور التالية : يونيو و شنتبر و أكتوبر من سنة 2010 و الشهور من يناير إلى يونيو من سنة 2011 و الشهور من فبراير إلى يونيو من سنة 2012 و جب في الجميع مبلغ 63000 درهم و أنها بعثت له بإنذار من أجل الاداء و الافراغ طبقا لظهير 1955 بلغ به شخصيا في

2012/06/27 و أن المدعى عليه لم يبادر إلى عرض جميع المبالغ المطالب بها بالإنذار داخل الاجل المضروب في الإنذار مما يكون معه التماطل ثابتا في حقه ملتزمة المصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2012/06/27 و الحكم بادائه مبلغ 63000 درهم عن 14 شهرا و بافراغه من المحل التجاري الكائن بزاوية محمد الخامس شارع للا أمينة رقم 41 تابريكت سلا هو أو من يقوم مقامه و أدلت بصورة طبق الاصل لعقد كراء و طلب تبليغ إنذار و تبليغ إنذار و محضر تبليغ إنذار و نسخة أمر رقم 769 بتاريخ 2013/10/11 ملف رقم 2013/5/73.

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسم القضائي مدلى بهما من طرف السيد يونس 11 بواسطة نائبه و الذي اوضح أنه سبق وأن وقع عقد كراء محل تجاري مع المدعى عليها أصالة عن نفسها و نيابة عن ابنتها بتاريخ 2009/05/01 و الذي تقر فيه بأن يتم تجديده بشكل تلقائي ليصل إلى مدة 15 سنة على الاقل و انه استعمل العقار في أعماله التجارية مكتسبا بذلك صفة تاجر و انه تم تحديد السومة في مبلغ 4500 درهم و أن يتم وضعها مباشرة بالحساب البنكي للمكزية المفتوح لدى مؤسسة البنك الشعبي حساب عدد 2114028004760005 و انه انتظم في اداء الكراء بداية كل شهر و لم يتأخر عن الاداء عكس ادعاء المدعية ليتفاجئ بتوجيه انذار من المدعية بتاريخ 2012/06/27 سببه ادعاء التماطل عن أداء الكراء عن شهور يونيو وشتنبر و اكتوبر من سنة 2010 و يناير إلى يونيو من سنة 2011 و فبراير إلى يونيو من سنة 2012 و انه باشر اتصاله بها ودفاعها للاستفسار و تقديم الدلائل على الاداء ثم تقدم بمقال رامي إلى إجراء الصلح داخل الاجل قضى بتجديد العقد بين الطرفين بجميع الشروط السابقة و ان حكم التعرض الذي تدلى به المدعية لا زال لم يتوصل به و أن الادعاء بعدم أداء مجموع الشهور المطالب بها غير صحيح و انه باقرار المدعية فقد تم الاتفاق على أن يقوم بتحويل السومة لها عن طريق حسابها البنكي و انه انتظم في الاداء و أنه يتقدم بوصولات اداء للشهر التي تدعي عدم توصلها بها و هي أشهر أكتوبر 2010 و يناير إلى يونيو 2011 و يناير و يونيو 2012 و أن المدعية لا زال بذمتها لصالحه مجموعة من المبالغ عن شهر يونيو 2009 حيث تم الاداء لها مرتين و بالتالي فهو دائن بمبلغ 4500 درهم و كذا لا زال مدينا للمدعية بمبلغ 2500 درهم كان قدمها لها و لذا فهو مدين لها بمبلغ 7000 درهم ملتصا رد دفع المدعية و الحكم ببطلان الإنذار و احتياطيا توجيه اليمين الحاسمة في مواجهة ادعاء المدعية اصالة عن نفسها و نيابة عن ابنتها كونها لم تتوصل بالسومة الكرائية للشهر يونيو و شتنبر 2010 و فبراير و مارس و أبريل و ماي 2012 و في الطلب المضاد الحكم ببطلان الإنذار المؤرخ في 2012/06/27 مع كل ما يترتب عن ذلك قانونا و الحكم بأداء المدعى عليها اصالة عن نفسها و نيابة عن ابنتها مبلغ 7000 درهم و تحميلها الصائر و ادلى بصورة طبق الاصل لعقد كراء و قرار رقم 2009/87 و شهادة من السجل التجاري و لأمر رقم 888 بتاريخ 2012/10/19 ملف 2012/5/684 و صورة لشيك و كشف حساب و تحويلات و توصيل كراء.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف السيدة خديجة لمودن أصالة عن نفسها و نيابة عن ابنها بواسطة نائبها و التي أوضحت أن العقد الرابط بين الطرفين كانت مدته سنة و تجددت تلقائيا بعد ذلك لنفس المدة و ليس ل15 سنة كما جاء في مقال المدعى عليه وانه رغم توصله بالانذار لم يبادر إل عرض الكراء داخل الاجل المحدد له بالانذار و ان ما يدعيه من الاداء يعوزه الإثبات و ان مجموع التحويلات التي ادلى بها لا تثبت أداء الكراء الذي طالبت به و المضمن بالانذار و ان طلب توجيه اليمين لا دليل على اداء الشهور موضوعها و ان تماطله يوضح سوء نيته و محاولة الاداء بتحويلات بنكية لا تخص الكراء المطالب به و انها طعنت بالتعرض على أمر القاضي بتجديد العقد و صدر أمر عدد 769 بتاريخ 2013/10/11 قضى بسقوط حق المدعى عليه في طلب تجديد عقد الكراء و ان سقوط حقه لا يخوله طلب تجديد العقد مرة أخرى ملتزمة عدم قبول المقال المضاد و الحكم وفق الطلب بالمصادقة على الانذار و افراغ المدعى عليه من المحل المكترى و ادلت بنسخة أمر رقم 769 بتاريخ 2013/10/11 ملف 2013/5/73.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف السيد يونس 11 بواسطة نائبه و الذي بسط من خلالها سابق كتاباته و ملتسماته ملتسما الحكم باستحقاقه التعويض عن مجموع حقوقه التجارية موضوع المحل و الامر بانتداب خبير لتحديد قيمة الاصل التجاري الكامل و حفظ حقه إلى ما بعد إنجاز الخبرة و تحميل المدعية الصائر.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2014/10/15 و القاضي باجراء خبرة عهد للقيام بها إلى الخبير السيد عبد الحق سحنون الذي انجز تقريراً خلص فيه إلى أن مجموع واجبات كراء المحل موضوع الدعوى المؤداة من طرف يونس 11 برسم الفترة من تاريخ بداية سريان العقد بفتح ماي 2009 إلى متم يونيو 2012 تمثل ما مجموعه 140000 درهم و ان المبلغ غير المؤدى عن نفس الفترة هو 30500 درهم مع تسجيل تحفظ المدعية بخصوص مبلغ 11500 درهم موضوع ثلاث وصولات الكراء.

و بناء على المذكرة بعد الخبرة مع طلب اضافي مؤدى عنه الرسم القضائي مدلى بهما من طرف السيدة خديجة المودن بواسطة نائبها و التي التمسست المصادقة على تقرير الخبرة في حدود مبلغ 30500 درهم و في الطلب الاضافي الحكم على المدعى عليه باداء واجبات الكراء عن المدة من يوليوز 2012 إلى متم ماي 2015 أي ما مجموعه 35 شهرا و جب فيها مبلغ 157500 درهم مع تعويض عن التماطل محدد في 10000 درهم و فسخ العقد و الحكم بافراغ المدعى عليه من المحل المكترى هو و من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية محددة في 500 درهم عن كل يوم تأخير عن الاداء مع النفاذ المعجل و الاكراه البدني في الاقصى و تحميل المدعى عليه الصائر.

و بناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف السيد يونس 11 بواسطة نائبه و الذي أوضح أن الخبير أكد جميع دفوعاته عندما اعطى الدليل على أنه قام فعلا بأداء مجموعة من الشهور التي سبق للمدعية ان طالبت بها في إنذارها الباطل و ان الخبير أثار واقعة مهمة و هي أن العلاقة الكرائية لم تبتدئ فعلا الا منذ فاتح ماي 2009 و ليس

مارس 2009 كما زعمت المدعية في إنذارها و انه بذلك فإن الاساس القانوني للانداز يبقى باطلا أو قابلا للابطال و ان مطالبة المدعية في إنذارها بشهور مؤداة سابقا يجعل اندازها غير ذي قيمة وهو ما يعرضه للابطال مضيفا أنه لازال مدينا للمدعية و يطالبها باسترجاع مبلغ 7000 درهم ملتصا اساسا المصادقة على تقرير الخبرة و الحكم ببطلان الإنذار و احتياطيا الحكم تمهيدا باجراء خبرة لتقدير قيمة عناصر الأصل التجاري و التعويض المستحق عن الضرر الذي سيلحقه جراء استرجاع المدعية لعقارها و حفظ حقه في تقديم مطالبه النهائية إلى ما بعد اجراء الخبرة و الحكم له باسترجاع مبلغ 7000 درهم الذي سبق له أن قام بادائه للمدعية.

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد يونس 11 بواسطة نائبه والذي جاء في أسباب استئنافه خرق مقتضيات الفصل 50 من ق.م.م ، لان الحكم الابتدائي لم يعلل حكمه تعليلا كافيا و لم يتطرق و لم يجب على مجموعة من الدفوعات التي أثارها و أنه قد بين أن الإنذار الذي توصل به تضمن مطالبة بأداء عدة شهور كان قد أداها فعلا وهو ما تم البرهنة عليه في الخبرة المنجزة و حول تناقض قرارات المحكمة الابتدائية لأنها سبق أن أمرت في حكمها التمهيدي بإجراء خبرة حسابية للتأكد من صحة دفوعاته و أن الخبير أكد بأنه قام فعلا بأداء أغلب الشهور التي لا زالت المستأنف عليها تطالب بها في إنذارها و أن المحكمة لم تعر أي اهتمام لنتيجة الخبرة عندما لم تقف على حقيقة أكدها الخبير كون الإنذار تضمن مطالب باطلة و لم يجب على ذلك وهو ما يشكل تناقضا في قرارات المحكمة و حول ثبوت بطلان الإنذار الموجه للمستأنف فأوضح أن الإنذار هو لحة واحدة و لا يمكن تجزئته و أنه أكد أن الانذار غير قانوني لتضمنه مطالب غير جدية و انها طالبت بشهور بلغ مجموعها 63000 درهم وهو إنذار تضمن مطالب باداء شهور كان قد أداها فعلا و ان ذمته فارغة من أغلب الشهور غير أن طريقة الاداء و إهماله في الحفاظ على وصولات الاداء هما ما جعله يعجز عن اثبات ذلك و انه حاول التواصل مع المستأنف عليها قصد ايجاد حلول للمسألة إلا أنها رفضت اي محاولة لتسوية الخلاف و أن المحكمة التجارية كانت قد أمرت في قرارها رقم 888 الصادر بتاريخ 2012/10/19 في الملف عدد 2012/5/684 بتجديد العقد بجميع شروطه السابقة من تاريخ صدور الحكم و بعد ذلك تقدمت المستأنف عليها بدعوى المصادقة على الانذار و انه قدم براهن على كونه لا يدين باغلب الشهور المطالب بها و ان الخبرة اكدت دفوعاته و انه اثبت فعلا بانه مستحق لمبالغ اضافية و ان تاريخ استحقاق الكراء مختلف عن التاريخ الذي طالبت به المستأنف عليها في الانذار وهو ما يجعله إنذارا باطلا لتضمنه مطالب غير صحيحة ملتصا اساسا الحكم بالغاء الحكم المستأنف في كل ما قضى به و بعد التصدي الحكم ببطلان الانذار و احتياطيا الحكم بالغاء الحكم المستأنف في كل ما قضى به و بعد التصدي الأمر من جديد بإجراء خبرة لتحديد قيمة الأضرار التي سوف تلحق به نتيجة حرمانه من أصله التجاري و ادلى بنسخة حكم رقم 3731 بتاريخ 2015/10/21 ملف رقم 2014/8205/579.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف السيدة خديجة لمودن اصالة عن نفسها و نيابة عن ابنتيها نسيم و صوفيا مونتسنون لمودن بواسطة نائبها و التي اوضحت أن محكمة الدرجة الاولى صادفت الصواب فيما قضت به من التصريح بقيام واقعة التماطل في حق المكثري باعتبار أن الاداء كان جزئيا و التصريح تبعا لذلك بالاداء و الافراغ و ان واقعة التماطل ثابتة باعتبار أن المكثري توصل بالانذار بتاريخ 2012/06/27 إلا أنه لم يبادر إلى عرض جميع المبالغ المطالب بها داخل الاجل المضروب له و انه لو كان حسن النية لعرض المبالغ الحالية و انه لا زال مماطلا و ان المحل الذي يكتريه مغلق باستمرار و ان القضاء استقر على اعتبار ثبوت واقعة التماطل في حق المكثري إذا حصل الاداء الجزئي و الحال أنه في نازلة الحال قد انصرم أجل سنة من تاريخ الحكم دون أن يبادر المستأنف إلى الاداء و العرض ملتزمة عدم قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع ما يترتب على ذلك قانونا.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه و الذي بسط من خلالها سابق كتاباته و ملتمساته.

و بناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية إلى تأييد الحكم المستأنف.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها و التي ارفقتها بصورة لأمر رقم 769 بتاريخ 2013/10/11 ملف رقم 2013/5/73.

و بناء على ادراج القضية بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 2017/01/18 تخلف الاستاذ الصديقي رغم الاعلام فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2017/01/25.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه.

و حيث تبين أن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لم تحل الملف على النيابة العامة طبقا لمقتضيات الفصل 9 من ق.م.م. التي توجب تحت طائلة البطلان احوالة الملف على النيابة العامة و في النازلة فإن الثابت من خلال وثائق الملف و لا سيما عقد الكراء أن كل من نسيم و صوفيا مونتسنون لمودن اللذين ابرمت السيدة خديجة لمودن مع الطاعن عقد كراء أصالة عن نفسها و نيابة عنهما لازالا قاصرين إذ أن الابن نسيم هو من مواليد 2001/07/27 و البنت صوفيا من مواليد 2004/06/16 وهو ما يجعلهما من بين الاشخاص المنصوص عليهم في الفصل المذكور و بما أنه لم يتم ذلك فإن الحكم يعد باطلا بمقتضى القانون و لا يمكن مناقشته و لذا فهذه المحكمة ستتصدى عملا بمقتضيات الفصل 146 من ق.م.م ، و ثبت في النزاع من جديد.

و حيث ان جميع الطلبات بما في ذلك الطلب الأصلي و المضاد و الإضافي قد قدمت وفق الشروط المتطلبة قانونا فهي مقبولة شكلا.

و في الموضوع في الطلبين الأصلي و المضاد فإن الثابت من وثائق الملف أن الطرفان يربطهما عقد كراء لمحل تجاري مكرى بسومة شهرية قدرها 4500 درهم و أن الإنذار موضوع الدعوى المتوصل به من طرف الطاعن بتاريخ 2012/06/27 طالبته المستأنف عليها اصالة عن نفسها و نيابة عن ابنيها بأدائه كراء شهور يونيو و شتبر و أكتوبر من سنة 2010 و الشهور من يناير الى يونيو من سنة 2011 و الشهور من فبراير الى يونيو من سنة 2012 و جب عن المجموع مبلغ 63000,00 درهم بحسب سومة 4500 درهم و تم منحه أجل 15 يوما لإبراء ذمته تحت طائلة الافراغ و ان المستأنف أدلى لاثبات تنفيذه للإلتزام الناشئ عن عقد الكراء بمجموعة من الكشوف الحسابية وصور شيكات و تحويلات لفائدة المستأنف عليها و تواصل كراء و أنه استنادا لما جاء في تقرير الخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية و التي تستمد حجيتها من كونها كانت حضورية فقد ثبت أن المبلغ الغير المؤدى عن الفترة من تاريخ بداية سريان العقد من فاتح ماي 2009 إلى متم يونيو 2012 هو 30500 درهم وهو المبلغ الذي توصل اليه الخبير بعد احتسابه لجميع الأداءات التي قام بها الطاعن لفائدة الطرف المستأنف عليه بما فيها مبلغ 11500 درهم المتحفظ بشأنه من طرف هذه الاخيرة, و لأنه لا يضار أحد باستئنافه و لأن الطرف المستأنف عليه لم ينازع في المديونية و اكتفى بالجواب فإن الطاعن يبقى مدينا بالمبلغ المذكور مما جعله يسقط في حالة المطل لأن الاداء الجزئي لا ينفي التماطل كما أن ذلك لا يجعل من الانذار و الذي تضمن شهورا تم اداؤها باطلا طالما أن جزءا من المدة موضوعه لم يثبت اداؤها و بالتالي فإن إخلال الطاعن بالتزامه التعاقدى المتمثل في عدم أدائه لكل الكراء المطلوب داخل الأجل يجعله في حالة مطل و التي تشكل سببا خطيرا و مبررا لانتهاء العلاقة الكرائية و موجبا للافراغ بدون تعويض.

و حيث إن طلب الغرامة التهديدية ليس له ما يبرره و يتعين رده.

و حيث إنه بالنظر إلى المبلغ الذي لازال الطاعن مدينا به للمستأنف عليها موضوع الانذار و لثبوت التماطل في حقه بشأن مدته فإن هذه الأخيرة تبقى محقة في الحصول على تعويض عن التماطل تحدده المحكمة في اطار سلطتها التقديرية في مبلغ 1000 درهم.

و حيث إنه بالاضافة إلى مبلغ 19000 درهم عن واجبات الكراء موضوع الانذار فإنه قد ترتب بذمة المستأنف كراء مدة لاحقة والممتدة من 2012/07/01 إلى 2015/05/31 و التي وجب عنها مبلغ 157500 درهم و التي وجب الحكم بها لثبوت المديونية .

و حيث يتعين تحديد مدة الاكراه البدني في الادنى في حق الطاعن ضمانا لتنفيذ الالتزام بالأداء.

و حيث إنه استنادا إلى التعليق المشار اليه اعلاه و بصدور حكم قضى بسقوط حق الطاعن في تجديد العقد و الذي يبقى له حجيته و يعتبر عنوانا للحقيقة عملا بالفصل 418 من ق.ل.ع، فإن الطلب الرامي إلى بطلان الانذار و التعويض يبقى غير مؤسس قانونا و يتعين رده ، و كذا طلب استرجاع مبلغ 7000 درهم مادام أنه قد تم خصمه من مجموع المديونية التي بذمته و لا يمكن بالتالي الحكم به مرتين.

و حيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف .

في الموضوع : ببطلان الحكم المستأنف والحكم من جديد بقبول الطلب الأصلي والمضاد والإضافي شكلا وموضوعا في الطلبين الأصلي والإضافي بأداء المستأنف لفائدة الطرف المستأنف عليه مبلغ 19000 تسعة عشر ألف درهم عما تبقى من كراء المدة موضوع الطلب الأصلي وبادائه مبلغ 157500 مائة و سبعة و خمسون ألفا و خمسمائة درهم كراء المدة من يوليوز 2012 الى متم ماي 2015 وتعويض عن التماطل قدره 1000 درهم و تحديد مدة الاكراه البدني في الادنى في حقه وبإفراغه هو من يقوم مقامه من المحل موضوع النزاع وتحميله الصائر بالنسبة ورفض ما عدا ذلك وفي الطلب المضاد برفضه وتحميل رافعه الصائر .

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 526
بتاريخ: 2017/01/25
ملف رقم: 2016/8206/4670



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/01/25
وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد : امجد 11

ينوب عنه الأستاذ خالد فضلي بن عمرو المحامي بهيئة الجديدة

بصفته مستأنفا من جهة

وبين السادة : ورثة 22 أحمد و هم أرملته 22فاطمة و ابنته خديجة 22

ينوب عنهم الأستاذ عمر ألوان المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفتهم 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 2017/01/18 .

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 الذي تقدم به السيد 11 امجيد بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم
القضائية بتاريخ 2016/08/10 و الذي يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء
بتاريخ 2016/6/9 تحت رقم 5800 في الملف رقم 2015/8206/6069 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلبين و
في الموضوع برفض طلب بطلان الإنذار بالإفراغ و الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى
عليه امجيد 11 بتاريخ 2014/7/4 و الحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحليين التجاريين الكائنين
بالرقم 378 و 378 مكرر شارع محمد الخامس أزموور و الحكم عليه بأدائه لفائدة المدعيتين مبلغ 11500
درهم كواجبات كراء المدة من 2010/8/1 الى متم يونيو 2014 بحسب سومة 1000 درهم و تعويض عن
التماثل قدره 1000 درهم و شمول الحكم بالنفاد المعجل في الشق المتعلق بأداء الواجبات الكرائية و تحديد
مدة الإكراه البدني في الأدنى في حقه و برفض باقي الطلبات .

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

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

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيد امجيد 11 تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي
مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/06/24 عرض
من خلاله أنه بتاريخ 2014/07/04 توصل بإنذار موجه إليه من طرف المدعى عليهما مفاده أنه امتنع عن أداء الكراء
عن المحليين 378 و 378 مكرر الكائنين بشارع محمد الخامس بأزموور و ذلك منذ 2010/08/01 الى متم يونيو
2014 و انه امامه أجل 15 يوما لإبراء ذمته تحت طائلة الافراغ بعد مرور أجل 6 أشهر مع التذكير بنص الفصل
27 من ظهير 1955 و انه صدر أمر بفشل الصلح و يطعن في الإنذار باعتباره انه أدى ما بذمته الى غاية

يناير 2015 حسب الثابت من الوصولات و المحاضر و ان الإنذار أسس على سند باطل باعتبار أن المدعى عليهما لا توجدان بمحل سكناهما مما حتم على المفوض القضائي اللجوء الى مسطرة الإيداع الذي تم في الآجال القانونية و قبل الإشعار ملتصا التصريح ببطان الإنذار المتوصل به بتاريخ 2014/07/04 والقول بتجديد عقد الكراء بخصوص المحليين المرقمين تحت عدد 378 و 378 مكرر مع ما يتبع ذلك قانونا و أدلى بصورة لأمر رقم 375 بتاريخ 2015/3/12 ملف رقم 2014/8108/1301 .

وبناء على المقال الافتتاحي الذي تقدم به السادة ورثة 22 أحمد بواسطة نائبيهم المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/11/03 والذين عرضوا من خلاله أن السيد امجيد 11 يشغل من مورثهما محلين على وجه الكراء بسومة كرائية قدرها 500 درهم لكل واحد منهما و انه لم يؤد الكراء منذ 2010/8/1 الى متم يونيو 2014 و تخلذ بزمته ما مجموعه 46.000,00 درهم وأنهما وجهتا إليه إنذارا توصل به بتاريخ 2014/07/04 و باشر الصلح فصدر أمر بعدم نجاحه مدعيا أن الواجبات مودعة بصندوق المحكمة بالجديدة دون إثبات ذلك و انهما قاما بتبليغه بمقرر فشل الصلح بتاريخ 2015/7/8 ملتصتين المصادقة على الإنذار المؤرخ في 24 يونيو 2014 موضوع ملف مختلف عدد 2014/4/4725 والحكم على المدعى عليه بأدائه لهما الكراء عن المدة من 2010/8/1 الى متم يونيو 2014 والمحدد في مبلغ 46.000 درهم و بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحليين التجاريين الكائنين بالرقمين 378 و 378 مكرر شارع محمد الخامس آزور و بأدائه لهما تعويضا عن التماطل قدره 5000 درهم وتحمله الصائر و الحكم بالنفاذ المعجل و الاكراه البدني في الأقصى و أدلوا بطلب توجيه إنذار و صورة لمقال من أجل المصالحة و طي تبليغ و محضر تبليغ عدم نجاح الصلح و شهادة التسليم .

و أدلى نائب السيد 11 امجيد بناء على مذكرة بنسخة أمر عدد 375 بتاريخ 2015/3/12 ملف رقم 2014/8108/1301 وصور لوصولات وصوره طلب عرض مبلغ كراء وصوره لطلب توجيه إنذار وصوره لأمر مبني على طلب وصوره لطي تبليغ و لطلب عرض مبلغ .

و بناء على طلب رامي الى ضم ملفين مدلى به من طرف نائب ورثة 22 احمد و الذين التمسوا ضم الملف 2015/8206/6069 الى الملف 2015/8206/10025 نظرا لوحدة الموضوع و تقاديا لصدور حكمين متناقضين .

و بناء على المذكرة الجوابية مع طلب الضم المدلى بهما من طرف ورثة 22 أحمد بواسطة نائبيهم و الذين أوضحوا أنه رغم توصل المدعي بالإنذار لم يجب عنه و لم يدل بما يفيد الأداء و أنه زعم في مقاله انه أدى الكراء الى غاية يناير 2015 و أن الوصولات المدلى بها تههم مبلغ 34500 درهم و لا تشير الى المدة

التي تم أداؤها و أنهم طالبوا في الإنذار بمبلغ 46000 درهم و لم يودع المدعي سوى مبلغ 34500 درهم و يبقى الفرق غير المودع هو 11500 درهم و أن الاجتهاد القضائي استقر على ان الأداء الجزئي لايقوم مقام الأداء الكلي و بالتالي فإن سبب الإنذار هو سبب وجيه ملتزمين ضم الملف رقم 2015/8206/10025 الى الملف 2015/8206/6069 و الحكم برفض طلب بطلان الإنذار و تحميل المدعي الصائر و أدلوا بصورة لمقال و لشهادة تسليم .

و بناء على قرار المحكمة بضم الملفين و إعتبار الملف 2015/6069 هو الأصل .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف السيد 11 امجيد بواسطة نائبه و الذي أكد مقاله الافتتاحي مضيفا أن الإنذار غير مؤسس لكونه انصب على مدة تم أداؤها ملتتمسا اعتباره مقاله .

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد 11 امجيد بواسطة نائبه و الذي جاء في أسباب استئنائه خرق حقوق الدفاع لأن قضاء الدرجة الأولى قرر ضم الملف موضوع الملف عدد 15/10025 الى الملف الأصلي عدد 2015/6069 و هو ما لم يبلغ به كما لا يوجد ما يفيد إنذاره بضرورة الجواب على فصول الدعوى بعد الضم خصوصا أن الأمر أصبح يأخذ صورة مقال مضاد و من حيث بطلان الإنذار شكلا أوضح أن الإنذار الموجه إليه يتعلق بمحلين تجاريين رقم 378 و 378 مكرر الكائنين بشارع محمد الخامس بأزمور و أن هذا الوضع يقتضي على المكري أن يوجه إنذارا بالإفراغ لكل واحد منهما تحت طائلة بطلان الإنذار مضيفا أن السبب الذي أسس عليه الإنذار غير صحيح بحكم انه أدى ما بذمته و أنه تأكد للمحكمة أنه أدى جزءا كبيرا منها و أن الثابت أنه أدى كل ما بذمته الى غاية متم شنتبر 2016 و أنه كان يؤدي الكراء قبل حلول أجله و حول وجود تناقض في أجزاء الحكم أوضح أن محكمة الدرجة الأولى قضت بأدائه واجبات الكراء عن المدة من 2010/8/1 الى متم يونيو 2014 حسب 1000 درهم أي ما قدره 11500 درهم و ان الواجبات المذكورة تستوجب الحكم بمبلغ 47000 درهم و ان هذا الوضع يستدعي ملاحظة أن الطرف المكري لم يسبق له أن طالب بالمبلغ المذكور و ان المبلغ المحكوم به يفرض أن السومة هي 244 بذل 1000 درهم و ان هذا التضارب في الأسباب و النتائج موجب لإلغاء الحكم في الشق المتعلق بدعوى الطرف المكري و حول خرق المادة (3) من ق م م فأوضح أن المحكمة قضت بالتعويض عن التماطل محدد في 1000 درهم و أنه عند بسطها لمقتضيات ملف الطرف المستأنف عليه لا توجد أية إشارة الى أنه طالب بالتعويض عن التماطل مما تكون معه المحكمة قد قضت بما لم يطلب منها ملتتمسا و بعد التصدي الحكم وفق مقاله و إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ و أداء مع ما يترتب عن ذلك قانونا و أدلى بنسخة حكم رقم 5800 تاريخ 2016/6/9 ملف 2015/8206/6069 .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف ورثة 22 أحمد بواسطة نائبيهم و الذين أوضحوا أن الحكم المستأنف لم يرفق بنسخة الحكم موضوع الطعن بالاستئناف و لم يتم الإشارة الى ذلك في المقال و في الموضوع أوضحوا أن ما أثاره الطرف المستأنف بشأن خرق حقوق الدفاع و وجود تناقض في أجزاء الحكم و خرق المادة 3 من ق م م هي أسباب موجبة لبطلان الحكم و ليس إغائه و أنه لم يلتمس بطلان الحكم و بالتالي فإن مناقشة ذلك بدون جدوى و بخصوص خرق حقوق الدفاع أوضحوا أن القضية في مرحلتها الابتدائية استغرقت وقتها اللازم و أثار خلالها المستأنف جميع دفعه و ان المحكمة حجزت القضية للمداولة بعدما اعتبرت الملف جاهزا و أنهم تقدموا بطلب الضم بجلسة 2016/5/26 و المستأنف تقدم بمذكرة بجلسة 2016/6/2 لتأكيد ما سبق مما يعني أنه على علم بقرار ضم الملفين و ان المحكمة أشارت على ان آخر جلسة عقدتها حضرها الطرفان بواسطة نائبيهما مما يكون معه الدفع بخرق حقوق الدفاع غير مبرر و ان المستأنف لم يستوعب تعليل المحكمة جيدا لأنها المحكمة عملت قاعدة خصم المبلغ المؤدى من المبلغ المدوع ليتبين لها وجود عدم أداء مبالغ أخرى و طبقت القانون و ليس في ذلك أي خرق للقانون و بخصوص خرق المادة 3 من ق م م فإنه بالرجوع الى مقال المصادقة على الإنذار يتبين انهم التمسوا الحكم لهم بمبلغ 5000 درهم كتعويض عن التماطل و ان السبب أثير بشكل خاطئ و أضافوا أن الأمر يتعلق بمحل واحد و ليس محلين لأن عقد الكراء واحد و يشملهما معا و أن الإنذار وجه وفق الشكل القانوني كما ان الواجبات الكرائية التي قام المستأنف بإيداعها فإنه فعل ذلك على أساس وجود كراء واحد و محل واحد ملتسبين عدم قبول الاستئناف شكلا و موضوعا برده و تأييد الحكم المطعون فيه .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبيه و الذي أوضح أن الثابت إن كانت الفقرة الأخيرة من المادة 142 من ق م م تقضي بإرفاق المقال بنسخة الحكم فإنه عند هذا الإغفال يطلبها كاتب الضبط من المحكمة المصدرة له و انه يدلي بنسخة من الحكم المستأنف مضيئا أن ما دفع به الطرف المستأنف عليه من انه على علم بقرار الضم مسألة تحتاج الى إثبات و انه ألح على أن الإنذار باطل من منطلق أن الأمر يتعلق بمحلين و أن هذا الوضع يقتضي توجيه إنذار لكل واحد منهما و أن ما يسند هذا الدفع أنه و بعد أن كان متعاقدا مع أحد الأغيار في إطار عقد التسيير بشأن المحل التجاري رقم 378 تدخل الورثة على أساس أن لكل محل رقمه و وضعه القانوني و أن هذا الوضع انتهى الى عدم قبول دعواهم و أنه سبق و أن أكد أنه أدى ما بذمته الى غاية نهاية شتبر 2015 دون إنذار و أنه يدلي بمحضر إيداع و صورة وصل مشيرا الى المادتين 255 و 270 من ق.ل.ع مضيئا أن عنوان المستأنف عليهما المذكور بالإنذار خيالي الغاية منه هو فرض الأمر الواقع المتعلق بإثبات المماطلة ملتسما إجراء

بحث في كل ما تمسك به وضم الوثائق لملف القضية و اعتبار هذه المذكرة و أدلى بصورة حكم رقم 5800 بتاريخ 2016/6/9 ملف رقم 2410 بتاريخ 2014/2/11 ملف رقم 2011/9/2155 وصورة لوصل و محضر و إيداع .

و بناء على رسالة مرفقة مدلى بها من طرف ورثة 22 أحمد بواسطة نائبهم و الذين أدلوا بعقد كراء موضحين أنه لذلك يكونوا قد احترموا جميع الإجراءات المنصوص عليها في ظهير 1955 مؤكدين ملتمساتهم السابقة بذلك و أدلوا بصورة طلب الأصل لعقد كراء .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه و الذي أوضح أن ما أدلى به المستأنف عليهم هو وثيقة محررة باللغة الفرنسية و أن القانون رقم 3-64 المتعلق بتوحيد المحاكم أكد أن اللغة العربية هي وحدها لغة المداولات و المرافعات أمام المحاكم و نفس المعطيات أكدها قرار وزير العدل رقم 414-65 و أنه بذلك يتعين صرف النظر عن عقد الكراء المدلى به و أضاف أن العقد ينص على أن الأمر يتعلق بمحليين و أن سومة كل واحد محددة في 500 درهم شهريا و هو ما يؤكد ما تمسك به من ضرورة أفراد لكل محل بإنذار مما يكون معه الحكم الابتدائي غير ذي أساس قانوني ملتمسا اعتبار أوجه استئنافه .

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 2017/01/18 ألقى بالملف مذكرة من طرف نائب المستأنف و حضر نائب المستأنف عليه و تسلم نسخة منها فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2017/01/25 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .
و حيث إنه بالرجوع الى محاضر جلسات المرحلة الابتدائية تبين أنه بجلسة 2016/05/19 حضر نائبا الطرفين و التمس نائب المستأنف عليهم ضم الملف عدد 2015/6069 الى الملف 2015/8206/10025 فتقرر إدراج القضية بجلسة 2016/5/26 مع إحالة الملفين على المكتب للنظر في طلب الضم و بجلسة 2016/05/26 حضر نائبا الطرفين و استجابت المحكمة لطلب الضم مع اعتبار الملف 2015/6069 هو الأصل و التمس نائب المستأنف أجلا للتعقيب لجلسة 2016/6/2 و بهذه الجلسة حضر كذلك نائبا الطرفين و ألقى بتعقيب لنائب المستأنف و بذلك يكون ما أثاره الطاعن بشأن خرق حقوق الدفاع بعدم تبليغه للأمر بالضم غير ذي أساس طالما أن نائبه كان حاضرا خلال الجلسة التي تم التماس فيها ضم الملفين و قرار

المحكمة بتأخير القضية للنظر في طلب الضم لجلسة 2016/5/26 و حضوره كذلك خلال هذه الجلسة التي قررت فيها المحكمة ضم الملفين و التماس نائب المستشارف أجلا للتعقيب و تم منحه أجلا لجلسة 2016/6/2 و إدلائه بتعقيبه خلالها و بذلك يكون ما أثاره الطرف المستشارف بهذا الخصوص غير منتج في طعنه . و حيث إنه بالاطلاع على عقد الكراء المدلى به من طرف المستشارف عليه تبين انه يخص المحليين الحاملين لرقمين 378 و 378 مكرر الكائنين بشارع محمد الخامس بازمور و أنه لا وجود لعقدين كرائيين لكل محل أو استقلال للعلاقة الكرائية لكل محل عن الآخر و بالتالي فلا مجال للتمسك ببطلان الإنذار لعدم توجيه إنذار بشأن كل محل طالما ان المحليين معا ينظمها عقد كرائي واحد و ان الأمر يتعلق بعلاقة كرائية واحدة مما يتعين معه رد ما تمسك به الطاعن بهذا الخصوص .

و حيث إن الإنذار موضوع الدعوى المتوصل به بتاريخ 2014/7/4 طالب بمقتضاه الطرف المستشارف عليه الطاعن بأداء الكراء عن المدة من 2010/8/1 الى متم يونيو 2014 بسومة 500 درهم عن كل محل بما مجموعه 46000 درهم و تم منحه أجل 15 يوما لإبراء ذمته تحت طائلة الإفراغ طبقا لظهير 1955/5/24 و أنه لإثبات تنفيذ التزامه أدلى الطاعن بوصولات إيداع تهم المبالغ التالية: 18000 درهم و 10500 درهم و 6000 درهم أي ما مجموعه 34500 درهم وهو مبلغ يقل عما هو مطلوب في الإنذار و لأن المعترف لنفي المطل هو العرض الذي يتم داخل الأجل فإنه حتى ما تم إيداعه لم يشمل كامل المبلغ المطلوب و هو ما يجعل المطل ثابتا في حقه و الذي يشكل سببا خطيرا يبرر إنهاء العلاقة الكرائية و موجبا للإفراغ و هو ما قضى به الحكم المستشارف عن صواب .

و حيث إن ما قضت به المحكمة من أداء في حدود مبلغ 11500 درهم لا يشكل تناقضا فيما قضت به إذ بعد خصمها لما قام الطاعن بإيداعه من مبالغ و مجموعه 34500 درهم من مجموع المبلغ المطلوب و قدره 46000 درهم فإن الذي يبقى بزمته من كراء واجب أدائه هو مبلغ 11500 درهم كما أن الطرف المستشارف عليه و بمقتضى مقاله الافتتاحي سبق و ان طالب بتعويض عن التماطل في حدود مبلغ 5000 درهم و أن المحكمة قضت بمبلغ 1000 درهم كتعويض عن التماطل الثابت في حق الطاعن بناء على طلب الطرف المستشارف عليه و هي بذلك لم تخرق أي مقتضى قانوني .

و حيث إنه تبعا لما تم بسطه أعلاه يبقى استئناف الطاعن غير مرتكز على أساس و يتعين رده و تأييد الحكم المستشارف لمصادفته للصواب و انه لا مبرر لإجراء بحث. و حيث يتعين تحميل المستشارف الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر .

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

كاتبة الضبط

المستشارة المقررة

الرئيسة

ر / م

قرار رقم: 527

بتاريخ: 2017/01/25

ملف رقم: 2016/8206/4686



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/25

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد سعيد 11

ينوب عنه الاستاذ عبد اللطيف أبيض المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفته مستأنفا من جهة

وبين : السادة حسن 22 بن محمد

-نور الدين 22 بن محمد

الصدیق 22 بن محمد

ينوب عنهم الاستاذ جمال الدين هردومي المحامي بهيئة خريكة

بصفتهم مستأنفا عليهم من جهة أخرى.

ملف رقم : 2016/8206/4686

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 2017/01/04

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 الذي تقدم به السيد سعيد 11 بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/08/17 و الذي يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/06/28 تحت عدد 6449 في الملف عدد 2016/8206/4566 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع بفسخ عقد الكراء الرابط بين المدعين و المدعى عليه المصادق عليه بتاريخ 2015/01/27 و بالمصادقة على الإنذار المبلغ إلى المدعى عليه بتاريخ 2015/10/13 و بافراغه و من يقوم مقامه من المحل الكائن بتجزئة الحسنية الرقم 138 بلدية لولاد بابن احمد و باداء المدعى عليه للمدعين مبلغ 2000 درهم كتعويض عن التماطل و تحميله الصائر و الاكراه في الادنى ورفض الباقي.

حيث ان الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 2016/08/03 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 2016/08/17 اي داخل الاجل القانوني.

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

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السادة حسن ونور الدين و الصديق اسمهم 22 بن محمد تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/05/13 عرضوا من خلاله أنهم يملكون المحل الكائن بتجزئة الحسنية الرقم 138 بلدية لولاد دائرة بن احمد يستغله منهم المدعي عليه السيد 11 سعيد على وجه الكراء بسومة شهرية قدرها 6500 درهم دون ضريبة النظافة و المعد كمقهي بمركز ثلاثاء الاولاد و أنهم وجهوا إليه إنذارا لاداء المتخذ بذمته من كراء توصل به بتاريخ 2015/10/13, و أنه لم يبرئ ذمته ولم ينازع في الإنذار و لم يتقدم بدعوى الصلح و أنهم اضطروا إلى تقديم دعوى مستقلة أمام المحكمة الابتدائية بان احمد تخص أداء الكراء فتح لها ملف عدد 1301/016/04 تم الحكم بالواجبات الكرائية بتاريخ 2016/04/12 رغم توصل المدعى عليه لجلسة المناقشة و الحكم و أنه يوجد في حالة مطل موجبة للإفراغ ملتسمين المصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2015/10/13 و الحكم بفسخ عقد الكراء المسجل بتاريخ

2015/01/27 مع إفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت غرامة تهديدية قدرها 1500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و الحكم عليه بأدائه لفائدتهم تعويضاً عن التماطل قدره 10000 درهم مع النفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر و تحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى و أدلوا بصورة لإنذار و محضر تبليغ إنذار و صورة لعقد كراء و نسخة حكم صادر بتاريخ 2016/04/12 ملف رقم 1301/16/04 كما أدلوا بصورة مصادق على مطابقتها للأصل لعقد كراء.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف السيد 11 سعيد بواسطة نائبه و الذي اوضح أنه لم يتقاعس عن اداء الكراء و ان المدعون هم الذين يرغبون في استعادة محلهم من أجل المضاربة العقارية مضيفا انه قام بعدة إصلاحات على المحل موضوع النزاع و اعداده لكي يستغله كمقهى على أساس أن قيمة الاصلاحات سيتم خصمها من الوجيبة الكرائية و أنه يؤدي واجب النظافة للجهات المختصة مباشرة ملتصا برفض الطلب.

و بعد انتهاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد سعيد 11 بواسطة نائبه و الذي جاء في اسباب استئنافه عدم قيام الحكم على أساس قانوني و نقصان التعليل الموازي لانعدامه لأن تعليل الحكم الابتدائي لا يتناسب و طبيعة النزاع و أن الإنذار الذي بني عليه مقال المصادقة لا تتوفر فيه الشروط القانونية المنصوص عليها في ظهير 1955/05/24 و أنه لم يتقاعس في اداء الكراء بل كان يؤديه بين يدي أحد الورثة الذي ظل يماطله في تسليمه تواصل الأداء و أنه قام باصلاحات بالمحل دون ان يتسلم مقابلها و ان المحكمة لم تلتفت لدفوعه الجدية مما يجعل حكمها غير معلل كفاية ملتصا بغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و الحكم من جديد بعد التصدي برفض الطلب و تحميل رافعه الصائر و أدلى بنسخة حكم رقم 6449 بتاريخ 2016/06/28 ملف رقم 2016/8206/4566 و طي تبليغ.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف السيد حسن 22 ومن معه بواسطة نائبهم و الذين أوضحوا أنه أمام تماطل المدعى عليه المستأنف في أداء الكراء بادروا إلى إقامة دعوى الاداء فصدر حكم بالاداء بعد تبليغه له امتنع كذلك عن الاداء حسب محضر الامتناع المنجز في ملف تنفيذ عدد 2016/672 و أنه لم يبادر الى الاداء إلى تاريخ يومه و أن استئناف الطاعن هو للمماطلة و للاضرار بهم ملتصين بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر، و أدلوا بصورة لمحضر امتناع و عدم وجود ما يحجز و صورة لمحضر حجز تحفظي على منقولات.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه و الذي أوضح أن دفع المستأنف عليهم مردود عليها سواء من الناحية الشكلية أو الموضوعية لأنه من الناحية الشكلية فإن ظهير 1955 يخول تطبيق مقتضياته على المحلات التجارية بشرط أساسي يتعلق بالمدة الزمنية التي يجب أن يعيشها الاصل التجاري بالعقار حتى يكتسب مالكة الحق في الإيجار والتي حددها المشرع في سنتين ان كان العقد مكتوبا و أنه لم يكتسب بعد بصفته المالك

للأصل التجاري الحق في الإيجار و بالتالي فإنه لا يمكن للاغيار بما فيهم المكريين مواجهته بمقتضيات ظهير 1955/05/24 و أنه كان على المستأنف عليهم سلوك مسطرة فسخ العقد لعدم الأداء مما يتعين معه التصريح بعدم قبول الطلب ومن الناحية الموضوعية أنه أدى جميع ما عليه من واجبات كرائية كما هو ثابت من الاعتراف بحيازة واجبات الكراء المدلى بها رفقته و إن كانت نيته عدم الاداء لما كان ليتحمل نفقات كثيرة لتجهيز المحل التجاري الذي بلغ مجموعها حوالي 200000 درهم كما هو ثابت من الفواتير المدلى بها رفقته ملتصقا رد الدفع المثارة من قبل المستأنف عليهم و الحكم وفق ما هو مسطر في المقال الاستثنائي من مطالب و أدلى بتصريح بتعديل أو تشطيب بالسجل التجاري وبشهادة التسجيل في الضريبة المهنية و فواتير وصورة طبق الأصل لاعتراف بحيازة واجبات الكراء مع ابراء ذمته.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف السيد حسن 22 ومن معه بواسطة نائبهم و الذي أوضحوا ان تعقيب المستأنف لم يأت بجديد لكونه لم يثبت أنه ادى الكراء وفق بنود العقد التي تلزم بالاداء أول كل شهر و لم يدل بما يفيد سلوك مسطرة الصلح طبقا للفصل 27 من ظهير 1955 أو أنه نازع في الانذار و انه لم يؤد الكراء إلا بعد الحجز على ممتلكاته و على المنقولات الموجودة في المقهى بناء على حكم و لم يتم الابراء إلا بتاريخ 2016/11/01 مع أنه ملزم بالاستمرار في اداء الكراء أثناء مرحلة التقاضي و ان القول بأنه قام بمجموعة من الاصلاحات و التجهيزات فإن ذلك لا يمنعه من اداء الكراء ملتصقين بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر.

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 2017/01/04 ألفي بالملف ما يفيد توصل الاستاذ جمال الدين هردومي بكتابة الضبط و الفي له بمذكرة تعقيب تسلم نائب المستأنف نسخة فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2017/01/25.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه.

و حيث إن المستفاد من وثائق الملف أن الطاعن توصل بتاريخ 2015/10/13 بإنذار موجه إليه من طرف المستأنف عليهم يندرونه بأداء الكراء عن شهري شنتبر و اكتوبر من سنة 2015 بما مجموعه 13000 درهم و تم منحه أجل 15 لإبراء ذمته تحت طائلة الافراغ و لأن المكتري يتحمل بالتزام اساسي مفاده اداء وجيبة الكراء عند حلول أجلها مقابل انتفاعه بالعين المكراة طبق للفصل 663 من ق.ل.ع، و يعتبر متماطلا إذا لم يبادر إلى اتخاذ الاجراءات الكفيلة لتنفيذ التزامه من عرض و ايداع طبقا للفصل 275 من ق.ل.ع، خلال الاجل المحدد له في الانذار و أنه بالاطلاع على مضمون الالتزام المستدل به من طرف الطاعن المؤرخ في 2016/11/01 تبين أن الاداء و ان تم لأحد المستأنف عليهم فهو لا يعني أن الكراء تم أدائه في إبانه أو داخل أجل الممنوح له في الإنذار لأن كل ما تضمنه هو أن المسمى حسن 22 يعترف بتوصله بواجبات الكراء عن المدة من شنتبر 2015 إلى متم أكتوبر 2016 بما مجموعه 91000 درهم و ليس فيه أية اشارة أن الكراء تم قبل التوصل بالانذار بدليل أن الالتزام مصادق على صحة الامضاء به في

2016/11/01 أي بعد صدور الحكم الذي قضى عليه بالاداء الذي كان في 2016/04/12 و كذا بعد محضر الامتتاع و عدم وجود ما يحجز الذي كان بتاريخ 2016/6/2 وحتى بعد صدور الحكم موضوع الطعن الحالي كل ذلك ليتأكد ان الالتزام المذكور لا تأثير له في النازلة و لا يمكن ان ينفي حالة المطل التي تبقى ثابتة في حقه و التي تشكل سببا خطيرا يبرر انتهاء العلاقة الكرائية وموجبا للافراغ.

و حيث ان موضوع النزاع هو انتهاء عقد الكراء للتماطل و أن ما تمسك به الطاعن بشأن عدم تسلمه لقيمة الاصلاحات التي قام بها لا تأثير له في النازلة لانه حتى و ان صح ما ادعاه بهذا الشأن فإن له أن يسلك ما يستوجبه القانون من مسطرة خاصة بشأن ذلك.

وحيث لئن كان صحيحا ان مناط تطبيق مقتضيات ظهير 1955/5/24 مرتبط بمدى توفر عقد الكراء الرابط بين الطرفين على شرط المدة المنصوص عليه في المادة 5 من نفس الظهير، وانه في حالة تخلف هذا الشرط فإن قانون 12-67 يبقى هو الواجب التطبيق اعمالا لمقتضيات الفصل 41 من ظهير 1955 الذي كان قد أحال على مقتضيات ظهير 1928 الذي بعد أن تم فسحه اصبح ظهير 1980/12/25 هو الواجب التطبيق ليحل محله قانون 12 / 67 والذي كل ما يستوجبه حسب المادة 56 منه ان في حالة العقود الغير المتوفرة على شرط المدة هو ان يوجه للمكتري انذارا بالأداء داخل اجل 15 يوما من التوصل به وفي حالة عدم الاستجابة له يكون من حق المكري المطالبة بافراغه وأنه وبالنظر لتاريخ المصادقة على عقد الكراء موضوع الدعوى الذي كان بتاريخ 2015/1/27 وتاريخ تبليغ الانذار الذي كان في 2015/10/13 فإنه رغم ان شرط المدة لم يتحقق في النازلة فإن الإنذار الموجه له وان كان قد تضمن مقتضيات من ظهير 1955/5/24 فإن ذلك لا تأثير على صحته لأن البيانات التي تطلبها القانون في هذه الحالة وهي منح اجل 15 يوما للأداء هو ما تم الالتزام به في الانذار المذكور، وهو ما يجعل ما تمسك به الطاعن بهذا الخصوص غير منتج في طعنه.

و حيث إنه تبعا لذلك تبقى الأسباب المعتمدة في استئناف الطاعن غير وجيهة و يتعين ردها و تأييد الحكم المستأنف لمصادفته للصواب.
وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت علنيا انتهائيا حضوريا:
في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

ر / م
قرار رقم: 528
بتاريخ: 2017/01/25
ملف رقم: 2016/8206/5245



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/25

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد لحسن 11

ينوب عنه الأستاذ رضوان كريم المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفته مستأنفا من جهة

وبين: السادة امحمد 22، عبد النبي 22، و عبد الواحد المريني

ينوب عنهم الأستاذ منير الخدمي المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفتهم مستأنفا عليهم من جهة أخرى.

ملف رقم : 2016/8206/5245

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 2017/01/04

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 الذي تقدم به السيد لحسن 11 بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/10/11 والذي يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/06/30 عدد 6621 ملف عدد 2016/8206/5424 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلبين الاصيلي و المضاد و في الموضوع في الطلب الاصيلي الحكم ببطلان الانذار بالافراغ المبلغ للمكترين بتاريخ 2016/01/06 و تحميل المدعى عليه الصائر و في الطلب المضاد برفضه و تحميل رافعه الصائر.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف.

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

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السادة عبد النبي و امحمد 22 و عبد الواحد المريني تقدموا بواسطة نائبهم بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/06/02 عرضوا من خلاله أن السيد امحمد 22 توصل بتاريخ 2016/1/6 بكتاب مؤرخ في 2016/1/4 مدلى به من طرف السيد لحسن 11 ضمنه بأنهم توقفوا عن اداء الكراء لمدة 9 اشهر الخاصة بالمحل التجاري رقم 25 الكائن بشارع الزاس بنجدية الدار البيضاء ووجب فيه مبلغ 16335 درهم و اندرهم بالاداء داخل اجل اقصاه 15 يوما تحت طائلة الافراغ و انهم تقدموا بدعوى الصلح انتهت بعدم نجاحه موضحين أن احدهم قد بلغ بنسخة من محضر عدم نجاحه بتاريخ 2016/05/12 كما اضافوا ان السيد لحسن 11 بعث بانذار واحد توصل به السيد امحمد 22 بتاريخ 2016/01/06 و ان السيدين عبد النبي 22 و عبد الواحد المريني لم يتوصلا بأي انذار لان ليس هناك أية علاقة تبعية بين المكترين الثلاثة و ان الفصل 6 من ظهير 1955 نص على اجراءات التبليغ المعدلة بمقتضيات الفصل 37-38-39 من ق.م.م. و التي نصت على ان التسليم يكون صحيحا إذا سلم إلى الشخص نفسه أو في موطنه إلى أقارب أو خدمه أو لكل شخص يسكن معه وأن هذه المقتضيات غير متوفرة في السيد امحمد 22 الذي توصل و ذلك بخصوص السيدين عبد الواحد المريني وعبد النبي 22 مضيفين أن عقد الكراء غير قابل للتجزئة اطرافا و موضوعا و ان الامر يتعلق بثلاثة

اشخاص مكترين لمحل واحد الامر الذي يقتضي معه توجيه اذار لكل واحد منهم و ليس توجيه إنذار واحد و ان يتم التبليغ لكل واحد من المكترين الثلاثة و أنه ليس هناك بالملف ما يفيد توصل المكترى عبد النبي 22 و عبد الواحد المريني بالانذار موضوع النزاع مما يجعله غير منتج لاثاره القانونية و يتعين التصريح ببطلانه كما اضافوا انه سبق للمدعى عليه أن وجه لهم اذار و تقدموا بطلب الصلح فصدر بتاريخ 2015/10/29 أمر تحت عدد 1548 قضى بتجديد عقد الكراء على أساس السومة القديمة و ذلك لمدة ثلاث سنوات ابتداء من 2015/08/01 و أنه تبعا لذلك يكون غير محق في توجيه إنذار ثاني موضحين أنهم عمدوا بتاريخ 2015/09/17 إلى استصدار أمر رامي إلى عرض و ايداع مبلغ 7260 درهم عن كراء المدة من 2015/05/01 إلى 2015/08/31 وبتاريخ 2016/01/14 استصدروا أمر رامي إلى عرض و ايداع مبلغ 16335 عن كراء المدة من 2015/05/01 إلى 2016/01/31 و أنه تنفيذًا لذلك انجز المفوض القضائي محضرا اخباريا لعرض عيني و بعد ذلك قاموا بايداع المبالغ عن كراء المدة 2015/05/01 إلى 2016/01/31 مما يكون معه الاداء قد تم داخل الاجل المضروب ملتزمين اساسا الحكم ببطلان الإنذار المبلغ الى السيد امحمد 22 بتاريخ 2016/01/06 مع تحميل المدعى عليه الصائر و احتياطيا إجراء خبرة عقارية و تجارية لتحديد قيمة الاصل التجاري و التعويض عن الضرر المادي و المعنوي من جراء الافراغ و حفظ حقهم في التعقيب على الخبرة و تحديد مطالبهم على ضوءها و تحميل المدعى عليه الصائر.

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسم القضائي مدلى بهما من طرف السيد لحسن 11 بواسطة نائبه و الذي أوضح أنه بالرجوع إلى عقد الكراء يلاحظ أن المكترين يجمعهم عقد واحد و معنى ذلك أنهم متضامنون في اداء الكراء و توابعه و ملتزمين بالوفاء بالتزاماتهم وفق ما تقتضيه احكام القانون و ان عقد الكراء لا يقبل التجزئة لكون الالتزام الملقى على عاتق المكترى لا يقبل الانقسام مشيرا الى الفصل 154 من ق.ل.ع، و انه بالرجوع إلى الانذار تبين أن السيد امحمد 22 توصل بالانذار بصفته الشخصية و باعتباره مكترى مع آخرين و توصل ووقع دون اي تحفظ في ذلك و أنه لاتناقض أو خلاف مع مقتضيات الفصول 37-38-39 ق.م.م، و في المقال المضاد أوضح أنه وجه اذارا للمدعين أصليا باداء الكراء عن المدة من 2015/05/01 إلى 2016/01/31 على اعتبار أن السومة الكرائية محددة شهريا في مبلغ 1815 درهم و انهم لم يؤديوا الكراء في الاجل المضروب لهم في الانذار و ان دعوى الصلح أسفرت عن صدور امر بعدم نجاحه و ان التماطل ثابت في حقهم لان وصل الايداع يلاحظ ان ايداع الكراء لم يكن في ابانه و الذي كان بتاريخ 2016/01/31 في حين انهم توصلوا بالانذار بتاريخ 2016/1/6 مشيرا إلى الفصلين 254 و 255 من ق.ل.ع، ملتصا رفض طلب الطعن في الانذار و التصريح بافراغ المدعى عليهم بالتضامن فيما بينهم هم ومن يقوم مقامهم من المحل التجاري الكائن ب 25 شارع الزاس بنجدية الدار البيضاء مع امتعتهم و تسخير القوة العمومية عند الاقتضاء مع غرامة تهديدية عن كل يوم تأخير عند الامتناع و قدرها 500 درهم و تحميلهم الصائر و ادلى بصورة طبق

الاصل لشهادة ملكية وصورة لعقد كراء و نسخة اذار ولورقة ارسال وصورة لامر رقم 359 بتاريخ 2016/03/17 ملف 2016/8108/185 وصورة لمقال و لامر و لوصل.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف السيد عبد النبي 22 ومن معه بواسطة نائبهم و الذين اوضحوا ان السيد لحسن 11 يحتج بأن السيد عبد النبي 22 و السيد عبد الواحد المريني توصلوا دون أن يدلي بالشهادة البريدية التي تتضمن توقيعهما و ان القول بان هناك تضامن بين المكترين ويكون التبليغ قد حصل هو قول لا يرتكز على اساس و انه يقر بأن السيد امحمد 22 توصل بالانذار ووقع دون أن يدلي بذلك و ان الملف خال مما يفيد توصل كل المكترين عبد النبي 22 و عبد الواحد المريني كما اضافوا أن الانذار جاء خاليا من عنوان المحل المكترى و رغبة المكري الصريحة في الافراغ و الشهور المطلوب أداؤها و التوقيع غير مؤرخ باسطين سابق كتاباتهم بخصوص سببية تجديد العقد و من حيث الاداء مضيفين ان التماطل ينتفي عن المكترى متى وقع العرض و الايداع داخل الاجل المحدد في الانذار و متى كان الاجل معقولا و ان السيد لحسن 11 تقدم بطلب المصادقة قبل مرور ستة أشهر الواردة في الانذار و كذلك قبل انتهاء العقد الجديد باكثر من سنتين ملتجئين الحكم وفق مقالهم و بعدم قبول الطلب المضاد ورفضه موضوعا و تحميل رافعه الصائر و ادلوا بصور لمقال رامي إلى عرض و ايداع و لطلب تنفيذ امر.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف السيد 22 ومن معه بواسطة نائبهم و الذين ارفقوها بصورة لانذار و طي تبليغ و محضر تبليغ عدم نجاح الصلح وصورة طبق الاصل لعقد الكراء وصورة لامر رقم 359 بتاريخ 2016/03/17 ملف 2016/8108/185 وصورة لامر رقم 1548 بتاريخ 2015/10/29 ملف 2015/8108/1204 وصورة لمحضر اخباري ولوصل.

و بعد انتهاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد لحسن 11 بواسطة نائبه و الذي جاء في أسباب استئنافه خرق القانون و لا سيما الفصلين 254 و 255 من ق.ل.ع، لان المحكمة مصدرة الحكم لم تجعل لحكمها اساس قانوني لان المشرع في الفصل 254 من ق.ل.ع لم يربط التماطل باي سبب آخر إلا إذا كان هناك سبب مبرر و معقول من جهة اولى و من جهة ثانية يكون المدين في حالة مطل اذا تأخر عن تنفيذ التزامه كليا او جزئيا و ان المحكمة لما اعتبرت وعللت حكمها على سببين اثنين كون المستأنف عليهم كانوا حسني النية وكان المبلغ المطلوب اداؤه ليس مبلغا كبيرا وفق ما يمكن أن يستخلص من التعليل و ان المحكمة لم تفعل مقتضيات الفصل 254 من ق.ل.ع، تكون قد خرقت القانون خرقا جوهريا لان التماطل يثبت حتما بمجرد تأخر المدين عن اداء الدين الذي حل أجله و ان المستأنف عليهم حتى على افتراض حسن النية فلا مجال للتعاطف أو القيم الاخلاقية باعتبار القاعدة القانونية قاعدة موضوعية و مجردة و ملزمة و ينتج عن مخالفتها الجزاء و ان تخلف المستأنف عليهم عن اخلاء ذمتهم من الدين المستحق عن الشهور المترتبة بذمتهم يكونوا في حالة المطل تستوجب الجزاء وهو الافراغ و ان المحكمة لم تأخذ بعين

الاعتبار هذا الدفع و لم تجب بما فيه الكفاية عما اثاره من ملاحظات في هذا الشأن و لما قضت ببطلان الانذار تكون قد جانبت الصواب لما اعتبرت أن التماطل غير قائم و ان المحكمة ارتأت أن المفوض القضائي قام بما يجب إلا أنه تعذر عليه القيام بعرض المبلغ لكن المفوض القضائي لم يقم بالعرض إلا بعد فوات الاجل المضروب قصد الاداء اي بعد مضي ستة أيام و انهم قاموا بالابداع بتاريخ 2016/02/01 و بناءا عليه يكون التماطل ثابتا بعد مضي أكثر من عشرة ايام وأن القضاء و الفقه استقرا على أن فوات الاجل المضروب دون أن يقوم المدين بالاداء يكون في حالة مطل ولو تأخر بيوم واحد و ان مقتضيات الفصل 255 من ق.ل.ع، تعتبر مكملة للفصل ما قبله بحيث ان المطل يثبت بمجرد حلول الاجل و ان المحكمة مصدرة الحكم لم تأخذ بهذه المقتضيات تكون قد خرقت القانون خرقا جوهريا و بخصوص السبب الثاني الذي هو فساد التعليل فان المحكمة ارتأت أنه وان كان إيداع مبلغ الكراء الواجب خارج الاجل المضروب للمستأنف عليهم فان إيداعه يمكن اعتباره قد وقع داخل الاجل بالنظر إلى المبلغ المطالب به و قيمة سومة الكرائية مضيفة أن تاريخ التوصل و الابداع يقل عن شهر وهو تعليل فاسد لا يستقيم مع المقتضيات القانونية الجاري بها العمل و ان اجل 15 يوما اعتبره القضاء أجلا كافيا و بالمفهوم المعاكس فإن المبلغ كان يسيرا و لم يكن بالضخم ليجد المستأنف عليهم عناء في أدائه على اعتبار أن السومة هي 1815 درهم و أن التوجه الذي سارت عليه المحكمة غير مسائر وغير مسوغ منطقيا وواقعيًا وقانونيا لما استقر عليه القضاء المغربي مشيرا إلى الاجتهاد الذي جاء فيه كقاعدة " المكثري ملزم باداء الكراء عند حلول أجله دون حاجة لتوجيه انذار بذلك. يعتبر المكثري متماطلا في الاداء في حالة عدم أداء الكراء داخل الاجل الممنوح له من طرف المكثري " قرار عدد 78 بتاريخ 2003/01/12 ملف 02/1/3/1381 و قرار آخر: " لا ينتقي مطل المكثري بإيداع مبالغ الكراء مالم يسبق ذلك عرض حقيقي للمكثري الوفاء الذي يتم خارج الاجل المحدد بالإنذار لا يترتب عنه نفي التماطل" قرار 58 بتاريخ 2012/01/19 ملف 2011/2/3/1392 كما اشار الى قرار عدد 50 المؤرخ في 2012/01/19 و آخر عدد 76 بتاريخ 2014/02/13 ملتصقا رد الحكم الابتدائي القاضي ببطلان الانذار و بعد التصدي بالغاء الحكم الابتدائي رقم 6621 الصادر بتاريخ 2016/06/30 ملف عدد 2016/8206/5424 القاضي ببطلان الانذار من جهة و كذا بالغائه في شقه المتعلق برفض طلب الافراغ و الحكم من جديد بعد التصدي بافراغ المستأنف عليهم من المحل الكائن بزقة الزاس رقم 25 بنجدية الدار البيضاء من جميع شواغله أشخاصا أو منقولات مع الحكم على المستأنف عليهم بغرامة تهديدية عن كل يوم تأخير عند الامتناع عن التنفيذ لا نقل عن 500 درهم و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميلهم الصائر كاملا. و أدلى بنسخة حكم رقم 6621 بتاريخ 2016/06/30 ملف 2016/8206/5424.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف السادة عبد النبي 22 و امحمد 22 وعبد الواحد المريني بواسطة نائبهم و الذين أوضحوا أن السيدين عبد النبي 22 و عبد الواحد المريني لم يتوصلا باي إنذار و أنه ليس هناك

أية علاقة تبعية بين المكتزين للمحل و ان الفصل 6 من ظهير 1955 نص على اجراءات التبليغ المعدلة بالفصول 37-38 و 39 و أن هذه المقتضيات غير متوفرة في السيد امحمد 22 الذي توصل و ان هناك عقدي كراء و ليس عقد كراء واحد غير قابلين للتجزئة و أن السادة عبد النبي و امحمد 22 و عبد الواحد المريني يكترون المحل رقم 25 شارع الزاس بن جدية من المستأنف بسومة 1815 درهم و أن السيد عبد النبي 22 يكتري منه المحل رقم 27 الكائن بالعنوان أعلاه بسومة 605 درهم و أن الثابت من العمل القضائي بمحكمة النقض أن عقد الكراء غير قابل للتجزئة أطرافا و موضوعا و أن المستأنف يحتج بأن السيد عبد النبي 22 و عبد الواحد المريني توصلا دون أن يدلي بالشهادة البريدية التي تتضمن التوقيع و أنه يقر بأن السيد امحمد 22 هو الذي توصل بالإنذار ووقع دون أن يدلي بما يفيد ذلك و ان الثابت من وثائق الملف أن السيد عبد النبي 22 لم يتوصل بأي إنذار بالمحل رقم 27 بصفة شخصية طبقا للفصول 37-38-39 من ق.م.م. و ان المقال المضاد جاء خاليا من أجل الأداء و مما يفيد توصل عبد النبي 22 و من أصل الشهادة البريدية و أن المستأنف تقدم بطلب المصادقة على الإنذار قبل مرور أجل ستة أشهر و قبل إنهاء العقد الجديد بأكثر من سنتين وانه يحاول تضليل المحكمة من خلال عدم مناقشته تجديد عقد الكراء لأنه سبق له أن وجه لهم إنذارا و تقدموا بطلب الصلح فصدر أمر بتجديد العقد بتاريخ 2015/10/29 عدد 1548 و اضافوا انهم قبل التوصل بالإنذار استصدروا امر رامي إلى عرض و إيداع الكراء عن المدة من 2015/05/01 إلى 2015/08/31 بتاريخ 2015/09/17 و بعد توصل السيد امحمد 22 بالإنذار استصدروا بتاريخ 2016/01/14 امر قضائي بعرض و ايداع الكراء موضوع الإنذار داخل الأجل المحدد له و ان المفوض القضائي أنجز محضرا اخباريا ضمنه أن عملية العرض باءت بالفشل داخل الاجل المحدد و انهم قاموا بالعرض و الايداع داخل الاجل المعقول و القانوني عملا بما أقره القضاء في القرار الصادر عن محكمة النقض عدد 1123 المؤرخ في 2006/11/08 ملف تجاري عدد 2005/2/3/1132 كما أضاف ان واقعة التماطل غير ثابتة على اعتبار أن إجراءات العرض و الايداع هي اجراءات يكمل بعضها بعضا كما هو متفق عليه قضائيا ملتزمين رد الاستئناف و تأييد الحكم الابتدائي و تحميل المستأنف الصائر و أدلوا بصورة لامر رقم 1548 و لمقال و لطلب تنفيذ أمر وصورة لمحضر اخباري و لوصل عدد 879.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه و الذي أوضح أن الدفع بعدم توصل المستأنف عليهم بالإنذار هو دفع غير جدي لان مسطرة الصلح قدمت من طرفهم و كذا ايداع و الكراء خارج الاجل مما يعني أنهم توصلوا بالإنذار بالاضافة إلى المقال الرامي إلى بطلان الإنذار فضلا على توصل عبد النبي 22 الذي يعتبر توصلا صحيحا لانه احد المستأنف عليهم و ان الدفع بوجود عقدي كراء غير قابلين للتجزئة دفع غير منتج لان المستأنف عليه يربطهم عقد كراء بالمحل موضوع النازلة و ان مباشرة المستأنف عليهم كان بخصوص محل عقد الكراء الذي يربطهم به و لا مجال للقول بوجود عقدين و اثاره هذا الامر خارج عن موضوع الدعوى الحالية و ان الدفع بسبقية تجديد العقد

غير مستساغ قانونا لان القاعدة أن تجديد العقد لا يمكن أن يعطي المكتري الحصانة النهائية للبقاء في المحل وغل يد المكري عن مباشرة توجيه إنذار او دعاوى في مواجهته في جميع الاحوال التي يسمح بها القانون و منها التماطل في اداء الكراء و ان الامر عدد 1548 لا يبرر استمرار العلاقة الكرائية إن أخل أحد أطرافه بما يحمله القانون من التزام أداء الكراء و أن وقائع القرار الاستئنافي عدد 506 المستدل به لا تنطبق على الوقائع الحالية و أنه لا قياس مع وجود الفارق، كما أضاف أن موضوع الدعوى هو الانذار المتوصل به من طرف المستأنف عليهم و باشرها مسطرة الصلح ورفع الدعوى في الطور الابتدائي و أنه لم يتم عرض المبالغ المطالب بها المستأنف عليهم بمقتضى الانذار و انهم باسروا الايداع بتاريخ 2016/02/01 اي بعد 10 ايام من التوصل بالانذار و ان الايداع يبرئ الذمة فقط وان المستأنف عليهم لم يقوموا بالعرض داخل الاجل بل أنه لم يقوموا بالايداع إلا بعد فوات الاجل و انهم حينما أثاروا كون اجراءات العرض و الايداع يكمل بعضها البعض فانه يقول ما لا يتفق مع القانون الفصل 280 من ق.ل.ع الشيء الذي يفهم منه ان العرض يعتبر نافي لحالة المطل أما الايداع فهو مبرئ للذمة و ان هذا ينافي القول بأن هذين الاجرائين يكمل بعضهما البعض و ان القول بأن العرض و الايداع تما داخل أجل قانوني معقول هو قول يفتح المجال امام المكترين لاداء الكراء وقتما يشاؤون دون التقيد بالاجل المضروب لهم في الإنذار ملتصا بالحكم وفق المقال الاستئنافي و ادلى بصورة لحكم رقم 13765 بتاريخ 2013/11/13 ملف 2012/15/18171.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم و الذين أدلوا بنسخة من اشهاد صادر عن وكيل الحسابات بالمحكمة الابتدائية المدنية يشهد من خلاله يكون المبلغ المطلوب قد تم سحبه من طرف المستأنف بتاريخ 2016/03/11 و ادلوا بصورة لاشهاد كما ادلوا خلال الفترة التي حجز فيها الملف للمداولة بتوصيل كراء. و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 2017/01/04 حضر نائبا الطرفين وأدلى كل واحد بمذكرة فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2017/01/25.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه. و حيث أن الإنذار موضوع الدعوى طالب بمقتضاه الطاعن الطرف المستأنف عليه بأداء الكراء عن المدة من 2015/05/01 إلى يناير 2016 و جب عنها مبلغ 16335 درهم و تم منحهم أجل 15 يوما لإبراء ذمتهم تحت طائلة الإفراغ طبقا لظهير 1955/05/24.

و حيث إن المعتبر لنفي المطل هو العرض أو الاداء الذي يتم داخل الاجل المضروب في الانذار أو حتى داخل أجل معقول و أنه بالرجوع الى وثائق الملف تبين أن الطرف المستأنف عليه استصدر أمرا بتاريخ 2016/01/14 بقصد عرض الواجبات المطلوبة على الطاعن اي خلال الاجل المحدد في الإنذار وبذلك يكون قد أظهر استعدادة للاداء وهو ما

ملف رقم : 2016/8206/5245

تم بتاريخ 2016/01/27 و ذلك بمباشرته لتنفيذ مقتضيات الامر المذكور إلا أنه تعذر عليه ذلك لعدم استجابة اي أحد بعد انتقال المفوض القضائي المكلف بالقيام بالاجراء المذكور إلى عنوان المستأنف و طرقه للباب لمرات عدة دون أن يستجيب له أي أحد و بذلك يكون الطرف المستأنف عليه قد نفى عنه المطل مادام انه قد باشر العرض للكرء في آجاله المعقولة و المقبولة.

وحيث إنه تبعا لذلك يبقى ما اثاره الطاعن من أسباب غير وجيهة مما يتعين معه رد استئنافه وتأييد الحكم المتخذ لمصادفته للصواب.

و حيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 529

بتاريخ: 2017/01/25

ملف رقم: 2016/8206/5920



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/01/25

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد : العايدي 11

ينوب عنه الأستاذ بوشعيب فوزي المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفته مستأنفا من جهة

وبين السيدة : فاطمة 22 والسيدان سفيان رضوان و عبد الحكيم رضوان

ينوب عنهم الأستاذ مصطفى درزاوي المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفتهم 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 2017/1/4 .

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 الذي تقدم به السيد 11 العايدي بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم
القضائية بتاريخ 2016/11/17 و الذي يستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2014/3/13 و القطعي
رقم 1854 بتاريخ 2014/10/30 الصادرين عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف رقم
2013/8108/1628 والقاضي في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع بتجديد عقد كراء المحل التجاري على
اساس سومة كرائية قدرها 300 درهم شهريا ابتداء من 2013/11/1 لمدة ثلاث سنوات و على الطرفين إبرام عقد
جديد وفق الشروط المذكورة خلال ثلاثين يوما من تاريخ صيرورة الحكم نهائيا تحت طائلة اعتباره بمثابة العقد
الجديد الرابط بينهما و تحميل الطرف المكري صائر الدعوى .

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 2016/11/3 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ
2016/11/17 أي داخل الأجل القانوني .

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

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيد 11 العايدي تقدم بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه
الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2013/10/31 عرض من خلاله أنه توصل
بتاريخ 2013/10/29 بإنذار يطلب المدعى عليهم رفع السومة الكرائية عن المحل التجاري المعد لخياطة و
ترتيق الملابس المستعملة من مبلغ 140 درهم الى 2000 درهم و ان المشرع حدد السومة بالنسبة للمحلات
التجارية و المهنية في نسبة 10% و المحلات المحددة للسكن في نسبة 8% و أنه لا يرى مانعا في رفعها

بنسبة 10% ملتصقا بتسجيل تحفظه بشأن التنبيه الموجه إليه من طرف المدعين بخصوص الزيادة في السومة الكرائية و تسجيل محضر الصلح في شأن محاولة الصلح للعمل به قانونا و أدلى بصورة لطلب توجيه إنذار .

و بناء على المقال الإصلاحي المؤدى عنه الرسم القضائي المدلى به من طرف السيد 11 العائدي بواسطة نائبه و الذي أوضح أنه تقدم بمقاله الافتتاحي بصفة شخصية و دون تنصيب محام و أن المحكمة أمرت بإصلاح المسطرة و أنه بمقتضى مقاله يتقدم بإصلاح المسطرة و ذلك بتنصيب محام للدفاع عن حقوقه و مصالحه ملتصقا بالإشهاد له بأنه ينازع شكلا و موضوعا في الإنذار المبلغ له و بتقديمه لمقاله الإصلاحي من أجل تدارك الإغفال المتسرب إلى مقاله و تنصيب محام في الملف و حفظ حقه في رفع دعوى رامية الى التصريح ببطلان الإنذار و التعويض في حالة عدم نجاح الصلح و ثبوت سوء نية المالك و جعل الصائر على عاتق هذا الأخير .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف السيدة فاطمة 22 و من معها بواسطة نائبهم و الدين التمسوا بالإشهاد لهم بالإدلاء بمذكرتهم و بالموافقة على الصلح على أساس إجراء خبرة قصد تحديد السومة الحقيقية مع حفظ حقهم في التعقيب و جعل الصائر على عاتقهم .

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2014/03/13 و القاضي بإجراء خبرة عهد للقيام بها الى الخبير السيد عبد الرحيم وهاب الذي أنجز تقريرا خلص فيه الى اقتراح السومة في مبلغ 650 درهم .

و بناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف السيدة فاطمة 22 و من معها بواسطة نائبهم و الذين التمسوا المصادقة على تقرير الخبرة .

و بناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف السيد العائدي 11 بواسطة نائبه و الذي أوضح أن الخبرة حددت المبلغ على أساس أن المحل عبارة عن مقهى مما يدل على أنها أنجزت بارتباك واضح و غير موضوعي و أن الخبرة انحازت الى الطرف المالك لأن هذا الأخير يعلم مسبقا على أن الأجرة الحالية تنقل كاهله و أن رغبة المالكين في حالة ما تجاوزت السومة مبلغ 200 درهم يعلمون علم اليقين بأنه سيتوقف عن أداء الكراء و يلجؤون الى مسطرة الإفراغ دون أي تعويض خصوصا و أنه صعب عليه ممارسة العمل نظرا لظروف البصر و تقدمه في السن و أن مهنة الخياطة أصبحت لا تكفيه حتى في لقمة عيشه ملتصقا باستبعاد ما جاء في الخبرة و الحكم عند تحديد السومة في مبلغ يتلاءم مع ظروفه .

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد 11 العايدي بواسطة نائبه و الذي جاء في أسباب استئنافه أن قانون رقم 07.03 تضمن أن المحكمة الابتدائية هي المختصة للنظر في المنازعات المتعلقة بمراجعة و استيفاء الزيادة في أثمان الكراء كما ينص على ذلك الفصل 8 من القانون المذكور مشيرا الى المادة 16 من ق م م و مضييفا أن الاختصاص يعود الى المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء و أنه ينبغي التصريح بعدم اختصاص المحكمة التجارية و إحالة الملف على المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء ، و ان الحكم الابتدائي قضى برفع السومة من 140 درهم الى 300 درهم شهريا ولم يتقيد بمقتضيات المادتين 4 و المادة 5 من قانون رقم 07.03 ملتصا إلغاء الحكم التمهيدي و الحكم القطعي موضوع الملف الاستئنافي و التصريح بعدم قبول طلب الزيادة في السومة الكرائية و احتياطيا التصريح بعدم الاختصاص و إحالة الملف على المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء و بصفة احتياطية جدا جعل السومة الكرائية في مبلغ 154,00 درهم طبقا للفصل 4 من قانون رقم 07.03 و تحميل المستأنف عليهم الصائر و أدلى بنسخة أمر رقم 1854 بتاريخ 2014/10/30 ملف عدد 2013/8108/1628 و طي تبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف السيدة فاطمة 22 و من معها بواسطة نائبهم و الذين أوضحوا أنه بالرجوع الى الإنذار المبعوث للمستأنف فإنه قد بعثه في نطاق ظهير 1955/5/24 على أساس رفع السومة الكرائية الى غاية 2000 درهم مذكرا إياه بالمادة 27 منه و أن تأسيس الإنذار جاء في في إطار مقتضيات ظهير 1955 و بالتالي يبقى الدفع بعد الاختصاص النوعي في غير محله مما يتعين معه رده و أن المحكمة أمرت بإجراء خبرة على العقار على اعتبار أن السومة تقل عن 400 درهم و بالتالي يجب أن تكون السومة مناسبة للظروف الاقتصادية و الاجتماعية و أن المبلغ المحدد من طرف المحكمة رغم هزائته فإنهم يلتمسون رد الاستئناف و جعل الصائر على عاتق المستأنف .

و بناء على مذكرة اسناد النظر المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه و الذي أكد ما جاء في مقاله الاستئنافي .

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 2017/01/4 ألفي بالملف مذكرة اسناد النظر عن نائب المستأنف فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2017/01/25 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

و حيث إنه بخصوص ما تمسك به الطاعن بشأن عدم الاختصاص النوعي فإنه لم يثر أمام هذه المحكمة بصفة نظامية على اعتبار ان مثير الدفع حضر في المرحلة الابتدائية أمام قاضي الصلح ولم يثر الدفع المذكور و ان المحكمة ثبتت في الدفع لما يكون الحكم قد صدر غيابيا في حق الطاعن و بالتالي يتعين رده لعدم توفره على الشروط المتطلبة قانونا لإثارة مثل هذا الدفع فضلا على أن القانون المطبق في النازلة هو ظهير 1955/5/24 و ليس قانون 07.03 مادام أن الإنذار قد وجه للطاعن في إطار مقتضيات ظهير 1955/5/24 و ان قرارات محكمة النقض نقضت قرارات صادرة عن هذه المحكمة و التي أيدت الأحكام الصادرة عن قاضي الصلح و القاضية بعدم القبول لكون الأمر يتعلق بالزيادة و القانون المطبق هو 07.03 في حين أن محكمة النقض اعتبرت أن الإنذار و إن تضمن الزيادة في السومة الكرائية فقد وجه في إطار ظهير 1955 و المطبق هو الظهير المذكور و الحكم الصادر عن قاضي الصلح كان صائبا لما قضى بذلك و بت في النزاع كقاضي الموضوع .

و حيث إن تحديد السومة الكرائية في مبلغ 300 درهم بمقتضى الحكم الصادر عن قاضي الصلح موضوع الطعن فقد تم بعد تخفيض ما توصل إليه الخبير المعين في المرحلة الابتدائية و الذي حدد السومة في 650 درهم و أن قاضي الصلح و بناء على معطيات المحل بما فيها تلك التي أبرزها الخبير كنوع النشاط الممارس و موقع المحل و مساحته و محيطه الخارجي فقد تمت مراعاة مجمل تلك العناصر و تم تحديد السومة في المبلغ أعلاه الذي يبقى مناسبا كسومة جديدة للمحل المكثري .

و حيث إنه تبعا لذلك يتعين رد استئناف الطاعن لعدم ارتكازه على أساس و تأييد الحكم المتخذ لمصادفته للصواب .

و حيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا .
في الشكل: قبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر .

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

كاتبة الضبط

المستشارة المقررة

الرئيسة

ر / م

قرار رقم: 530

بتاريخ: 2017/01/25

ملف رقم: 2016/8206/6030



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/25

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد عبد الرحمان 11

ينوب عنه الاستاذ عبد الرحمان علالي المحامي بهيئة الرباط

بصفته مستأنفا من جهة

وبين السيد احمد 22

ينوب عنه الاستاذ محمد بنهواد المحامي بهيئة الرباط

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

ملف رقم : 2016/8206/6030

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 2017/01/04

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 الذي تقدم به السيد عبد الرحمان 11 بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/11/07 و الذي يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2016/05/09 في الملف رقم 8201/16/1042 و الذي قضى في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع بأداء المدعى عليه عبد الرحمان جردين لفائدة المدعي أحمد 22 مبلغ 28000 درهم عن كراء المحل التجاري الكائن بزقة بني ملال رقم 1 قطاع النهضة لعيادة سلا خلال المدة من 2013/05/01 إلى 2016/03/31 مع النفاذ المعجل و تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى و بافراغ المدعى عليه أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل اعلاه و بتحميله المصاريف و برفض باقي الطلب.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 2016/10/24 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 2016/11/07 اي داخل الاجل القانوني.

و حيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا و ذلك بصرف النظر عما اثاره المستأنف عليه بشأن اسم المستأنف الذي يبقى مجرد خطأ مادي بسيط تسرب الى المقال المذكور و لا تأثير له على قبول الاستئناف.

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيد أحمد 22 تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2016/04/04 عرض من خلاله أنه يكري للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بزقة بني ملال رقم 1 قطاع النهضة العيادية سلا بسومة كرائية قدرها 800 درهم و أنه تقاعس عن اداء الكراء ابتداء من 2013/05/01 وأنذره بالاداء ولم يستجب و لم يتقدم بدعوى الصلح ملتمسا الحكم على المدعى عليه بأدائه له مبلغ 28000 كراء المدة من 2013/05/01 إلى متم مارس 2016 و بافراغه من المحل المكترى هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة يومية قدرها 500 درهم و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و الإكراه في الأقصى و تحميله الصائر و أدلى بمحضر تبليغ إنذار و اعتراف بدين.

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد عبد الرحمان 11 بواسطة نائبه و الذي جاء في أسباب استئنائه أن الجهة المدعية تتناقض مع نفسها باعتبار أنه قد أدى ما بذمته في شكل دفعات رغم الاعتراف بالدين المدلى به و انه نظرا للثقة التي تربطه بالمدعى عليه التي تعود لسنوات فإن الاداء كان يتم بصورة مباشرة دون الحصول على الوصولات الخاصة بالاداء باعتبار أن واقعة الاداء هي واقعة مادية لا تتجاوز مبلغ 10000 درهم كون الوجيبة هي 800 شهريا و التي كان غالبا يؤديها بحضور السيد عبد القادر الشبلي و أنه أمام تفاجئه بالمبالغ المطالب بها بغير وجه حق من قبل المستأنف عليه فإنه يلتمس اساسا استدعاء الشاهد عبد القادر الشبلي الكائن بقطاع النهضة زنقة قلعة مكونة رقم 39 العيايدة سلا و احتياطيا توجيه اليمين الحاسمة للسيد أحمد 22 عن المدة المطالب بها لترتيب الاثر القانوني عن ذلك و احتياطيا جدا الحكم باجراء بحث بين الاطراف بحضور الشهود و أدلى بطي تبليغ و نسخة حكم رقم 1374 بتاريخ 2016/05/09 ملف 2016/8201/1042 و صورة لبطاقة تعريف وطنية.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف السيد أحمد 22 بواسطة نائبه و الذي أوضح أن الاستئناف غير مقبول شكلا لتوجيهه إلى السيد رئيس المحكمة و ليس الرئيس الاول كما ورد في المقال الاستئنافي و اسم المستأنف عبد الرحمان 11 في حين أن اسمه الحقيقي هو جردين و ليس 11 و في الموضوع أضاف أن المبالغ المحكوم بها ابتدائيا غير قابلة للثبات بواسطة الشهود ملتصا شكلا عدم قبول الاستئناف و موضوعا استبعاد دفعات المستأنف و القول بتأييد الحكم المستأنف.

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 2017/01/04 بلغ نائب المستأنف بكتابة الضبط فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2017/01/25.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنائه تبعا لما سطر أعلاه.

و حيث إن الانذار موضوع الدعوى طالب المستأنف عليه بمقتضاه الطاعن بتاريخ 2015/08/31 بأداء الكراء من 2013/05/01 إلى تاريخه بحسب سومة 800 درهم و تم منحه أجل 15 يوما لبراء ذمته تحت طائلة الافراغ عملا بمقتضيات الفصل 27 من ظهير 1955/05/24 و لان المكثري يتحمل بالتزام أساسي مفاده أداء وجيبة الكراء عند حلول اجلها مقابل انتفاعه بالعين المكراة طبقا للفصل 663 من ق.ل.ع، و يعتبر متماطلا إذا لم يبادر إلى اتخاذ الاجراءات الكفيلة لتنفيذ التزامه من عرض وايداع طبقا للفصل 275 من ق.ل.ع، خلال الاجل المحدد في الانذار و أنه لا دليل بالملف على ما يفيد أداء الطاعن لما بذمته من كراء و لم يبرر توقفه عن الاداء بأي عذر مشروع و أن المبلغ المطلوب يتجاوز 10000 درهم و بالتالي فإن طلب الاستماع الى الشاهد لاثبات واقعة الاداء لا يستقيم بالنظر لقيمة المبلغ المطلوب و الذي لا يجوز إثباته بشهادة الشهود عملا بالفصل 443 من ق.ل.ع. و لان العبرة بمجموع المبلغ

المطلوب و ليس بالوجيبة الشهرية كما أن طلب أداء اليمين الحاسمة لم يعزز بالوكالة الخاصة عملا بمقتضيات المادة (30) من القانون المنظم لمهنة المحاماة رغم تعهد الطاعن بواسطة نائبه من خلال مقاله الافتتاحي بالادلاء بها لاحقا. و حيث انه تبعا لذلك يبقى استئناف الطاعن غير مرتكز على أساس و يتعين رده و تأييد الحكم المتخذ لمصادفته للصواب.

و حيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

ر / م

قرار رقم: 531

بتاريخ: 2017/01/25

ملف رقم: 2016/8206/6068



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/01/25

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد الشريف 11

تنوب عنه الشركة المدنية المهنية للمحاماة الأستاذ عبد العزيز النويضي وشركاؤه المحامون بهيئة

الرباط

بصفته مستأنفا من جهة

وبين السيد علي 22

تنوب عنه الشركة المدنية المهنية للمحاماة الأستاذ عبد الرحيم الشراوي وشركاؤه المحامون بهيئة الرباط

بصفته مستأنفا عليه من جهة

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 2017/1/4.

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

في الشكل:

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد 11 الشريف بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/10/28 و الذي يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 1520 الصادر بتاريخ 2016/05/23 عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف رقم 2015/8206/497 والذي قضى في المقال الاصيلي في الشكل بقبوله وفي الموضوع برفض بطلان الانذار المتوصل به بتاريخ 2013/12/17 مع تحميل رافعه المصاريف و في المقال المقابل والاضافي بقبولهما شكلا و في الموضوع بأداء المدعى عليه فرعيا السيد 11 الشريف لفائدة المدعي فرعيا 22 مبلغ 7200 درهم برسم ما تبقى من واجبات الكراء عن المدة من ماي 2011 إلى نونبر 2013 و مبلغ 27720 درهم برسم واجبات الكراء عن المدة من دجنبر 2013 إلى متم مارس 2016 مشمول بالنفاد المعجل و تعويض عن المظل قدره 2000 درهم و افراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن ب 982 الطابق الأرضي شارع حسان حي الانبعاث سلا مع تحديد مدة الاكراه البدني في حقه في الادنى و تحميله المصاريف ورفض باقي الطلبات.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 2016/10/17 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 2016/10/28 اي داخل الأجل القانوني.

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

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيد 11 الشريف تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2015/02/10 عرض من خلاله أنه سبق له أن توصل بانذار و سلك مسطرة الصلح انتهت بفشله, موضحا أنه كان يكتري المحل بأجرة شهرية قدرها 990 درهم في الشهر و منذ كرائه و يقوم بأداء الكراء في وقته للمدعى عليه ودون أية مطالبة و أنه عمد إلى عرض الكراء عليه الذي رفضه مما اضطره إلى إيداعه بصندوق المحكمة و أن الإنذار لا يستند على أساس واقعي و قانوني و أن مآله هو البطلان و أنه إنذار لا تتوفر فيه الشكليات المتطلبة قانونا في الفصل السادس لأن على المكري أن يعبر في صلب الإنذار على عدم رغبته في تجديد العقد للتماطل و أنه يدلي بقرار سابق بين الطرفين قضى بالغاء الحكم المستأنف ملف عدد 15/2012/2509 ملتصقا بالحكم ببطلان الإنذار المتوصل به بتاريخ 2013/12/17 مع ما يترتب عن ذلك من اثار قانونية و باجراء خبرة لتقويم الاصل التجاري و الحكم بالتعويض الكامل و تحميل المدعى عليه الصائر و ادلى بصورة لطي تبليغ و صورة لطلب تبليغ إنذار و طي تبليغ و نسخة أمر رقم 73 بتاريخ 2014/01/17 ملف

2013/5/1251 و نسخة مقال مختلف و أمر بعرض و إيداع رقم 4624 بتاريخ 2013/12/20 و محضر رفض العرض العيني وصورة لقرار رقم 14/1645 بتاريخ 2014/03/26 وصورة قرار رقم 2012/4576 بتاريخ 2012/10/11.

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسم القضائي مدلى بهما من طرف السيد 22 علي بواسطة نائبه و الذي أوضح أن المدعي عوض ان يستجيب لمحتوى الإنذار فإنه قام بعرض جزئي للكراء المتخذ بذمته ليحصل على محضر رفض عرض عيني ملتصقا عدم قبول الطلب الاصيلي شكلا و رفضه موضوعا مع تحميل رافعه الصائر و في الطلب المضاد الحكم بتصحيح الإنذار و الحكم بافراغ المكثري هو ومن يقوم مقامه ولو بإذنه من المحل المكروى له الكائن ب 982 الطابق الارضي شارع حسان حي الانبعاث سلا تحت طائلة غرامة تهيديية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و الحكم بتحميل المدعى عليه الصائر.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف السيد 11 الشريف بواسطة نائبه و الذي أوضح أنه سبق و أن أدى مبلغ 7200 درهم في الحساب عدد 70522 و كذا مبلغ 5400 درهم بنفس الحساب و ان الإنذار باطل لكون المدعى عليه سبق و ان استصدر حكما في الملف عدد 1301/12/85 تاريخ 2013/08/06 قضى بالاشهاد له بايداعه ما مجموعه 12600 درهم عن الكراء عن نفس المدة حسب الملف التنفيذي عدد 15/7211 و أن جزءا من المدة المطالب بها في الإنذار سبق البت فيها بمقتضى الحكم السالف الذكر وهو ما قام به بخصم تلك المبالغ و بعرض و إيداع المبالغ الناقصة ملتصقا عدم قبول الطلب المضاد لعدم أداء الرسوم القضائية عن المبالغ التي تم المطالبة بها في الإنذار و في الموضوع برفضه لكونه أدى ما عليه من مبالغ و ان عدم المطالبة بتلك المبالغ يعد اقرارا قضائيا صريحا بتوصل المدعي بها و أدلى بصورة لطلب تبليغ إنذار وصورة لمقال مختلف وصورة لأمر بعرض و إيداع رقم 4624 وصورة لمحضر رفض العرض العيني وصورة لوصل و لأمر عدد 73 بتاريخ 2014/01/17 وصورة لشهادة و لوصل و نسخة حكم عدد 55 بتاريخ 2013/08/06 ملف عدد 1301/12/85.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف السيد 22 علي بواسطة نائبه و الذي التمس استبعاد الصور الشمسية للوثائق المستدل بها لمخالفتها لمقتضيات الفصل 440 من ق.ل.ع. مضييفا أن المدعى عليه ملزم بإثبات أنه توصل منه بأية وجيبة كراء موضوع الإنذار و كونه نفذ الحكم القاضي عليه بالاداء ملتصقا الحكم برد مزاعم المدعى عليه و تمتيعه بما جاء في مذكرته الحالية و مقاله المضاد، و أدلى بمحضر امتناع و شهادة بعدم التعرض و الاستئناف و محضر تبليغ إنذار.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف السيد 11 الشريف بواسطة نائبه و الذي أوضح أن السيد 22 علي لا ينازع في مضمون الوثائق المدلى بها و أنه عجز عن اثبات كون المبالغ الغير المؤداة ناقصة و انه أدى ما عليه من

كراء و لا يمانع في اجراء من اجراءات التحقيق بما فيها إجراء خبرة حسابية و ان الوثائق المدلى بها من قبل باعث الانذار لا اثر لها على مطالبه ملتتمسا تمتيعه باقصى ما ورد فيها و ادلى بناءا على مذكرة بوصل وصورة محضر رفض عرض عيني وصورة لوصل.

و بناءا على المذكرة المدلى بها من طرف السيد 11 الشريف بواسطة نائبه و الذي أوضح أنه قام بعرض الكراء و ايداعه بحسب السومة الشهرية المعمول بها و قتنذ و هي 450 درهم باعتبار أنه كانت هناك منازعة في السومة فقام بايداع المبالغ الكرائية عن المدة من 2010/07/01 إلى 2011/10/31 و أنه بخصم المبالغ المطالب بها في الانذار عن المدة من 2011/05/01 إلى 2013/11/30 و التي وجب فيها ما مبلغه 30690 درهم من مبلغ 23490 درهم يكون المجموع هو 30690 درهم و أنه بذلك يكون قد أدى ما عليه من مبالغ و حتى المدة التي طالبت بها المحكمة بعد قرار إخراج الملف من المداولة تم إيداع جزء منها بصندوق المحكمة بسلا بحسب سومة 450 درهم و الباقي بالمحكمة التجارية بالرباط ضمن مبلغ 23490 درهم ملتتمسا الحكم ببطلان الإنذار و ادلى بمحضر اخباري وصورة لمقال مختلف وصورة لمحضر اخباري و محضر تبليغ انذار وصورة لشهادة.

و بناءا على المذكرة مع طلب اضافي مؤدى عنه الرسم القضائي مدلى بهما من طرف السيد علي 22 بواسطة نائبه و الذي أوضح ان السومة الحالية هي 990 درهم بعد مراجعتها بحكم أصبح نهائيا بعد صدور القرار الاستئنافي بتاريخ 2014/03/25 في الملف 1304/2012/12 و ان السومة المحددة في 990 درهم لم تكن محل منازعة من طرف المدعي في الملف عدد 1301/2012/85 الذي صدر فيه حكم بالأداء على اساس سومة 990 درهم وهو حكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي به و ان الادعاء بأن السومة هي 450 درهم لا يوجد به ما يثبتته و ان عقد الكراء المبرم بين الطرفين سنة 1994 ابرم على اساس سومة 750 درهم مضيفا أن وصل ايداع 1420 سبق للمدعي أن استدل به في الملف المدني عدد 1301/2012/85 و الذي صدر فيه حكم قضى بالإشهاد على ايداعه لمبلغ 12600 درهم وخصمها من المبالغ المطالب بها من طرفه وهو الحكم الذي أصبح نهائيا و أنه أكثر من ذلك فإنه بعد مباشرة اجراءات تنفيذه امتنع المدعي عن التنفيذ و أضاف أن العرض العيني بسومة 450 درهم لا اساس له و لم يسبق له أن ابرم العقد بتلك السومة ملتتمسا الحكم برفض طلب المدعي و الحكم بافراغه و في الطلب الإضافي بأدائه له مبلغ 42570 درهم كراء المدة من شتنبر 2012 الى متم مارس 2016 وبأدائه له تعويضا عن التماطل قدره (8000 درهم) و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر و تحديد مدة الاجبار في الاقصى و ادلوا بصورة للالتزام و نسخة قرار رقم 218 بتاريخ 2014/03/25 وصورة لحكم رقم 55 بتاريخ 2013/08/06 ملف 1301/12/85 وصورة لمحضر امتناع.

و بناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف السيد 11 الشريف بواسطة نائبه و الذي أكد ما ورد في سابق كتاباته.

و بعد انتهاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد 11 الشريف بواسطة نائبه و الذي جاء في أسباب استئنافه أنه بعد تسجيل ان المستأنف عليه لم يؤد الرسوم القضائية عن مذكرته الجوابية مع المقال المضاد المدلى بها بجلسة 2015/05/18 عن المدة من ماي 2011 إلى غشت 2012 كما لم يؤد الرسوم القضائية عن مذكراته التعقيبية مع طلب إضافي مدلى بها بجلسة 2016/03/21 مما يكون معه الطلبين مختلين شكلا و معييين ملتصا الحكم بالغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم بعدم قبول تلك الطلبات و في الموضوع حول خرق مقتضيات الفصل 50 من ق.م.م، و الفصلين 275 و 280 من ق.ل.ع، اوضح انه منذ كرائه للمحل وهو يؤد الكراء في وقته للمستأنف عليه ودون أية مطالبة كما عمد إلى عرضه عليه الذي رفضه مما اضطره إلى ايداعه بصندوق المحكمة وذلك بالسومة المعمول بها وقت ذلك و هي 450 درهم وأكمل الباقي بسومة 990 درهم فقام بايداع المبالغ الكرائية عن المدة من 2010/07/01 إلى 2011/10/31 وفق محضر العرض المؤرخ في 2010/11/30 ليتم ايداعه في الحساب المستمر على ثلاث دفعات بمبلغ 7200 درهم في الحساب عدد 70522 و في نفس الملف التنفيذي و أنه بخصم المبالغ المطالب بها في الإنذار عن المدة من 2011/05/01 إلى 2013/11/30 و التي وجب فيها ما مبلغه 30690,00 درهم من مبلغ 23490,00 درهم المودع من قبله يكون المجموع هو 30690 درهم و أنه بإجراء عملية الطرح بين ما تم المطالبة به في الانذار وما قام بعرضه وإيداعه بتجارية الرباط في الحساب عدد 916 يكون الباقي هو 7200 درهم وهو المبلغ الذي تم ايداعه بالحساب عدد 70522 هـ في الملف التنفيذي عدد 2010/7211 و أنه بذلك يكون قد أدى ما عليه من مبالغ و حتى المطالبة بها المحكمة بعد قرار إخراج الملف من المداولة تم إيداع جزء منها بصندوق المحكمة بسلا بحسب سومة 450 درهم و الباقي بتجارية الرباط ضمن مبلغ 23490 درهم بحسب سومة 990 درهم و ان المحكمة لم تجب عن هذه الدفع مما يعتبر خرقا لمقتضيات الفصول أعلاه مشيرا انه سبق وأن أودع مبلغ 5400 درهم بالحساب عدد 70522 حسب وصل الاداء في الملف عدد 2013/03/25 مضيفا أن الانذار الموجه إليه لا يستند على اساس واقعي و قانوني و المحكمة لم تجب عن هذا الدفع مما يعتبر خرقا للفصل 50 من ق.م.م، مشيرا الى قرار عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2015/2014/229 صادر بتاريخ 2014/03/26 موضحا أن الانذار الموجه اليه لم تتوفر فيه الشكليات المتطلبة قانونا طبق الفصل 6 من ظهير 1955 لأن على المكري ان يعبر في صلب الانذار عن عدم رغبته في تجديد العقد للتماطل أو غير ذلك من الاسباب و ان المحكمة لم تجب على هذا الدفع و اضاف أنه حفاظا على حقوقه المكتسبة و عملا بمقتضيات ظهير 1955 إذا ما قررت المحكمة انعقاد الاختصاص لديها وتقاديا لما يمكن أن يتخذ من قرار في مواجهته و اعتبارا لكون طلب الانذار بالافراغ لا يستند على

أي أساس لا في الواقع و لا في القانون فان افراغه يببرر تعويضه تعويضا كاملا عن كل الاضرار المادية و المعنوية والتي لن يستوفيهها إلا خبير مختص في تقويم الاصول التجارية ملتصا بالحكم بإلغاء الحكم المستأنف بعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب المضاد و الاضافي ومن حيث الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم ببطلان الانذار الذي سبق و أن توصل به بتاريخ 2013/12/17 الذي فتح له ملف صلح عدد 2013/5/1251 مع ما يترتب عن ذلك من اثار قانونية و الحكم بتعويض كامل بعد اجراء خبرة لتقويم الاصل التجاري مع تحفظه في ابداء مستنتاجاته على ضوءها و تحميل المستأنف عليه الصائر.

و ادلى بنسخة حكم رقم 1520 تاريخ 2016/05/23 ملف رقم 2015/8206/497 و طي تبليغ.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف السيد 22 علي بواسطة نائبه و الذي أوضح أن مزاعم المستأنف منعدمة الاساس الواقعي و القانوني لأنه بخصوص الرسوم القضائية فقد كان على المستأنف الاطلاع على الملف والتأكد من اداء الرسوم قبل اثارة الدفع بشأنها و ان كافة مطالبه مؤداة عنها الرسوم و أنه بالرجوع إلى وصل ايداع مبلغ 7200 درهم فقد سبق الاستدلال به في ملف مدني امام المحكمة الابتدائية بسلا التي قضت بالاشهاد على ايداع جزء من الواجبات المطالب بها و صدر فيها حكم نهائي و انه بعد مباشرة اجراءات تنفيذ الحكم امتنع عن الاداء و ان الحكم جاء معللا و مصادفا للصواب ملتصا التصريح بعدم قبول الاستئناف شكلا و موضوعا رد مزاعم المستأنف و تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به و تحميل المستأنف الصائر.

و بناء على ادراج القضية بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 2017/01/04 التي بالملف مذكرة جواب مقدمة من طرف نائب المستأنف عليه فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2017/01/25.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه.

وحيث إن الانذار موضوع الدعوى المتوصل به من طرف الطاعن بتاريخ 2013/12/17 طالبه المستأنف عليه بإداء الكراء عن المدة من ماي 2011 إلى نونبر 2013 بحسب سومة 990 درهم و جب عنها مبلغ 30690 درهم و تم منحه أجل 15 يوما لابراء ذمته تحت طائلة الافراغ و بما أن المكثري يتحمل بالتزام اساسي مفاده أداء وجيبة الكراء عند حلول اجلها مقابل انتقاعه بالعين المكراة طبقا للفصل 663 من ق.ل.ع، و يعتبر متماطلا إذا لم يبادر إلى اتخاذ الاجراءات الكفيلة لتنفيذ التزامه من عرض و ايداع طبقا للفصل 275 من ق.ل.ع، خلال الاجل المحدد له و انه بالرجوع إلى ما أدلى به الطاعن من محضر رفض عرض عيني مؤرخ في 2013/12/30 تبين أنه وإن قام داخل الاجل المضروب له في الإنذار باجراء عرض مبلغ 23490 درهم على المستأنف عليه إلا أنه عرض ناقص ينزل منزلة انعدامه لان المبلغ المعروض يقل عن المبلغ موضوع الانذار الذي هو 30690 درهم و ان ما استدلى به الطاعن بشأن ما تم

عرضه بسومة 450 درهم و اكمال الباقي بحسب سومة 990 درهم و ايداعه للمبالغ الكرائية عن المدة من 2010/07/01 إلى 2011/10/31 ليتم ايداع تلك الواجبات في الحساب المستمر على ثلاث دفعات بمبلغ 7200 درهم فإن الثابت من خلال الحكم عدد 55 الصادر عن المحكمة الابتدائية بسلا بتاريخ 2013/8/6 أنه تم خصم المبلغ المذكور و كذا مبلغ 5400 درهم من مجموع مبلغ 25740 درهم المطالب به من طرف المستأنف عليه ليقرر الحكم أن الباقي الواجب اداؤه هو 13140 درهم عن المدة من يوليوز 2010 إلى متم غشت 2012 و الحال أن ما تم عرضه عن الباقي من تلك المدة هو 8640 درهم وأنه كان يجب عليه أن يقوم بعرض ما مجموعه 13140 درهم المقرر بمقتضى الحكم المذكور هذا بالإضافة الى أن السومة الكرائية الثابتة بين الطرفين هي المحددة في مبلغ 990 درهم حسب الثابت من القرار الاستئنافي الصادر بتاريخ 2014/03/25 في الملف عدد 1304/2012/12 الذي ايد الحكم الابتدائي الذي قضى برفع السومة الكرائية للمحل إلى مبلغ 990 درهم ابتداء من 2008/10/10 كما أنها هي السومة المعتمدة في الملف المدني عدد 1301/2012/85 الصادر بتاريخ 2013/08/06 الذي اصبح نهائيا كما ان سومة 450 درهم لم يسبق أن كانت موضوع كراء المحل المدعى فيه حتى بخصوص ما جاء في الالتزام الصادر عن الطاعن المؤرخ في 1994/07/11 و الذي شهد على نفسه أن السومة بالتاريخ المذكور هي 750 درهم و انه بذلك يبقى العرض و الانذار بتلك السومة عرضا ناقصا ينزل منزلة انعدامه و يبقى ما تمسك به الطاعن من وقوع الاداء لا سند له في الملف.

و حيث إنه بالرجوع إلى الإنذار المبلغ للطاعن تبين أنه أشير فيه إلى اسم موجهه وعنوانه و الموجه إليه و عنوانه و المحل موضوع الكراء و السومة و سببه الذي هو عدم اداء الكراء عن المدة المشار إليها اعلاه و المبلغ الواجب اداؤه و اجل الاداء و كذا الجزاء في حالة عدم الاستجابة لمضمونه وهو الافراغ بعد مرور اجل 6 أشهر من تاريخ التوصل بالانذار و تضمينه لمقتضيات الفصل 27 من ظهير 1955/05/24 و بذلك يكون الانذار مستجمعا للشروط المتطلبة قانونا بما فيها تلك موضوع الفصل 6 من ظهير 1955 .

و حيث انه تبعا لذلك تبقى الأسباب المعتمدة في استئناف الطاعن غير وجيهة ويتعين رد استئنافه وتأيد الحكم المتخذ لمصادفته للصواب .

و حيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

ملف رقم : 2016/8206/6068

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت علنيا، انتهائيا وحضوريا:
في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 551

بتاريخ: 2017/06/21

ملف رقم: 2017/8206/1329



المملكة المغربية

وزارة العدل

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 2017/06/21

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين: السيد أحمد 11.

نائبه الأستاذ خالد لعبيد المحامي بهيئة الرباط.

بصفته مستأنفا من جهة

و بين: شفيق 22.

ينوب عنه الأستاذ لوكيلى مضران المحامي بهيئة الرباط.

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

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

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

واستدعاء الطرفين لجلسة 2017/06/07.

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم المستأنف بواسطة نائبه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 2017/02/08 والذي يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 4020 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2016/11/28 في الملف رقم 2015/8206/1499 والقاضي في المقال الأصلي من حيث الشكل بقبوله وفي الموضوع بأداء الطاعن لفائدة المستأنف عليه تعويضا عن الإفراغ قدره 65.000 درهم وفي المقال المضاد بقبوله شكلا وفي الموضوع بإفراغ المدعى عليها فرعيا شفيق 22 ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بأمل 5 رقم 1329 حي المسيرة ح ي م الرباط مقابل حصولها على التعويض أعلاه ورفض باقي الطلبات وجعل المصاريف مناصفة بين الطرفين.

حيث تقدم المستأنف عليه السيد شفيق 22 بواسطة دفاعه بإستئناف فرعي يلتزم بمقتضاه الأمر بإجراء خبرة مضادة وإحتياطيا رفع التعويض إلى القدر المطلوب في المرحلة الابتدائية.

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أنه جاء خاليا مما يفيد تبليغ الحكم المستأنف للطاعن الأصلي مما يكون معه الاستئناف قد قدم مستوفيا لشروطه الشكلية المتطلبة قانونا ويتعين قبوله.

وحيث إن الإستئناف الفرعي جاء بدوره وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين قبوله شكلا.

في الموضوع:

حيث ثبت من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المدعي شفيق 22 تقدم بمقال افتتاحي أعلاه بواسطة نائبه والمؤداة عنه الرسوم القضائية حسب الوصل المؤرخ في 2015/04/23 والذي يعرض من خلاله أنه يكتري من المدعى عليه المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه وقد توصل به بإندازار لأجل استرجاع محله للاستغلال الشخصي وذلك بتاريخ 2014/09/30 فبادر إلى سلوك مسطرة الصلح والتي انتهت بصور مقرر فشله بتاريخ 2014/12/3 بلغ بمقتضياته بتاريخ 2015/03/30 ، لذلك فإنه في الدعوى الحالية يؤكد أن المكري ليس بحاجة إلى استغلال المحل التجاري فضلا عن كون الإنذار لم يحدد فيه المحل ونوع التجارة الممارسة فيه ، ملتصا بالحكم

ببطلان الإنذار واحتياطيا الحكم لفائدته بتعويض كامل بإجراء خبرة على الأصل التجاري لتحديد قيمته مع حفظ الحق في تقديم المستنتجات بعد الخبرة.

وبناء على الحكم التمهيدي المؤرخ في 2015/12/07 القاضي بإجراء خبرة عهد بها للخبير مصطفى بن بوشتى والذي تم استبداله بالخبير بوشعيب الغندوري الذي أنجز تقريره وأودعه بكتابة الضبط.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مقابل مؤدى عنه بتاريخ 2015/09/28 والذي يعرض من خلاله المدعي فرعيا أن طلب الأداء غير مبرر بالنظر لكون المحل كان مغلقا ملتصقا المصادقة على الإنذار والحكم بإفراغ المكتري ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل مدليا بمحضر معاينة.

وبناء على المذكرة التعقيبية المؤرخة في 2015/11/23 والتي أكد من خلالها المدعي أصليا أن محضر المعاينة المدلى به لا يمت للحقيقة بصلة لعدم تضمنه لأسماء الشهود وبعكس ذلك فالمحل لم يكن في يوم من الأيام مغلقا وكان يستغله في نشاطه التجاري وكمقر لشركته مدليا بصور لشهادة السجل التجاري وشواهد إدارية.

وبناء على المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب الطرفين وإدراج الملف بجلسة 2016/11/14 والتي تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة للبت فيها ومن ثم حجزت للمداولة لجلسة 2016/11/28.

حيث إنه بتاريخ 2016/11/28 صدر الحكم المشار إليه أعلاه استأنفه الطاعن بواسطة دفاعه والذي عرض في مقاله الإستئنافي أن محكمة الدرجة الأولى لم تعلل حكمها الابتدائي تعليلا كافيا والذي ينزل الحكم منزلة العدم بحيث إرتكنت الى سلطتها التقديرية في تحديد مبلغ التعويض المستحق للمستأنف عليه دون مراعاة تقرير الخبرة التي وضعها السيد الخبير مصطفى بن بوشتى والتي إنتهى إلى تحديد التعويض في مبلغ 26.762,00 درهم وذلك كما جاء في التعليل كونه لم يحترم الآجال المضروب له رغم أنه وضع طلب تمديد الخبرة لدى كتابة الضبط وان الخبير المعين السيد بوشعيب الغندوري انتهى إلى تحديد التعويض في مبلغ 158.000 درهم حيث أن الخبير المعين من طرف المحكمة السيد بوشعيب الغندوري لم يكلف نفسه عناء البحث في الوثائق المدلى بها من طرف المدعي ولم يكلف نفسه عناء التدقيق في الحسابات والحصيلة السنوية التي تخص المدعي عليه بل إعتبرها كما هي وكما أعطيت له سيما وأن الجهة المدعية أدلت للخبير مجموعة من الوثائق المعززة والبعيدة عن الحقيقة والتي لا تستقيم والواقع القانوني والواقعي السليم فبالرجوع إلى الوثائق المدلى بها من طرف المدعي إلى السيد الخبير بوشعيب الغندوري وبخصوص الشهادة الإدارية المدلى بها فهي تبقى شهادة إدارية مزورة صادرة عن غير الجهة التي يحق لها إصدارها فهي صادرة عن قائد الملحقة الإدارية الثانية ولا تحمل توقيع السيد القائد بل تحمل توقيع المستشار يشهد بأنها مطابقة للأصل مما ستقف معه المحكمة على زورية الوثيقة مما يتعين إستبعادها وأن الجهة المدعية أدلت خلال المرحلة الابتدائية للسيد الخبير بحصيلة المحل خلال سنوات 2015/2014/2013 والحال أن تلك الحصيلات تبقى من صنع المدعي ولا علاقة للواقع بها سيما أنها لا تحمل أي خاتم إدارة الضرائب

ويثبت ذلك هو حصول العارض على شهادة تثبت الحصيلة التي تخص سنوات 2014-2015 الخاصة بالمحل التجاري الذي يديره المدعي وهي شهادة صادرة عن إدارة الضرائب تفيد أن المدعي لم يروج حتى درهم واحد خلال سنوات 2014 و 2015 في المحل المتنازع عليه بل أن الأدهى من ذلك هو وجود عجز بميزانية المدعي والذي يقدر بناقص 77.499,00- بحسابات المدعي في المحل وما يؤكد ذلك هو محضر السيد المفوض القضائي الذي عاين المحل مغلق وأجرى إستجوابا مع بعض جيران المستأنف عليه الذين أكدوا أن المحل مغلق منذ مدة طويلة كون المستأنف عليه كان لا يستغل المحل فمنذ كراء المدعي للمحل من العارض بقي مغلقا لمدة تزيد عن ثلاث سنوات وهو ما يثبته محضر السيد المفوض القضائي الذي إنتقل إلى المحل ووجده مغلقا وإستفسر مجموعة من الجيران صاحبي المحلات المجاورة للمحل فأخبره أن المحل كان مغلقا منذ مدة طويلة فمنذ تبليغ المدعي بالإندار من أجل الإفراغ عمد إلى فتح المحل والإشتغال به حاول بذلك تضليل الخبير والمحكمة ملتصا بإلغاء الحكم الإبتدائي فيما قضى به وبعد التصدي أساسا الحكم بالمصادقة على تقرير الخبرة الأولى المدلى به من طرف السيد مصطفى بن بوشتى في حدود مبلغ 26.762,00 درهم وذلك لموضوعيتها وإستبعاد الخبرة الثانية لعدم موضوعيتها وإحتياطيا الحكم بإجراء خبرة مضادة تكون أكثر موضوعية .

بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه والتي يعرض فيها أنه يرد بشكل مقتضب على الإستئناف الأصلي للمكري كما يتقدم بدوره بإستئناف فرعي معززا طلبه بخبرة حرة أنجزها وللفادة والغاية المرجوة بعده بالنسبة للإستئناف الأصلي من حيث الشكل أن العارض يسند النظر في شكلياته النظامية للمحكمة وفي الموضوع أن الخبير السيد بن بوشتى لم يضع أي تقرير يذكر في النازلة وأن العارض ليستغرب كيف حصل على تقرير هذا الأخير والحال أنه إستبدل بالخبير الثاني وذلك لعدم التزامه بالأجل الذي حددته له المحكمة وبالنسبة للطلب الإحتياطي للطرف المستأنف أصليا فإن العارض لا يمانع في ذلك بل ذهب أبعد من ذلك يوزكي الطرح بخبرة أنجزت لفائدته وبناء على طلبه لإستظهار الفرق الشاسع بين ما حدد من طرف الخبراء وبين ما إنتهت إليه المحكمة التجارية بعد إعمالها للسلطة التقديرية غير المبررة لذلك يلتزم رد الدفوعات المتعلقة بتأييد الحكم الابتدائي مع التعديل وذلك بحفظ المبلغ المحكوم به إلى القدر المحدد في خبرة السيد مصطفى بنبوشتى لعدم ارتكازه على أسس قانونية لاعتبار أن الخبير استبدل وأن خبرته استبعدت للاعتبارات الواردة أعلاه وبالنسبة للإستئناف الفرعي المقدم من طرف العارضة أن خبرات عديدة أنجزت وفي محلات أقل قيمة من المحل الذي يتواجد به العارض وحددت لها قيمة أكثر بكثير مما انتهى إليه السيد الخبير المعين في المرحلة الإبتدائية ودليله أن العارض يدلي بخبرة لمحل تجاري بسيط في الصخيرات المدينة القروية (بقال) حدد له مبلغ يوازي أربع مرات القيمة التي حددت للمحل التجاري للعارض كما أن السلطة التقديرية في تحديد نسبة التعويض التي توصلت إليها المحكمة الإبتدائية كانت دون الحقيقة والواقع بحيث أنها لم تكن مبررة من جهة ومن جهة ثانية غير معللة تعليلا من شأنه الإعتماد عليها للوصول إلى تحديد تعويض عادل ومغط للأضرار اللاحقة بالعارض إثر فقدانه لأصله التجاري ملتصا القول على أن الفرق شاسع بين الخبرتين المنجزتين على الأصل التجاري للعارض والأمر بإجراء خبرة مضادة للأسباب الواردة أعلاه مع حفظ حقه في مناقشتها وتقديم مطالبها النهائية على ضوء تلك الخبرة

الجديدة المنجزة وبصفة إحتياطية في حال عدم الإستجابة لطلب الخبرة المضادة رفع التعويض إلى القدر المطلوب في المرحلة الابتدائية..

وبناء على المذكورة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة دفاعه والتي عرض فيها بأن الجهة المستأنفة تقدمت بإستئناف فرعي تستأنف من خلاله الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط والذي بصدد مناقشته وضمنته بعدة مزاعم واهية والعارض ينبري للجواب كالاتي : أن الجهة المستأنفة تزعم كون أن خبرات متعددة أنجزت وفي محلات أقل قيمة وحددت لها قيمة أكثر بكثير مما إنتهى إليه السيد الخبير المعين خلال المرحلة الابتدائية وأدلى بخبرة لمحل آخر حدد فيه التعويض بمبلغ يوازي أربع مرات القيمة التي حددت بمحل العارض كما تدعي والحال أن هاته الخبرة التي أدلت بها الجهة المستأنفة تبقى خبرة من صنعها ومخالفة للمادة 63 من ق.م.م كونها تبقى خبرة غير حضورية مما يتعين ردها هذا من جهة ومن جهة أخرى فالجهة المستأنفة تقارن محلات أخرى بمحل العارض من حيث قيمة التعويض الذي قضت به المحكمة التجارية بالرباط وتناست أن المحل المراد إسترداده كان لا يشتغل لمدة طويلة وذلك حسب ما جاء في المحضر الإستجوابي للسيد المفوض القضائي والذي جاء حسب جميع تصريح الجيران كونه كان مغلقا لمدة طويلة وهي أربع سنوات وبدأ الإشتغال به منذ أن توصل بالإنداز الرامي إلى إسترجاع المحل من طرف العارض وهو ما يفند مزاعم الجهة المستأنفة ملتصا رد جميع دفوعات الجهة المدعية بعد تأسيسها وتأصيلها لا من الناحية القانونية أو الواقعية والحكم وفق المقال الاستئنافي للعارض.

بناء على إدراج القضية بجلسة 2017/06/07 حضرها نائبا الطرفين ونقرر حجز القضية للمداولة لجلسة 2017/06/21.

محكمة الاستئناف

حيث إن المحكمة لا تتوفر على العناصر الكافية لتقويم الأصل التجاري موضوع النزاع وإرتأت الإستعانة بخبرة تنجز في الموضوع.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا وحضوريا.

في الشكل : قبول الإستئنافين الأصلي والفرعي.

تمهيدا بإجراء خبرة يقوم بها الخبير السيد محمد حمي الكائن بعمارة A الشقة 19 إقامة قيس أكدال الرباط الذي عليه إستدعاء الأطراف ونوابهم طبقا للفصل 63 من ق.م.م الذي وقع تعديله وتتميمه وأن يرفق تقريره بمحضر يتضمن جميع ملاحظاتهم وأقوالهم يوقعون عليه مع الإشارة إلى من رفض منهم التوقيع.

-على الخبير أعلاه أن ينتقل إلى المحل التجاري الكائن بأمل 5 رقم 1329 حي المسيرة ح ي م الرباط ووصفه وصفا دقيقا وشاملا وبيان النشاط التجاري الممارس به وتحديد عناصره المادية والمعنوية خاصة أهم العناصر المعنوية التي تتأثر بعملية نقل النشاط التجاري إلى جهة أخرى كالزبناء والسمعة التجارية والحق في الكراء آخذا بعين الإعتبار ما يلحق مالك الأصل التجاري من ضرر من جراء فقدانه لهذا الأصل وما فاتته من ربح أو كسب وذلك من أجل إقتراح التعويض المستحق له على أن لا يفوق هذا التعويض الذي سيقترحه القيمة الإجمالية للأصل التجاري.

-عليه أن ينجز تقريره داخل أجل لا يتعدى شهر إبتداء من تاريخ توصله وأن يرفقه بالنسخ المساوية للطرفين.

-تحدد أتعابه في مبلغ 3000 درهم يؤديه الطاعن أحمد 11 داخل أجل 15 يوما من تاريخ توصله بالقرار التمهيدي مع حفظ البث في الصائر ويدرج الملف بجلسة 2017/07/26.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 579
بتاريخ: 2017/01/30
ملف رقم: 2015/8206/6020



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/30

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين ورثة الحاج احمد ابو 11 وهم : أمينة بنت احمد والطيب - عبد السلام - ناصر - خديجة و
رشيدة لقبهم جميعا ابو 11. تجمعهم مصلحة مشتركة.
وجاعلين محل المخابرة معهم بمكتب الأستاذ احمد بونهي المحامي بهيئة الرباط.

بوصفهم مستأنفين من جهة.

وبين: السيدة فاطمة 22

نائبها الأستاذ محمد كريدود المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفها مستأنفا عليها من جهة أخرى.

بناء على قرار محكمة النقض عدد 2/267 الصادر بتاريخ 2015/04/16 والقاضي بالنقض والاحالة.

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

في الشكل:

حيث بتاريخ 2005/01/04 تقدم ورثة الحاج أحمد ابو 11 بواسطة محاميهم بمقال مسجل ومؤدى عنه
الصائر القضائي يستأنفون من خلاله الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 18 مارس 2004 والحكم القطعي الصادر
عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2004/10/28 في الملف رقم 4/2003/1913 عدد 1681 والقاضي في
الطلب الأصلي ببطلان الإنذار وفي الطلب المضاد برفضه.

وحيث استؤنف الحكم فرعيا من طرف السيدة فاطمة 22 بمقتضى مقال مؤدى عنه بتاريخ 2005/12/29.

حيث سبق البت في الاستئناف بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي عدد 242 بتاريخ 2016/03/07.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مجموع وثائق الملف ومن الحكم المستأنف أن السيدة فاطمة 22 تقدمت بمقال عرضت من
خلاله انها بتاريخ 2001/08/27 بلغت بإنذار تحت عدد 2001/6020 اشعرت من خلاله بإفراغ المحل لتغييرها
وجه الاستعمال من خياطة الطرز إلى إصلاح الآلات الالكترونية والراديو والتلفزة كما توقفت عن أداء واجبات
الكراء و تخلت عن المحل الذي ظل مغلقا لمدة سنتين وبأن ذلك ترتب عنه ضرر وأنه بخصوص الكراء فإن ذمتها
خالية كما أنها تمارس في المحل نشاطها التجاري وهو غير مغلق وبأن أسباب الإنذار غير جدية والتمست الحكم
أساسا ببطلان الإنذار واحتياطيا بأداء تعويض قدره 5000 درهم وإجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري فيما تقدم
المكرون بطلب مضاد أكدوا من خلاله انه حسب مقتضيات العقد فإن المحل اتفق باستغلاله في نشاط الخياطة و
الطرز إلا أن المكترية غيرت التجارة منذ شهر غشت 98 في إصلاح الآلات الالكترونية كما هو ثابت من تصريح
زوجها لأحد الخبراء و للمعانية التي أنجزت في إطار الملف المختلف عدد 98/9296 مما يكون ما أسسوا به
إنذارهم لإفراغ المحل سبب صحيح فضلا أن التماطل ثابت في حق المكترية لأن ما أدلت به من وثائق لا تفيد
عدم ملاءة ذمتها إلا في جزء من الكراء المطلوب و التمسوا القول بصحة الإنذار وسببه وبالحكم بإفراغ المكترية من
المحل هي و من يقوم مقامها.

وحيث انتهت المسطرة أمام محكمة البداية بعد تعقيب الطرفين بصدور حكم قضى ببطلان الإنذار بالإفراغ عدد 1/6020 ويرفض الطلب المضاد. وهو حكم استأنفه المكثرون أصليا والمكترية فرعيا للأسباب الآتي بيانها:

أن المحل موضوع التعاقد بين الطرفين يحمل رقم 11 وليس 17 زنة عمر السلاوي العكاري الرباط وذلك لوجود تغيير في الرقم خلافا لما ذهب إليه الحكم بان المحل يحمل رقم 17 لما في ذلك من مخالفة للواقع بعد أن تجاوز آثاره بعد حصول تغيير رقم المحل وبأن ذلك لا يمكن أن يكون سببا لهدم آثار مجموعة من الأحكام والإجراءات النهائية، مضيفين بان الحكم لم يناقش موضوع الطلبين الأصلي و المضاد ورغم ذلك قضى ببطلان الإنذار بالإفراغ بعلّة عدم صحة الأسباب و عدم تطابق رقم المحل بين وثائق الدعوى وأنه بالتحقق في الأسباب يتبين أنها صحيحة خاصة ما تعلق بتغيير وجه الاستعمال من الخياطة إلى بيع المواد الالكترونية حسبما جاء في إقرار زوج المعنية بالأمر للخبير خير الله في دعوى مراجعة السومة الكرائية وكذا محضر المعاينة والاستجواب المنجز يوم 1999/01/04 وهو محضر لم يتم الطعن فيه، ملتمسين لأجل ما ذكر إلغاء الحكمين المستأنفين والقول بأن موضوع العلاقة الكرائية بين الطرفين ينصب على المحل الكائن بالرقم 17 زنة عمر السلاوي العكاري الرباط وبإفراغ المستأنف عليها أو من يقوم مقامها من المحل الذي تعتمره الكائن بالعنوان المذكور دون تعويض.

وحيث أوضحت المستأنفة فرعيا أوجه طعنها بأن الإنذار يتعلق بالمحل رقم 17 في حين ان العقد انصب على المحل رقم 11 مما يكون الحكم مؤسسا فيما قضى به وأنه في حالة إثبات المكريين بأن الإنذار ينصب على المحل رقم 11 الذي هو موضوع العقد فإنها تلتمس الحكم وفق مذكرتها المدلى بها بجلسة 2004/02/26 وكذا مستنتجاتها بعد الخبرة.

وحيث انتهت المسطرة أمام محكم الاستئناف بصدور القرار الاستئنافي عدد 2007/2487 بتاريخ 2007/05/03 قضى برد الاستئنافين الأصلي والفرعي بعلّة أن محل النزاع وحسب الأحكام الصادرة بين الطرفين أصبح يحمل رقم 17 بدلا من رقم 11 وبان الإنذار تبعا لذلك انصب على المحل موضوع التعاقد وبخصوص سبب الإنذار بأن تخصيص المحل في تجارة إصلاح أجهزة الراديو و التلفاز بدلا من الخياطة التقليدية لم يترتب عنه أي ضرر للمحل من شأنه أن يؤثر على إعداده الطبيعي وبأن سبب الإنذار تبعا لذلك غير جدي وبأن ما قضى به الحكم المستأنف من بطلان للإنذار صائب.

وحيث طعن في القرار الاستئنافي بالنقض أمام المجلس الأعلى انتهت المسطرة المتعلقة به بصدور القرار عدد 1571 بتاريخ 28 أكتوبر 2010 في الملف عدد 2009/2/3/270 بنقضه وإبطاله بعلّة أنه بمقتضى الفصل 230 من ق ل ع فإن الاتفاقات المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها ولا يجوز تعديلها أو الغاؤها إلا بمقتضى الاتفاق أو بمقتضى القانون كما أنه وطبقا لمقتضى نص الفصل 692 من ق ل ع لم يكن القرار صائبا لما اعتبر أنه رغم الاتفاق على منع المكثري بمقتضى الفصل 5 من عقد الكراء من تغيير وجه استعمال المحل المتفق عليه دون إذن كتابي من المكثري بأن ذلك لم يلحق بالمحل أي ضرر يؤثر على إعداده

الطبيعي والحال ان بنوده نصت صراحة بتخصيص المحل للطرز و الخياطة و بيان تعليل القرار كان فاسدا نزله منزلة العدم وعرض للنقض.

وحيث أحيل الملف على هذه المحكمة وهي متركبة من هيئة اخرى طبقا للقانون.

وحيث بعد النقض و الإحالة أدلى المستأنفون ورثة أحمد ابو 11 بواسطة محاميهم بمذكرة عرضوا من خلالها أنه على المحكمة وحسب قرار المجلس الأعلى عليها احترام مقتضيات الفصلين 230 و 692 من ق ل ع وأنه بناء على ذلك فإن تغيير وجه الاستعمال التجاري المتفق عليه ثابت في النازلة وأن ذلك يحتم القول بفسخ عقد الكراء دون تعويض دون التأكد مما إذا كان التغيير قد ألحق بالمحل أو بمالكة ضرر وأنه كذلك يتعين إلغاء الحكم المتخذ وإفراغ السيدة فاطمة 22 من المحل دون تعويض مدليين بصورة لقرار المجلس الأعلى عدد 1571. فيما عقيبت المستأنف عليها بأن النزاع نشر من جديد بعد نقض القرار الاستئنافي من طرف المجلس الأعلى وان الوثائق التي استظهرت بها تفيد في مجملها نفيها واقعة تغييرها وجه استعمال المحل وتضد أيضا محضر المعاينة و الاستجواب المعتمد في إنذار المكربين والذي يتناقض أيضا مع ما ورد في تقرير الخبير خير الله محمد المنجز بتاريخ 20 مارس 2001 والذي اكد فيه بأنه وقف على المحل و وجده يستغل في حرفة الخياطة وتأكد له ذلك على لسان باعثي الإنذار وشهود الجوار وبأن ابنها لم يستجوب لا من طرف عمار عبد الرحمان ولا من غيره وهذا ما يؤكد أن محضر المعاينة خال من أية إشارة لهوية المستجوب من حيث الأوصاف وبطاقة تعريفه الوطنية ومع ذلك صرح الذي تم استجوابه بأنه يؤدي مقابل استغلال المحل للمسماة نجمة المجهولة الهوية والتي لا علاقة لها بالمحل التجاري مؤكدة بان محضر المعاينة المنجز في إطار ملف المقالات المختلفة عدد 2003/1172/4 بتاريخ 2003/03/07 اثبت بأن المحل يستغل في الخياطة التقليدية وأن العارضة لها شهود وهما المصطفى اتينية وأحمد السطي منحها تصريحات بان المحل يستغل في حرفة الخياطة التقليدية. وذلك منذ سنة 1975 مؤكدة عدم صحة الإنذار وإجراء بحث للاستماع لشهودها أو إجراء معاينة صحبة خبير أو بدونه ومدلية بمحضر معاينة مباشر وأربع إشارات.

وحيث أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدارالبيضاء قرارا قضى بتأييد الحكم المستأنف وتحميل كل مستأنف صائر استئنافه.

وحيث طعن ورثة أحمد ابو الهراج في القرار الاستئنافي المذكور بالنقض أمام محكمة النقض.

وحيث انه بتاريخ 2015/04/16 اصدرت محكمة النقض قرارها عدد 2/267 والقاضي بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي مترتبة من هيئة أخرى بعله (حيث إنه من جملة ما عابه الطاعنون على القرار كون المحكمة قدمت تعليلا غريبا مفاده وجود محضر معاينة مضاد تقدمت به المطلوبة يفيد عكس محضر المعاينة المدلى به من طرف الطالبين ورجحت المحضر المضاد بدعوى أن كلاهما قابلين للطعن بالزور دون تقديم تعليل لهذا الترجيح ولم تأخذ بكون محضر المعاينة المضاد كان موجودا خلال المرحلة الابتدائية وبالتالي فإن تجاوزه أثناء البت قبل الإحالة بمثابة صرف النظر عنه ولا يمكن الرجوع إلى اعتماده للقول ببطلان محضر سابق وقع اعتماده وتأسيس قراراتين قضائيتين على

درجتين على مضمونه، وأن المحكمة لم تنتبه إلى تاريخ إنجاز المحضرين للتأكد أن المحضر المضاد لم ينجز إلا بتاريخ لاحق للمحضر الأول وذلك في نطاق إرجاع الحالة ومحو آثار خرق اتفاق الطرفين ولا يمكن الاطمئنان إلى حجيتها، وأن المحكمة لم تقدم أي تبرير لاعتماد أحد المحضرين دون الآخر وفضلت في غياب أي تعليل التراجع عن اعتماد محضر المعاينة السابق وتبني محضر مضاد لاحق وغير حضوري وتجاوزت بكل ذلك قرار محكمة النقض السابق فجاء قرارها ناقص التعليل الموازي لانعدامه مما يتعين معه نقضه.

حقا حيث صح ما عابه الطاعنون على القرار المطعون فيه ذلك أن المحكمة استبعدت محضر المعاينة المنجز بتاريخ 1999/01/04 والذي أكد فيه العون القضائي عمار عبد الرحمان أنه انتقل إلى المحل موضوع النزاع فوجد بالمحل محمد تيمور الذي أكد له أنه ابن المكترية يمارس فيه إصلاح الراديو والتلفزة واعتمدت محضر المعاينة المؤرخ في 2003/03/13 المدلى به من طرف المطلوب والذي أكد فيه العون القضائي على أن المحل تمارس فيه خياطة الملابس التقليدية ودون أن تبين بأسباب سائغة استبعاد المحضر المنجز قبل مرحلة النزاع والأخذ بمحضر أنجز بعد صدور الحكم المستأنف رغم ما أكدته محكمة النقض في قرارها قبل الإحالة ولطول المدة الفاصلة بين المحضرين فجاء قرارها ناقص التعليل الموازي لانعدامه عرضة للنقض).

وحيث انه بعد احالة الملف على هذه المحكمة تقدم ورثة احمد ابو الهراج بواسطة محاميهم الاستاذ احمد بونهي بمستنتجات بعد الإحالة الثانية أفادوا فيها أن محكمة النقض أكدت على أن تغيير نوع نشاط المحل التجاري من الخياطة التقليدية إلى محل لاصلاح الالات الالكترونية يعتبر إخلالا ببنود العقد ومقتضيات القانون وبالتالي فإن تجاوز ذلك بدعوى أنه لا يشكل أي ضرر على المكري المالك للمحل أبقت محكمة الاستئناف على نفس أثر بطلان الإنذار بحجة وجود محضر معاينة مضاد تم إنجازه من طرف المكترية يفيد عكس ما جاء في المحضر السابق المعتمد منهم. كما أن محكمة النقض قد أجابت بقراريها الصادرين في الموضوع بما يكفي للقول بأن الإنذار الموجه إلى السيدة 22 فاطمة إنذار سليم وصحيح ومنتج لجميع آثاره وذلك بعد التأكد من كونها قد خرقت بنود العقد وعمدت إلى تغيير النشاط المتفق عليه بمقتضى العقد الفصل 5 وأن ذلك وحده وبدون النظر إلى الأسباب الأخرى كاف للقول بصحة الإنذار والقول بتنفيذا لأثر ذلك بإفراغ السيدة فاطمة 22 ومن يقوم مقامها من نفس المحل دون استحقاقها لأي تعويض. لذلك يلتزمون قبول المقال المضاد الرامي إلى الحكم بالإفراغ وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وحيث إنه بجلسة 2016/02/08 أدلت المستأنف عليها بواسطة نائبها الأستاذ محمد كردود بمستنتجات بعد النقض والاحالة أفادت فيه أن الثابت فقها وقضاء أن من آثار النقض رد الطرفين إلى الحالة التي كانا عليها قبل صدور القرار المنقوض، واعتبار هذا الأخير كأن لم يكن ورجوع الخصومة والخصوم إلى ما كانوا عليه قبل النقض، ولهم أن يقدموا ما يظهر لهم من دفع امام محكمة الإحالة وأن لهذه الأخيرة أن تتخذ جميع إجراءات التحقيق وتعيد تقديرها للواقع وتقيم قضاها على فهم جديد للنزاع مبني على ما استجد لها من عناصر منتجة في الدعوى. وأن الثابت من أوراق الملف ومستنداته ، ومن خلال ما أثير من قبلها والوثائق المستدل بها من قبلها، أنها تضمنت مجموعة من الدفع الوجيها والجديا، والتي انصبت في مجملها حول النقط التالية: محضر المعاينة

والاستجواب المؤرخ في 1999/01/04 والمنجز من قبل المفوض القضائي عبد الرحمان عمار. وعدم تضمين الإنذار المؤسسة عليه الدعوى العنوان الكامل للمحل المستغل من قبلها ، إذ جاء فيه سفلي العمارة الرقم 17، والحال أن المحل موضوع النزاع يحمل رقم 11. وعدم جدية الأسباب التي أسس عليها الإنذار، خاصة ما تعلق بتغيير النشاط من الخياطة والطرز إلى إصلاح الآلات الالكترونية والراديو والتلفزة. وأنها لم تغير بناتا نوع نشاطها وهذا ما تؤكد جميع مستندات الملف. وأنه يتبين من خلال جميع الحقائق أنها لم تقم بتغيير النشاط المزاول بالمحل موضوع النزاع، كما ذهب إلى ذلك ورثة أحمد ابو 11. وان الفصل 669 من ق ل ع وحتى وإن جاء بقاعدة بشأن تولية كراء المحل أو التخلي عنه، فإنها تعتبر مع ذلك قاعدة يعمل بها حتى في العلاقة بين الطرفين الأصليين المكري والمكثري، هذه القاعدة المتمثلة في انه في حالة الاختلاف حول طبيعة استعمال المحل، ولم تكن هناك حجج ترجح جانب المكري الذي يدعي أن المكثري قد استعمل المحل في غير ما أعد له، فإن الفصل المذكور يقرر أن القول قول المكثري في هذا الشأن. وأن الورثة باعثي الإنذار قد أسسوه أيضا على التخلي عن المحل وإقاله دون ممارسة أي نشاط مما يشكل ضررا على المحل، وأنه وكما أوضحت في مذكراتها السابقة، فإنها لم تقم بإقبال المحل وإغلاقه كما يدعي الورثة، وأن وجود المحل مغلقا في مناسبة ما بسبب المرض أو العطلة أو ما شابه ذلك لا يفيد أنها أغلقت المحل بصفة دائمة ومستمرة، ولا أدل على ذلك هي انها ظلت وفية لالتزاماتها اتجاه المكريين. لذلك تلتمس أساسا تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفين الصائر. واحتياطيا الأمر تمهيدا بإجراء بحث.

وحيث أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرارا تمهيدا بتاريخ 2016/03/07 تحت عدد 242 قضى بإجراء بحث.

وحيث إنه بناء على ما راج بجلسات البحث.

وحيث إنه بجلسة 2016/05/30 أدلى المستأنفون بواسطة نائبيهم بمستنتجات بعد البحث افادوا فيها ان البحث انصب حول ما إذا كان المحل التجاري موضوع الدعوى قد تم تغيير وجه استعماله في فترة ما من الخياطة التقليدية إلى بيع وإصلاح الآلات والأجهزة الالكترونية. وأن كلا من طرفي الدعوى بواسطة وكيليهما قد تمسك بموقفه من الدعوى وبالتالي فإن البحث المنجز لم يضيف جديدا إلى موضوع الدعوى بين الطرفين. وينبغي تذكر المحكمة بأن النقطة موضوع البحث الذي أنجز بين الطرفين قد تم تجاوزها في المراحل السابقة للتقاضي من طرف نفس المحكمة أثناء البت في مرحلة ما بعد النقض الأولى في قرارها عدد 2007/2487 بتاريخ 2007/05/03 بما يؤكد قناعة المحكمة ولو ضمنا بحصول التغيير في نوع النشاط المتفق عليه بين الطرفين في عقد الكراء وذلك ما هو صريح ومفهوم من خلال الحثية الأخيرة بالصفحة 9 من القرار المشار إليه أعلاه. وأن مدلول هذه الحثية تبرر قناعة المحكمة بحصول تغيير نوع النشاط فعليا لاعتبارها أساسا للحكم الأول بتأييد الحكم المستأنف مما يكون معه موضوع البحث الذي تم إنجازه غير ذي موضوع. وسبق لمحكمة النقض بقرارها السابق عدد 1571 في نفس الموضوع أن استبعد تأييد الحكم المستأنف بالعلة السابقة عدم حصول الضرر من التغيير اعتمادا على صراحة

مقتضيات الفصلين 230 و 692 من ق ل ع. لذلك يلتزمون إلغاء الحكم المستأنف والحكم وفق ملتزمات المقال الاستثنائي وتحميلها الصائر.

وحيث إنه بنفس الجلسة أعلاه تقدمت السيدة فاطمة 22 بواسطة نائبها الأستاذ كردود محمد بمذكرة بعد البحث أفادت فيها أنها أكدت بجلسة البحث أن المحل موضوع النزاع كان ولا زال يستغل في الخياطة والطرز، وأنه لم يسبق إطلاقاً أن تم تغيير النشاط المزاول به من الخياطة والطرز إلى إصلاح الراديو والتلفزة. في حين أكد المستأنفين أنه تم تغيير النشاط المزاول بالمحل موضوع النزاع من الخياطة والطرز على إصلاح الراديو والتلفزة. وأنه بعد المعاينة التي تمت من طرف المفوض القضائي لإثبات ذلك فإن المحل أغلق بعدها وظل مغلقاً إلى تاريخه. وأنه وكما أكدت في سائر دفوعاتها، وخاصة المستنتجات بعد النقض والمدلى بها بجلسة 2016/02/08 فإن محضر المعاينة والاستجواب المنجزة من قبل المفوض القضائي عمار عبد الرحمان لا يمكن الاطمئنان عليه خاصة وأنه لم يتضمن هوية الشخص المستوجب ورقم بطاقته الوطنية أو أوصافه إذا ما رفض الإدلاء ببطاقته الوطنية. وأنه يتناقض وواقع الحال، إذ أن جميع وثائق ومحتويات الملف تؤكد فعلاً أن المحل موضوع النزاع لم يتم تغيير نشاطه أو إغلاقه كما يدعي الطرف المستأنف من ذلك الخبرة المنجزة من قبل الخبير خير الله محمد وكذلك خبرة نجيب اسكير، إضافة إلى المعاينة المنجزة من قبل المفوض القضائي السيد زويير علي والموجب العدلي والذي شهد شهوده جميعاً أن المحل موضوع النزاع تستغلها في مهنة الخياطة التقليدية. وأنها وتأكيدها لجميع دفوعاتها السابقة والحالية أدلت بتصريح لدى مصلحة السجل التجاري والذي بمقتضاه قيدت المستأنف عليها بالسجل التجاري وذلك منذ 1977/02/10 كما أدلت بنسخة مؤرخة في 2016/05/17 والتي يتبين من خلالها انه لم يتم تغيير النشاط المزاول بالمحل والمصرح به لدى مصلحة السجل التجاري وهو الخياطة والطرز. لذلك تلتزم تأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفين الصائر.

وحيث اصدرت محكمة الاستئناف التجارية قراراً تمهيدياً تحت عدد 688 بتاريخ 2016/07/04 قضى باجراء معاينة بواسطة الخبير السيد يوسف زغلول لبيان نوع النشاط التجاري المزاول بالمحل موضوع النزاع الكائن برقم 17 زنقة عمر السلاوي العكاري الرباط.

وحيث إنه بتاريخ 2016/10/26 أدلى الخبير بتقريره الذي خلص فيه إلى أنه عاين المحل موضوع النزاع بمحضر الأشخاص الواردة أسماؤهم أعلاه وقد تبين له على أن النشاط التجاري المزاول هو خياطة الملابس التقليدية مثل الجلابيب والقفاطين كما أخذ صوراً فوتوغرافية تبين كل ما عاينه.

وحيث إنه بجلسة 2016/11/28 أدلى المستأنفون بواسطة نائبهم بمستنتجات بعد المعاينة أفادوا فيها أنه لئن كانت واقعة كون المحل حالياً يستغل من طرف المستأنف عليها في خياطة الملابس التقليدية واقعة لا نزاع فيها بين الطرفين بل إنها محور النزاع من طرفهم الذين يؤكدون بأن الوضعية الحالية للمحل مجرد نتاج إقدام المستأنف عليها على إرجاع الحالة التي كان عليها المحل بعد خرق بنود العقد وتغيير نوع الاستعمال من النشاط الأصلي إلى تجارة بيع وإصلاح الآلات الالكترونية فإن الاستمرار في البحث حول هذه النقطة قد أضحى متجاوزاً لماس بق بيانه ويبقى تقرير المعاينة المنجز في الموضوع بناء على الحكم التمهيدي مجرد تحصيل حاصل لواقع قائم ونتاج عن

إقدام المكترية على فرضه بالاقدم على إرجاع الحالة من وضعية مخالفة بنود العقد الى الوضع الأصلي من جديد رغم أن المشرع لم ينص على محو آثار مخالفة بنود العقد بإرجاع الحالة. وينبغي التذكير من جديد بمقتضيات قراري المجلس الأعلى ومحكمة النقض التي لا يمكن تجاوز ما قضت به في اتجاه عدم جواز استبعاد محضر معاينة سابق أثبت واقعة تغيير نوع نشاط المحل بما يتلاءم مع خرق بنود العقد لفائدة محضر معاينة لاحق بأربع سنوات إذ لا يمكن تصديق مقتضياته إلا بعد إثبات بطلان المحضر السابق أو على سبيل تأكيد أن الأمر يتعلق بإرجاع الحالة من جديد. وأن نفس القضاء بدرته العليا قد أكد أيضا على أن مجرد عدم وجود أي ضرر على المحل بسبب تغيير نوع نشاطه يبرر إجازة مخالفة بنود العقد بين الطرفين يعتبر قضاء غير صائب لتجاوزه إرادة الطرفين بينود العقد وقرادة المشرع الذي لم يحدد أي نص يعتبر به ذلك غير مشروع ولو تم الاتفاق عليه. وأنه أمام بقاء الوضع على ما هو عليه بعد محضر المعاينة المنجز في القضية لاعتباره مجرد تأكيد لما جاء في محضر المعاينة الذي أنجزه الطرف المستأنف عليه بعد إرجاع الحالة فإن الأمر يستتبع الحكم وفق جميع طلباتهم. لذلك يلتزمون الغاء الحكم المستأنف مع القول بصحة الإنذار موضوع الدعوى وإفراغ المستأنف عليها وباقي طلباتهم الأخرى

وحيث إنه بجلسة 2016/11/28 أدلت المستأنف عليها بواسطة نائبها بمذكرة بعد البحث أفادت فيها أنه من خلال المعاينة المنجزة من قبل الخبير، فإن ما تمسك به المستأنفين من كونها غيرت النشاط المزاوم بالمحل، وأنه بعد إجراء المعاينة المثبتة لذلك أغلق المحل وضل مغلقا بصفة دائمة ومستمرة كما صرحت وكالة المستأنفين بجلسة البحث، فإنه يبقى مجرد مزاعم لا اساس لها من الصحة ولا تتبني على أية مصداقية. وأنها تؤكد من جديد كون المحل كان ولا زال يستغل في حرفة الخياطة التقليدية، ولا أدل على ذلك هو الوثائق التي سبق الادلاء بها، وخاصة الموجب العدلي الذي شهد شهود أن المحل يستغل في مهنة الخياطة التقليدية. وأنها أدلت بشهادة ممارسة المهنة والتي تتضمن شهادة السجل التجاري رقم 25898 بتاريخ 1977/02/16 وشهادة السجل التجاري. وأنها تؤدي للمستأنفين الواجبات الكرائية بانتظام، كما تثبت ذلك صورة شمسية لوصل أداء الواجبات الكرائية لسنة 2016. وأنه ونتيجة لذلك يتبين أن الاستئناف غير مرتكز على أي اساس قانوني لذلك تلتمس تأييد الحكم المستأنف.

وحيث أدرجت القضية بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 2016/11/28 الفى بالملف مذكرة بعد البحث للاستاذ محمد كردود وحضرت الاستاذة بونهي وأدلت بمستنتجات بعد المعاينة وتسلمت نسخة من المذكرة الملفة بالملف فحجزت القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2016/12/19 مددت لجلسة اليوم.

محكمة الاستئناف

بناء على قرار محكمة النقض القاضي بالنقض والإحالة.

حيث انه طبقا للفصل 369 من قانون المسطرة المدنية إذا بنت محكمة النقض في قرارها في نقطة قانونية وتعين على المحكمة التي احيل عليها الملف ان تنقيد بقرار محكمة النقض في هذه النقطة.

وحيث نقضت محكمة النقض القرار الإستئنافي المطعون فيه بعلّة " ان المحكمة استبعدت محضر المعاينة المنجز بتاريخ 1999/01/04.... واعتمدت محضر المعاينة المؤرخ في 2003/03/13 المدلى به من المطلوب والذي اكد فيه العون القضائي على ان المحل تمارس فيه خياطة الملابس التقليدية ودون ان يتبين باسباب سائغة استبعاد المحضر المنجز قبل مرحلة النزاع في قرارها ناقص التعليل الموازي لإنعدامه عرضة للنقض."

وحيث يترتب على النقض والإحالة رد النزاع والطرفين الى الحالة التي كانا عليها قبل صدور القرار المنقوض.

وحيث ارتكزت دفع المستأنفين أصليا على ان الحكم المستأنف مجاني للصواب فيما قضى به من بطلان الإنذار بالإفراغ على اعتبار ان اسباب الإنذار صحيحة وسليمة.

وحيث امرت هذه المحكمة باجراء بحث بحضور الطرفين ودفاعيهما حول النشاط المزاول بالمحل موضوع الكراء غير انه لم يفض الى اية نتيجة إذ تمسك كل طرف بتصريحاته.

وحيث تبعا لذلك امرت المحكمة باجراء معاينة بواسطة الخبير يوسف زغلول الذي افاد في تقريره بانه بعد معاينة المحل بحضور طرفي النزاع تبين له ان النشاط التجاري المزاول بالمحل هو خياطة الملابس التقليدية.

وحيث ان الطرف المستأنف لئن تمسك بكون المستأنف عليها قد غيرت النشاط التجاري للمحل فلقد أقرت أقرت حاليا في مذكرتها بعد المعاينة ان المكترية قد ارجعت الحالة الى ما كانت عليه وتشغل حاليا المحل في خياطة الملابس التقليدية وفق ما هو متفق عليه في العقد.

وحيث انه ما دامت المكترية قد ارجعت الحالة الى ما كانت عليه باستغلال المحل وفق ما هو متفق عليه في العقد ولم يلحق المستأنفين اي ضرر من جراء تغيير النشاط لفترة محددة على فرض صحته فان السبب الذي بني عليه الإنذار غير جدي مما يتعين معه تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من بطلان الإنذار.

في الإستئناف الفرعي:

وحيث ان دفع المستأنفة فرعيا تنصب على التعويض عن فقدان الأصل التجاري

وحيث انه ما دامت المحكمة قد صرحت ببطلان الإنذار لعدم جدية سببه يبقى الإستئناف الفرعي غير ذي موضوع ويتعين رده.

لهذه الأسباب

بناء على قرار محكمة النقض القاضي بالنقض والإحالة.

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا وعلنيا.

في الشكل: بقبول الاستئنافين الاصلي و الفرعي

في الموضوع: بردهما وتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء صائر كل استئناف على رافعه

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 594
بتاريخ: 2017/01/30
ملف رقم: 2015/8206/2307



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/30

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد عبد القادر 11

نائبه الأستاذ عمر زعاج المحامي بهيئة الرباط

بصفته مستأنفا من جهة

وبين السيد ياسين 22

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2017/01/09.

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

في الشكل:

حيث بتاريخ 04-03-2015 تقدم السيد 11 عبد القادر بواسطة محاميه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله الحكم عدد 3905 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 05-09-2012 في الملف عدد 1149-13-2012 القاضي بعدم قبول الطلب.

وحيث لادليل في الملف ان الحكم بلغ للمستأنف وباعتبار توفر الإستئناف لباقي الشروط الشكلية من صفة وأداء للرسم القضائي فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان السيد عبد القادر 11 تقدم بواسطة محاميه بمقال عرض من خلاله ان السيد 22 ياسين يكتري منه محلا تجاريا بسومة شهرية قدرها 2000 درهم غير شاملة لواجب الضريبة على القيمة المضافة كما هو ثابت من العقد المؤرخ في 15-2-2007 إلا انه أدخل بالتزاماته التعاقدية وتوقف عن أداء الكراء منذ شهر نونبر 2009 ولأجل ذلك بعث له بإنذار في اطار مقتضيات ظهير 24 ماي 55 طلب منه افراغ المحل في اجل اقصاه ستة أشهر, وهو انذار صدر بشأنه امر قضائي بعدم نجاح الصلح بلغ له بتاريخ 2011/11/23 إلا انه لم يتقدم بدعوى الفصل 32 ولأجل ذلك التمس المصادقة على الإنذار والحكم بافراغ المكثري من المحل موضوع النزاع تحت طائلة غرامة تهديدية, وبعد جواب المطلوب في الدعوى صدر الحكم المبين أعلاه استأنفه المدعي للأسباب التالية:

الحكم قضى بعدم قبول طلبه بعلّة عدم إدلائه بما يفيد اشعاره المكثري بمقتضيات الفصل 32 من ظهير 24 ماي 55 وبانه لامحل للقول بسقوط حق هذا الأخير في سلوك دعوى المنازعة وبيان الدعوى سابقة لأوانها والحال انه ارفق مقاله بنسخة من شهادة التسليم تفيد بان المستأنف عليه بلغ شخصيا بالأمر بعدم نجاح الصلح يوم 2011/11/23 وان أجل رفع الدعوى في هذه الحالة يحدد في سنتين تحسب من تاريخ صدور الأمر القاضي

بعدم نجاح الصلح والتمس لأجل ما ذكر الغاء الحكم فيما قضى به والحكم بعد التصدي وفق مقاله الإفتتاحي مدليا بنسخة من الحكم المستأنف وشهادة تسليم ونسخة من طلب تبليغ الأمر القضائي والأمر القاضي بعدم نجاح الصلح.

وحيث ادرج الملف بجلسة 2017/01/09 حضرها دفاع المستأنف فيما تخلف المستأنف عليه رغم التوصل كما ثابت من شهادة التسليم المنجزة من طرف المفوض القضائي عبد الرحمان بوريشة بتاريخ 27-12-2016 وتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 23-01-2017 مددت بجلسة 2017/1/30.

التعليل

حيث يتبين من شهادة التسليم المنجزة في اطار ملف التبليغ عدد 2011/2267 ان الأمر القاضي بعدم نجاح الصلح بلغ للمكتري السيد 22 ياسين بتاريخ 2011/11/23 دون ان يشعر بمقتضيات الفصل 32 من ظهير 24 ماي 55 لتقديم دعواه في اجل ثلاثين يوما, وبالتالي فان اجل تقديم دعوى المنازعة في هذه الحالة يحسب من تاريخ صدور الأمر القاضي بعدم نجاح الصلح ويحدد في سنتين طبقا لنص الفصل 33 من الظهير.

وحيث يتبين من الأمر القضائي انه صدر بتاريخ 2011/5/13 ولغاية تاريخ رفع الطاعن لدعواه في 13-3-2012 تكون مدة سنتين الممنوحة للمستأنف عليه لم تكتمل بعد وبالتالي وكما ذهب الحكم في قضائه تكون دعوى الإفراغ المؤسسة على سقوط حق المكتري في المنازعة في الإنذار سابقة لأوانها وخلافا لما تمسك به المستأنف من سبب غير ذي اساس يكون الحكم صائبا فيما قضى به مما يتعين تأييده.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وغيايبا في حق المستأنف عليه.

في الشكل: قبول الاستئناف .

في الموضوع: برده وتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 637
بتاريخ: 2017/01/31
ملف رقم: 2016/8206/310



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/31

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد : محمد 11.

نائبه الأستاذان محمد بيارى و محمد السوسى المحاميان بهيئة الدار البيضاء.

بوصفه مستأنفا من جهة.

وبين السيد : محمد 22.

نائبه الأستاذ مصطفى السباعي المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفه مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على قرار محكمة النقض عدد 2/521 بتاريخ 2015/10/08 القاضي بنقض القرار المطعون فيه و بإحالة القضية والاطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبت فيه بهيئة أخرى طبقا للقانون.

بناء على مقال الاستئناف و الحكم المستأنف و مستنتجات الطرفين و مجموع الوثائق المدرجة بالملف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2017/01/10.

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

في الشكل:

سبق البت في الاستئناف بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 2016/06/21 تحت عدد

. 647

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيد 11 محمد تقدم بمقال لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يكتري من السيد محمد 22 محلين تجاريين كائنين بالطريق 106 تيط مليل بسومة 600 درهما شهريا وقد وجه له إنذارا من أجل الإفراغ بعلة إحداث تغييرات بالمحليين وإلحاق أضرار بمحل الجزيرة الذي أصبح أصغر من مساحته الحقيقية فنقدم بدعوى الصلح صدر على إثرها أمر بعدم نجاحه بلغ له بتاريخ 2009/12/14 . و أنه نازع في مسطرة تبليغ الإنذار وكذا في أسبابه، ذلك أن الإنذار وجه استنادا إلى المادة 15 من قانون 81/03 المتعلق بتنظيم مهنة المفوضين القضائيين خلافا للفقرة الخامسة من الفصل 6 من ظهير 1955/5/24 ولا يرتكز سبب الإنذار على أي أساس، ووجه المدعى عليه إنذارين يحملان نفس تاريخ 2009/4/14 أحدهما استند على امتناع العارض عن أداء الكراء والثاني على إحداث التغييرات وظل المدعى عليه متمسكا بالإنذار الثاني بعد أداء الكراء مما يؤكد عدم جدية أسبابه، لأجل ذلك التمس أساسا التصريح ببطلان الإنذار، واحتياطيا جدا الحكم بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق للعارض عن الإفراغ طبقا للفصل 10 من ظهير 1955/5/24 مع حفظ حقه في التعقيب.

و حيث أدلى المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال مضاد ، أكد بموجبهما بخصوص الجواب أن التبليغ تم بطريقة قانونية بواسطة مفوض قضائي يعتبر محضره رسميا لا يطعن فيه إلا بالزور وتحققت الغاية من التبليغ مباشرة المبلغ إليه حقوقه ولم ينازع جديا في الإنذار مما يعتبر إقرارا منه بخصوص الأمتار التي قام بإضافتها للمقهى على حساب محل الجزيرة الذي تقلصت مساحته دون موافقة صريحة من العارض وهذا السبب جدي يبرر الافراغ دون تعويض ملتصا بالحكم برفض الطلب الأصلي وفي المقال المضاد بالمصادقة على الإنذار المبلغ بتاريخ 2009/04/29 وإفراغ المدعى عليه السيد محمد 11 هو ومن يقوم

مقامه من محل الجزارة والمقهى الكائنين بدوار أولاد سيدي عبو الطريق 106 تيط مليل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهما عن كل يوم تأخير مع الصائر والنفاز المعجل.

و حيث عقب المدعي أصليا بأن الخبرة المتمسك بها أكدت انعدام أي تصميم ولم توضح عقدة الكراء مساحة المحليين وعين الخبير عدم وجود أي تغيير يؤثر على جمالية البناية ولا تأثير لتصريحات الأشخاص للدعاء بأن هناك تغيير ملتصا بالحكم وفق الطلب الأصلي ورفض الطلب المضاد.

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2011/01/19 قرارا تمهيديا تحت عدد 122 بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد محمد العلمي قصد الانتقال إلى المحليين موضوع عقد الكراء وإعطاء وصف شامل لهما وبيان ما إذا أحدثت تغييرات في هيكله البناء وفي حالة الإيجاب تحديد طبيعتها ونوعية المواد المستعملة في إحداثها وما إذا كانت هناك عملية هدم وإعادة بناء من عدمه مع تحديد تاريخ إحداثها بشكل تقريبي.

وبناء على تقرير الخبير المؤشر عليه بكتابة الضبط بتاريخ 2011/09/23.

و حيث أدلى المدعى عليه بمذكرة بعد الخبرة جاء فيها أن الخبير استنتج قيام المدعي بإجراء تغييرات هامة على البناء الأصلي للمحل دون موافقة العارض وتعتبر إخلالا ببنود العقد تستوجب فسخه والتمس الحكم وفق طلبه الرامي إلى المصادقة على التتبيه بالإخلاء.

و حيث أدلى المدعي أصليا بمذكرة بعد الخبرة أكد بموجبها أنه قبل المصادقة على عقد الكراء اتفق العارض مع المدعى عليه بعدما كانت أرض المحليين عبارة عن أرض عارية غير مجهزة على تكفل العارض ببناء وتجهيز ثلاث محلات تجارية على نفقته مقابل اكتراء محلين وترك الثالث للمدعى عليه وشهد كل من المسميين العوني الفري ونبير محمد البنائين على عدم قيام العارض بأي تغيير أو هدم ماعدا إصلاحات بسيطة، وبخصوص الخبرة فإن الخبير أكد في تقريره عدم توفر المحليين على أي تصميم مرخص له من طرف السلطات المختصة لتواجهما بمنطقة قروية والبناء عشوائي باعتباره مسقف بالقصدير والخشب ولا يمكن بالتالي الحديث عن إحداث تغييرات بالمحليين وعين الخبير استقلال المحليين لكل منهما بابه الخاص كما عين آثار هدم في الحائط وهذا يدل على أن الحائط لازال قائما وقد تكون آثار الهدم من جراء القدم ولا يعني وجود تغيير أو إعادة البناء وذلك راجع لعدم وجود أي تصميم أو وثيقة أو بند في عقد الكراء يبين الحالة التي كان عليها المحليين سابقا ملتصا بالحكم وفق الطلب الأصلي ورفض الطلب المضاد.

وبعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف أعلاه.

استأنفه المدعي أصليا موضحا أوجه استئنافه في ما يلي :

1- حول سبقية البث : ذلك أنه سبق للمكري توجيه إشعار للعارض توصل به بتاريخ 2001/09/13 سببه الأداء وإحداث تغييرات بالمحليين وأصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارا بتاريخ 2008/12/18 في الملف التجاري عدد 15/7/5410 ببطلان الإنذار ورفض المصادقة على الإفراغ ورغم ذلك تقدم المكري بدعواه من جديد معتمدا على نفس السبب مما يجعل سبقية البث قائمة.

2- حول الإشعار : ذلك أن الإشعار الذي توصل به العارض سابقا بتاريخ 2001/9/13 يجعل الإشعار موضوع الدعوى الحالية المتوصل به بتاريخ 2009/4/29 ملغيا وبدون جدوى لأنه يحمل نفس السبب ولم يحدد من جهة أخرى التغييرات التي أحدثتها المكثري والضرر المحدث على العقار.

3- حول التغييرات المزعومة : ذلك أن عقد الكراء المؤرخ في 1995/10/25 لا يتضمن مرافق المحلين عددا ومساحة ليتأتى للمحكمة معرفة وضعيتهما والتغييرات المحدثه عليهما، والحقيقة أنه بعد الكراء اتفق الطرفان على أن يسلم المكثري للمكري مبلغ 20000 درهما مقابل قيامه ببناء جدران المحلين وحضر الشاهدان العوني الفري ومحمد نبير الاتفاق الشفوي وللحكمة الصلاحية لإجراء بحث.

4- حول الخبرة المأمور بها : ذلك أن حضور الأطراف بمحل إجراء الخبرة لا يعفي الخبير من تطبيق الفصل 63 من م م م ومن حيث الموضوع فإن الخبرة متناقضة حينما أكدت عدم توفر المحلين على تصميم البناء مرخص به وبالتالي فالبناء عشوائي وخلصت إلى وجود التغييرات التي حصرها في الجدار الفاصل بين المحلين ولم يتمكن الخبير من تحديد مرافق العقار سابقا حتى يمكنه الوصول إلى التغييرات عليها.

لأجل ذلك يلتمس إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم من جديد أساسا بعدم قبول الطلب لسبقية البث واحتياطيا بإبطال الإشعار وتحميل المستأنف عليه الصائر، وارفق المقال بنسخة طبق الأصل للحكم المستأنف.

وبجلسة 2012/12/22 أدلى المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة جوابية جاء فيها أن الإنذار الحالي لا علاقة له بالإنذار الأول وانصب قرار محكمة الاستئناف على الإنذار فقط ولم يتعداه إلى الحق في المطالبة بالإفراغ وأكدت الخبرة السبب المؤسس عليه الإنذار والتي خلصت إلى وجود تغييرات في هيكل البناء للمحليين التجاريين وجاء الحكم المتخذ معللا ووفقا للقانون ملتصقا بتأييده.

وبجلسة 2012/12/27 عقب نائب المستشارف بواسطة مذكرة لتأكيد دفعواته السابقة ملتصا إجراء بحث في النازلة بشأن واقعة البناء العشوائي ومرافقه ومن قام بالبناء وأداء المبالغ المالية وأرفق مذكرته بصور شمسية لقرار استئنافي عدد 2008/5436 بتاريخ 2008/12/18 ولمحضر بحث وإشهاد. و حيث أدرجت القضية بجلسة 2013/03/07 حضر خلالها نائب المستشارف عليه و أدلى بمذكرة مفادها ان النزاع يتعلق بالتغييرات اللاحقة على المحل و الثابتة بموجب الخبرة المأمور بها و لا يتطلب إجراء بحث، فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2013/03/28. و حيث بالجلسة المذكورة أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرارا تحت عدد 2013/1812 قضى بتأييد الحكم المستشارف، و تحميل المستشارف الصائر.

و حيث إنه بتاريخ 2013-07-11 طعن السيد محمد الصريدي بواسطة نائبه بالنقض في القرار المذكور، فأصدرت محكمة النقض القرار عدد 2/521 بتاريخ 2015/10/08 قضى بنقض القرار المطعون فيه بعلة ان المحكمة لما اعتمدت ما جاء في تقرير الخبرة المنجزة باعتبار التغييرات المحدثه على مستوى الحائط و الجدار الفاصل بين المحليين، و استبعدت ما تمسك به الطاعن من كون الإصلاحات عادية ووافق عليها المكري بشهادة الشاهدين، و أنه تم إنجازها بحضور و بموافقة المكري الذي تسلم مبلغ 20.000 درهم مقابل بناء ثلاث محلات تجارية استفاد المطلوب ضده من واحد منهم دون أن تتحقق من صحة هاته الدفعوع رغم انه لا تتحقق واقعة القيام بالتغييرات الجوهرية في المحل المكتري إذا تعلق الأمر بالإصلاحات الضرورية المنجزة في المحل من اجل ممارسة النشاط الذي يريد المكتري ممارسته فيه، و هي بتعليلها ذلك تكون قد بنت قرارها على تعليل ناقص مما يعرضه للنقض.

و ان حسن سير العدالة و مصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة لتبت فيه طبقا للقانون.

و حيث إنه بعد إحالة الملف من جديد على هذه المحكمة و هي منعقدة بهيئة أخرى أدرج بجلسة 2016-02-29 أدلى خلالها محمد الصريدي بواسطة نائبه بمذكرة بعد النقض و الإحالة اكد بموجبها:

1- حول تطبيق قاعدة سببية البث:

ذلك انه بالرجوع لوثائق الملف سوف يتضح بان المكري سبق له أن وجه للطاعن إشعارا توصل به بتاريخ 2001/9/13 سببه الأداء و إحداث تغييرات بالمحليين، و سبق للمحكمة التجارية الاستئنافية أن أصدرت قرارا بتاريخ 2008/2/18 ملف تجاري استئنافي رقم 15/7/5410 قرار رقم 08/5436 قضى ببطلان الانذار و رفض الطلب المصادقة على الافراغ و الصائر.

و ان هذا القرار أصبح نهائيا يكتسي حجية الامر المقضي به، و رغم ذلك تقدم المكري من جديد بدعواه الحالية يعتمد نفس السبب بإشعار سابق في تبليغه عن الاشعار الذي صدر به القرار الاستئنافي المذكور أعلاه.

و امام وحدة الاطراف و السبب و الموضوع التي تتمثل في القرار السابق، و الدعوى الحالية يجعل قاعدة سببية البث قائمة.

2- حول الاشعار:

أن موضوع الدعوى الحالية اعتمادها هو الاشعار الذي بلغ للطاعن بتاريخ 2009/4/29 بمعنى أن هذا الاشعار سابق عن الاشعار المستعمل في الدعوى التي صدر بها الحكم المشار اليه اعلاه و الذي توصل به الطاعن بتاريخ 2001/9/13، و عن كان سببهما واحد و هو إحداث تغييرات على العين المكراة و بغض النظر عن القرار الاستئنافي المذكور، فإنه بمجرد توصل العارض بالإشعار بتاريخ 2001/9/13 يجعل الإشعار الذي توصل به بتاريخ 2009/4/29 ملغيا و بدون جدوى لانه يحمل نفس السبب.

ناهيك أن الاشعارين معا لم يحددا ما هي التغييرات التي احدثها المكثري، و كذا الضرر المحدث على العقار (مع العلم ان المكثري اكرى في بداية العقد محلين مبنين عشوائيين بالخشب. و للأسباب المثارة اعلاه، يكون الاشعار المعتمد في الدعوى الحالية غير مبني على أساس وجيه.

3- حول التغييرات المزعومة:

انه بالرجوع لوثائق الملف فإن العلاقة الكرائية أساسها عقد الكراء المؤرخ في 1995/10/25 و هذا العقد لا يتضمن نهائيا تبيان مرافق المحليين عددا و مساحة، حتى يتسنى للمحكمة معرفة مرافق ووضعية المحليين اثناء الكراء، و ما هي التغييرات التي احدثت عليهما و الضرر الحاصل.

فالحقيقة ان العارض لما اكرى المحليين حسب العقد المذكور كانا بمكان قروي و مبين من الخشب و ذلك بالسوق الاسبوعي سبت تيط مليل، و كان ذلك سنة 1995، و بعد الكراء إتفق الطرفان و بحضور الشهود أن يسلم المكثري للكري مبلغ 20.000,00 مقابل قيامه ببناء جدران للمحليين حسب إقرار المكري المضمن بمحضر جلسة البحث سابقا.

إضافة الى حضور الشهود للاتفاق الشفوي المذكور و هما السيد العوني الفري و السيد محمد نبير (الشهاد المدلى به ابتدائيا) و للتدقيق حول هذه النقطة و عن كان عبء الاثبات على المدعي فللمحكمة الصلاحية لإجراء بحث.

4- حول الخبرة المأمور بها ابتدائيا:

أنه بالرجوع لتقرير الخبرة و الوثائق المرفقة به يلاحظ أن السيد الخبير لم يستطع إثبات كونه احترم الشكلية المنصوص عليها بالفصل 63 من ق.م.م، و ان حضور الاطراف بمحل إجراء الخبرة لا يعفي الخبير من تطبيق الفصل المذكور لان المشرع ألزمه بذلك و رتب عليها جزاء عدم قبولها. و ان الخبرة نجدها تتناقض مع نفسها من حيث المعلومات المضمنة بها و النتيجة التي خلصت اليها، إذ جاء في التقرير "...أن المحلين موضوع الخبرة لا يتوفران على تصميم البناء مرخص به، و بالتالي فالبناء عشوائي..."

فإن كان الخبير شهد على ذلك فكيف له أن يخلص للتغييرات التي ضمنها بتقريره و التي حصرها في الجدران الفصل بين المحليين و مع كامل الاسف أنه لم يتمكن من تحديد وضع مرافق العقار سابقا حتى يمكنه الوصول الى التغييرات التي طرأت عليها، مما تكون معه خبرته عشوائية مماثلة للعشوائية التي عليها المحليين، ملتصا :

في الشكل: قبول المقال، و في الموضوع: الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به، و بعد التصدي الحكم من جديد بإبطال الاشعار الموجه إليه و رفض طلب المصادقة عليه، مع تحميل المستأنف عليه الصائر.

و حيث أدلى المستأنف عليه بجلسة 2016-03-08 بمستنتجات بعد النقض أكد بموجبها ان الثابت ان المكثري قام بتغييرات جوهرية على المحل موضوع عقد الكراء دون موافقته، و ان المحل لا يتوفر على تصميم إلا أن ذلك لا يطعن في عقد الكراء و ضرورة احترام مقتضياته و خصوصا عدم القيام بتغييرات جوهرية بدون إذن المالك، و ان تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير محمد العلمي بين بدقة نوعية التغييرات التي احدثت، و أنه لم يسبق له نهائيا أن اعطى موافقته الصريحة أو الضمنية للمكثري قصد القيام بالتغييرات، و ان هذا الاخير عجز عن إثبات هذه الواقعة أثناء جميع مراحل تحقيق الدعوى، ملتصا تأييد الحكم الابتدائي، مع إبقاء الصائر على رافعه.

و حيث أدلى المستأنف عليها بمذكرة إضافية بجلسة 2016-05-10 اكد بموجبها أن الاشهاد المتعلقة بالسيد محمد نبير فإنه يحيل الى بداية عملية البناء سنة 1995، و التي تؤكد بالفعل وجود محلين تجاريين الاول للجزارة و الثاني كمقهى في ملكية العارض، و ان المكثري سبق له أن تقدم بشكاية من اجل جنحة الادلاء بشهادة الزور طبقا للفصل 372 من ق.ج في مواجهة الشهود الذين سبق و أدلوا بشهادتهم في الملف أمام المحكمة الابتدائية، إلا ان المحكمة الجنحية أصدرت حكما بتاريخ 2014-02-19 في الملف عدد 2013/18/82 قضى ببرائتهم من الأفعال المنسوبة إليهم، و ان الشهود أكدوا بالفعل واقعة إحداث

التغييرات بالمحليين بدون إذن من المالك، و بالتالي لا وجود لشهادة تؤكد عكس ما سبق بيانه، ملتصا :
الحكم وفق مستنتجاته بعد النقض و بتأييد الحكم الابتدائي، مع إبقاء الصائر على المستأنف.

و حيث أدلى المستأنف بجلسة 31-05-2016 بمذكرة ختامية أكد بموجبها ان المكري لم ينف في جميع مراحل الدعوى مبلغ 20.000,00 درهم منه من اجل السماح و الاذن له ببناء 3 محلات تجارية استفاد من واحد منها و إثنين للعارض، و قد تم بحضور الشاهدين العوني الفري و محمد نبير الشى الذي يدل على أن هناك إذنا صريحا ببناء المحلات الثلاثة و إلا لماذا قبل الاستفادة من محل تجاري، و لماذا تسلم المبلغ المالي امام الشهود، و انه في غياب وجود تصميم هندسي، و ما يثبت الحالة التي كان عليها المحلان سابقا تم حالتها لاحقا تبقى كل الادعاءات مجرد زعم لا يلتفت إليه، ملتصا الحكم وفق كتاباته الرامية إلى إبطال الانذار و الحكم برفض طلب المصادقة عليه.

و بناء على إدراج القضية بجلسة 31-05-2016 حضرها نائب المستأنف و ألقى بالملف مذكرة ختامية له تسلم نائب المستأنف عليه نسخة منها، فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 21-06-2016.

و بالجلسة المذكورة أصدرت المحكمة قرارا تمهيديا تحت عدد 647 قضى بإجراء بحث مع طرفي النزاع بحضور نائبيهما و الشاهين السيد العوني الفري و محمد نبير .
و بناء على جلسة البحث المجرى بتاريخ 25 و 29 أكتوبر 2016 .

و حيث أدلى المستأنف بالجلسة العلنية المنعقدة في 10/01/2017 بمذكرة بعد البحث أكد بموجبها ما جاء في سابق مكثباته مضيفا أنه على المستأنف ضده أن يثبت التغييرات التي يدعيها ، و ذلك بإثبات وضعية المحليين وقت البناء وقبل التعاقد ، ثم الحالة التي أصبحت عليها بعد ذلك إذ أن البيئة على من ادعى طبقا للفصل 399 من ق.ل.ع . و أن تصريحات الشاهدين اللذين أتى بهما المستأنف ضده جاءت متناقضة فبينما صرح الشاهد محمد نبير بأنه قام ببناء 3 محلات احتفظ العارض بإثنين و الآخر أعطاه للسيد 22، صرح الشاهد الثاني نجيم الصغير أن المحل كان محليين و كان الحائط يفرقهما و بغض النظر عن باقي تصريحات الشاهدين فإن عدم إتفاقهما على عدد المحلات المبنية كاف لاستبعاد شهادتهما من النازلة ، فأحدهما بنى المحلات و حاول القول بأنهما إثتان لولا تراجعاه في الأخير بعد مواجهته بإشهاد صادر عنه كتابة ليعترف بأن المحلات كانوا ثلاثة و الثاني قال بأن المحليين إثتان فقط مع أنه ابن الحي و أنه كان يشارك في البناء ، الشيء الذي يصعب معه الاطمئنان لشاهدتهما في النازلة . و هو ما يناسب استبعاد شهادتهما في النازلة ، و بإستبعاد هذه الشهادة تبقى ادعاءات المستأنف ضده بإحداث تغييرات في المحليين

التجاريين المكتريين للعارض غير مرتكز على أساس . ملتمسا الحكم وفق مقاله الاستئنافي و جميع مكتوباته الرامية إلى إلغاء الحكم المستأنف و تصديا الحكم ببطلان الإشعار الموجه له ورفض الطلب ، مع تحميل المستأنف ضده الصائر .

و أرفق المذكرة ب : صورة عقد كراء - صورة حكم عدد 02/951 .

و حيث أدلى المستأنف عليه بجلسة 2017/01/10 بمستنتجات بعد البحث أكد بموجبها أن المستأنف هو المطالب بإثبات إدعاءاته و خصوصا الشهود ، و أنه عجز عن الإدلاء بأية حجة جديدة تضاف إلى الملف سوى تصريحات خالية من أي إثبات إضافة إلى ثبوت واقعة التغيير بمقتضى تقرير خبرة غير مطعون في صحته و مضمونه . و أن الشاهد المتمسك به السيد محمد نبير الذي أشرف على عملية البناء سنة 1995 أكد أن المستأنف عليه أجرى عملية التغيير توسعة محل على حساب محل آخر و فتح منافذ أخرى لم تكن موجودة . و أن عملية التغيير لم تكن ضرورية لممارسة النشاط التجاري و لم تكن بموافقة من العارض ، و أنها جاءت لاحقة بسنوات بعد عملية البناء . ملتمسا : التصريح بتأييد الحكم الابتدائي ، مع إبقاء الصائر على رافعه .

و حيث أدرجت القضية بجلسة 2017/01/10ألفي خلالها بمذكرة مستنتجات بعد البحث للأستاذ محمد السوسي عن المستأنف ، و أدلى خلالها الأستاذ السباعي مصطفى عن المستأنف عليه بمذكرة مستنتجات بعد البحث ، حاز كل طرف نسخة منها فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2017/01/31 .

محكمة الاستئناف

حيث إن الثابت من قرار محكمة النقض عدد 2/521 المؤرخ في 2015/10/08 في الملف التجاري عدد 2013/2/3/1136 أنها قضت بنقض القرار المطعون فيه رقم 1812 الصادر بتاريخ 2013/03/28 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2012/15/3833 بعلة أنه صح ما نعاه الطاعن على القرار المطعون فيه ذلك أن المحكمة لما اعتمدت ما جاء في تقرير الخبرة المنجزة باعتبار التغييرات المحدثة على مستوى الحائط و الجدار الفاصل بين المحليين ، و استبعدت ما تمسك به الطاعن من كون الإصلاحات عادية و وافق عليها المكري بشهادة الشاهدين ، و أنه تم إنجازها بحضور و بموافقة المكري الذي تسلم مبلغ 20.000 درهم مقابل بناء ثلاث محلات تجارية استفاد المطلوب ضده من واحد منهم دون أن تتحقق من صحة هاته الدفعوع رغم أنه لا تتحقق واقعة القيام بالتغييرات الجوهرية في المحل

المكتري إذا تعلق الأمر بالإصلاحات الضرورية المنجزة في المحل من أجل ممارسة النشاط الذي يريد المكتري ممارسته فيه و هي بتعليقها ذلك تكون قد بنت قرارها على تعليل ناقص مما يعرضه للنقض .

و حيث إنه إذا بنت محكمة النقض في نقطة قانونية ، فإنه يتعين على المحكمة التي أحيل عليها الملف أن تنقيد بقرار المحكمة المذكورة طبقا للفصل 369 من ق.م.م .

و حيث تأسيسا على ذلك أمرت المحكمة تمهيدا بإجراء بحث استمعت من خلاله إلى طرفي النزاع بحضور دفاعهما حيث أكدا ما جاء في مکتوباتها السابقة ، كما استمعت إلى الشاهدين السيد محمد نبير والسيد نجيم الصغير بعد التأكد من هويتها و نفيهما لموجبات التجريح و أدائهما اليمين القانونية ، حيث أكد الأول أن المحليين موضوع النزاع كان مقسومين عند البناء الأول يستغل في الجزارة و الثاني مقهى ، وأنهما أصبحا محلا واحدا (المقهى) . و أكد الثاني أن المحل التجاري كان محلين ، و كان حائطا يفرقهما ، والآن أصبحا محلا واحدا بعدما تمت إزالة الحائط ، و أنه أثناء إزالة هذا الأخير لم يكن حاضرا .

و حيث بناء على ذلك يتبين بأن الأمر يتعلق بمحليين أحدهما يستغل في الجزارة ، و الثاني مقهى و هو الأمر الذي يؤكد ذلك عقد الكراء ، إلا أنهما أصبحا محلا واحدا بعد إزالة الحائط الفاصل بينهما بشهادة الشاهدين المذكورين ، و بناء كذلك على ما جاء بتقرير الخبرة المنجزة في الموضوع خلال المرحلة الابتدائية التي أكد بموجبها الخبير السيد محمد العلمي أن التغييرات التي أحدثت في هيكل بناء المحليين التجاريين تتمثل في هدم الحائط الفارق بين المحل الأول و الثاني ، و ضم مساحة المحل الأول إلى جزء من مساحة المحل الثاني ، و بناء حائط في المحل الثاني لفصل محل بيع اللحم عن المطعم .

و حيث إن إزالة الحائط الفاصل بين المحليين التجاريين ليصبحا محلا واحدا يعتبر من التغييرات الجوهرية و سببا خطيرا مبررا لطلب فسخ عقد الكراء طبقا للفصل 11 من ظهير 1955/5/24 .

و حي تأسيسا على ذلك يكون ما تمسك به المستأنف على غير أساس ، و الحكم المطعون فيه في محله و يتعين تأييده بالعلة أعلاه .

و حيث يتعين تحميل الطاعن الصائر .

لهذه الأسباب

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

بناء على قرار محكمة النقض عدد 2/521 المؤرخ في 2015/10/08.

في الشكل : سبق البت في الاستئناف بالقبول .

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف ، مع إبقاء الصائر على رافعه .
وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشات.

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء



ف/ز

قرار رقم: 640

بتاريخ: 2017/01/31

ملف رقم: 2016/8206/4428

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/31

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السعدية 11

ينوب عنها الاستاذ عبد الله عصري المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفها مستأنفة من جهة

وبين بولعيد 22

ينوب عنه الاستاذ عبد الاله كحيلي المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفه مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2017/01/10.

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على مقال الاستئناف المقدم من طرف السيدة 11 السعدية بواسطة نائبيها ، و المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/08/06، و الذي يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/06/02 تحت عدد 5546 في الملف عدد 2015/8206/11693، القاضي: (1) - في الطلب الاصيلي: في الشكل: بقبوله، و في الموضوع: بالمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 2015/04/03 ، و الحكم بافراغها هي و من يقوم مقامها من المحل الكائن ب 206 شارع مولاي سليمان عين السبع الدار البيضاء، و بتحميل طرفي الدعوى الصائر بالنسبة ، و رفض باقي الطلبات.

(2) في الطلب المضاد: في الشكل: بعدم قبوله مع تحميل رافعته الصائر.

في الشكل:

حيث قدم الاستئناف مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و اجلا و اداء، فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف ان السيد بولعيد افوغار تقدم بمقال لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يملك المحل التجاري الكائن ب 206 شارع مولاي سليمان عين السبع الدار البيضاء وأن المدعى عليها تكتري المحل المذكور بسومة شهرية قدرها 525 درهم تستعمله كمطعم للطبخ التقليدي المغربي وبيع المأكولات الجاهزة، وأنه قرر عدم تجديد عقد الكراء مع المدعى عليها لرغبته في استعمال المحل التجاري شخصيا، وعلى هذا الأساس وجه اليها إنذارا بالإفراغ بناء على مقتضيات ظهير 1955/05/24 توصلت به بتاريخ 2015/04/03 وتقدمت بدعوى الصلح انتهت بعدم نجاحه. وأن أجل ستة أشهر انقضى دون ان تفرغ المدعى عليها المحل، ملتصا بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 2015/04/03 و إفراغها من المحل الكائن ب 206 شارع مولاي سليمان عين السبع الدار البيضاء في شخصها وأمتعتها هي ومن يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن

كل يوم تأخير وبتحميلها الصائر. وأرفق المقال بصورة لشهادة الملكية، وبطلب تبليغ إنذار، وبصورة لشهادة التسليم، وبأمر بعدم نجاح الصلح.

وحيث ادلت المدعى عليها بمذكرة جوابية اكدت بموجبها بخصوص الجواب من حيث الشكل أن المدعى لم يشر في مقاله الى أنه باشر تبليغ مقرر عدم نجاح الصلح الى المكترية ولا أدلى بما يفيد ذلك وأن مسطرة المصادقة والحالة هذه تكون سابقة لأوانها، مما يتعين معه التصريح بعدم قبوله، ومن حيث الموضوع أنه سبق للمدعى أن أنذر المدعى عليها من أجل رفع السومة الكرائية الى مبلغ 3000 درهم تحت طائلة استرداد المحل وأن المدعى عليها أجابته مقترحة الزيادة في حدود النسبة المحددة قانونا، والمدعى التجأ الى تبليغ إنذار في إطار ظهير 1955/05/24 الى المدعى عليها توصلت به بتاريخ 2015/04/03 والذي ضمنه رغبته في استغلال المحل شخصيا وأنه يتضح عدم صحة السبب الذي اعتمده المدعى لطلب افراغ المحل ويبقى ذلك اعلانا بعدم رغبته في تجديد عقد الكراء واستعداده لأداء التعويض المنصوص عليها في الفصل 10 من الظهير المذكور، وفي الطلب المضاد أن العارضة محقة في المطالبة بالتعويض المنصوص عليه في الفصل 10 من ظهير 1955/05/24 والحكم بانتداب خبير لتقدير التعويض الذي تستحقه مع حفظ حقها في الادلاء بمطالبها النهائية بعد الخبرة، ملتزمة في الطلب الأساسي أساسا من حيث الشكل التصريح بعدم قبوله، ومن حيث الموضوع رفضه، وتحميل المدعى الصائر. وفي المقال المضاد قبوله من حيث الشكل، ومن حيث الموضوع الحكم بانتداب خبير مختص لتقدير التعويض المستحق لها وأرفقت المذكرة بطلبي تبليغ إنذار وبرسالة.

و حيث امرت المحكمة تمهيدا بإجراء خبرة تقويمية عهد بها للخبير السيد عبد الحق ابن الزيات والذي أودع تقريره بكتابة الضبط خلص فيه الى تحديد التعويض المستحق عن الإفراغ في مبلغ 133.000,00 درهم.

وبعد تعقيب الطرفين على الخبرة انتهت الاجراءات المسطرية باصدار المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه.

واستأنفته السيدة 11 السعدية، و ابرزت في اوجه استئنافها بعد عرضها لموجز الوقائع أنها اثارته الدفع بعدم استيفاء مقال المدعى (المستأنف عليها حاليا) لجميع شروط قبوله شكلا اذ لم تباشر مسطرة تبليغ مقرر قاضي الصلح الى المكترية ولا ادلى بما يفيد ذلك، و ان مسطرة المصادقة على الانذار بالافراغ تكون والحالة هاته سابقة لأوانها اذ رفعت قبل تبليغ مقرر عدم نجاح الصلح، مما يكون معه الطلب غير مستوف لكافة شروط قبوله شكلا و يتعين التصريح بعدم قبوله. وانه ولئن ردت المحكمة هذا الدفع بعله ان حقوق

المكتري محفوظة بمقتضى الفصل 33 من ظهير 24 ماي 1955 الذي منحه اجل سنتين، تبتدىء من تاريخ صدور مقرر عدم نجاح الصلح، لتقديم دعوى المنازعة في اسباب الانذار .. فان وجه التدليل انما ينصب على الحالة التي لا يقدم فيها المكري طلب المصادقة على الانذار بالافراغ إذ في هذه الحالة لا يحتج على المكتري باجل الثلاثين يوما، و اما ان يتقدم المكري مباشرة بدعوى المصادقة على الانذار دون مباشرة تبليغ المقرر بعدم نجاح الصلح فان فيه مساسا بحقوق المكتري ، إذ اوجب المشرع ان يتضمن محضر التبليغ الاجل المنصوص عليه قانونا حماية لحقوق المكتري. و انه لا يستقيم الدفع بعدم تضرر مصالح المكتري بتقديمه مقالا مضادا إذ المعتد به احترام القانون و حماية مصالح المكتري. و ان المحكمة الابتدائية لم تجعل لما قضت به اساسا من القانون. وان محكمة الدرجة الاولى اعتبرت ان الخبرة جاءت مستوفية لشروطها الشكلية و الموضوعية ووفق مقتضيات الأمر التمهيدي. و بذلك لم تعر دفوع العارضة بخصوص عدم قانونية وموضوعية تقرير الخبرة الاهتمام ، ذلك ان العارضة اشارت الى ان الخبير ضمن بتقريره ان المدعية ستتكدب مصاريف اضافية لمزاولة نشاطها باعتبار ان معدل كراء محل بنفس المواصفات يفوق مبلغ 3.000,00 درهم و انه يستحيل ايجاد محل مماثل على ضوء ما يعرفه شارع مولاي سليمان من تحرك اقتصادي و تغير في بنيته المنقلة من السكن العادي الى عقارات و عمارات شاهقة اقتضت انتقال المتر المربع من مبلغ 6.000,00 درهم الى مبلغ 25.000,00 درهم مما اقتضى تبعا لذلك انتقال الكراء ايضا الى مبالغ خيالية تتجاوز مبلغ 10.000,00 درهم و ان تقدير الخبير لثمن 3.000,00 درهم لم يؤسس على اية معطيات للمقارنة ليتسنى الركون اليه و اعتباره هو الاساس المحدد للتعويض المستحق عن فقدان الكراء و الزيناء المرتبطين بالمحل. واثارت العارضة كذلك ان التعويض المستحق يجب ان يبنى على اساس الاجرة الحقيقية لكراء محل مماثل على اساس احتساب التعويض عن ثلاث سنوات ، و ان الخبير حدد التعويض عن مصاريف الانتقال من محل الى آخر في مبلغ 25.000,00 درهم و مشيرا مباشرة الى ان ذلك تتطلبه صباغة و توضيب المحل الجديد لمزاولة النشاط دون الاشارة الى هذه المصاريف يجب ان تتضمن قبل ذلك مصاريف الوسيط لاجاد محل مناسب و كذا اداء مصاريف انجاز العقد و المفتاح المتطلب في المحلات التجارية .

وأثارت العارضة كذلك ان الخبير احتسب فوات الربح و حجم الخسارة في مبلغ : 48.000,00 درهم عن اربعة اشهر و الحال ان البحث عن محل والانتقال اليه و تجهيزه تتطلب اكثر من ذلك و تحتسب على اساس ستة اشهر .

و اثار العارضة كذلك ان الخبير اشار الى ان دخل المحل يتراوح بين 1500.00 و 2000.00 درهم أي ان الدخل الشهري يتجاوز بكثير الحجم الذي قدره الخبير محمداً ذلك في مبلغ : 12.000,00 درهم، فلم يتطرق الخبير الى تعويض العمال اذ ستلزم العارضة باداء اجورهم لمدة قد تستغرق السنة اشهر او اكثر.

و ان المحكمة الابتدائية بتجاوزها كل هذه الدفوع و المعطيات الواقعية و القانونية المثارة حول تقرير خبرة تكون قد خرقت حقوق دفاع العارضة و لم تجعل لما قضت به اساساً سليماً، خاصة ان العارضة اصارت ايضا ان ما خلص اليه الخبير من وصف للمحل و مميزاته و التعويض الاجمالي المقترح فيه تناقض كبير، و ان الخبير لم يحدد بموضوعية التعويض المستحق عن العناصر المادية للمحل و التي سيؤدي نقلها و تحويلها الى انقاص قيمتها ان لم نقل ضياعها، و ان الخبير ابخس التعويض عن العناصر المعنوية و التعويض عن فوات الربح و حدد لذلك تعويضاً مجحفاً لا يساير واقع المحل و معطياته، مما تكون معه الخبرة بذلك بعيدة كل البعد عن ماهية الامر التمهيدي القاضي بتحديد التعويض الملائم المستحق للمكثري عن افراغه انطلاقاً من عناصر الاصل التجاري المادية و المعنوية. و ان ملتصق العارضة باجراء خبرة مضادة و جيه و اثير بصيغة قانونية. و ان محكمة البداية لم تنذر العارضة بتصحيح المسطرة داخل اجل تحده، اذ كان عليها اتخاذ الاجراء مباشرة بتبليغ دفاع العارضة او تكليف كاتب الضبط بتبليغ الانذار باصلاح المسطرة. و ان المحكمة الابتدائية و بمقتضى الامر التمهيدي عدد 122 الصادر باننداب الخبير عبد الحق بن الزيات افترضت قبول الطلبين الاصلي و المضاد مما لا يستقيم معه التصريح بعد ذلك بخلافه.

و ان المحكمة ردت طلب العارضة لعدم تحديد المطالب بعد الخبرة بشأن التعويض طبقاً للفصل الثالث من ق م م. و ان الفصل الاول من ق م م و صيغته بانذار القاضي الطرف بتصحيح المسطرة داخل اجل يحده بوحيان بطابع الزامي و وجوبي.

وحيث ادلى المستأنف عليه بجلسة 2016/11/01 بمذكرة جوابية اكد بموجبها اساساً في الشكل ان المستأنفة استأنفت الحكم القطعي دون الحكم التمهيدي الذي قضى باجراء خبرة تقويمية ، و يتعين تبعا لذلك عدم قبول الاستئناف استناداً على مقتضيات الفصل 140 من ق م م ، و احتياطياً في الموضوع: فباطلاع المحكمة على المقال المضاد المدلى به ابتدائياً من طرف المستأنفة او مذكرتها الجوابية بعد الخبرة سيتجلى بانها لم تحدد طلبها بشأن التعويض عن الافراغ للمحل التجاري الذي شغله مما تبقى معه دفوعاتها الحالية بشأن الخبرة المأمور بها ابتدائياً او مطالبتها باجراء خبرة مضادة حالياً غير مؤطرة واقعا و قانوناً و

تتناقض و منطوق الفصل 3 من ق م م ، و يتعين صرف النظر عنها، و تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به. مرفقا المذكرة بنسخة من الحكم التمهيدي عدد 122.

وحيث ادلت المستأنفة بجلسة 2017/01/10 بمذكرة تعقيب اكدت بموجبها سابق ما جاء في مقالها الاستئنافي. ملتزمة اساسا الغاء الحكم المستأنف، و ارجاع الملف الى المحكمة مصدرته للبت فيه طبقا للقانون. و الحكم وفق ملتوماتها.

وحيث ادرجت القضية بجلسات آخرها جلسة 2017/01/10 تخلف خلالها نائبا الطرفين رغم الاعلام، و الفي بالملف مذكرة تعقيبية للاستاذ عبد الله عصري عن المستأنفة فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2017/01/31.

محكمة الاستئناف

حيث انه بخصوص ما تمسكت به المستأنفة من كونها اثارته امام محكمة الدرجة الاولى الدفع بعدم استيفاء مقال المستأنف عليه لجميع شروط قبوله شكلا اذ انه لم تباشر مسطرة تبليغ مقرر قاضي الصلح اليها، و ان مسطرة المصادقة على الانذار بالافراغ تكون و الحالة هاته سابقة لأوانها اذ انها رفعت قبل تبليغ المقرر المذكور . فان الثابت قانونا ان الغاية من تبليغ مقرر عدم نجاح الصلح للمكثري هو فتح الاجل المحدد في 30 يوما لممارسة دعوى المنازعة في اسباب الانذار، و انه طالما ان المكثرية (المستأنفة) قد تقدمت بمقال مقابل للمنازعة في اسباب الانذار ، فان تمسكها بعدم تبليغ محضر عدم نجاح الصلح يكون غير ذي موضوع لعدم تضرر مصالحها. ويكون ما تمسكت به بهذا الخصوص غير مرتكز على اساس.

وحيث انه بخصوص ما تمسكت به المستأنفة من كون ان محكمة الدرجة الاولى اعتبرت ان الخبرة جاءت مستوفية لشروطها الشكلية و الموضوعية وفق مقتضيات الأمر التمهيدي، و بذلك لم تعر دفع العارضة بخصوص عدم قانونية وموضوعية تقرير الخبرة الاهتمام. ذلك ان العارضة اشارت الى ان الخبير ضمن تقريره انها ستتكدب مصاريف اضافية لمزاولة نشاطها باعتبار ان معدل كراء محل بنفس المواصفات يفوق مبلغ 3000,00 درهم وانه يستحيل ايجاد محل مماثل على ضوء ما يعرفه شارع مولاي سليمان من تحرك اقتصادي و تغيير في بنيته من السكن العادي الى عقارات و عمارات اقتضت انتقال المتر المربع من مبلغ 6000,00 درهم الى 25000,00 درهم مما اقتضى تبعا لذلك انتقال الكراء الى مبالغ تتجاوز 10.000,00 درهم ، و ان تقدير الخبير ثمن 3000,00 درهم لم يؤسس على اية معطيات للمقارنة ، و اثارته ان التعويض المستحق يجب ان يبني على اساس الاجرة الحقيقية لكراء محل مماثل على اساس احتساب التعويض عن ثلاث سنوات ، و ان الخبير حدد التعويض عن مصاريف الانتقال في مبلغ

25000,00 درهم، و احتسب فوات الريح و حجم الخسارة في مبلغ 48.000,00 درهم عن اربعة اشهر، و الحال ان البحث عن محل و الانتقال اليه و تجهيزه يتطلب اكثر من ذلك ، كما ان الخبير لم يتطرق الى تعويض العمال الذين ستلزم العارضة باداء اجورهم لمدة تستغرق 6 اشهر او اكثر. فان الثابت من تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد ابن زيات عبد الحق انه بعد مطالبته المستأنفة الادلاء بالتصريحات الضريبية و السجلات الممسوكة من طرفها و التماس نائبها مهلة لذلك دون جدوى ، اعتمد في اقتراحه للتعويض المستحق على المعاينة و البحث و على العناصر المادية و المعنوية للمحل المتمثلة في مداخيله السنوية ، و الشهرية ، و عنصر الزبناء ، و السمعة التجارية ، و حق الايجار، و مصاريف الانتقال من المحل الى محل آخر، وفوات الريح و الخسارة ، و يكون ما تمسكت به بهذا الخصوص غير مرتكز على اساس.

وحيث انه بخصوص ما تمسكت به المستأنفة من كونها اثار ان الفصل 1 من ق م م و صيغته بانذار القاضي الطرف المدعي بتصحيح المسطرة داخل اجل يحدده ، يوحيان بطابع الزامي ووجوبي ، و أن محكمة البداية لم توجه اي اذار اليها لتصحيح المسطرة. فان الثابت من مقتضيات الفصل المذكور ان الانذار باصلاح المسطرة يتعلق بالصفة و الاهلية و المصلحة و لاتتعداه الى اذار الطرف بتقديم مطالبه المدنية هذا من جهة. ومن جهة اخرى فان المستأنفة و بعد انجاز الخبرة التقويمية لم تتقدم بطلب التعويض عن فقدان الاصل التجاري مكتفية بالمطالبة باجراء خبرة مضادة فقط سواء امام محكمة الدرجة الاولى و كذا خلال المرحلة الاستئنافية ، و يكون ما تمسكت به بهذا الخصوص غير مرتكز على اساس.

وحيث انه بخصوص ما تمسكت به المستأنفة من كون انه يثار تناقض فيما قضت به المحكمة الابتدائية ذلك انه و بمقتضى الأمر التمهيدي عدد 122 افترضت قبول الطلبين الاصلي و المضاد مما لا يستقيم معه التصريح بعد ذلك بخلافه و تحديدا بعدم قبول الطلب المضاد. فان الثابت ان الخبرة تعتبر اجراء من اجراءات التحقيق، و ان محكمة الدرجة الاولى لما قضت بعدم قبول الطلب المضاد اسسته على عدم تقديم المستأنفة لمطالبها المدنية بعد انجاز الخبرة التي حددت التعويض المستحق لها عن فقدانها لأصلها التجاري، علما على ان المحكمة لا يمكنها ان تحكم بما لم يطلب منها . ويكون ما تمسكت به بهذا الخصوص غير مرتكز على اساس.

وحيث انه بذلك يكون ما تمسكت به المستأنفة على غير اساس، و الحكم المطعون فيه في محله ويتعين تأييده.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف، و ابقاء الصائر على رافعه.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء



ف/ز

قرار رقم: 649

بتاريخ: 2017/01/31

ملف رقم: 2016/8206/4346

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/31

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السادة ورثة 11 احمد و هم -زوجته السعدية و ابناؤه محمد _ مصطفى_ مليكة _ فتيحة

_ابراهيم_فاطمة لقبهم 11

ينوب عنهم الاستاذ ابراهيم حرير المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفتهم مستأنفين من جهة

وبين السيد 22حجاج

ينوب عنه الاستاذ عبد الله سوسدي المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2017/01/10.

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ورثة 11 احمد بواسطة دفاعهم الاستاذ ابراهيم حرير بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 2016/7/22 يستأنفون بمقتضاه الحكم التمهيدي عدد 539 الصادر بتاريخ 2014/3/5 القاضي باجراء خبرة تقويمية و الحكم القطعي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/2/11 تحت رقم 1599 في الملف رقم 2013/15/9453 القاضي:

***في الشكل:** بقبول الطلبين الاصيلي و المضاد.

***في الموضوع:** في الطب الاصيلي: باداء المدعى عليه 22 حجاج للمدعين ورثة 11 احمد مبلغ (100000 درهم) كتعويض عن الافراغ و برفض طلب ابطال الانذار بالافراغ.

في الطلب المضاد: بالمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ للورثة بتاريخ 2013/3/15 و الحكم بافراغهم هم و من يقوم مقامهم من المحل التجاري الكائن بجميلة 5 زنقة 29 رقم 35 الطابق السفلي الدار البيضاء ، و بجعل الصائر بالنسبة و رفض الباقي.

في الشكل:

حيث ان المستأنفين (الورثة) بلغوا بالحكم المطعون فيه بتاريخ 2016/7/12 حسب طيات التبليغ المرفقة بالمقال الاستئنافي و تقدموا بالاستئناف بتاريخ 2016/7/22 مما يكون معه الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني و مستوف لكافة شروط قبوله و يتعين لذلك التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه ان ورثة 11 احمد تقدموا بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 2013/10/09 عرضوا فيه انهم اكتروا محلا تجاريا من المدعى عليه و بتاريخ 2013/5/13 توصلوا بانذار بسبب رغبة المالك في استرجاع محله للاستعمال الشخصي و ان مسطرة الصلح انتهت بصدور امر عدد: 1094 بتاريخ 2013/7/11 قضى بعدم نجاح الصلح بلغ به العارضون بتاريخ 2013/9/23 و انهم ينازعون في الانذار لكونهم يؤدون الكراء بانتظام و يبقى المحل هو مصدر عيشهم الوحيد و التمسوا لأجله الحكم اساسا بابطال الانذار المبلغ بتاريخ 2013/5/13 و القول بتجديد

العقد بنفس الشروط و احتياطيا تعيين خبير لتحديد التعويض عن الافراغ طبقا للفصل 10 من ظهير 24 ماي 1955.

و أرفقوا المقال بنسخة من محضر عدم نجاح الصلح و اصل غلاف التبليغ و اصل الانذار. وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسوم القضائية المدلى بها بجلسة 2013/11/20 من طرف نائب المدعى عليه عرض فيها ان الانذار المبلغ للمدعين مؤسس على سبب الاسترجاع للمحل المستعمل في الحدادة طبقا للمادة 10 من ظهير 24 ماي 1955 و في المقال المضاد ان مالك العقار ذي الرسم العقاري عدد: 109276/س و يرغب في استرجاع العين المكراة لحاجته الماسة اليه للاستعمال الشخصي وقد بلغ المكثري بانذار بتاريخ 2013/05/13 و التمس لأجله التصريح و الحكم برد دفعات المدعين و من حيث المقال المضاد الحكم بالمصادقة على الانذار بالافراغ و إفراغهم هم و من يقوم مقامهم من المحل و تم ارفاق المقال بصورة من شهادة الملكية و محضر تبليغ انذار.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 539 الصادر بتاريخ 2014/03/05 القاضي باجراء خبرة تقويمية للاصل التجاري على يد الخبير "الحسين الهناوي" الذي تم استبداله بالخبير السيد "ميلود بوطيب" الذي خلص في تقريره وحدد التعويض عن نزع اليد في 100.000,00 درهم.

وبعد تبادل المذكرات و الردود اصدرت المحكمة الحكم المشار اليه اعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

اسباب الاستئناف

حيث يعيب الطاعنون على الحكم الابتدائي انه لم يصادف الصواب فيما قضى به و جاء مجحفا بحقوقهم و جاء ناقص التعليل الذي يوازي انعدامه و انه لم يجب عن الدفع المثارة من طرفهم و المضمنة بمقالهم الرامي الى المنازعة و ابطال الانذار.

اذ اكادوا من خلال مقالهم بان الانذار الذي بلغوا به بتاريخ 2013/5/13 بناء على رغبة المستأنف عليه في استرجاع المحل التجاري دون تبيان السبب الحقيقي يبقى بالتالي الانذار باطلا خصوصا و ان العارضين كانوا و لا يزالون يؤدون الواجبات الكرائية بانتظام بالاضافة كذلك الى انه منذ ما يزيد عن 30 سنة وهم يشغلون المحل للحدادة و قاموا بادخال تحسينات عليه كلفتهم مبالغ مالية باهضة كما قاموا بانشاء و تكوين العناصر المادية و المعنوية للأصل التجاري المذكور كما يعتبر المصدر الوحيد لعيش عائلتهم المتكونة من عدة افراد و ان افراغهم من المحل التجاري موضوع النزاع الحالي سينعكس سلبا على حياة افراد عائلتهم الذين يقتاتون منه و انه من الصعب ايجاد محل آخر بنفس المواصفات و بهذا الصدد فان مطالبة المستأنف عليه في انذاره باسترجاع المحل التجاري موضوع النزاع الحالي لا يعد و ان يكون فقط سوى طلبا

تعسفا الغرض من ورائه المضاربة العقارية ليس الا مما يستوجب ابطاله و تجديد العقد بنفس الشروط القديمة.

وان محكمة الدرجة الاولى سبق لها ان اصدرت حكما تمهيديا بتاريخ 2014/03/05 تحت عدد 539 و الذي تم بموجبه تعيين الخبير الحسين الهناوي استبدل بالخبير ميلود بوطيب لاجراء خبرة على المحل التجاري موضوع النزاع الحالي و حددت مهمة الخبير في استدعاء الطرفين و نائبهما طبقا لمقتضيات الفصل 63 من ق م م و الانتقال الى المحل التجاري و تحديد العناصر المادية و المعنوية للأصل التجاري و تحديد قيمة التعويض المناسب لتغطية كافة الاضرار الناجمة عن نزع اليد الا ان الخبرة المنجزة لم تأت باي جديد كما ان الخبير لم يقيم بالمهمة المنوطة اليه على الوجه القانوني الصحيح و اكتفى فقط بتحديد مبلغ 100.000,00 درهم كتعويض دون مبرر قانوني مشروع و دون اجراء اية مقارنة لقيمة المحلات التجارية المجاورة للمحل التجاري موضوع النزاع الحالي. وان الخبرة جاءت خالية من أي وسائل الاثبات كما ان السيد الخبير لم يحدد في خبرته المستند الذي ارتكز عليه لوصوله الى التقييم المحدد بخبرته خصوصا و انه جرت العادة في مثل هذه الخبرات التقييمية بان يقوم الخبير بحسابات دقيقة يتوصل من خلالها الى تقييم عادل كما انه جاء بتقرير الخبير ان مساحة المحل التجاري هي 18 متر مربع تقريبا و الحال ان المساحة الحقيقية للمحل التجاري موضوع النزاع الحالي هي 20 متر مربع الشيء الذي تكون معه الحسابات المستخلصة من طرف الخبير هي استنتاجات اعتباطية لا تمت الى الواقع باية صلة و الحال ان السيد الخبير توصل الى مبلغ 100.000,00 درهم الذي لا يمثل حتى الجزء الضئيل من المبلغ المستحق للعارضين خصوصا و انهم يشغلون المحل موضوع النزاع الحالي منذ سنة 1982 أي اكثر من 34 سنة و يكون بذلك ما توصل اليه السيد الخبير من تقييم لا يرتكز على اساس سواء من الناحية القانونية او الواقعية و ان تحديده هذا و العدم سواء الشيء الذي دفع بالعارضين و بمقتضى مذكرتهم بعد الخبرة بالمطالبة بخبرة مضادة الا ان محكمة الدرجة الاولى لم تجب عن الدفع المثار من طرف العارضين الشيء الذي الحق اضرارا محققة بالعارضين الشيء الذي يجعل الحكم الابتدائي معرضا للالغاء و الابطال.

لذلك يلتمسون التصريح بالغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض طلب ابطال الانذار المبلغ لهم بتاريخ 2013/05/13 و بعد التصدي من جديد بابطال الانذار و من تم القول بتجديد العقد بنفس الشروط القديمة.

و بالغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض طلب الخبرة المضادة المضمن بالمذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف العارضين امام محكمة الدرجة الاولى و المؤرخة في 2015/01/02 و بجلسة

2015/01/14 و بعد التصدي القول من جديد مع الحكم بخبرة تقييمية مضادة تعهد لخبير مختص من اجل تقويم عادل و تحديد المبلغ المستحق لهم عن الافراغ وبتأييد الحكم الابتدائي مع تعديله جزئيا فيما قضى به من تعويض عن فقدان الاصل التجاري وبعد التصدي اعمال السلطة التقديرية للمحكمة و رفع التعويض المحكوم به ابتدائيا الى القدر المناسب و احتياطيا جدا تأييده فيما عدا ذلك.

وبجلسة 2016/11/1 ادلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جواب جاء فيها انه سبق و ان اكد في مذكراته السابقة بالمرحلة الاولى على ان الانذار المبلغ للمستأنفين يتضمن رغبته في استرجاع المحل التجاري طبقا للمادة 10 من ظهير 1955 كما هو ثابت من الانذار و المحكمة ردت دفعهم بذلك و الحكم الابتدائي لم يكن مجانباً للصواب بل كان معللاً تعليلاً سليماً و ان الخبير في المرحلة الاولى تقيد بمقتضيات الحكم التمهيدي و استدعاء الاطراف و نوابهم طبقاً للفصل 63 ق م م و انجز الخبرة بعد انتقاله الى المحل موضوع الدعوى و بعد المعاينة الميدانية للأصل التجاري و الطواف بكافة ارجائه لذلك يلتزم رد جميع دفعهم و استئنافهم مع تأييد الحكم المستأنف.

وحيث عند ادراج القضية بجلسة 2017/1/10 حضرتها الاستاذة السالوتي عن الاستاذ حرير و ادلت بمذكرة تعقيب اكدت فيها ما سبق فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 2017/01/31.

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك المستأنفون باسباب الاستئناف المبسطة اعلاه.

وحيث انه بالاطلاع على الانذار بالافراغ المبلغ اليهم بتاريخ 2013/5/13 فإنه بني على رغبة المكري في استرجاع محله للاستعمال الشخصي طبقاً للمادة 10 من ظهير 1955/5/24 و ان محكمة البداية اجابت عن الدفع المثار بخصوصه و يبقي طرحه مرة اخرى امام هذه المحكمة في غير محله و يتعين لذلك رده.

وحيث أنه و فيما يخص طعنهم في الخبرة المنجزة خلال المرحلة الاولى و مبلغ التعويض المحكوم به ابتدائيا فانه بالاطلاع على التقرير المنجز تبين ان الخبير تقيد بمقتضيات الحكم التمهيدي و قام باستدعاء جميع الاطراف و نوابهم طبقاً للفصل 63 من ق م م و انه انجز مهمته بعد ان انتقل الى المحل موضوع النزاع و عاينه و طاف بكافة ارجائه ليخلص ان مساحته لا تتجاوز 18 متر تقريبا و انه يتواجد بحي شعبي و سومته الشهرية هي (350 درهم) و ان النشاط المزاول به هو حرفة لحام ليخلص في الاخير ان المبلغ المستحق عن الافراغ هو (100.000 درهم).

وحيث انه يراعي في تحديد عناصر الاصل التجاري التي تدخل في تقدير التعويض ما قد يلحق المكثري من خسارة حقيقية و ما فاتته من كسب متى كانا ناتجين مباشرة عن عملية الافراغ و نقل النشاط التجاري الى جهة اخرى حسبما جاء في قرار محكمة النقض عدد 1306 الصادر بتاريخ 2004/12/1 في الملف التجاري عدد 04/213/826 و ان العناصر التي تتأثر جراء عملية النقل المذكور هي الحق في الكراء و الاتصال بالزبناء و السمعة التجارية طبقا لما نصت عليه المادة 80 م ت.

وحيث انه في النازلة فان محكمة الاستئناف بعد اطلاعها على تقرير الخبرة المنجز ابتداءيا تبين لها ان المحل يوجد بحي شعبي مساحته تقريبا 18 متر مربع مكثري بسومة شهرية قدرها 350 درهم ذو نشاط تجاري يتعلق بحرفة لحام و ان الطرف المستأنف لم يدل للخبير بالوثائق التي تخص المحل من ضرائب و مداخيله و مصاريف مما يبقى معه التعويض المحكوم به جد مناسب ولا مجال لاجراء خبرة جديدة في الموضوع.

وحيث انه و برد الاستئناف يتحمل المستأنفين الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الجوهر: برده و تاييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه

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

كاتب الضبط

المستشارة المقررة

الرئيس

قرار رقم: 680

بتاريخ: 2017/02/01

ملف رقم: 2016/8206/5622



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وهي مؤلفة من السادة:

أصدرت بتاريخ 2017/02/01

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين: السيدة سناء 11 و حورية 11.

تنوب عنهما الأستاذة اسية فؤاد المحامية بهيئة الرباط.

بوصفهما مستأنفتان من جهة.

وبين: السيدة زهراء 22.

ينوب عنها الأستاذان حسن الوزان وأمينة الشلح المحاميان بهيئة الرباط.

بوصفها مستأنف 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 2017/01/04.

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

وبعد مداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

حيث استأنفت الطاعنتان بواسطة محاميهما بمقتضى مقال مسجل ومؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/09/14 الحكم 1365 بتاريخ 2016/05/09 عن محكمة الاستئناف التجارية بالرباط في إطار الملف عدد 2015/8206/3728 والقاضي بأداء الطاعنتان مبلغ 143.500 درهم عن واجبات كراء المحل الكائن بالرقم 80 زنفة فلورانساهي المحيط الرباط عن المدة المستحقة من 2012/11/01 إلى 2016/03/31 مع النفاذ المعجل وكذا بالإفراغ فرعيا من المحل المكترى مع الصائر.

وحيث أجابت المستأنف عليها بأن الأحكام الصادرة عن المحكمة التجارية تستأنف داخل أجل خمسة عشر يوما من تاريخ تسليم الحكم وفقا للإجراءات المنصوص عليها في الفصل 134 وما يليه إلى الفصل 141 من قانون المسطرة المدنية وأن الحكم المطعون فيه توصل به المستأنفان بتاريخ 2016/08/26 وأنهما قدما الطعن بالاستئناف بتاريخ 2016/09/14 أي بعد مرور 18 يوما من تاريخ التبليغ وهذا ما يجعل الاستئناف معرضا لعدم القبول.

لكن حيث اعتبارا لكون الاستئناف مستوف للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء فهو مقبول شكلا كما أن الطعن قدم داخل الأجل القانوني 15 يوما من تاريخ التبليغ المنصوص عليه بالمادة 18 من قانون 95-53 على أساس أن آخر يوم للطعن صادف يوم الأحد 11 شتنبر 2016 وان يومي الاثنين والثلاثاء 12-13 من شهر شتنبر 2016 كانا يومي عطلة مما يكون معه آخر يوم لتقديم الطعن هو 14-09-2016.

وفي الموضوع:

حيث يتجلى من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن السيدة سناء 11 وحرورية 11 تقدمتا بمقال لدى المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2015/11/23 مفاده أنهما تكتريان من المدعى عليها السيدة زهراء 22 المحل الكائن بعنوانها أعلاه بسومة شهرية قدرها 3500 درهم، و أنها قد وجهت لهما إنذارا من أجل الأداء و الإفراغ في إطار ظهير 1995/5/24، و هو الإنذار الذي يقع باطلا لكونها ليست مالكة العقار المكترى حسب الثابت من خلال شهادة الملكية المرفقة إنما المالكة هي شركة FARA CRIP، ملتمتين أساسا الحكم ببطلان الإنذار الموجه لهما بتاريخ 2015/5/18 و تحميل المدعى عليها الصائر.

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد المقدمة من طرف المدعى عليها جاء فيها أن المدعيتين متماثلتين في أداء الكراء، ملتمتة الحكم بتصحيح الإنذار المؤرخ في 2015/5/18، الحكم على المدعى عليهما فرعيا هما أو من يقوم مقامهما أو بإذنهما بإفراغ المحل المكترى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ من تاريخ الامتناع، الحكم عليهما بأدائهما لها مبلغ 143500 درهم عن الواجبات المتخلذة بذمتها منذ شهر نوفمبر 2012 إلى متم شهر مارس 2016، مع تحديد الإكراه في الأقصى و النفاذ المعجل و تحميلهما المصاريف.

وحيث بعد تبادل باقي المذكرات والردود صدر الحكم استأنفته الطاعتان على أساس أن المحل المكتري كان مغلقا بصفة نهائية لمدة سبع سنوات زيادة على ذلك أن هذا المحل اكتري إلى شخص آخر لمدة سنة والمسمى 11 لحسن كان يزاول فيه حرفة نجارة الألمنيوم كما أن مقدم الحي يشهد أن المحل المذكور كان مغلقا لذلك تلتمس إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد بالرجوع إلى المعطيات المشار إليها أعلاه. وأرفق المقال بنسخة حكم مع غلاف تبليغ .

وحيث أجابت المستأنف عليها بأن المكتري يتحمل التزامين أساسيين وهما أولا أن يدفع الكراء ثانيا أن يحافظ على الشيء المكتري وان يستعمله بدون إفراط أو إساءة وفقا لإعداده الطبيعي أو لما خصص له بمقتضى العقد حسبما هو منصوص عليه في الفصل 663 من ق.ل.ع وأن المستأنفتان لم تؤديا واجبات الكراء منذ شهر نوفمبر 2012 إلى متم أبريل 2015 بدون مبرر قانوني وأن المكتري الذي لم يؤد واجب الكراء ولم يقدّم بعرضه وإيداعه لدى كتابة الضبط يعتبر في حالة مطل تستوجب فسخ العقد وان المحكمة عندما قضت بالأداء والإفراغ تكون قد صادفت الصواب لذلك تلتمس المعارضة عدم قبول الاستئناف لتقديمه خارج الأجل القانوني واحتياطيا تأييد الحكم المطعون فيه.

وحيث أدرجت القضية أخيرا بجلسة 2017/01/04 حضر نائباً الطرفان وأكدوا ما سبق فتقرر حجز الملف للمداولة للنطق بالقرار بجلسة يومه.

محكمة الاستئناف

حيث انه لا دليل بالملف على إبراء الطاعة لذمتها من واجبات الكراء المطلوبة بالإندار بالإفراغ الموجه إليها وأن الحكم المستأنف الذي قضى عليها بالمصادقة على الإندار وإفراغها من المحل وفي المقابل رفض طلب بطلان الإندار جاء سليما ومعللا تعليلا كافيا ، وان السبب الوحيد للاستئناف المثار من الطاعنين على أساس أن العين المكترة كانت مغلقة ن يبقى سببا واهيا لا يبرر المطل الثابت في أداء الكراء ، لذا يكون الحكم في محله ويتعين تأييده ورد الطعن. وحيث إنه يتعين تحميل المستأنفين الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف

موضوعا : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعنتين الصائر .

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 681

بتاريخ: 2017/02/01

ملف رقم: 2016/8206/5844



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وهي مؤلفة من السادة:

أصدرت بتاريخ 2017/02/01

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين: السيد شاكب 11.

ينوب عنه الأستاذ الشاهدي الوزاني إدريس المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفه مستأنف من جهة.

وبين: السيدة عائشة 22.

ينوب عنها الأستاذ عبد العزيز الكردي المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفها مستأنف 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 2017/01/04.

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث استأنف الطاعن بواسطة محاميه بمقتضى مقال مسجل ومؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/11/10 الحكم 6236 الصادر بتاريخ 2016/06/22 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في إطار الملف عدد 2016/8206/3821 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بالحكم على المكترى بأدائه لفائدة المكري مبلغ 36.400,00 درهم الشامل للواجبات الكرائية عن الفترة من فاتح أبريل 2015 إلى متم ماي 2016 مع شمول بالنفاذ المعجل وبتعويض قدره 1000 درهم وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2015/10/21 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بالزنقة 58 الرقم 41 مكرر حي مولاي عبد الله عين الشق بالبيضاء وبتحمله الصائر ويرفض باقي الطلبات.

في الشكل:

وحيث اعتبارا لكون الاستئناف مستوف للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يتجلى من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن السيدة عائشة 22 تقدمت بمقال لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/04/26 مفاده أنها أكرت للمستأنف المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه بسومة قدرها 2600 درهم في الشهر، إلا أن هذا الأخير تقاعس عن أداء الواجبات الكرائية منذ شهر ابريل 2015، مما حدا بها إلى توجيه إنذار إليه توصل به بتاريخ 2015/10/21 بقي دون جدوى مما يجعله في حالة تماطل ثابتة كما أنه لم يسلك مسطرة الصلح. ملتزمة بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء و الإفراغ المبلغ للمستأنف بتاريخ 21 أكتوبر 2015 و بإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل المكروى له و الكائن بعنوانه أعلاه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع و بأدائه لها مبلغ 15600 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من ابريل 2015 إلى شنتبر 2015 و كذا مبلغ 3000 درهم كتعويض عن التماطل مع النفاذ المعجل و الإكراه البدني في الأقصى و الصائر. وحيث أدلت بمقال إضافي التمسست من خلاله الحكم على المستأنف بأدائه لفائدتها ما مجموعه 20.800 درهم عن الواجبات الكرائية غير المؤداة عن أشهر أكتوبر، نوفمبر و دجنبر 2015 و يناير، فبراير، مارس، ابريل و ماي 2016 مع النفاذ المعجل و الإكراه البدني في الأقصى و الصائر. كما أدلى المستأنف بمذكرة جوابية مفادها انه يشغل المحل موضوع الدعوى كمكتب للعمل لتطبيق عليه أحكام ظهير 1980/12/25 و هي الواجبة التطبيق في حين أن المستأنف عليها سلكت مسطرة خاضعة لظهير 24 ماي 1955 مما يكون معه الإنذار معيبا شكلا كما أن المقال جاء مخالفا للقانون، مشيرا أن نشاطه عرف ركودا نظرا لكونه مصاب بداء السرطان و يخضع لعلاج يتطلب مبالغ مالية جد

مكلفة مما جعله تتراكم عليه ديون و انه مستعد للأداء. ملتصقا بالحكم بان المحل موضوع الدعوى خاضع لمقتضيات ظهير 25-12-1980، و احتياطيا انه مستعد لأداء الواجبات الكرائية.

وحيث بعد تبادل باقي المذكرات والردود صدر الحكم استأنفه الطاعن على أساس أن المحل موضوع الدعوى لا يخضع لظهير 24-5-1955 لكون الطاعن لا يمارس فيه نشاط تجاري بل هو عبارة عن مكتب خاص يخضع لمقتضيات ظهير 25-12-1980 لذلك يلتمس إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من إفراغ الطاعن من المحل الكائن بالزنقة 58 الرقم 41 مكرر حي مولاي عبد الله عين الشق الدار البيضاء. وأرفق المقال بنسخة حكم مع غلاف تبليغ .

وحيث أجابت المستأنف عليها بأنه بالرجوع إلى عقد الكراء المدلى به رفقة المقال الافتتاحي فإنه يشير في فقرته الثانية المتعلقة بالتشخيص إلى كون المحل هو تجاري ويقع بعين الشق حي مولاي عبد الله زنقة 58 رقم 41 مكرر الدار البيضاء وبالتالي يبقى دفع الطاعن غير مرتكز على أي أساس وحول الطلب الإضافي أن الحكم قضى على المستأنف بأداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمته من فاتح ابريل 2015 إلى متم مايو 2016 والبالغة 36.400 درهم والغير المؤداة إلى غاية يومه من قبله بالرغم من سلوك طرق التنفيذ في مواجهته وأنه تخلد بذمة المستأنف المدة اللاحقة من يونيو 2016 إلى متم دجنبر 2016 بمشاهرة قدرها 2600 درهم والتي وجب فيها ما مجموعه 18.200 درهم لذلك تلتزم العارضة الحكم على المستأنف السيد شاكيب 11 بأدائه لفائدتها مبلغ 18.200 درهم الممثل للواجبات الكرائية المتخلدة بذمته عن الفترة من يونيو 2016 إلى متم دجنبر 2016 بمشاهرة 2600 درهم وتحميل المستأنف الصائر. وأرفقت المذكرة بصورة عقد كراء

وحيث أدرجت القضية أخيرا بجلسة 2017/01/04 حضر نائب المستأنف عليها وتخلف نائب المستأنف رغم الإعلام فتقرر حجز الملف للمداولة للنطق بالقرار بجلسة يومه.

محكمة الاستئناف

حيث خلافا لما أثاره الطاعن فان عقد الكراء الذي يجمعه بالمستأنف عليها يتعلق بمحل تجاري يتواجد بعين الشق حي مولاي عبد الله زنقة 58 رقم 41 مكرر الدار البيضاء وتبعاً لذلك فانه يخضع في مسطرة إنتهائه لمقتضيات ظهير 24-05-1955 ويكون السبب الوحيد المؤسس عليه الطعن بالاستئناف وهو عدم تطبيق هذا الظهير على هذا النزاع في غير محله ويتعين رده.

وحيث بخصوص الطلب الإضافي فانه في غياب ما يفيد أداء الكراء عن الفترة من يونيو 2016 لمتم دجنبر 2016 فان طلب أداء مبلغ 18.200 درهم في محله ويتعين الاستجابة إليه.

وحيث إنه يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف

موضوعا : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعن الصائر .

وفي الطلب الإضافي بأداء المستأنف السيد شاكب 11 لفائدة المستأنف عليها مبلغ 18.200 درهم الممثل لواجبات الكراء عن المدة من يونيو 2016 إلى متم دجنبر 2016 مع تحميله الصائر.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 683
بتاريخ: 2017/02/01
ملف رقم: 2016/8206/5060



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/02/01

وهي مؤلفة من السادة :

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه :

بين السيد عمر 11.

نائبه الأستاذ مبارك المساعيد المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفه متعرضا من جهة.

وبين السيد عبد القادر 22.

نائبه الأستاذ الغازي بنعبد الرزاق المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفه متعرض ضده من جهة أخرى.

بناء على مقال التعرض والقرار الاستثنائي ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لعدة جلسات آخرها جلسة 2017/01/18.

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

في الشكل :

حيث تقدم المتعرض بواسطة دفاعه بمقال رامي إلى التعرض على قرار استثنائي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/09/29 يتعرض بمقتضاه على القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/05/11 والقاضي بتأييد الحكم القطعي عدد 3200 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2015/8206/2072 والقاضي في الشكل بقبول جميع الطلبات. وفي الموضوع في الطلب الأصلي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليهم بتاريخ 2011/02/07 والحكم بإفراغهم هم ومن يقوم مقامهم من المحل التجاري المسمى "سناك عمر" الكائن بشارع محمد الخامس الرقم 16 سطات مع تحميلهم الصائر ورفض باقي الطلبات. وفي الطلب المضاد برفض طلب بطلان الإنذار بالإفراغ وبأداء المدعى عليه فرعيا السيد عبد القادر 22 للمدعين فرعيا مبلغ 350.000 درهم كتعويض عن الإفراغ وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

وحيث التمس المتعرض إلغاء القرار المتعرض عليه والحكم من جديد بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد ببطلان الإنذار موضوع الدعوى واحتياطيا إلغاء القرار المتعرض عليه والحكم من جديد بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى واحتياطيا جدا ببطلان الحكم موضوع الاستئناف وإرجاع الملف إلى المحكمة مصدرته للبت فيه من جديد وفق القانون والحكم بإجراء خبرة لتقويم الخسائر اللاحقة بالعارض من جراء فقدان الأصل التجاري موضوع الدعوى تكون موضوعية ومبنية على أسس تقنية مضبوطة واحتياطيا أكثر تأييد الحكم المستأنف مع تعديله جزئيا وذلك بالرفع من التعويض المطالب به خلال المرحلة الابتدائية وقدره 1.474.000 درهم وتحميل المتعرض ضده الصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب.

وحيث إن التعرض لا يقبل إلا ممن كان الحكم غايبا بالنسبة اليه.

وحيث إنه بالرجوع الى الفصل 352 من ق.م.م الذي يحيل على الفصل 130 في نفس القانون فإنه يجيز التعرض على القرارات الغيابية الصادرة عن محكمة الاستئناف والحال ان الطاعن كان حاضرا في القرار المتعرض عليه مما يبقى معه تعرضه غير مستند على اساس قانوني سليم ويتعين التصريح بعدم قبوله مع ابقاء الصائر على عاتق رافعه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بعدم قبول التعرض وابقاء الصائر على رافعه.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 684
بتاريخ: 2017/02/01
ملف رقم: 2016/8206/5081



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/02/01

وهي مؤلفة من السادة :

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه :

بين السيد عمر 11.

نائبه الأستاذ مبارك المساعيد المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفه مستأنفا من جهة.

وبين السيد عبد القادر 22

نائبه الأستاذ الغازي بن عبد الرزاق المحامي بهيئة الدار البيضاء.

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 لعدة جلسات آخرها جلسة 2017/01/18.

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

في الشكل :

حيث تقدم الطاعن عمر 11 بواسطة دفاعه بمقال مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/09/22 يستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2012/12/05 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء القاضي بإجراء خبرة يقوم بها الخبير السيد عبد القادر المتقي وكذا الحكم التمهيدي الصادر عن نفس المحكمة بتاريخ 2014/06/25 تحت عدد 1539 والقاضي بإجراء خبرة يقوم بها الخبير السيد محمد اعراب وكذا الحكم القطعي الصادر بتاريخ 2015/03/18 تحت عدد 3200 في الملف رقم 2011/8206/16556 والقاضي في الشكل بقبول جميع الطلبات وفي الموضوع في الطلب الأصلي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليهم بتاريخ 2011/02/07 والحكم بإفراغهم هم ومن يقوم مقامهم من المحل التجاري المسمى "سناك عمر" الكائن بشارع محمد الخامس الرقم 16 سطات مع تحميلهم الصائر ورفض باقي الطلبات. وفي الطلب المضاد برفض طلب بطلان الإنذار بالإفراغ، وبأداء المدعى عليه فرعيا السيد عبد القادر المقرئ للمدعين فرعيا (المكترين) مبلغ 350.000 درهم كتعويض عن الإفراغ وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

وحيث إن المستأنف عليه دفع بأنه سبق أن صدر عن هذه المحكمة قرارا استئنافيا تحت عدد 3077 بتاريخ 2016/5/11 بالملف عدد 2015/8206/2071 قضى بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك برفع التعويض المحكوم به إلى (436.000,00) درهم .

وحيث إنه بالرجوع إلى وثائق الملف الابتدائي ولا سيما الأمر بعدم نجاح الصلح بتاريخ 2011/4/21 بالملف عدد 11/4/244 وكذا الطلب الرامي إلى الطعن في الإنذار بالإفراغ. والطلب المضاد المؤرخ في 2012/04/11 وكذا المذكرة بعد الخبرة المأمور بها ابتدائيا يتبين أن الطاعن كان طرفا في الدعوى التي صدر بصدها الحكم المستأنف ثم صدر القرار الاستئنافي الواردة مراجعه أعلاه الذي قضى بتأييده والذي كان أيضا حاضرا فيه.

وحيث إنه لا يجوز استئناف نفس الحكم مرتين ومادام الطاعن كان طرفاً في القرار أعلاه وأن عدم ذكر اسمه بديباجة القرار لا يعدو أن يكون مجرد خطأ مادي ذلك أن حضوره ثابت بحسب وثائق الملف إلى جانب باقي الورثة مما يكون معه طعنه الحالي غير مقبول .
وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائياً علنياً وحضورياً .

في الشكل: بعدم قبول الاستئناف وتحميل الطاعن الصائر

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

كاتب الضبط

المستشارة المقررة

الرئيس

قرار رقم: 685
بتاريخ: 2017/02/01
ملف رقم: 2016/8206/5644



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقاً للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/02/01

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد عمر 11.

نائبه الأستاذ عبد العالي الصافي المحامي بهيئة القنيطرة.

بوصفه مستأنفاً من جهة.

وبين السيدة مينة 22.

نائبها الأستاذ صفياني محمد المحامي بهيئة القنيطرة.

بوصفها مستأنفاً عليها من جهة أخرى.

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

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

واستدعاء الطرفين لجلسة 2017/1/18.

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

في الشكل :

حيث تقدم الطاعن بواسطة دفاعه بمقال مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/10/12 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 1674 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2016/06/01 في الملف عدد 2016/8201/1067 والقاضي بقبول الدعوى شكلا وموضوعا بأداء السيد عمر 11 لفائدة السيدة مينة 22 مبلغ 20.196,00 درهم المقابل لواجبات كراء المحل الكائن بالزنقة 153 الرقم 2 درب الخير القنيطرة عن المدة الممتدة من 2015/06/01 إلى 2016/03/31 مع النفاذ المعجل وأدائه للمدعية تعويضا قدره 1.000,00 درهم، وإفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المذكور مع تحميله الصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى في حقه و رفض باقي الطلب.

وحيث بلغ الطاعن بالحكم المطعون فيه بتاريخ 2016/09/29 كما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال، وبأدر إلى استئنافه بتاريخ 2016/10/12 أي داخل الأجل القانوني، واعتبارا لتوفر الاستئناف على باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه ان المدعية تقدمت بواسطة نائبها لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2016/04/06 بمقال افتتاحي عرضت خلاله أنها تكرري للمدعى عليه المحل الكائن بالزنقة 153 رقم 2 درب الخير القنيطرة مقابل مشاهرة قدرها 1.980 درهم، وأنه تقاعس عن أداء واجبات الكراء من 2015/06/01 وتم إنذاره بتاريخ 2015/09/01 لكن دون جدوى ودون ممارسة دعوى الصلح، ملتزمة الحكم عليه بأدائه واجبات الكراء حسب السومتين القديمة والجديدة الثابتة بحكم قضى بالزيادة، وذلك من 2015/06/01 إلى 2016/03/31 بمبلغ 20.196 درهم وإفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل موضوع النزاع تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم يوميا والنفاذ المعجل وتعويض قدره 2.000 درهم والصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى.

وبعد إدراج الملف بعدة جلسات، أصدرت المحكمة التجارية بالرباط الحكم المشار إليه أعلاه، وهو الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف ان الحكم المستأنف غير مرتكز على أساس قانوني سليم وخرق مقتضيات الفصلين 1 و 32 من ق.م.م. ذلك ان المقال الافتتاحي للدعوى جاء معيبا شكلا وتبعاً لذلك يكون الحكم المستأنف قد جانب الصواب فيما قضى به من قبول الدعوى شكلا لانعدام شرط المصلحة للمستأنف عليها في الدعوى ما دام ان العارض يقوم بأداء واجبات كراء المحل المذكور. بالإضافة إلى ان الحكم المستأنف جاء فاسد التعليل الواقعي والقانوني ذلك ان الإنذار المستدل به في نازلة الحال يبقى غير جدير بالاعتبار لكونه معيب شكلا وموضوعا فان العارض ينكر التوقيع والتمس الأمر بتحقيق الخطوط وفقا لمقتضيات المادة 89 من ق.م.م. بواسطة السندات أو بشهادة الشهود أو بواسطة خبير عن الاقتضاء، وان التأكد من صحة التبليغ ومدى توفره على كافة الشروط القانونية يعتبر مسألة جوهرية ومن النظام العام لما له من آثار قانونية خطيرة من شأنها المساس بالمركز القانوني للعارض وان المحكمة تراقب الشكل قبل الموضوع وانه بعد اطلاعها على التبليغ والوكالة الخاصة المدلى بها من أجل الطعن بالزور الفرعي في إجراءات التبليغ والتأكد من كافة عيوبه الشكلية والقانونية. وبخصوص التماطل، فان العارض مكن المستأنف عليه من واجبات الكراء عن الفترة الممتدة من 2015/06/01 إلى 2016/03/31 وان المستأنف عليه كان يماطل العارض ويرفض تسليمه وصولات الكراء بهدف إفراغه من المحل. وان العارض مستعد لإثبات هاته الواقعة بشهادة الشهود وأن المستأنف عليها ليس المرة الأولى التي تدعي فيه بعدم أداء العارض لواجبات الكراء بل إنها توجه إنذارات الأداء والإفراغ الهدف منها هو طرد العارض من محله التجاري الذي يعد مصدر عيشه وعيش أسرته والدليل على ذلك هو محضر امتناع بتاريخ 2015/01/19، علاوة على ان العارضة تهدف بكل الوسائل إفراغ الطاعن دون تعويض علما بان المحل محل النزاع هو محل تجاري له زبائن ومصدر عيش الطاعن، وفيما يتعلق بالتعويض، فان التعويض المحكوم به غير مرتكز على أساس ومبالغ فيه ذلك ان التماطل غير ثابت إطلاقا في نازلة الحال وليس له ما يبرره خاصة وان المستأنف عليها مرارا ترفض تسليمه وصولات الكراء وترفض أيضا حتى العرض العيني للعارض، وحول إفراغ العارض من المحل التجاري، فانه يبقى غير مرتكز على أساس ذلك انه أدى جميع التزاماته التعاقدية اتجاه المستأنف عليها، وان هذه الأخيرة رفضت تسليمه وصولات ورفضت أيضا العرض العيني في ملف المختلف عدد 2015/109/125 من أجل عرض عليها مبلغ 5.940 درهم واجبات كراء المحل أعلاه شهر 11 و 12 من سنة 2014 ويناير 2015. كما رفضت تسليم العارض وصولات الكراء عن الفترة الممتدة من 2015/06/01 إلى 2016/03/31، لهذه الأسباب يلتمس أساسا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض كافة الطلبات. واحتياطيا الأمر بإجراء بحث بحضور الأطراف والشهود مع حفظ حقه في تقديم مستنتاجاته بعد البحث. وفي الطعن في إجراءات التبليغ وبالزور الفرعي، الإشهاد على ان العارض يطعن صراحة بالزور الفرعي في شهادة التبليغ وفقا مع إشهار الطرف الآخر ان كان يتحمل بالوثيقة أو يود سحبها من الملف وإحالة الوثيقة على خبرة لمعرفة هوية المتوصل.

وبناء على مذكرة إسناد النظر المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة محاميها والتي من خلالها تسند النظر للمحكمة لمراقبة المقال الاستئنافي شكلا ومضمونا والقول بتأييد الحكم الابتدائي لمصادفته الصواب فيما قضى به وإبقاء الصائر على المستأنف مع حفظ حقه في المطالبة بواجبات الكراء اللاحقة إلى تاريخ الإفراغ.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2017/01/18 تقرر خلالها حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار بجلسة

2017/02/01.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بأوجه الاستئناف المبسوطه أعلاه.

و حيث إنه طبقا للفصل 38 من ق.م.م. فإن التبليغ يعتبر مسلما تسليميا صحيحا للشخص نفسه أو في موطنه أو في محل عمله أو في أي مكان آخر يوجد فيه، وفي النازلة، فإن الإنذار موضوع الدعوى بلغ للمستأنف عليه بتاريخ 2015/9/1 بواسطة المفوض القضائي الذي يعتبر مؤهلا قانونا للقيام بعمليات التبليغ طبقا للمادة 15 من القانون 81.03 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين حسبما جاء بقرار محكمة النقض عدد 491 الصادر بتاريخ 31 مارس 2011 في الملف التجاري عدد 2010/2/3/280 المنشور بمجلة قضاء محكمة النقض عدد 74 ص 212.

وحيث ان الثابت من نسخة محضر التبليغ موضوع الدعوى أن المستأنف بلغ بالإنذار المكترى بالمحل بواسطة ابنه الذي وقع على محضر التبليغ فيكون بذلك التبليغ حصل لذي صفة وبعنوان المحل المتنازع عليه ومطابقا للفصلين 38 و 39 من ق.م.م. ومبلاغا بالتالي تبليغا صحيحا وقانونيا ويعد محضر التبليغ وثيقة رسمية لا يطعن فيها إلا بالزور، مما تبقى معه منازعة المستأنف في إجراءات تبليغ الإنذار غير قائمة على أساس ويتعين لأجله ردها.

وحيث إن توصل المستأنف عليه بالإنذار و عدم استجابته لفحواه الرامي إلى أداء واجب كراء المدة من يونيو الى شنتبر 2015 داخل أجل 15 يوما الممنوح له و عدم تبريره لأي عذر مشروع يبرر تخلفه عن الوفاء بالتزاماته وفق ما يقرره الفصل 663 من ق.ل.ع يجعل حالة المطل ثابتة في حقه طبقا للفصلين 254 و 255 من ق.ل.ع و تشكل سببا خطيرا يبرر رفض تجديد العقد طبقا للفقرة الأولى من الفصل 11 من ظهير 1955/5/24 علما ان العرض العيني المنجز لفائدة المكري حسب محضر الإمتناع المؤرخ في 2015/2/19 المدلى به خلال هذه المرحلة انما يتعلق بالفترة من نونبر 2014 الى يناير 2015 وليس المدة المطلوبة بحسب الإنذار وحيث انه من جهة أخرى فعدم سلوك الطاعن لمسطرة الصلح داخل أجل 30 يوما المنصوص عليه في الفصل 27 من ظهير 1955/5/24 من تاريخ توصله بالإنذار يرفع عنه الحماية التي كان يتمتع بها بمقتضى الظهير المذكور ويعد تبعا لذلك في حكم المتنازل عن طلب تجديد العقد ومحتلا للمحل بدون حق ولا سند بمرور مهلة ستة أشهر الممنوحة له في الإنذار،

وحيث تمسك الطاعن بأداء واجبات الكراء عن المدة المحكوم بها ابتدائيا من 2015/6/1 الى 2016/3/31 وان المستأنف عليه لم يسلمه تواصيل الكراء وان لديه شهودا على واقعة أداء الكراء، في حين أن الأصل في واجبات الكراء هو ملاءة الذمة الى حين إثبات المكتري عكس ذلك عن طريق إثبات تحلله من تلك الواجبات وهو الملزم بالإثبات طبقا لقاعدة البينة على المدعي، وبخصوص تسليمه تواصيل الكراء من قبل المستأنف عليه فإن تواصيل الكراء تسلم للمكتري من جانب المكري في مقابل أداء واجبات الكراء وان المكتري هو

الملزم بإثبات أداء واجبات الكراء وامتناع المكري عن تسليمه وصولات الكراء وليس العكس كما أن مبلغ الكراء المحكوم به يبلغ (20196) درهم وبذلك فهو يفوق مبلغ 10.000 درهم الجائز إثباته بشهادة الشهود حسب الفصل 443 من ق.ل.ع. وبذلك فلا يجوز إثبات فراغ ذمة المستأنف منه اعتمادا على شهادة الشهود وهو ما يجعل الدفع المثار من قبله لا أساس له.

وحيث انه بذلك يعتبر الإنذار مرتكزا على سبب جدي والمحكمة كانت على صواب حينما قضت على الطاعن بالإفراغ لثبوت التماطل ويتعين رد الاستئناف وتأييد الحكم المتخذ.

لهذه الأسباب

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

- في الشكل: قبول الاستئناف.

- موضوعا: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 689

بتاريخ: 2017/02/01

ملف رقم: 2016/8206/5728



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/02/01

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : السيد سعيد 11

ينوب عنه الأستاذ مولاي الفاضل عبي المحامي بهيئة الرباط

يوصفه مستأنفا من جهة

وبين : السيدين عبد الكريم 22 و ابراهيم 22

ينوب عنهما الأستاذ عبد اللطيف الفلج المحامي بهيئة الرباط

يوصفهما مستأنفا عليهما من جهة أخرى.

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

واستدعاء الطرفين لجلسة 2017/01/04.

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث إنه بمقتضى مقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 2013/09/24 استأنف السيد سعيد 11 بواسطة محاميه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط تحت عدد 2420 في الملفين المضمومين 2013/8/325 و 2013/8/236 بتاريخ 2013/05/27 والقاضي في الطلب الأصلي بقبوله شكلا ورفضه موضوعا وإبقاء المصاريف على عاتق رافعه ، وفي الطلب المضاد في الشكل بقبوله وفي الموضوع بأداء المدعى عليه فرعيا سعيد 11 لفائدة المدعى عليهما عبدالكريم وابراهيم 22 واجب كراء المحل الكائن برقم 52 زنقة جبل العياشي مرآب رقم 10 أكدال الرباط عن المدة من يوليو 1998 إلى متم يونيو 2012 بما قدره 100.800,00 درهم وبإفراغه من المحل المذكور هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه وبتحميله المصاريف على القدر المحكوم به وتحديد الإيجاب في حقه في الأدنى وشمول الحكم بالنفاذ المعجل في الشق المتعلق بأداء واجب الكراء ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث عن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 2013/09/10 حسب الثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال و استأنفه بتاريخ 2013/9/24 أي داخل الأجل القانوني .
و حيث إن الاستئناف وفق الشكل المنصوص عليه قانونا صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة محاميه بمقال افتتاحي للدعوى مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 2013/01/17 يعرض فيه أنه توصل بتاريخ 2012-07-27 من لدن الطرف المدعى عليه بإنذار في إطار ظهير 24 ماي 1955 من أجل أداء الواجب الكرائي ، سلك على إثره مسطرة الصلح ، آلت إلى صدور مقرر بفشل الصلح ، بلغ بنسخة منه بتاريخ 2012/12/17 . موضحا أنه رغم كون الإنذار بعث من غير ذي صفة فقد قام بعرض الكراء المترتب بذمته. ملتصا بالحكم له بتعويض مسبق محدد في 5000,00 درهم ، و الأمر بإجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري مع حفظ حقه في المطالب النهائية، مرفقا طلبه بنسخة من مقرر فشل الصلح مع طي تبليغه .

و بناء على جواب الطرف المدعى عليه تمسك فيه بثبوت صفته في توجيه الإنذار مستندا في ذلك إلى قرار استئنافي. و بأنه لا دليل بالملف على أداء الواجب الكرائي ملتصا بالحكم برفض الطلب ، و مدليا بنسخة من القرار الاستئنافي رقم 2008-1686 و تاريخ 2008/04/03 و محضر تبليغ إنذار في 2012-07-27 و فيما

بعد بنسخة طبق الأصل للقرار المذكور ، مع مقال مضاد مؤدى عنه في 28 مارس 2003 أكد من خلاله على ثبوت تماثل المدعى عليه فرعيا في أداء الواجب الكرائي ، و ملتصا الحكم على هذا الأخير بأدائه لفائدته واجب الكراء عن المدة من يوليو 1998 إلى متم يونيو 2012 بما قدره 100.800,00 درهم و بإفراغه من العين المكتراة هو و من يقوم مقامه أو بإذنه مع تحميله الصائر و تحديد الإيجابار في حقه، و شمول الحكم بالنفاذ المعجل.

و بناء على المقال الافتتاحي للملف عدد 2013-13-326 المقدم من طرف المدعي بواسطة دفاعه المؤدى عنه الرسم القضائي و المسجل بكتابة الضبط بتاريخ 2013/01/17 يعرض فيه أنه توصل بالإنداز عدد 2672-1-2012 من لدن الطرف المدعى عليه من أجل أداء واجب كراء المحل الكائن برقم 52 زنقة جبل العياشي ، رقم 10 أكدال، الرباط عن المدة من يوليو 1998 إلى متم يونيو 2012 على أساس السومة الشهرية المحددة في 600,00 درهم ، موضحا أنه ينازع في صحة الإنداز الموجه إليه ، على أساس أن هذا الأخير وجه ممن لا صفة له، إذ أنه يجهل صفة باعثي الإنداز لعدم إدلائهم بما يثبت صفتهم كمالكين للحل. و بأنه بالرجوع إلى نص هذا الأخير يتبين أنه بعث من طرف عبد الكريم و ابراهيم 22 دون ذكر الاسم العائلي لعبد الكريم ، مضيفا أن العلاقة الكرائية كانت تربطه بالمسماة التسماني صباح أمينة ، و انتقلت الملكية إلى المسمى عبد السلام عزوز إلى أن فوجئ بمسطرة قضائية بشأن المحل مقدمة من الطرف المدعى عليه . مستطردا أنه كان على الطرف المدعى عليه إشعاره بانتقال ملكية العقار إليه. هذا فضلا عن كونه لما توصل بالإنداز فقد بادر إلى إجراء عرض عيني لواجبات الكراء ، الأمر الذي يجعل الإنداز الموجه إليه غير قانوني و غير مبني على أساس ملتصا القول ببطلانه و بتحميل الطرف المدعى عليه الصائر، مرفقا طلبه بنسخة من طلب تبليغ إنداز.

و بناء على جواب الطرف المدعى عليه تمسك فيه بأنه بالرجوع إلى نص الإنداز يتبين أنه يتضمن كافة الشروط القانونية المنصوص عليها بظهير 24 ماي 1955 و أنه على اعتبار أن المدعى عليه تقدم بدعوى الفصل 32 من نفس الظهير أمام هذه المحكمة وفق الملف عدد 2013-8-325 فهو يلتصم ضم هذا الملف للملف المذكور لتعلق الأمر بنفس الأطراف والموضوع و السبب.

و موضوعا أفاد بأن صفته ثابتة بموجب مساطر قانونية بين الطرفين و من بينها القرار الاستئنافي المدلى به، وبأن الملف خال مما يفيد واقعة عرض الواجب الكرائي. ملتصا القول برفض الطلب و مدليا بمحضر تبليغ إنداز، ونسخة القرار الاستئنافي السالف ذكره ، و فيما بعد بنسخة من شهادة الملكية العقارية .

و بناء على إدراج الملف بجلسات أهمها جلسة 2013/04/01 و التي تقرر خلالها ضم الملف 326 إلى الملف 325 لوجود ارتباط بينهما، و آخرها جلسة 2013-04-29 و التي حضرها دفاعا الطرفين مؤكدين ما سبق، مما تقرر معه اعتبار القضية جاهزة و تم حجزها للمداولة لجلسة 2013-5-13 تم تمديدتها لجلسة 2013/05/27.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم المستأنف والذي استأنفه

السيد سعيد 11 مركزا أوجه استئنافه على الأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

في الاختصاص النوعي :

أكد المستأنف أن الإنذار الموجه قد انصب على مرآب وحيث ان المرآب لا يمكن أن يكون خاضعا لظهير 1955/05/24 بل هو خاضع للقواعد المدنية وليس القواعد التجارية مما يجعل الإنذار الموجه للعارض إنذار باطلا وكان لزاما على المحكمة أن تصرح بذلك ، كون النزاع المعروض أمامها ليس من اختصاصها كون عبارة مرآب الواردة في الإنذار تعني (كراج) وأن المحل التجاري الذي له صفة (تجاري) لا بد أن تمارس فيه التجارة ، لذا توجب إلغاء الحكم من هذا القبيل والتصريح ببطلان الإنذار

حول التقادم :

أوضح المستأنف أنه بالرجوع مرة أخرى إلى المقال المضاد والذي يجهله العارض ولم يتوصل بنسخة منه حتى يتسنى له الجواب والرد عليه أن المدعين يطالبون بواجبات الكراء من يوليو 1998 إلى متم يونيو 2012 وان المدة المطالب بها قد ستعفى بمرور أجل التقادم الخمسي وذلك إعمالا بمقتضيات الفصل 391 من قانون الالتزامات والعقود وانه وبناء على ذلك توجب إلغاء الحكم الابتدائي والتصريح بالتقادم والحكم برفض الطلب والدعوى وتطرق المدعى عليهما في مذكرتهما ان العارض لم يقم بعرض الكراء في الأجل المضروب في الإنذار وانه بالرجوع إلى هذا الدفع نجد أن العارض قد قام بطلب عرض الكراء ، وانه تقدم بطلب تنفيذ الامر بتاريخ 2013/8/15 أي قبل انصرام الأجل القانوني لكن المفوض القضائي تعذر عليه القيام بالمهمة المنوطة به كون باعثي الإنذار لم يعرف لهم موطن ولا يوجد عنوانهم بالإنذار وانه بذلك يكون العارض قد قام بما يلزمه عليه القانون ألا وهو عرض الكراء في الوقت القانوني.

وكل هذه الدفوعات لم ترد عليها المحكمة بل أصدرت حكمها الذي أقل ما يقال عنه انه حكم غير مصادف للصواب وبه عيوب شكلية منها إخلال بحق من حقوق الدفاع ألا وهو عدم تبليغ المذكرة الجوابية مع المقال المضاد للعارض ، كون هذا الأخير به عيوب شكلية وقانونية.

وحيث انه وأكثر من ذلك أنه يوجد بالملف نفس الطلب الرامي إلى المصادقة على انذار مع الأداء والإفراغ المقدم من طرف دفاع المدعى عليهما بواسطة الأستاذ عبداللطيف الأفلج والغير المؤدى عنه الرسوم القضائية ، وهذا ما جعل العارض يسند النظر للمحكمة الموقرة كونه كان مقتنعا بأن المحكمة ستصرح بعدم قبول الطلب. لذا ولأجل ما ذكر فإنه نظرا لكون المحل هو عبارة عن مرآب غير خاضع لظهير 1955/5/24 فإن المحكمة ستصرح ببطلان الإنذار لعدم الاختصاص النوعي.

وان المحكمة بعد اطلاعها على المقال المضاد ستصرح كذلك بأن المدة المطلوبة قد سقطت بمرور أجل التقادم طبقا للفصل 391 من قانون الالتزامات والعقود ، وتبعا لهذا كله فإن المحكمة ستقضي كذلك برفض طلب الإفراغ.

والتمس الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم تبعاً لذلك بإعلان الإنذار كونه قد بعث في إطار ظهير 1955/5/24 خاصة أن المحل المتنازع عليه غير خاضع لهذا الظهير فهو مجرد مرآب ، والحكم بإلغاء الحكم فيما قضى به من الأداء كونه قد سقط بمرور أجل التقادم والقول بالحكم برفض جميع طلبات المدعين وجعل الصائر على المدعى عليهما. وأدلى بنسخة حكم وطي تبليغ.

وبجلسة 2014/01/13 أدلى المستأنف عليهما بمذكرة جواب جاء فيها أن الدفع بعدم الاختصاص لا بد أن يكون قبل كل دفع ودفاع وأن المستأنف لما توصل بالإنذار التجأ إلى عدة مساطر ولم يثر في أي من هذه المساطر مسألة الاختصاص ، وآخرها مسطرة طلب التعويض المقدم في إطار ظهير 1955/05/24 لزمه بعرض واجبات الكراء المترتب بذمته ، وبالتالي فالدفع بعدم الاختصاص النوعي لا سند له قانوناً و واقعاً.

وحول التقادم أكد المستأنف أن الدفع بالتقادم يجب أن يثار قبل كل دفع أو دفاع وأن المدة الكرائية التي تضمنها الإنذار الذي توصل به المستأنف بتاريخ 2012/07/27 طعن فيه المستأنف بإبطالان لسبب وحيد ، وهو أنه يدعي جهل من بعثه ولم يناقش التقادم أو ما تضمنه الإنذار من المطالبة بالواجبات الكرائية المترتبة في ذمته ، وبالتالي فإثارة التقادم أمام محكمة الاستئناف التجارية وعدم إثارته في أي مسطرة من المساطر السابقة. فإنه بذلك يكون هذا الدفع غير مرتكز على أساس .

وإنه إضافة إلى ما سبق في معرض حديثه عن التقادم يدعي قيامه بطلب عرض الواجبات الكرائية بتاريخ 2013/08/07 مع أن توصله بالإنذار بالأداء كان بتاريخ 2012/07/27 وبالتالي فالدفع بالتقادم أيضاً لا سند له قانوناً و واقعاً ، والتمسا الحكم بأن الاستئناف غير مرتكز على أساس والحكم بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر . وأدلى بنسخة من الحكم بعدم نجاح الصلح ونسخة من مقال طلب التعويض ونسخة من طلب الطعن في الإنذار ونسخة من محضر تبليغ الإنذار.

وبجلسة 2014/02/17 أدلى المستأنف بمذكرة تعقيب جاء فيها أن الدفع بعدم الاختصاص النوعي يمكن إثارته في جميع مراحل الدعوى ويمكن كذلك الحكم بعدم الاختصاص النوعي تلقائياً من لدن محكمة الدرجة الأولى. كما أنه تعتبر القواعد المتعلقة بالاختصاص النوعي من النظام العام ولأطراف أن يدفعوا بعدم الاختصاص النوعي في جميع مراحل إجراءات الدعوى وعلى الجهة القضائية المعروض عليها القضية أن تثيره تلقائياً (أحكام مشتركة الفصل الثالث المادة 12).

وإن النزاع الذي كان معروضاً على المحكمة التجارية يتعلق بالإنذار الموجه إلى العارض والذي هو عبارة عن مرآب وعبارة مرآب لا تدخل ضمن ظهير 1955/5/24 المتعلق بالمحلات التجارية وأنه كان لزاماً على المحكمة عند تصفحها لمستندات الملف وخاصة الإنذار المرفق لمقال الطعن في الإنذار أن تصدر حكماً يقضي بعدم الاختصاص النوعي علماً أن الإنذار يشير إلى مرآب ، لذا توجب القول بالحكم وبناء على ما سبق ذكره بأن الإنذار الموجه إلى العارض لا تطبق عليه مقتضيات ظهير 1955/05/24 وتوجب بطلانه.

وحول ما أثير في خصوص التقادم ، أكد المستأنف أنه بالرجوع إلى مقال الطعن بالاستئناف فهو أثار هذا الدفع كونه لم تسمح له الفرصة أمام المحكمة التجارية بالرباط ، كونه لم يبلغ له المقال المضاد المطالب به بالكراء

والمدلى به من طرف دفاع المستأنف عليهما الأستاذ عمر ايت الطالب بل بلغت له مذكرة تعقيب فقط ، وان عدم تبليغه بهذا المقال من طرف المحكمة تكون هذه الأخيرة قد خرقت نصا صريحا ألا وهو الاخلال بحق من حقوق الدفاع وعرضت حكمها للإبطال وانه وما دامت المحكمة قد خرقت هذا النص ، فإنه يحق للعارض إثارته أمام المحكمة كون الاستئناف ينشر الدعوى من جديد.

وان الدفع بالتقادم يمكن إثارته لأول مرة أمام محكمة الاستئناف وهذا ما استقر عليه المجلس الأعلى في قراره الصادر بتاريخ 2005/04/13 تحت عدد 1058 ملف مدني عدد 2004/5/1/4384 ، والتمس الحكم وفق مقاله الاستئنافي وأدلى بمحضر معاينة.

وبجلسة 2014/02/17 أدلى المستأنف عليهما بمذكرة تعقيب جاء فيها أن ما أثاره المستأنف بخصوص أن الإنذار الموجه إليه ينصب على مرآب وأنه لا يمكنه أن يكون خاضعا لظهير 1955/05/24 فهذا ادعاء لا أساس له قانونا ، فمن يقر لا يرجع ، وان المستأنف أقر بتجارية النشاط التجاري الذي يمارسه في المحل موضوع الدعوى عندما تقدم بطلب التعويض عن فقدان أصله التجاري وفق مذكرته " مقال يرمي إلى طلب التعويض " المؤرخة في 2013/01/17 وعندما سبق له وأن تحجج في دعواه موضوع الملف عدد 01/311/15 بأن علاقته الكرائية تجددت مع المنوب عنها بمقتضى انذار ظهير 1955 الذي وجه له . ومن ثمة لما اختار المستأنف الإطار القانوني الذي ينظم علاقته الكرائية بالعارضين في غير من محطة ، فإن دفعه بعدم الاختصاص النوعي من هذا المنوال لا يجدي من حيث القانون.

ومن جهة ثانية فإن الدفع بعدم الاختصاص النوعي يجب أن يثار قبل كل دفع أو دفاع وذلك حسب الفصل 16 من ق.م.م. الذي ينص " أنه لا يمكن إثارة هذا الدفع في طور الاستئناف إلا بالنسبة للأحكام الغيابية " . فإذا لم يثر هذا الدفع ابتدائيا فلا مجال لإثارته أمام مجلسكم بالإضافة إلى أنه سبق له أن باشر مساطر قضائية في هذا الشأن عندما تقدم بمقال يرمي إلى تجديد العقد أمام المحكمة التجارية والذي يحدد فيه صفته كتاجر ويزول بهذا المحل الذي يصفه بالمرآب نشاطا تجاريا مما لا يدع مجالا للشك بأن المستأنف متناقض في ادعاءاته وبروم الإبطال بغير وجه حق. وأما بخصوص ما أثاره حول التقادم فلا يستند فيه على أساس قانوني ، لأن الدفع بالتقادم من الدفوع التي يجب أن تثار قبل كل دفاع في الجوهر وبالتالي قبل النفاذ لمناقشة الجوهر ، وهذا ما سار عليه العمل والاجتهاد القضائي. وباعتبار أن التقادم القصير الأمد ليس من الدفوع التي تتعلق بالنظام العام والتي يمكن للمحكمة من تلقاء نفسها أن تثيرها فلا يمكن اعتبار هذا الدفع الذي يثار لأول مرة أمام مجلسكم ، يضاف إلى ذلك أن التقادم القصير الأمد غير مسقط للحق وإنما هو قرينة على الوفاء ، وما دام أن هذه القرينة البسيطة قد دحضها المستأنف نفسه وعلى نفسه عندما أقر بالدين بكامله في مرحلة البداية ، فيكون الدفع بالتقادم غير سليم الأساس القانوني وغير جدير بالإعتبار. أما بخصوص ما ادعاه بأنه قام بعرض واجبات الكراء وأنه استصدر أمر بذلك داخل الأجل القانوني إلا أن المفوض القضائي تعذر عليه القيام بالمهمة المنوطة به ، فهنا لم يتحقق العرض وبالتالي لم يف المستأنف بالتزاماته التعاقدية والعبرة بعرض واجبات الكراء وليس فقط استصدار أمر بهذا الخصوص دون تنفيذه . أما بخصوص ما يدعيه المستأنف بأن هناك طلب رامي إلى المصادقة على الإنذار مع

الأداء والإفراغ غير مؤدى عنه وأنه أسند فيه النظر وهو مقتنع ان المحكمة ستصرح بعدم قبوله ، فهذا دفع غير جدي ولا يتسم بالموضوعية ولا يمكن اعتباره كدفع أساسا ، لأن العبرة بالإنداز وأسبابه وما دام أن المكتري لم يجتنب أسباب الانذار بالوفاء داخل الأجل فالإنداز يرتب أثره ولا يستلزم أداء الرسوم القانونية للحكم بعدم بطلانه ، وهذا هو المنحى السليم قانونا، والتمسا رد دفع المدعي لعدم جديتها وتأييد الحكم الابتدائي وتحميل المستأنف الصائر. وأرفق المذكرة بنسخة من مقال وصورة للحكم الصادر في الملف 2001/311/15 ، وصورة للحكم الصادر في الملف 2006/13/996.

وبجلسة 2014/03/24 أدلى المستأنف بمذكرة تعقيب جاء فيها أن المحكمة برجعها إلى محضر المعاينة المرفق للمذكرة المؤرخة في 2014/02/10 وجلسة 2014/02/17 فالمفوض القضائي قد عاين المحل و وجده فارغا وهو عبارة عن (مرآب للسيارة)، وبهذا يكون الدفع المثار من طرف المستأنف عليهما غير جدي وتوجب القول بأن المحل موضوع النزاع غير خاضع لظهير 1955/05/24 وأن المحكمة التجارية غير مختصة نوعيا للبت في النزاع مما توجب إلغاء الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط وبعد التصدي الحكم بعدم الاختصاص النوعي.

وكذلك من الدفع المثار من طرف المستأنف عليهما بان الدفع بعدم الاختصاص النوعي يجب أن يثار قبل كل دفع أو دفاع وذلك حسب الفصل 16 من ق.م.م.

والفصل المحتج به يتعلق بالاختصاص المكاني و لا علاقة له بالاختصاص النوعي وهذا ما تطرق إليه العارض في مذكرته السابقة بكل إسهاب.

وحيث أنه ولدحض كل مزاعم المستأنف عليهما فإن العارض يدلي بقرار صادر عن المجلس الأعلى والذي قضى برفض طلب النقض. وانه بالرجوع إلى هذا القرار نجد أن النزاع كان منصبا على نفس المحل وأن جل المساطر كانت معروضة أمام القضاء العادي أي المحاكم الابتدائية والاستئنافية وكان الهدف منها هو افراغ العارض من المحل للاحتلال بدون حق ولا سند.

وان الدعوى كانت مقدمة من طرف كلا من 22عبدالكريم و22ابراهيم وكذلك الانذار الموجه إلى المستأنف غير أن الدعوى الحالية ومذكرات الجواب تتم تارة باسم بوزبيق عبدالكريم وتارة باسم 22عبدالكريم وابراهيم وانه يوجد اختلاف في الأسماء ، لذا فإنه يتوجب عليهما الادلاء بما يثبت الاسم الحقيقي لهما حتى تتأكد المحكمة منه وهذا يعتبر دفعا وجيها كذلك مما توجب الأخذ به.

وبخصوص الأحكام المدلى بها من طرف المستأنف عليهما أكد أنه رجوعا إلى هذه الأحكام والتي أراد المستأنف عليهما اعتبار أن الاختصاص النوعي يعود للمحكمة التجارية فهذا مجرد زعم ، ذلك أن النزاع لما كان معروضا أمام المحكمة التجارية فإنه كان منصبا على الاحتلال بدون حق ولا سند وكذلك تغيير معالم المحل وأن المستأنف عليهما كانا لا يعترفان بالعلاقة الكرائية مع العارض وهذا ما جعله يدلي بالقرار الصادر عن المجلس الأعلى تحت عدد 906 ملف عدد 2004/1/740 والقاضي برفض طلب النقض المقدم من طرفهما في خصوص الطعن في القرار الاستئنافي الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط والقاضي بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به

من إفراغ وبعد التصدي الحكم برفض الطلب واعتبار ان العارض يتواجد بالمحل بصفة قانونية باعتبار المستأنف عليهما عند شرائهما للمحل كان معتمرا من طرف المستأنف، لذا يتعين القول أن المستأنف عليهما سبق وأن اختارا التقاضي أمام المحاكم العادية إلى أن وصل النزاع إلى محكمة النقض ورفضت طلبهما.

و بناء على ذلك تعين القول بأن الاختصاص النوعي يعود الى المحاكم العادية طبقا لفصل 74 من المدونة الجديدة للكراء و الذي هو واجب التطبيق الآن و ما أثير من طرف المستأنف عليهما بهذا الخصوص غير مرتكز على أساس إذ أن الاختصاص المذكور يمكن إثارته في كل من مراحل التقاضي و التمس الحكم وفق مقاله الاستئنافي و مذكراته

و بجلسات 2014/3/24 و 2014/4/21 و 2014/5/12 أدلى نائبا الطرفين بمذكرات لتأكيد دفوعاتهما السابقة.

و بتاريخ 2014/6/16 أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرارها عدد 3299 نقضته محكمة النقض فيما قضى به من تقادم واجبات الكراء عن المدة ما قبل 2007/7/31 .

و بناء على إدراج القضية بجلسة 2017/01/4 تخلف عنها نائب المستأنف رغم سبقية توصله بجلسة 2016/12/7 بسجل المخابرة بكتابة الضبط و تخلف نائب المستأنف عليهما رغم إعلامه و ألفي بالملف مذكرته بعد النقض الرامية الى الاستجابة لمطالب العارضين في الشق المتعلق بمستحقات الكراء عن الفترة ما قبل 2012/7/31 ، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 2017/2/1 . و خلال المداولة أدلى نائب المستأنف عليهما بمستنتجات بعد النقض جاء فيها أن تعليق قرار محكمة النقض لا يمكن الأخذ به أمام نصوص قانونية غير قابلة للتاويل منها الفصل 391 من ق ل ع و بذلك فإن ألساط الكراء من 2007/7/31 الى 2012/6/30 قد طالها التقادم و علة فرص قيام العارض بالعرض العيني فإن الإيداع لم يتم ملتصا بالحكم وفق القرار الاستئنافي المنقوض .

محكمة الاستئناف

حيث إن محكمة النقض نقضت القرار الاستئنافي عدد 3299 بتاريخ 2014/6/16 بخصوص ما قضى به من تقادم واجبات الكراء عن المدة قبل تاريخ 2007/7/31 لنقصانه التعليق الموازي لانعدامه نتيجة عدم جوابه مما أثير بمذكرة المستأنف عليهما الجوابية بجلسة 2014/2/17 .

و حيث إنه لما كان التقادم من أسباب انقضاء الالتزامات طبقا للفصل 319 من ق ل ع و تقادم الأكرية باعتبارها من الحقوق الدورية في مواجهة أي شخص كان بخمس سنوات ابتداء من حلول كل قسط طبقا للفصل 391 من ق ل ع فإن التقادم ينقطع بكل أمر يعترف المدين بمقتضاه بحق من بدأ التقادم يسري ضده عملا بالفصل 382 من ق ل ع . و بما أن المستأنف أقر بمديونيته حسب الثابت من مقاله الرامي الى المنازعة في الإنذار حينما أفاد في صفحته الثانية أنه بادر الى القيام بالإجراءات القانونية عند توصله بالإنذار و هي طلب إجراء عرض عيني لواجبات الكراء و هو الإقرار

الذي تمسك به المستأنف عليهما من خلال مذكرتهما الجوابية لجلسة 2014/2/17 ولم يبرئ المستأنف ذمته من مستحقات الكراء فإن الإقرار الصادر عنه بحق الدائنتين المكريين من الأسباب القاطعة للتقادم عملا بالفصل 382 أعلاه و يكون التقادم المتمسك به غير معتبر قانونا و يتعين رده و تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به .

لهذه الأسباب

و تأسيسا على قرار محكمة النقض عدد 2/71 المؤرخ في 2016/2/18 .

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

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 691
بتاريخ: 2017/02/01.
ملف رقم: 2016/8206/1843



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/02/01

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين شركة ديار 11 ش.م.م تابعة لصندوق الإيداع و التدبير و التنمية في شخص مديرها و أعضاء مجلسها الإداري

ينوب عنها الأستاذ إدريس بلمحجوب المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفها مستأنفة من جهة

وبين : شركة 22 أولادنا الخاصة ش.م.م في شخص ممثلها القانوني

ينوب عنها الأساتذة محمد لهمادي ، إدريس سنوسي و فاطمة بناصر المحامين 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 2017/01/04.

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 تقدمت به شركة ديار 11 بواسطة دفاعها بتاريخ 2016/03/16 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/10/06 تحت عدد 9355 ملف عدد 2015/8206/6328 و القاضي في الشكل بقبول الطلبين الأصلي والمضاد في الموضوع بالنسبة للطلب الأصلي التصريح ببطلان الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعية بتاريخ 2013/07/03 والمتعلق بالمحل الكائن ب 36 شارع غاندي حي ريفير بوليو الدار البيضاء, مع تحميل المدعى عليها الصائر ، بالنسبة للطلب المضاد رفض الطلب مع إبقاء الصائر على رافعه .

حيث سبق البت بقبول الإستئناف بمقتضى القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 2016/10/19.

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن شركة مدرسة 22 أولادنا تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء تعرض فيه أنها تشغل المحل التجاري على وجه الكراء بعدما اشترت الأصل التجاري من المكترية الأصلية سنة 2009 , و أن المدعى عليها طالبتها بزيادة مهولة في مبلغ السومة الكرائية , وامتنعت عن قبض واجبات الكراء فسلكت مسطرة الأمر والايدياع في حقها , ثم ادعت أنها قامت بأشغال أدت إلى تغيير معالم العين المكترية دون موافقتها , إذ وجهت لها إنذارا بتاريخ 2013/07/03 للعللة المذكورة , فتقدمت بمقال رام إلى إجراء محاولة صلح انتهت بصدور أمر بعدم نجاحه , وأنها لم تقم بأية تغييرات ملتزمة الحكم ببطلان الإنذار المبلغ إليها مع الصائر .

وبناء على جواب المدعى عليها مع مقال مضاد بواسطة نائبها عرضت فيه أنها أكرت العقار الذي تشغله المدعية للمسماة بوطالب قمر برادة التي باعت أصلها التجاري للمدعية مع الحق في الكراء , هذه الأخيرة أقدمت على إدخال تغييرات في المحل عن طريق إزالة جدران والتوسع في جانب من العقار المجاور المملوك لها دون إذنها ملتزمة الحكم برفض الطلب الرامي الى بطلان الانذار , وفي الطلب المضاد الحكم بالمصادقة على الإنذار

بالإفراغ المبلغ للمدعية بتاريخ 2013/07/03 وإفراغها من المحل الكائن ب 36 شارع غاندي حي ريفير بوليو الدار البيضاء هي ومن يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته شركة ديار 11 و جاء في أسباب استئنافها أن الإنذار بالإفراغ موضوع الدعوى مؤسس على كون شركة مدرسة 22 أولادنا أجرت تغييرات متعددة بالعين المكراة تمثل بعضها في إزالة و هدم الجدران و التوسع في جانب من العقار المجاور المملوك للطاعنة دون إذنها في حدود مساحة 1305 متر مربع و تغيير المدخل الرئيسي و غير ذلك من الأشغال المتعلقة بالزليج و الصباغة و الألمنيوم و تغيير القنوات ، و أن الحكم المطعون فيه اعتبر خطأ و دون وجه حق أن الملف خال مما يفيد إقدام المستأنف عليها على إجراء تغييرات بالمحل المكروى مع أن محاضر المعاينات و تقرير الخبرة و الرسائل الموجهة إلى السلطات المحلية المعنية بالتعمير لإيقاف الأشغال و لجوء مدرسة أولادنا إلى إضفاء الشرعية على الأشغال التي تقوم بها من خلال حصولها على رخصة من المجلس الجماعي بالمعاريف بتاريخ 4 مايو 2009 تسمح لها بالقيام بأشغال الألمنيوم و الزليج و الصباغة و القنوات و تجهيزات المراحيض وغيرها و ذلك دون إذن من المكروية أو موافقتها مما يجعل أدلة الإثبات قائمة و متوفرة ، و أن تحريف المحكمة لحقيقة وسائل الإثبات الدامغة المتمثلة في الوثائق المدلى بنسخ إضافية منها يجعل السبب المستند عليه في توجيه الإنذار بالإفراغ للمستأنف عليها مؤسسا على سبب جدي خلاف ما ذهب إليه تعليل الحكم المطعون فيه، و فيما يخص المخالفة لشروط عقد الكراء فإن شركة 22 أولادنا أقرت في مراسلتها المؤرخة في 2010/07/12 بإحداث تغييرات في العقار بناء على رخصة إدارية من مقاطعة المعاريف بتاريخ 2010/5/4 و أن شروعها في الأشغال يقتضي أن يصاحبه الحصول على إذن مالكة العقار وفق ما ينص عليه الفصل 13 من عقد الكراء ، و أن الإخلال بهذا الشرط التعاقدى و ما صاحبه من إنذارات للمكترية موجب للحكم بصحة الإنذار و الحكم بفسخ العقد و إفراغ المستأنف عليها و أن رخصة مصالح الجماعة المؤرخة في 2010/5/4 لا تعفي المكترية من الحصول على إذن المكروى المشار إليه في الفصل 13 أعلاه و الإخلال العقدي ينزل منزلة السبب الخطير تمشيا مع قرار محكمة النقض لذلك فإنها تلتزم قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع التصريح بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بصحة الإنذار المبلغ للمكترية في 2013/07/03 و الحكم بفسخ عقد الكراء و إفراغها من المحل موضوع النزاع هي و من يقوم مقامها بإذنها و تحميل المستأنف عليها الصائر و أرفقت المقال بصورة من قرار محكمة النقض - نسخة من الحكم الابتدائي - صورة رسالة 22 أولادنا مؤرخة في 2010/07/12 - قرار لرخصة الأشغال محرر في 2010/5/4 صورة من عقد الكراء و نسخة من محضر مداوات المجلس الإداري شهادة الملكية - صور ثلاث محاضر معاينة - صورة تقرير خبرة السيد أحمد الضعيف - صور 5 رسائل إخبارية.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها بجلسة 2016/05/18 جاء فيها أنه بمراجعة المستندات المستدل بها في الملف يتبين أن الرسالة المؤرخة في 2010/07/12 تتحدث عن مجرد أشغال إصلاحات تستدعيها حالة البناء الذي يرجع لأكثر من 60 سنة ، وأن الرخصة الصادرة عن رئيس مقاطعة المعاريف بتاريخ 2010/05/04 تتعلق بأشغال تهم إعادة المرطوب والزليج و التجهيزات الصحية و الصباغة و قنوات الصرف الصحي ، و هكذا تكون المستأنفة قد أدلت هي نفسها بما يثبت أن ما قامت به المستأنف عليها لم يكن يشكل تغييرات على العين المكراة و إنما أشغال إصلاح كانت ضرورية باعتبار أن العين المكراة تستغل كمدرسة و يتعين أن تكون في أحسن حال ، كما أن السلطات المختصة لم تكن لتتغاضى عن أي خرق لضوابط التعمير خصوصا و أنها أشعرتها مسبقا و بكل شفافية برغبتها في القيام بأشغال إصلاحات و حصلت على ترخيص بذلك ، الشيء الذي يفيد أن الإدارة مارست رقابتها على تنفيذ الأشغال ، و أن ما يبرر عدم جدية مزاعم المستأنفة هو تناقضها مع حججها إضافة لذلك فإن محاضر المعاينة المنجزة من طرف المفوض القضائي السيد محمد قعاش في تواريخ 2010/7/7 ، 2011/4/12 و 2011/8/24 تتحدث في كل مرة على أشغال مختلفة و لكن كلها أشغال صيانة و إصلاح و ليست أشغالا تهم إدخال تغييرات ، إلا أن الثابت و البديهي يبقى هو أنه لو كانت المستأنف عليها تقوم آنذاك بإدخال تغييرات على العين المكراة لما فات السلطات المحلية أن تتدخل لوقفها لأن الأمر يتعلق بمدرسة تستقبل أعدادا كبيرة من الأطفال يوميا ، و لما فات المستأنفة قبل السلطات أن تبادر إلى توجيه إنذار بالإفراغ فورا ، لا أن تنتظر إلى يوليوز 2013 لتبلغ المستأنف عليها إنذارا بالإفراغ ، و هو ما يدل على أن السبب الحقيقي للإنذار بالإفراغ هو رغبة المستأنف في التخلص من المستأنف عليها بدون سبب مشروع بعدما رفضت تلبية طلبها برفع السومة الكرائية بصفة مهولة بعد شراء الأصل التجاري لذلك فإنها تلتمس التصريح برد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس و تحميل رافعته الصائر و أرفقت المذكرة بصورة من رسالة الإشعار ببيع الأصل التجاري المبلغة للمستأنفة بتاريخ 2009/10/06.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبيها بجلسة 2016/07/13 جاء فيها أن المستأنف عليها أقرت بأن أشغال الإصلاح تستدعيها حالة البناء الذي يرجع لأكثر من 60 سنة و أنها ضرورية باعتبار أن العين المكراة تستغل كمدرسة لكن إذا كان قدم البناء يتطلب الإصلاح و أن الضرورة تستدعيه كما ورد في الفقرة الثالثة من الصفحة 2 من المذكرة الجوابية فهذا يعني حسب إقرار المستأنف عليها أنه كان يتطلب أشغالا كبرى و ليس مجرد إصلاحات بسيطة ذلك أن الضرورة و قدم البناء تقتضي تطبيق البند 13 من عقد الكراء أي الحصول على إذن مبدئي و كتابي من المالك ، و أنه من جهة ثانية فالرخصة الصادرة عن رئيس مقاطعة المعاريف بتاريخ 2010/05/04 هي رخصة إدارية لا تلغي بنود العقد باعتبار العقد شريعة المتعاقدين و بالتالي

فالأشغال التي تهم المرطوب و الزليج و التجهيزات المائية و الصحية و الصباغة و قنوات الصرف الصحي و الأبواب وغيرها من الأشغال تتطلب الحفر و الإزالة و التغيير خاصة وأن الإذن الكتابي من المالكة لا يتطلب من الوقت و الجهد ما تتطلبه الرخصة الإدارية، و بخصوص التمييز بين إصلاحات بسيطة و بين التغيير و التبديل فإن المستأنفة لا مصلحة لها في سلوك المنازعات القضائية لو احترمت المستأنف عليها التزاماتها القانونية سواء بالحصول على الإذن من المالكة قبل إدخال إصلاحات و تغييرات على العين المكترة أو لجوئها إلى تسديد السومة الكرائية التي امتنعت عن أدائها منذ شرائها للأصل التجاري سنة 2009 إلى الآن أو نتيجة استحوادها على مساحة 1305 متر مربع و إضافتها للمساحة المحددة في عقد الكراء في حدود 4282 متر مربع ، لذلك فإنها تلتمس الحكم تمهيدياً بإجراء خبرة يقوم بها خبير مهندس في التعمير مع حفظ حقها في الإدلاء بمستنتاجاتها الختامية على ضوء ذلك .

بناء على القرار التمهيدي رقم 832 بتاريخ 2016/10/12 القاضي بإجراء خبرة.

وبناء على مذكرة مستنتاجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 2016/12/7 جاء فيعها ان الخبير اجتمع مع الطرفين ومحاميها بمكتبه يوم الخميس 24 نونبر 2016 على الساعة 10 صباحا بناء على استدعاء لحضور اجراءاتها بمكتبه حسب الوثيقة خلافا لما تضمنه القرار التمهيدي ثم تقرر بعد ذلك الانتقال الى عين المكان يوم الإثنين 28 نونبر 2016 على الساعة 11 صباحا واعلم الجميع لحضورها في الموعد المحدد وان الطرف المستأنف ومحاميه تخلف عن الحضور في الموعد المحدد عن قصد وسوء نية بدليل ان اعوان المدرسة رفضوا فتح باب المؤسسة لقيام الخبير بمأموريته رغم اتصاله الهاتفي مع المسؤولين، واكتفى الخبير باخذ الصور الفوتوغرافية من جنبات المدرسة وكذا معاينة التغييرات المحدثة على طول جنباتها ومحيطها، ومن حسن الحظ ان الرؤيا كانت واضحة من خارج الحدود، ويتضح من خلال الخريطة الطبوغرافية المستخرجة من المحافظة العقارية انها توضح بجلاء مساحة وحدود البنايات المقامة أصلا، قبل ادخال التغييرات الجوهرية على العقار من جميع الجهات من طرف المستأنف عليها وعض ان يلجأ الخبير الى المحكمة لإصدار امر قضائي باستعمال القوة العمومية لمساعدته على ولوج العقار لإنجاز الخبرة سارع في اليوم الموالي مباشرة إلى وضع تقريره المتضمن لعدد من المغالطات سوف نوضحها عند مناقشة التقرير، والحال انه من خلال مقارنة الصور الفوتوغرافية المأخوذة يوم 2008/10/14 بمناسبة انجاز تقرير الخبير السيد احمد الضعيف لتقريره بناء على امر قضائي في الملف المختلفة عدد 2008/10/12464 والصور المأخوذة من خلال الخبير اسماعيل سربوت والصورة الفوتوغرافية التي انجزت من طرف العارضة مؤخرا سيتضح لمحكمتمك الفارق الكبير والتغييرات الكبيرة المنجزة من طرف المستأنف عليها بين مرحلة اخرى ، وتبعاً لذلك فان من حق العارضة ان تطالب بصفة احتياطية

باجراء خبرة مضادة يعهد بها الى خبير مختص في الهندسة المعمارية وليس في هندسة الزلازل والجيوتكنيك, وان يتضمن القرار التمهيدي ما يفيد مساعدته من طرف النيابة العامة على استعمال القوة العمومية او ان تأمر المحكمة بارجاع التقرير الى نفس الخبير للقيام بالمأمورية بمساعدة النيابة العامة عند اجراء المعاينة, احداث التغييرات المبررة لفسخ عقدة الكراء انه اكد الخبير في الصفحة السادسة من تقريره ان المستأنف عليها أحدثت خمسة تغييرات جديدة انصبت على الرسم العقاري عدد 1/65524 وهي بناء مرحاض ووضع أنابيب للماء خلفه وتوسيع دائري لبعض الأقسام من الخلف دون تحديد طوله ومساحته مع ان التوسعة تتطلب هدم الجدران والتغيير وإضافة بناية صغيرة من الخلف دون تحديد مساحتها وشكلها وإضافة بناء مثلث يطل على بهو المدرسة وإضافة بنايتين صغيرتين للبناء بيسار المدخل دون تحديد طولهما وعرضهما وان من غرائب الأمور ان يقدر الخبير مساحة الأمتار المربعة المضافة في ما يناهز 38 مترا مربعا بكل ما تعنيه كلمة تناهز في التقدير التي قد تصل الى مائة متر او اكثر حتى لا يؤاخذ بالتحريف او التزوير, وهو ما يؤكد منعه من الولوج الى داخل العقار تنفيذاً لمسرحية محبوكه وإلا فما الداعي الى القول بان هذه التغييرات بسيطة رغم انها شملت الهدم وإعادة البناء وانه خلافا لما كان يردده المستأنف عليه في مذكراته السابقة, انه كان يقوم فقط باصلاحات وفق ما تنص عليه رخصة الإصلاح الصادرة عن رئيس مقاطعة المعاريف بتاريخ 2010/05/04, فانه فضلا على ما تضمنته المعاينات المنجزة من طرف المفوض القضائي والمراسلات الموجهة الى سلطات 11 فان الرخصة الإدارية لا تلغي بنود العقد الواضحة, وبالتالي فان الخبرة أثبتت ان الأشغال تجاوزت البنايات المرطوب والزليج والتجهيزات المائية والصحية والصبغة وقنوات الصرف الصحي الى توسعة البنايات والهدم واحداث بنايات متعددة دون الحصول على الإذن الكتابي من المكارية

مخالفة بنود العقد وما استقر عليه الإجتهد القضائي وانه بغض النظر عن هذه المآخذ فان الخبرة أثبتت وجود تغييرات متعددة وجوهية وليست بسيطة كما قيل بل أدت الى تغيير ملامح العين المكراة ناتجة عن أشغال قامت بها المستأنف عليها مخالفة بذلك مقتضيات الفصل 13 من عقد الكراء المبرم بين الطرفين.

فيما يخص مناقشة مساحة العقار انه من جهة, فسوف تلاحظ محكمتم ان بناية المدرسة كبناء قائم الذات أنشئت داخل مساحة 38 آر و 56 سنتيار حسبما يشهد بذلك خريطة الرسم العقاري عدد 1/65524 المملوك للمستأنفة ويجاوره عقار آخر مملوك لنفس المنوب عنها يحمل رسمه العقاري عدد 41405 س ذي مساحة 3 هكتارات و 77 آر و 17 سنتيار يحيط بالعقار الأول من جميع جهاته وان عقد الكراء المبرم في 1985/2/3 حدد المساحة بالتقريب في 4282 متر مربع مما يعني ان الجهة الشمالية للمدرسة خصصت لها المستأنفة 426 متر مربع فقط كفضاء مقتطع من الرسم العقاري رقم 41405 س الذي يشكل جزءا منه ارض عارية بينما استحوذت

المستأنف عليها على مساحة اضافية تقدر 1196 متر مربع وهو ما اشار اليه الخبير السيد اسماعيل سربوت في تقريره حيث اعتبر مساحة 1622 متر مربع التي تساوي 1196+426 هي مساحة ارض عارية معبدة استغلتها المدرسة كمواقف هكذا لوقوف سيارات نقل تلاميذها وسيارات المستخدمين والمعلمين, وهو ما اكده الخبير السيد احمد الضعيف في تقريره , وان العارضة إذ تعزز أدلتها بصور فوطوغرافية واضحة تثبت التغييرات المحدثه بناء على معاينة العقار بتاريخ 2008/10/14 على ضوء خبرة قضائية انجزها الخبير السيد احمد الضعيف والصور الفوطوغرافية التي أخذت من الأعلى لإثبات حجم التغييرات المستحدثة أخيرا فضلا عن الصور التي أخذت من طرف الخبير السيد اسماعيل سربوت ولأجل ذلك تلتمس التصريح بالغاء الحكم الابتدائي المطعون فيه والحكم بصحة الإنذار المبلغ للمستأنف عليها والمصادقة على تقرير الخبرة والحكم بافراغ شركة مدرسة 22 اولادنا الخاصة من الرسم العقاري عدد 1/65524

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 2016/12/14 جاء فيها ان المستأنف عليها أدلت بدورها بمذكرة تعقيب بعد الخبرة مؤرخة في 6 دجنبر 2016 اوضحت فيها ان الخبير لم يستدع الأطراف لحضور الخبرة وان المهمة غير تامة فلم يصف المحل ولم يحدد المساحة المستغلة وطبيعة التغييرات مما يجعلها باطلة كما انه لم يرقم بالتحري اللازم بشأن شهادة ملكية العقار المسلمة بتاريخ 2016/11/17 التي تفيد ان الرسم العقاري عدد 1/65524 هو في اسم الشركة المغربية للأملاك العقارية الى غير ذلك من الردود وتعقيبا على بعض المغالطات الواردة في مذكرة المستأنف عليها والتي تحاول جاهدة ان تبرر التغييرات بدعوى الإصلاحات بمقتضى رخصة المجلس الجماعي, فان العارضة لا ترى مانعا من اعادة الخبرة الى الخبير لإتمام الأمورية بها بمقتضى الحكم التمهيدي بسبب منعه من مزاوله مهامه خوفا من معاينة التغييرات الكثيرة التي شملت العديد من الجوانب والتي لاحظ الخبير الجزء الأهم من البناءات المستحدثة خارج المحيط الدائري للعقار الذي كان في اسم الشركة المغربية للأملاك والعقارات التي تم تغير اسمها واصبح بمقتضى محضر مداوات مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ فاتح شتنبر 2015 تسمى شركة ديار 11 والذي تقدم بشأنه طلب الى المحافظة العقارية من اجل تغيير الإسم وتقييده في الرسم العقاري ولأجل ذلك تلتمس التصريح بالغاء الحكم الابتدائي المطعون فيه والحكم بصحة الإنذار المبلغ للمستأنف عليها والمصادقة على الخبرة والحكم بافراغ شركة مدرسة 22 اولادنا من الرسم العقاري وبصفة احتياطية الأمر تمهيدا باعادة الخبرة الى الخبير السيد اسماعيل سربوت لإتمام ماموريته او باجراء خبرة مضادة وتحديد حجم ومساحة كل البناءات المحدثه كل على حدة.

وبناء على مذكرة تعقيب بعد الخبرة المدلى من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 2016/12/7 جاء فيها ان السيد الخبير قام بالشق الأول من مهمته وفق ما يقتضيه القانون اذ انه استقبل الأطراف ودفاعهم بمكتبه

بتاريخ 2016/11/24، فانه لم يتم بالشق الثاني من المهمة وفق ما يقتضيه القانون، أي بحضور الأطراف ودفاعهم او على الأقل بعد استدعائهم بصفة قانوني، انه فعلا بمراجعة محضر الاجتماع بمكتب السيد الخبير ستقف المحكمة على انه لم يحدد أي تاريخ لإجراء الإنتقال الى المحل موضوع النزاع، وبذلك فان العارضة كانت تنتظر توصلها باستدعاء لحضور الإجراء المذكور حينما فوجئت في جلسة 2016/11/30 بان الخبير وضع تقريره بتاريخ 2016/11/29 وطلب من دفاعها التعقيب عليه وانه للتأكد من ان السيد الخبير لم يتم بالإنتقال الى المحل موضوع النزاع وفق الضوابط القانونية ولم يتم بالتحريات التقنية اللازمة للتأكد من وجود تغييرات من عدمها هو ان الصور الفوتوغرافية المرفقة بتقريره أخذت كلها من بعيد ولا علاقة لها بالنقطة المحددة في المهمة وهي وصف المحل وتحديد المساحة المستغلة، وعلى الخصوص التأكد من جود تغييرات وتحديد طبيعتها في الحقيقة ان ما اشار اليه الخبير اسماعيل سربوت من وجود تغييرات طفيفة استتبطه من التصميم الذي ارفقه دفاع المستأنفة بتصريحه، ولا يبني على تحريات قام بها بنفسه وبحضور الأطراف كما يوجب القانون ذلك، وان ما يثبت ذلك هو ان الخبير اسماعيل سربوت لم يعط اية توضيحات عن طبيعة ونوع التغييرات المزعومة وانما اكتفى بالقول ان الأمر يتعلق بتغييرات طفيفة، وانه لا يخفى على المحكمة انه لا يمكن الحديث عن تغييرات في البناء الا بعد اجراء مقارنة مع البناء الأصلي وهو ما لا أثر له في تقرير السيد سربوت وإلى جانب ما ذكر ينص الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية على انه يجب على الخبير ، تحت طائلة البطلان ان يستدعي الأطراف ووكلائهم لحضور انجاز الخبرة، ومن البديهي ان الإنتقال لعين المكان واجراء التحريات المتعلقة بالبحث في وجود تغييرات من عدمها يشكل صلب مهمة السيد الخبير الذي لا يمكن ان يباشر إجراءاته إلا بحضور الأطراف ووكلائهم، او بعد التأكد من توصلهم بالإستدعاء بصفة قانونية، هكذا يتأكد ان السيد الخبير اسماعيل سربوت انما اكتفى بالعناصر المدلى بها رفقة تصريح دفاع المستأنفة، والذي سبق للعارضة ان ابرزت عدم توفرها على اية حجية، فعلا ان الأمر يتعلق بمحاضر معاينات مجردة مفادها ان المفوض القضائي عاين تواجد مواد بناء، الا انه لا يخفى على المحكمة ان مواد البناء المذكورة هي نفسها التي تستعمل في الإصلاحات الطفيفة كإعادة المرطوب والصباعة على الجدران وتسوية الأرض لتفادي وجود الحفر التي تشكل خطرا على الأطفال الى غير ذلك من الإصلاحات وأشغال التزيين التي كانت حالة المدرسة تستلزمها لكون بنائها يرجع لحوالي 60 سنة ولا يخفى على المحكمة كذلك ان الإصلاحات الطفيفة تقع على العارضة وفق ما يقضي به القانون ثم انه من الثابت من خلال مستندات الملف ان العارضة لم تقم بها إلا بعدما حصلت على ترخيص بذلك من الجماعة الحضرية ان دل هذا على شيء فانما يدل على انه لم تكن للعارضة إدخال تغييرات على البناء بانها لم تكن لتستطيع القيام بذلك بعدما اشعرت المصالح الرسمية لأنها ستباشر إصلاحات بالمدرسة وفي الأخير يكفي ملاحظة ان تقرير الخبرة مؤرخ في 30 نونبر 2016، والحالة انه تم وضعه بكتابة الضبط بتاريخ 29 نونبر 2016، وهذا العنصر يعطي فكرة واضحة عن الطريقة التي تعامل بها

الخبير السيد اسماعيل سربوت مع المهمة المسندة اليه, مما يحق معه ارجاع المهمة اليه بعد التصريح ببطانها وان ما يبرز أكثر فأكثر عدم جدوى الخبرة المنجزة من طرف السيد اسماعيل سربوت هو انه من ضمن ما توصل به بشهادة ملكية تتعلق بالرسم العقاري عدد 01/65524 وأرفقها بتقريره على اساس انها تثبت صفة المستأنفة, الا انه بمراجعة شهادة الملكية المذكورة والتي هي مسلمة بتاريخ 2016/11/17 ستقف المحكمة على ان الرسم العقاري المذكور هو في ملك الشركة المغربية للأمالك العقارية وليس في ملك المستأنفة, ولو قام الخبير بحد أدنى من التحريات لكان طرح السؤال هل الأمر يتعلق بنفس العقار الذي هو موضوع النزاع, خصوصا وان عقد الكراء ينص على ان العين المكراة تمتد على مساحة 4282 مترا مربعا وهو كذلك مرفق بتقريره لأجل ذلك تلتمس التصريح ببطان خبرة.

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 2016/12/14 جاء فيها ان الصفة من النظام العام ويمكن إثارتها في جميع مراحل الدعوى كما يمكن إثارتها تلقائيا من طرف المحكمة وأدلت المستأنفة رفقة مستنتاجاتها بعد الخبرة بشهادة ملكية تتعلق بالرسم العقاري عدد 01/65524 الذي هو الرسم العقاري للمدرسة التي تكتريها العارضة, ويتأكد منها انها في ملكية الشركة المغربية للأمالك العقارية وان كون مصلحة المحافظة العقارية سلمت شهادة الملكية المذكورة بتاريخ 2016/11/17, فذلك يعني ان العقار كان ولا يزال في ملك الشركة المغربية للأمالك العقارية, وبالتالي ان الإنذار بالإفراغ المبلغ للعارضة بتاريخ 2013/7/3 صدر عن غير ذي صفة على اعتبار ان صفة مالك بالنسبة للعقارات المحفظة لا تثبت إلا بالتقيد على الرسم العقاري.

احتياطيا عن بطلان الخبرة ستلاحظ المحكمة ان المستأنفة أكدت من جهتها ما اوضحته العارضة من ان السيد الخبير يكون قد انتقل الى العين المكراة دون ان يشعر الأطراف ووكلائهم بذلك مسبقا, الشيء الذي يشكل خرقا لقاعدة التواجيهة ولمقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية وان الصور المرفقة بتقرير الخبرة أخذت من خارج المدرسة وفي غيبة الأطراف, وهي بالتالي لا يمكن باي حال من الأحوال ان تقوم مقام المعاينة بحضور الأطراف وتلقى ملاحظاتهم والقيام بالتحريات الفنية اللازمة للتأكد من وجود تغيير في البناء من عدمه والحالة هذه يبقى من الواضح انه يتعين الأمر باجراء خبرة جديدة حتى تتوفر للمحكمة الموقرة أجوبة واضحة ومقنعة بخصوص النقاط موضوع النزاع لذلك تلتمس التصريح بتأييد الحكم المستأنف في ما قضى به من التصريح ببطان الإنذار ورفض طلب المصادقة عليه واحتياطيا التصريح ببطان خبرة والأمر باجراء خبرة جديدة على يد خبير مختص في البناء.

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 2017/1/4 جاء فيها ان ما أدلت به المستأنفة لا يمكن اعتماده لإثبات صفتها مدام الأمر يتعلق بعقار محفظ خاضع لمقتضيات

ظهير 12 غشت 1913 التي هي من النظام العام وانه فعلا لا يخفى على المحكمة ان الفصل 65 من الظهير المذكور ينص على انه يجب ان تشهر بواسطة التقييد في الرسم العقاري جميع الوقائع والتصرفات والاتفاقات الناشئة بي الأحياء مجانية كانت او بعوض وجميع المحاضر والأوامر..... او الإبراء منه وقد نص الفصل 66 من الظهير المذكور على الجزاء المترتب عن عدم احترام مقتضيات الفصل 56 بان اعتبر ان كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة لغير الا بتقييده وابتداء من يوم التقييد في الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية زانه ما دام من الثابت ان شركة ديار المدنية غير مقيدة كمالكة على الرسم العقاري عدد 01/65524 فان جميع التصرفات والإجراءات التي باشرتها بدعوى أنها مالكة بما في ذلك توجيه إنذار بالإفراغ للعارضة ثم رفع دعوى لطلب المصادقة عليه تكون باطلة بقوة القانون وانه بخصوص خبرة السيد اسماعيل سربوت فستلاحظ المحكمة ان المستأنفة سلمت بدورها بان تلك الخبرة تشوبها اخلالات خطيرة الشيء الذي لا يمكن معه الاستئناف بها وانه فعلا ستلاحظ المحكمة ان المستأنفة لا تنازع في كون الخبير اسماعيل سربوت لم يستدع الأطراف لحضور معاينة العين المكراة وانه أكثر من ذلك قدم استنتاجاته استنادا الى صور مأخوذة من خارج المدرسة والى جانب ما ذكر فان الخبير اسماعيل سربوت اعتمد في استنتاجاته على التصميم الذي توصل به من المستأنفة في غيبة العارضة والذي مفاده أن مساحة العين المكراة هي 3856 مترا مربعا وبينما ينص عقد الكراء الذي تتمسك به المستأنفة على ان مساحة العين المكراة تصل الى 4282 مترا مربعا تقريبا وانه يتجلى من جهة ان المستأنفة تتمسك بحجج متناقضة فيما بينها ومن جهة أخرى أن استنتاجات الخبير تصطدم بما يثبتته عد الكراء من ان العين المكراة تمتد على حوالي 4282 مترا مربعا تقريبا اي بما في ذلك ما تزعمه المستأنفة من تغييرات وانه في الاخير ستلاحظ المحكمة ان المستأنفة هي نفسها غير مقتنعة بصواب راي الخبير اسماعيل سربوت وأنها التمسست في مذكرتها المدلى بها في جلسة 2016/12/7 بإجراء خبرة مضاد يعهد بها الى خبير مختص في الهندسة المعمارية وليس في هندسة الزلازل والجيوتكنيك الذي هو حال السيد اسماعيل سربوت

لذلك تلتمس الحكم وفق كتاباتها السابقة .

و بناء على إدراج الملف بجلسات علنية آخرها جلسة 2017/01/04 حضرها دفاع الطرفين والفي بالملف مذكرة لنائب المستأنفة أشير الى مضمونها أعلاه فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 2017/1/25 مددت لجلسة 2017/2/1.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة اوجه طعنها تبعا لما سطر اعلاه.

حيث عابت المستأنفة بصفتها مكرية على الحكم المستأنف كونه اعتبر ان الملف خال مما يفيد اقدام المستأنف عليها على اجراء تغييرات مع ان محاضر المعاينة وتقرير الخبرة والرسائل الموجهة الى السلطات المحلية

المعينة بالتغيير لإيقاف الأشغال تثبت أحداث التغييرات التي تدعيها المكريّة وبذلك يكون السبب المبني عليه الإنذار خلاف ما ذهب إليه المحكمة مصدرة الحكم المستأنف جدياً لإخلال المستأنف عليها بالتزامها التعاقدية.

حيث ان هذه المحكمة امرت باجراء خبرة عهدت مهمة القيام بها لخبير مختص في الأشغال العمومية والبناء وهو السيد اسماعيل سوبوت الذي حدد التغييرات المنجزة في المحل التجاري الذي هو عبارة عن مدرسة تتمثل في توسيع دائرة بعض الأقسام - بناء مرحاض وانابيب الماء خلفه، اضافة بناية صغيرة من الخلف واطرافه مثلث يطل مباشرة على بهو المدرسة واطرافه بنايتين صغيرتين للبناء بيسار المدخل وان الخبير الذي هو من اهل الخبرة في البناء صرح بان التغييرات المحدثة بالمحل هي طفيفة وبسيطة وليس لها تأثير على معالم المحل لأن التغييرات الجوهرية هي التي تمس بمعالم العقار وتؤثر عليه وما قامت به المستأنف عليها هو من التغييرات التي تستلزمها ضرورة مزاوله النشاط لأن المحل اعد لمدرسة كما هو ثابت من عقد الكراء الرابط بين الطرفين والذي يرجع تاريخه لسنة 1985 اي بعد مرور أكثر من 28 سنة عن تاريخ التوصل بالإنذار في 2013/7/3 وعقده الكراء يبدأ مفعولها بتاريخ فاتح يناير 85 اذ لا يمكن لمالكة العقار ان تسكت طول هذه المدة لتبعث انذارا بالإفراغ لإحداث التغييرات فضلا ان الإنذار الذي هو تصرف قانوني وليس اجراء من اجراءات الدعوى لا يتضمن تحديد أصلا التغييرات اذا اكتفت المكريّة اي المستأنفة بالقول بان المستأنف عليها قامت بتغييرات، وما توصل اليه الخبير مثلا من توسعة الأقسام او بناء مرحاض وانابيب الماء هو من الضروريات لمنشأة كمدرسة يحتاج فيها الأطفال للمرحاض وللماء توسعه الأقسام يعد من التحسينات التي اضافتها المكريّة للمحل فضلا ان هذه التغييرات لم ينتج عنها اي ضرر يمكن ان يهدد من سلامة العقار وشاغليه بدليل مرور مدة طويلة عن الكراء والمكريّة ساكنة عن هذه التغييرات فهي بذلك ارتضت ضمنا بهذه التغييرات التي من جهة تتطلبها مستلزمات النشاط المزاولة كما سبق ذكره ومن جهة ثانية ليس هنالك اي ضرر لحق بالمكريّة كما ان الخبرة المأمور بها استثنافيا انتهت الى القول بان المساحة المحددة في العقدة الكرائية والتي تبلغ 4282 م² لم يثبت تجاوزها.

حيث ان هذه المحكمة باطلاعها على وثائق الملف المدلى بها من طرف المستأنفة نفسها ثبت ان الرسالة الصادرة عن الشركة المستأنف عليها والمؤرخة في 2016/7/12 يستفاد منها ان المكريّة تخبر الشركة المكريّة بالأشغال التي ستجزها وتشير بان الأماكن يرجع تاريخ انشاؤها لمدة 30 سنة فهي قديمة ومتأكلة " vetuster "

حيث ان محضر المعاينة الذي تم انجازه بناء على طلب المعنية بالأمر اي المستأنفة هو مؤرخ في 2010/7/4 والإنذار لم تبعث به المكريّة الا بتاريخ 2013/7/3 فضلا ان المفوض القضائي عاين وجود احجار خارج المدرسة لأنه لم يدخل المحل موضوع النزاع ومعاينته خارج المحل لايمكن ان يثبت النتغييرات التي اشيرت

اليها في المحضر كما ان محضر المعاينة الذي انجز هي الأخرى بناء على طلبها والذي لاحظ بمقتضاها المفوض القضائي ان هناك ازالة الأغصان وغرس اعمدة حديدية امام السياج الأصلي فما هذه الأعمدة الا وقاية وحماية اكثر للمدرسة والخبرة المستدل بها من طرف المستأنفة التي قام بها الخبير احمد الضعيف في اطار الملفات المختلفة هي خبرة لم تكن تواجيهية وحضورية بالنسبة للمكترية فقد انتهت الى التصريح بان المساحة المستغلة من طرف هذه الأخيرة تفوق المساحة المحددة في عقد الكراء إلا ان الخبرة المأمور بها استثنافيا والمنجزة من طرف خبير مختص في البناء اكد ان المساحة التي تستغلها المكترية من المساحة المحددة بمقتضى عقد الكراء الرابط بين الطرفين.

حيث ان التغييرات المحددة بالخبرة تدخل في اطار ما تستدعيه متطلبات المدرسة ولا يمكن اعتبارها من قبيل التغييرات الجوهرية التي تكون موجبة للإفراغ لأن اصلا تم الإتفاق بين طرفي النزاع على ان الكراء سينصب على مدرسة ابتدائية "Ecole primaire" ومن المفروض ان المدرسة بحكم طبيعة النشاط الذي سيزاول فيها فانه حتما ستقوم المكترية بتغييرات لأنه ليس بمحل عادي لممارسة نشاط تجاري معين ولذا تبعا لكل ما ذكر أعلاه يتعين تأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب.

وحيث ان الخبرة المستدل بها من طرف المستأنفة والمنجزة من طرف الخبير حمداني في اطار ملف عقاري مدرج بالمحكمة الابتدائية بالبيضاء انتهى في تقريره الى ان المساحة الإجمالية التي تستغلها المستأنف عليها هي مساحة 3856 م² وجزء اخر من رسم عقاري آخر بمساحة 220 م² اي في المجموع 4076 م² والعقدة الكرائية تشير الى أن مساحة الأرض تبلغ 4282 م² اي اقل حتى من المساحة المحددة في عقد الكراء وهذه الخبرة تؤكد ما ما جاء في خبرة الخبير المعين استثنافيا السيد اسماعيل سريوت مما تكون ما تمسكت به المستأنفة من استغلال المستأنف عليها لجزء مملوك لها لا يرتكز على اساس.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: سبق البت فيه بقبول الاستئناف بمقتضى القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 2016/10/19.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 692
بتاريخ: 2017/02/01
ملف رقم: 2016/8206/3936



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/02/01

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين شركة 11 برومسيون شركة ذات مسؤولية محدودة في شخص ممثلها القانوني
ينوب عنها الأستاذ محمد خليل المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفها مستأنفة أصليا ومستأنف عليها فرعيا من جهة

وبين : السادة ورثة المرحوم محمد بن 22

ينوب عنهم الأستاذ السعيد البشري المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفهم مستأنفا عليهم أصليا ومستأنفين فرعيا من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2017/01/18

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

في الشكل:

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة دفاعها بتاريخ
2016/6/1 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/03/03 تحت
عدد 2558 ملف عدد 2014/8206/11023 و القاضي في الشكل قبول الطلبين الأصلي والمضاد وفي
الموضوع في الطلب الأصلي رفضه وتحميل رافعه الصائر وفي الطلب المضاد الحكم ببطلان الإنذار المبلغ
بتاريخ 2014/6/20 وتحميل المدعى عليه المكري الصائر.

حيث انه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف .

و حيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول .

وفي الاستئناف الفرعي المقدم من طرف ورثة محمد بن 22

حيث ان الاستئناف الفرعي هو ناتج عن الاستئناف الأصلي ومؤدى عنه الصائر القضائي ومستوف لجميع
الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول.

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنفة تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية
بالدار البيضاء يعرض فيه انها تملك العقار " مارتينز فانسوا " و ان المدعى عليهم يكترون المحل التجاري بسومة قدرها
656 درهم و انها وجهت انذار للمدعى عليهم بلغوا به بتاريخ 2014/6/20 و أنهم لم يسلكوا مسطرة الصلح. ملتمة
الحكم بالمصادقة على الإشعار والإفراغ .

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد مؤدة عنه الرسوم القضائية المدلى به من طرف المدعى عليهم يعرضون فيه ان المدعية لم تحترم اجل 6 اشهر و لم تبلغهم بالحكم الصادر في مسطرة الصلح و ان قاضي الصلح اصدر حكم بتجديد العقد مما يبطل الانذار بالافراغ و ان السبب المعتمد للهدم غير جدي اذ لم تدل بالتصميم الهندسي و رخصة البناء و ان المحل لا يستدع الهدم و اعادة البناء. ملتصين التصريح بعدم قبول الطلب و احتياطيا بطلان الانذار و الحكم بالتعويض المستحق و تعيين خبير لتقويم الاصل التجاري و بقاء العارضين في العين المكررة الى حين تسلمهم مبلغ التعويض.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته شركة 11 بروموسيون و جاء في أسباب استئنافه ان المحكمة قد أسست تعليلها على ان العارضة لم تعزز طلبها بالوثائق اللازمة لتبرير سبب الإفراغ و ان الإنذار كان غير معلل وغير مؤسس على حجج قانونية وإدارية مما يجعله باطلا وواهيا, وبالرجوع الى اوراق الملف فان المحكمة ستلاحظ ان العارضة قد وجهت إنذارا للمستأنف عليهم بلغوا به بتاريخ 20-6-2014 وانه خلال 30 يوم الموالية لتوصلهم بالإعلام المطالب فيه بالإفراغ لم يحركوا ساكنا, وبانقضاء هذا الأجل يكون معه سقوط حق المكثري في المطالبة باي تعويض او تجديد عقدة طبقا لمقتضيات المادة 27 من ظهير 1955, وان العارضة قد تقدمت بدعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ داخل الأجل القانوني وذلك بعد انصرام اجل 6 اشهر القانونية كما ان العارضة لم تبلغ باجراءات مسطرة الصلح على عكس ادعاء المستأنف عليهم الذين لم يثبتوا توصل العارضة بأية وثيقة او محضر, وان ادعاءهم لا اساس له ولا يوجد إلا بمخيلتهم وبالنسبة لإعتبار السبب المعتمد للهدم انه غير جدي لعدم الإدلاء بالرخص والتصاميم, فان العارضة تتوفر على كل الوثائق والرخص الإدارية اللازمة لإثبات ضرورة الهدم واعادة البناء وانها لم تستطع الإدلاء بها فيما سبق لظروف خاصة خارجة عن إرادتها, وراجعة الى السلطات الإدارية التي تأخرت في تسليمها للعارضة, ولذلك تلتزم سماع القول والحكم بعد التصدي بالغاء وإبطال الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03-03-2015 في ملف تجاري عدد 2014/8206/11023 حكم عدد 2558 والحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ من اجل اعادة البناء والهدم وتحميل الصوائر للمستأنف عليهم.

وبناء على رسالة الإدلاء بوثائق المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 07-09-2016 جاء فيها أنها أدلت بنسخة رخصة البناء عدد 889/2016 GUGAS بتاريخ 2016/5/17 ونسخة رخصة احتلال الملك العام، وصورة التصميم الهندسي والحكم وفق ملتزمات العارضة.

و بناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 2016/10/12 جاء فيها أن المستأنفة ذهبت الى كونها احترمت اجل ستة أشهر لرفع دعوى المصادقة على الإنذار، وان المستأنف عليهم لم يتقدموا بدعوى الصلح وانها حصلت أخيرا على رخصة البناء والتصميم الهندسي، وان احترام اجل ستة أشهر من عدمه ودعوى الصلح سيكون موضوع الاستئناف الفرعي للمستأنف عليهم، واما رخصة البناء والتصميم الهندسي المدلى بهما في الملف فان تاريخهما لاحق على تاريخ بعث الإنذار وعلى تاريخ الحكم المستأنف لم يسبق للمستأنفة أن أدلت بهما أمام قضاء الدرجة الأولى لمناقشتها شكلا ومضمونا، وبالتالي فالإدلاء بهما لأول مرة امام محكمة الاستئناف إنما قد فوت عليهم درجة من درجات التقاضي، وحول الإستئناف الفرعي فان الحكم المستأنف قد جانب الصواب عندما لم يجب عن الدفع الوجيهة التي تقدم بها المستأنفون امام محكمة الدرجة الأولى، وان الإستئناف ينشر الدعوى من جديد فانهم يتمسكون بدفوعاتهم السابقة ويبسطونها مجددا امام محكمة الإستئناف، حول عنوان المستأنفة اختارت عنوانها في 22 زنفة النحاس النحوي المعاريف الدار البيضاء وهذا العنوان الذي تتواجد فيه العمارة موضوع الهدم واعادة البناء والمستأنفة لم يتواجد عنوانها فيها حسب الثابت من مسطرة قضائية سابقة في مواجهتها حيث لا المفوض القضائي ولا البريد المضمون ولا القيم استطاعا الحصول على عنوان المستأنفة باعتبارها مجهولة العنوان، وان الفصل 13 من ظهير 55/5/24 يعطي لهم حق الأسبقية للرجوع الى المحل المكترى بعد الهدم واعادة البناء شريطة إعلام رب الملك بضرورة الرجوع داخل اجل ثلاثة اشهر على الأكثر من تاريخ الخروج من العين المكتراة، فانه ستواجههم صعوبات في التبليغ لانهم يجهلون العنوان الحقيقي للمستأنفة وبالتالي ضياع حقوقهم مع العلم ان اجل الفصل 13 هو اجل سقوط، عدم احترام اجل ستة اشهر أنذرت المستأنفة العارضين بضرورة افراغ المحل التجاري لهدمه واعادة بنائه توصلوا به بتاريخ 2014/6/20، وان المستأنفة تقدمت بمقال المصادقة على الإنذار بتاريخ 2014/11/28 حسب الثابت من تأشيرة كتابة الضبط المضمنة في المقال الإفتتاحي للدعوى، اي قبل ستة أشهر المنصوص عليها في ظهير 55/5/24، وان اجل انقضاء ستة اشهر هو الموافق لتاريخ 2014/12/20، وان عدم احترام المستأنفة لأجل ستة أشهر المضمنة في الفصل 6 من ظهير 55/5/24 يجعل طلبها سابقا لأوانه، حول عدم تبليغ الحكم الصادر في مسطرة الصلح للعارضين صدر حكم عن قاضي الصلح

قضى بتجديد العقد الرابط بين الطرفين المتعلق بالمحل موضوع الإفراغ وان عدم تبليغ الحكم القاضي بالصلح من عدمه الى المكتري وسلوك مسطرة المصادقة على الإنذار يجعل هذه الدعوى سابقة لأوانها وان عقد الكراء اصبح مجددا لمدة ثلاث سنوات اضافية بمقتضى حكم الصلح اعلاه, فان الإنذار موضوع دعوى طلب المصادقة اصبح لاغيا وغير ذي موضوع, لأن عقد الكراء مجددا وفق نفس الشروط السابقة وبالتالي فلا سبيل للجوء الى طلب المصادقة على الإنذار, واحتياطيا ان العقار المراد هدمه واعادة بنائه لم يستدع الهدم باعتباره لم تظهر عليه اي تصدعات او شقوق او يشكل خطرا على المارة وهو ما يستوجه الفصل 11 من ظهير 55/5/24 وبالتالي فالمستأنفة لا تهدف من خلال دعواها إلى افراغ العارضين من محلهم التجاري قصد المضاربة فيه خاصة انها اشترت هذا العقار بتاريخ 2014/4/3 وبمجرد نقل ملكيته اليها بادرت إلى توجيه انذار لقاطنيه بما فيهم المستأنفين فرعيا من اجل هدمه واعادة بنائه رد دفع المستأنفة والحكم بتأييد الحكم المستأنف وتحميلها الصائر وفي الإستئناف الفرعي الحكم بالغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد ببطلان الإنذار وتحمل المستأنف عليها الصائر. وأدلوها بنسخة من حكم قضائي عدد 2016/1964 يثبت ان المستأنفة مجهولة العنوان ونسخة من الحكم عدد 1267 القاضي بتجديد عقد الكراء لمدة ثلاث سنوات.

و بناء على المذكرة التعقيبية المرفقة بوثائق المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 2016/11/30 جاء فيها أن المستأنف عليهم يرون ان العارضة لم تحترم أجل الستة اشهر لرفع دعوى المصادقة على الإنذار وان رخصة البناء والتصميم الهندسي جاءت لاحقة على تاريخ بعث الإنذار وعلى هذا الأساس التمس استبعادها من المناقشة حول الدفع المتعلق بعنوان المستأنفة ان المستأنف عليهم يرون في معرض جوابهم انها لم تحترم مضي 6 اشهر من تاريخ التبليغ للإنذار غير انه ويرجع المحكمة الى تاريخ الإنذار واحتساب الأيام والأشهر بعدد ايامها 30 او 31 يوما فان المحكمة ستقف على ان المدة المحددة في الإنذار قد اكتملت وان الدعوى الحالية قد استوفت الشرط المذكور, وعلى هذا الأساس فان الدفع الذي تقدم به المستأنف عليه يبقى غير مبني على ركائز سليمة, ما يستدعي عدم اعتباره, حول النقطة الثانية من جواب المستأنف عليهم فان ادلاء العارضة برخصة البناء والتصميم الهندسي بعد توجيه الإنذار, لا يؤثر في مصداقية هذه الوثائق وفعاليتها, وهذا ما أكدته بالفعل محكمة الدرجة الأولى حين اصدرت الحكم رقم 9218 بتاريخ 2016-10-13 في الملف رقم 2016/8206/3696 والحكم رقم 9217 بتاريخ 2016-10-13 في الملف عدد 2016/8206/3695 في نازلتين متشابهتين للنازلة الحالية وتتعلقان مباشرة بالعقار حيث يتواجد المحل التجاري وحول الدفع المتعلق بعنوان المستأنفة وان هذا الدفع هو دفع بدوره غير مجدي ولا أثر له قانونا لأن

العنوان المضمن في مقال الدعوى وفي الإنذار هو العنوان الصحيح وهو عنوان تبرره ملكية المستأنفة للعقار موضوع الدعوى ولا شيء يمنع المستأنف عليهم بتبليغ العارضة بأي إجراء في نفس العنوان، ومن جهة أخرى فإن المشرع قد نظم مسطرة التبليغ وحدد الإجراءات التي تمكن من الحفاظ على مصالح الأطراف في حالة عدم العثور أو عدم وجود المبلغ اليه في العنوان فضلا ان المستأنف عليهم لم يثبتوا للمحكمة ان العنوان المعتمد من العارضة هو عنوان غير حقيقي أو انها تخفي عنوانا آخر كما جاء في دفع المستأنف عليه، وحول الحكم بتجديد عقد الكراء، زعم المستأنف عليهم ان الحكم عدد 1267 قد قضى بتجديد عقد الكراء الرابط بين الطرفين على أساس الوجيبة الكرائية القديمة وبتجديد مدة العقد في ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ 2014-07-01 وان ذلك يجعل الدعوى الحالية ملغاة وغير ذات موضوع على حد قولهم وان خلافا لذلك فإن العارضة قد سبق لها وان تعرضت على الامر عدد 1267 لكونه حكم غيابي وان السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بصفته قاضيا للصلح أصدر الامر رقم 324 بتاريخ 2015-02-26 في الملف رقم 2015/8108/178 ويتجلى من الحكم الأخير ان المحكمة قد الغت بشكل صريح الحكم الأول الذي كان قد قضى بتجديد عقد الكراء، وان الدفع المذكور يبقى بدوره غير ذي اساس، ما يستدعي عدم اعتباره والقول برده، وحول ملتمس المستأنف عليهم الحكم لهم بالتعويض طبقا للمادة 12 من ظهير 55/5/24، وهذا الملتمس يستند الى ما تنص عليه المادة 12 من الظهير المنظم للكراء التجاري وان هذه المادة تقضي بالحكم للمكثري بتعويض 3 سنوات من الكراء والملتمس يعتبر في محله ويستند الى اساس قانوني مما يستدعي الإستجابة له، لذلك تلتمس القول برد كل ما جاء في جواب المستأنف عليهم، والقول برد كل ما جاء في الإستئناف الفرعي والكم بعد التصدي برفضه والحكم وفق مقال الطعن بالإستئناف الحالي، وأدلت بصورتي حكيمين ابتدائين رقم 9217 و 9218 وصورة امر رقم 324.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 2017/1/18 تؤكد فيها ما سبق .

و بناء على إدراج الملف بجلسات علنية آخرها جلسة 2017/01/18 حضرها دفاع الطرفين وادلى نائب المستأنفة بمذكرة اشير الى مضمونها اعلاه تسلم نسخة منها نائب الطرف المستأنف عليه وتقرر حجز القضية في المداولة قصد النطق بالقرار خلال جلسة 2017/2/1 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت كل من المستأنفة أصليا والطرف المستأنف فرعيا أوجه استئنافهم تبعا لما سطر أعلاه.

حيث تمسكت المستأنفة بصفقتها مكرية أصليا بجدية السبب الذي بني عليه الإنذار ذلك انها تتوفر على التصميم ورخصة البناء وأنه تعذر الحصول على هذه الوثائق وهو شئى خارج عن إرادتها وهي الآن تدلي أمام هذه المحكمة بالوثيقتين الضروريتين للتصريح بان الإنذار موضوع النزاع كان مؤسسا.

حيث اعتبرت محكمة النقض في جميع قراراتها الصادرة في الموضوع بان مالك العقار له ان يدلي فقط بالتصميم ورخصة البناء للقول بجدية السبب وهو ما تم الإدلاء به من طرف المستأنفة.

حيث دفع الطرف المستأنف عليه بصفته مكتريا بان التصميم الهندسي ورخصة البناء جاء تاريخهما لاحقا لتاريخ التوصل بالانذار وكذا تاريخ الحكم المستأنف والإدلاء بهما أمام محكمة الاستئناف التجارية قد فوت عليه درجة من درجات التقاضي.

لكن حيث إن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد وان لطرفي النزاع ان يدلوا بجميع الوثائق التي لم يستطيعوا الإدلاء بها أمام محكمة الدرجة الأولى ولذا ما تمسكوا به يكون غير ذي أساس ويتعين استبعاده.

حيث تمسك الطرف المستأنف فرعيا بأنه سيواجه صعوبات في العثور على عنوان المستأنفة في حالة استعمال حق الاسبقية في الرجوع الى المحل.

حيث إن ما تمسكوا به هو سابق لأوانه لأن مقتضيات الفصل 13 من ظهير 55/5/24 تطبق بعد الإفراغ والمشرع في هذا الفصل نص على اجراءات شكلية يجب احترامها من طرف كل من المكترى والمكري فضلا أن ما يدعيه المكثرون من كون العنوان الوارد بالإنذار ودعوى المكريه هو كالاتي " 22 زنقة النحاس النحوي " هو عنوان مجهول فيه المستأنفة الثابت من أحكام سابقة الا انه في النازلة فان المدعية أي المستأنفة أصليا في النازلة وجهت إنذارا متضمنا لعنوانها المشار إليه أعلاه وكذا مقالها الرامي الى المصادقة على الإنذار بالإفراغ تضمن نفس العنوان وحتى في مقالها الاستئنافي الحالي والعبرة بالاجراءات التي سلكتها المستأنفة بالعنوان المشار إليه أعلاه في الملف الحالي سواء امام محكمة الدرجة الأولى او هذه المحكمة ولا يمكن ان يترتب بطلان الإنذار على عدم وجودها بالعنوان حتى وان صح ما ادعاه الطرف المكثرين والمكريه هي من لها مصلحة بإعلام الطرف المكترى بعنوانها الجديد إذا انتقلت من العنوان المعروف لدى المكثرين حتى لا يواجه بأداء التعويض الكامل نتيجة حرمان

مالك الأصل التجاري من حق الرجوع الى المحل كل ذلك للقول بان ما أثاره المستأنفون فرعيا هو سابق لأوانه كما سبق ذكره.

حيث دفع الطرف المستأنف فرعيا بان قاضي الصلح اصدر حكما قضى بتجديد عقد الكراء وبالتالي تكون دعوى المصادقة على الإنذار سابقة لأوانها.

حيث انه فعلا صدر حكم عن قاضي الصلح بخصوص الإنذار المبلغ للمستأنف عليهم بتاريخ 2014/6/20 وهو الإنذار موضوع النزاع الحالي قضى بتجديد عقد الكراء على أساس الوجيبة الكرائية القديمة وبتحديد مدة هذا العقد في ثلاث سنوات ابتداء من 2014/7/1 إلا أن هذا الحكم تم إلغاؤه بعد أن تعرضت عليه المستأنفة وصدر حكم بتاريخ 2015/2/26 قضى بإلغاء الحكم أعلاه المتعرض عليه والتصريح بعدم نجاح الصلح مما لم يبق الاستدلال بالحكم بالتجديد أي أساس.

حيث تمسك كذلك الطرف المستأنف فرعيا بان المحل موضوع الهدم وإعادة بنائه لم تظهر عليه أي تصدعات او شقوق تستوجب الهدم .

حيث ان الهدف من تبليغ الإنذار وإقامة دعوى المصادقة عليه هو الهدم وإعادة البناء وإن تمت الإشارة الى المادة 11 من ظهير 55/5/24 فإنها ألحت على الهدم وإعادة البناء يخضع لمواصفات عصرية وحديثة ولذا فما دام أن المستأنفة أصليا ترغب في الهدم وإعادة البناء فان المشرع خول لها هذا الحق بمقتضى الفصل 12 من الظهير أعلاه الا ان الإنذار الموجه في إطار نفس الظهير يتعين أن تحترم فيه شكليات قانونية أساسية لأن الانذار الموجه في اطار الظهير ليس باجراء عادي من اجراءات الدعوى وانما هو تصرف قانوني وفي النازلة ان الطرف المكثري تمسك بعدم احترام المكربة لمهلة الستة اشهر المنصوص عليها قانونا ومن حقه ان يتمسك بذلك لان هذه المهلة مقرررة لفائدته قانونا ويتبين ان الطرف المكثري توصل بالإنذار بتاريخ 2014/6/20 وتقدمت المكربة أي المستأنفة بدعوى المصادقة عليه في 2014/11/28 أي قبل انصرام مهلة الستة اشهر المنصوص عليها في الفصل السادس من الظهير (قرار المجلس الاعلى - محكمة النقض حاليا الصادر بتاريخ 08/9/17 في الملفين التجاريين المضمومين عدد

328/3/2/2007/328 منشور بكتاب الدكتور عمر ازوكار الكراء التجاري في ضوء ظهير 55/5/24 وقضاء محكمة النقض ص 54 وما بعد).

حيث انه تبعا لكل ما ذكر أعلاه فان الإنذار يكون مبنيا على سبب جدي إلا ان دعوى المصادقة عليه والإفراغ هي سابقة لأوانها ولذا يتعين إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض لطلب المصادقة على الإنذار والإفراغ والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى لأن سبب الإنذار يبقى جديا ويترتب عن احترام المهلة عدم القبول فقط وليس الرفض وبما ان سبب الإنذار مؤسسا كما سبق ذكره فانه يتعين إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من بطلان والحكم من جديد برفضه.

حيث التمس المستأنفون فرعيا الحكم لفائدتهم بالتعويض الجزئي المقرر لهم قانونا والمحدد في كراء ثلاث سنوات بالسومة الكرائية المعمول بها وقت الإفراغ .

حيث ان المكترين محقين في أداء المستأنفة لهم تعويض كراء ثلاث سنوات حسب ما ذكر أعلاه بمقتضى الفصل 12 من ظهير 55/5/24.

حيث إن ما قضت به محكمة الدرجة الأولى من رفض لباقي الطلبات ومن بينها طلب الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل لا يرتكز على أساس لأن مالكي الأصل التجاري يبقى لهم الحق في إجراء خبرة لتحديد التعويض عن فقدانهم لأصلهم التجاري حتى لا يندثر هذا الأصل ويتعذر تقويمه مما يتعين معه إلغاؤه فيما قضى به من رفض للطلب والحكم من جديد بعدم قبوله .

لهذه الأسباب

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

في الشكـل: بقبول الاستئنافين الاصيلي و الفرعي.

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد في الطلب الاصيلي بعدم قبوله و في الطلب المضاد بعدم قبول الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل و برفض بطلان الإنذار المبلغ للمستأنف عليهم بتاريخ 2014/6/20 و بأداء المستأنفة لفائدة للمستأنف عليهم في حالة الإفراغ تعويض يساوي كراء ثلاث سنوات بالسومة المعمول بها وقت الإفراغ و جعل الصائر بالنسبة.

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

كاتبة الضبط

المستشارة المقررة

الرئيسة

قرار رقم: 693
بتاريخ: 2017/02/01
ملف رقم: 2016/8206/5448



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/2/1.
وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد 11 سمير والسيدة 11 عائشة

تنوب عنهما الأستاذة سمية ردا ف المحامية بهيئة الدار البيضاء

بوصفهما مستأنفين من جهة

وبين : السيد محمد 22

ينوب عنه الأستاذ محمد بنعمار المحامي بهيئة الدار البيضاء

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 2017/01/4.

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 11 سمير والسيدة 11 عائشة بواسطة دفاعهما بتاريخ 2016/10/26 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/11/10 تحت عدد 11145 ملف عدد 2014/8206/6465 وفي الطلب الاصيلي في الشكل بقبوله وفي الموضوع رفض الطلب بطلان الانذار والحكم على المدعى عليه بأدائه المدعي تعويضا قدره 178.000,00 درهم وتحميل الصائر مناصفة وفي الطلب المضاد في الشكل بقبوله وفي الموضوع بالمصادقة على الانذار والافراغ كما يستأنفان القرار التمهيدي عدد 2232 الصادر بتاريخ 2014/11/25 والقاضي باجراء خبرة وكذلك الحكم عدد 3890 الصادر بتاريخ 2016/4/19 القاضي باصلاح الخطأ المادي الذي اعترى الحكم الصادر في الملف المشار اليه اعلاه وذلك بجعل المدعيين في الطلب الأصلي هما سمير 11 وعائشة 11 واعتبار الأداء للمدعيين بدل المدعي واعتبار الإنذار المبلغ للمدعى عليهما بدلا من المدعى عليه وافراغهما من يقوم مقامهما من المحل بدل افراغه من المحل واقرار باقي منطوق الحكم.

حيث بلغ الطرف الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 2016/10/12 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي و تقدم باستئنافه بتاريخ 2016/10/26 أي داخل الأجل القانوني .

و حيث إن المقال الاستئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي ومستوف لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدين 11 سمير و11عائشة تقدمتا بواسطة دفاعهما بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والذي يعرضان فيه أنهما توصل من المدعى عليه بإنذار من أجل إخلاء المحل التجاري المكروى لهما للاستعمال الشخصي في إطار ظهير 1955 بتاريخ 2013/12/19 و أنه تطبيقا للقانون تقدمتا بدعوى الصلح صدر فيها محضرا بعدم نجاح الصلح، و أنهما ينازعان في صحة سبب الإنذار لأن السبب الحقيقي ما هو رغبة المكري في حرمانهما من استغلال الأصل التجاري بهدف المضاربة العقارية ، ملتصين بالحكم ببطلان الإنذار الموجه لهما بتاريخ 2013/12/19 و احتياطيا انتداب خبير لتحديد القيمة الحقيقية للأصل التجاري.

و بناء على المذكرة الجوابية مع طلب مضاد للمدعى عليه و التي أوضح فيها بأن سبب الإنذار ثابت و جدي و صحيح و منتج لجميع آثاره القانونية ، ملتصقا في المقال المضاد بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليهما بتاريخ 2013/12/19 و إفراغهما و من يقوم مقامهما من المحل التجاري الكائن بشارع القدس رقم 508 الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير .

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2014/11/25 والقاضي بإجراء خبرة لتحديد التعويض عن الإفراغ .

وبناء على تقرير الخبير سعيد الصنهاجي الذي أكد فيه ان قيمة التعويض عن فقدان الأصل التجاري موضوع النزاع هي 178000 درهم .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه المستأنفان و جاء في أسباب استئنافهما ان الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب فيما قضى به ولم يلتفت للدفع الجدية التي أثارها المستأنفان ولم يبين حكمه على اساس حين تبنى ما جاء في خبرة السيد سعيد الصنهاجي على الرغم من انها مخالفة للفصل 63 من ق.م.م وغير مرتكزة على اساس كما انه لم يناقش ما نعاه المستأنفان على تقرير الخبرة، واكتفى بحيثية وحيدة لتعليل قضائه وهي ، ان المحكمة وتطبيقا للمقتضى القانوني المذكور امرت بإجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل والخبير السيد محمد بنسعيد أنجز تقريره ومن خلاله قام باقتراح مبلغ 178000 درهم كتعويض عن الإفراغ، وان محكمة الدرجة الأولى لم تناقش بداية ما أثاره الطاعنان بخصوص عدم إرتكاز الإنذار على اساس وان سبب الإستعمال الشخصي غير واقعي وكذلك مخالفة الإنذار لمقتضيات الفصل 6 من ظهير 1955/5/24 ويشترط ان يوجه الإنذار بالإفراغ قبل انتهاء العقد بستة أشهر وبالرجوع إلى الإنذار موضوع الدعوى سيتبين بانه لم تراع فيه المقتضيات المذكورة لأنه لم يأخذ بعين الإعتبار مدة ستة أشهر السابقة لتاريخ انتهاء العقد وان الحكم الابتدائي اشار في تعليقه الى كون الخبير هو محمد بن سعيد وان خبرة هذا الأخير جاءت موضوعية، الا انه بالرجوع الى تقرير الخبرة المنجزة في الملف سيتبين انها منجزة من طرف الخبير السيد سعيد الصنهاجي، وبالتالي فان الحكم الابتدائي جاء متناقضا في تعليقه مع الخبرة المدلى بها في الملف وذلك لكونها ليست من انجاز الخبير محمد بنسعيد كما ورد بحيثيات الحكم الابتدائي، ان العارضين وبمقتضى مذكرتهما بعد الخبرة دفعا بكون الخبرة لم تحترم مقتضيات الفصل 63 من ق.م.م ذلك انه بالرجوع الى تقرير الخبرة يتضح انه يشير الى ان استدعاء الدفاع الممضي أسفله رجع بملاحظة " لم يطلب" وهو الشيء الذي يؤكد مرجوع البريد إن العمل القضائي وقرارت محكمة النقض استقرت على ان عبارة " غير مطلوب" لا تفيد التوصل ولا يمكنها أن تغني عن استدعاء الأطراف بالطرق المقررة قانونا، يوجب على الخبير تحت طائلة البطلان ان يستدعي الأطراف ووكلائهم لحضور انجاز الخبرة، كما ان الفقرة الثانية من الفصل المذكور اعلاه تفرض على الخبير ان لا يقوم بمهمته الا بحضور أطراف النزاع ووكلائهم او بعد التأكد من توصلهم بالإستدعاء بصفة قانونية، وان الخبير ضرب عرض الحائط بكل هذه

المقتضيات القانونية الأمرة ولم يستدع دفاع العارضين بطريقة قانونية لحضور اجراءات الخبرة واكتفى بالإشارة في تقريره الى كون مرجوع البريد بملاحظة " لم يطلب " التي لا تعتبر باي حال من الأحوال بمثابة توصل, وبناء على مخالفة الخبرة لمقتضيات الفصل المذكور يجعل جميع اجراءات الخبرة باطلة وذلك بناء على ما جاء في الفقرة الأول من هذا الفصل, والخبرة المنجزة اعتمدت على معطيات غير صحيحة كما ان السيد الخبير لم يبين الأسس المعتمدة من اجل الوصول الى ما خلص اليه في تقريره, وبالرجوع الى الخبرة وبالإطلاع على التعويضات التي سطرها الخبير تبين انها لا تمت بصلة الى الواقع والى قيمة محلات مماثلة تمارس نفس النشاط, والخبير عند تحديده مبلغ 500 درهم كتكاليف انتقال الطرف المستأنف من محله الحالي الى محل آخر, لم يراع كل الإجراءات التي يقتضيها تغيير محل بآخر وما يوازي ذلك من مصاريف متعددة, وحدد الخبير مبلغ جد هزيل في 2500 درهم كتعويض عن تكاليف إدارية لفتح وكالة بمكان آخر , وان ما خلص اليه من كون الوكالة لا تحق سوى 5000 درهم كدخل صافي شهري, يعتبر حيفا تجاه المستأنفين ولم يستند على اي اسس موضوعية, فان وكالة المستأنفين قد تصل ارباحها الى 20000 درهم شهريا, لذلك يبقى ما خلص اليه الخبير في هذا الشأن بعيد كل البعد عن الدخل الحقيقي لوكالة مثل وكالة المستأنفين بنفس المنطقة والتي تعرف نشاطا عقاريا متميزا, اما عن تحديد التعويض عن فقدان دخل الوكالة ولمدة شهرين فقط وتحديد مدة استدراك الزبناء في اربعة أشهر, فان السيد الخبير لم يكلف نفسه عناء لتبيان أسباب النزول وتوضيح الأسس المعتمدة لتحديد هذه المدة, مع العلم ان المدة المحددة من طرف السيد الخبير قصيرة جدا وغير كافية سواء لإيجاد محل آخر او لإستدراك الزبناء الذين يصعب جلبهم وكسب ثقتهم عند تغيير المحل ومنطقة الإشتغال, وفيما يخص الحق في الكراء والتعويض عنه فان السيد الخبير ترك مهمته التقنية واخذ يخوض في نقط قانونية ليست من اختصاصه من قبيل ما جاء في الصفحة الأخيرة في تقريره, بالإضافة الى الأقدمية لتواجد السيد سمير به منذ 1991 غير ان السجل التجاري انشأ حتى سنة 2004, بالإضافة الى انه لم يعر الإهتمام لوثيقة مهمة كانت ستساعده في تحديد القيمة للتعويض عن الحق في الكراء, الا وهي عقد بيع نصيب بين السيد زيناني عبد الله والعارضة السيدة 11 عائشة والذي اشترت بمقتضاه هذه الأخيرة نصف الأصل التجاري بمبلغ 50.000 درهم وما يعني ان قيمة الأصل التجاري في هذه السنة كانت تساوي 100.000 درهم, والتمسا الحكم بالغاء الحكم الابتدائي المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد وفق ما جاء في المقال الإفتتاحي للعارضين ومذكرتهما المدلى بها بجلسة 2015/10/27 وكذلك بمذكرتهما بعد الخبرة المدلى بها بجلسة 2015/11/03 والمؤدى عنها الرسوم القضائية بتاريخ 2015/11/03. وتحميل المستأنف الصائر, وأدليا بنسخة من الحكم الابتدائي والحكم الإصلاحي وطى تبليغ العارضين.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 2016/12/07 جاء فيها أنه ارتكز استئناف الطاعنين على نقطتين تتعلق الأولى بمخالفة مقتضيات الفصل 63 من ق.م.م من طرف السيد الخبير وعدم استناد تقريره على اساس موضوعي والثانية في مخالفة الإنذار لمقتضيات الفصل 6 من ظهير 1955/5/24, وسيتمين للمحكمة بعد الإطلاع على مذكرات الطاعنين بالمرحلة الابتدائية ستجدها هي نفسها التي تمت صياغتها بالمقال الإستئنافي مما يتبين معه ان الطاعنين لم يأتيا بجديد وبالرغم من ذلك فالعارض يدلي برد على المقال الإستئنافي على الشكل الآتي: مخالفة مقتضيات الفصل 6 من ظهير 55/5/24 وكما سبق ودفع العارض فالعقد الذي يجمع الطاعنان بالعارض هو عقد غير محدد المدة ليكون بالتالي وتبعاً لمقتضيات نفس الفصل ان يلزم بامهال المكثري مدة 6 اشهر تبتدئ من تاريخ توصله بالإنذار وليس من تاريخ انتهاء مدة العقد لأنه عقد غير محدد المدة, وهو الأمر الذي أكدته محكمة النقض في عديد من قراراتها نذكر منها قرار عدد 3052 الصادر بتاريخ 1986/12/31 ملف عدد 84/444 المنشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 48 ص 74 مما يتعين معه بالتالي رد هذا الدفع لعدم جديته وارتكازه على اساس سليم حول مخالفة مقتضيات الفصل 63 من طرف الخبير وزعم الطاعنان ان السيد الخبير خالف مقتضيات الفصل 63 من ق.م.م وينبني هذا الدفع على غير اساس ذلك وانه برجع المحكمة الى تقرير السيد الخبير ستجد ان السيد سمير 11 قد حضر كل اطوار الخبرة وأدلى بمجموعة وثائق للسيد الخبير مما يؤكد ان الخبرة انجزت بحضور اطراف النزاع مما يجعلها حضورية, وان السيد الخبير قام باستدعاء كل أطراف الدعوى رفقة دفاعهما ويتضح بالتالي ان السيد الخبير احترم بالتالي مقتضيات الفصل 63 من ق.م.م , وادعى الطاعنان ان تقرير السيد الخبير جاء مجحفا في حقهما ويبقى على الدفاع على غير اساس يعزوه الإثبات وبالرجوع الى تقرير السيد الخبير ستجده المحكمة قد تطرق لكل النقط المأمور بها بالحكم التمهيدي مما يتضح معه بالتالي ان مبلغ التعويض الذي خلص اليه السيد الخبير في تقريره جاء منسجما مع وضعية المحل وعناصر الأصل التجاري لذلك يلتمس القول برد جميع دفعو الطاعنان لعدم ارتكازها على اساس والحكم بتأييد الحكم الابتدائي في كل ما قضى به.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبهما بجلسة 2017/01/04 أنه يؤكدان فيها ما جاء في المقال الإستئنافي.

و بناء على إدراج الملف بجلسات علنية آخرها جلسة 2017/1/4 حضرها دفاع الأطراف ألي خلالها بمذكرة تعقيبية لنائب الطرف المستأنف كما ادلى نائب المستأنف عليه بمذكرة تعقيب أشير الى مضمونها اعلاه فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 2017/2/1.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطرف المستأنف اوجه استئنافه تبعا لما سطر اعلاه .

حيث تمسك الطرف المستأنف بصفته مكتريا بأن السبب الذي بني عليه الانذار غير جدي والهدف من الافراغ هو المضاربة العقارية علما ان المستأنفين كونا أصلا تجاريا مهما لمدة طويلة.

لكن حيث ان المشرع في اطار ظهير 55/5/24 منح لمالك العقار الحق في المطالبة برفض تجديد العقد واسترجاع محله من اجل الاستغلال الشخصي شريطة تعويضه لمالك الأصل التجاري التعويض الكامل المنصوص عليه في الفصل 10 من الظهير اعلاه وبالتالي لا مجال لمناقشة مدى جدية السبب من عدمها.

حيث تمسكا كذلك بخرق مقتضيات الفصل السادس من الظهير اعلاه ذلك ان المكري لم يأخذ بعين الاعتبار مهلة الستة اشهر السابقة عن تاريخ انتهاء العقد لتوجيه الانذار.

حيث انه بالاطلاع على الملف الابتدائي يتبين ان المستأنفين بلغا بالانذار موضوع النزاع بتاريخ 2013/12/19 والمستأنف عليه لم يتقدم بدعوى المصادقة عليه والافراغ إلا بتاريخ 2014/9/29 أي ان هذا الاخير احترم المهلة المنصوص عليها قانونا ولم يخرق أي مقتضى قانوني خلاف ما ادعاه الطرف المستأنف كون المكري خالف مقتضيات الفصل اعلاه وبذلك يكون الانذار المبلغ للمكترين مطابقا للقانون ومرتباً لآثاره القانونية.

حيث إن منازعة الطرف المستأنف في شكليات الخبرة لا مبرر لها لأن الخبير لما يقوم باستدعاء الأطراف ونوابهم بواسطة البريد المضمون ويرجع البريد بملاحظة " لم يطلب" فإنه يكون قد قام بما هو متعين عليه اعمالا لمقتضيات الفصل 63 من ق.م.م وان هذه العبارة يستشف منها بأن المعني بالأمر لم يستجب للإستدعاء وبتحمل مسؤوليته في ذلك وبالتالي فإن الاستدلال بمقتضيات الفصل 63 لا موجب له وهو ما استقرت عليه معظم قرارات محكمة النقض التي اعتبرت ان تأويل هذه العبارة يخضع لسلطة المحكمة في الاخذ بها ام لا.

حيث ان المحكمة باطلاعها على مضمون الخبرة المنجزة من طرف الخبير سعيد الصنهاجي يتبين انه اعطى وصفا كاملا وشاملا للمحل التجاري الذي هو عبارة عن وكالة عقارية ويسومة لا تتعدى 750 درهم ولذا ما انتهى اليه الخبير من تحديد التعويض في مبلغ 145.000,00 درهم هو مناسب بالمقارنة بالموقع اذ يوجد بزواية بين شارع القدس وشارع 6 مارس وهو موقع ممتاز اذ يصعب العثور على محل تجاري بمدينة البيضاء بمثل هذه السومة وفي

هذا الموقع إلا ان الرفع من التعويض الى مبلغ 300.000 درهم هو جد مغالاً فيه لأن مساحة المحل هي جد صغيرة اذ لا تتجاوز 8,58 متر مربع ومن حيث النشاط الممارس فهو فقط عبارة عن وكالة عقارية ولذا ما انتهى اليه الخبير هو جابر للضرر الذي سيلحق للطرف المكتري من جراء نزع اليد والخبير في تقريره اشار الى اهم العناصر المعنوية المكونة للأصل التجاري والتي تتأثر بعملية نقل النشاط التجاري الى جهة اخرى كالزبناء والحق في الكراء والقول بأن الحكم لما اشار في تعليقه الى خبرة محمد بنسعيد في حين ان الخبرة انجزها الخبير سعيد الصنهاجي جاء متناقضاً- هو قول مردود على اعتبار انه مجرد خطأ مادي بدليل ان الحكم في وقائعه تضمن اجراء خبرة عهدت مهمة القيام بها للخبير سعيد الصنهاجي وناقش خبرة هذا الاخير ذلك ان المحكمة مصدرة الحكم المستأنف قضت بالتعويض المقترح من طرف هذا الاخير والمحدد في مبلغ 178.000 درهم وبالتالي ليس هناك أي تناقض وتبعاً لكل ما ذكر اعلاه يتعين تأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائياً ،علنيا وحضورياً.

- في الشكل: بقبول الاستئناف .

- في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفين الصائر.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 694
بتاريخ: 2017/02/01
ملف رقم: 2016/8206/5922



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/02/01
وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيدة منى 11

ينوب عنها الأستاذ ابراهيم المسطور المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفها مستأنفة من جهة

وبين : السيد جمال 22

ينوب عنه الأستاذ محمد شاعر المحامي بهيئة الدار البيضاء

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 2017/1/4.

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

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به السيدة منى 11 بواسطة دفاعها بتاريخ 2016/11/21 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/10/11 تحت عدد 9126 ملف عدد 2016/8206/5968 والقاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع برفض الطلب وتحميل المستأنف الصائر.

حيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف .

و حيث قدم المقال الاستثنائي مؤدى عنه الصائر القضائي ومستوف لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة منى 11 تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء تعرض فيه انه سبق لها ان وجهت للمدعى عليه إنذارا رام إلى أداء واجبات الكراء في إطار ظهير 24 ماي 1955 توصل به بتاريخ 17|11|2015 كما يتجلى من الإشعار بالإستيلام المرفق بالمقال, وان المدعى عليه لم يحترم الإجراءات التي يلزم بها من ظهير 24 ماي 1955 من اداء في الاجل المحدد و ممارسة دعوى الصلح مما يجعله محتلا بدون سند لذلك ملتمة الحكم على المدعى عليه بالإفراغ.

وبناء على المذكرتين الجوابيتين المدلى بهما من طرف نائب المدعى عليه واللتين عرض من خلالهما أولا إن المدعية لم تعزز طلبها بما يثبت صفتها في الإدعاء و من جهة ثانية فإن دعوى المدعية لا تركز على اساس قانوني سليم فإن العقد الرابط بين الطرفين هو عقد كراء طويل الأمد والذي بموجبه تنازل المكري عن المطالبة بإنهاء العلاقة الكرائية او بفسخ العقد أو بالمطالبة بالإفراغ لأي سبب من الأسباب باستثناء المطالبة بأداء واجبات الكراء وان العقد شريعة المتعاقدين او من إلترم بشئ لزمه وان تنازل المكري عن حقه في المطالبة بالإفراغ او الفسخ او إنهاء العلاقة الكرائية يلزمه كما يلزم الخف الخاص و العام كما ينص على ذلك القانون و بالتالي فلا يحق له باي وجه من الوجوه , المطالبة بوضع حد للعلاقة الكرائية وهو ما يجعل طلبه غير مقبول ومرفوض موضوعا و ان المدعي فوجئ بمزاعم المدعية كونه توصل بإنذار من اجل الاداء واجبات كراء شهر أكتوبر 2015

والإفراغ , في حين لم يتوصل بأي إنذار بخصوص اداء واجبات الكراء و يتضمن مقتضيات الفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955 أما الرسالة التي توصل بها بتاريخ 17|11|2015 فإنها تتضمن نص وكالة من اجل قبض واجبات الكراء و الابراء و بعد أن رفض المدعى عليه تمكين السيد مصطفى 11 من الواجبات الكرائية إلا بعد تمكينه من وصل الكراء من السيدة منى 11 , وانه و على فرض صحة مزاعم المدعية فإن المدعي يؤدي واجبات الكراء بانتظام و لم يثبت أن تأخر عن ذلك بل هو دائن للمكري بسومة شهر واحد وهو شهر يونيو 2015 إذ اداه المدعى عليه مرتين و طلب منه السيد 11 مصطفى تأجيل خصم قيمته , اما بخصوص الإنذار المزعوم فإنه على فرض صحته فغن الرسالة التي توصل بها المدعى عليه بتاريخ 17|11|2015 و بادر إلى اداء واجبات الكراء بتاريخ 20|11|2015 كما هو ثابت من الوصل الذي يحمل شومة شهري أكتوبر و نونبر 2015 قيمته 3000 درهم وانه بثبوت الاداء داخل الاجل القانوني يكون سبب الإنذار غير ذي موضوع وليس له أي تبعات و لا يترتب عنه أي شئ إضافة إلى أن المدعية التزمت بمقتضى الفقرة 3 من البند الخامس من العقد بتنازلها عن حقها المخول لها بمقتضى ظهير 24 ماي 1955 و كذا قانون الإلتزام و العقود في المطالبة بإنهاء العلاقة الكرائية او فسخ العقد و المطالبة بالإفراغ لأي سبب كان وانه بذلك تكون الدعوى الحالية من أجل المطالبة بالإفراغ غير مقبول شكلا مادام الشرط والإلتزام بالعقد لازال قائما وهو ما يستوجب رد دعوى المدعية والحكم برفض الطلب, وارفق المذكرة بصورة من عقد الكراء.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته السيدة منى 11 و جاء في أسباب استئنافها ان المستأنف عليه تشبث بوقوع الأداء بتاريخ 20/11/2015 دون ان يدلي بأصل التوصيل الذي يبين تاريخ الأداء بكل وضوح وهو 20/12/2015 كما طالبت بذلك في مذكرتها بجلسة 20/9/2016 وان قاضي المحكمة التجارية استنتج من تاريخ مطابقة صورة التوصيل للأصل كونه تاريخ الأداء وجعل منه قرينة على انتفاء التماطل في حين ان المستأنفة دفعت في نفس المذكرة بان ما جعل تاريخ أداء شهر 10/2015 يأتي لاحقا لتاريخ مطابقة صورة التوصيل للأصل هو انه بتاريخ 24/11/2015 ولخلق العراقيل, فان المستأنف عليه طالب الوكيل السيد مصطفى 11 بمنحه توصيلا مطابقا للأصل والإشارة فيه الى صفته كوكيل والذي قام بانجازه بتاريخ 24/11/2015 إلا انه رفض الأداء في هذا التاريخ مما جعل الوكيل يحتفظ بالتوصيل الى أن أبدى استعداداه للأداء بتاريخ 20/12/2015 وهو التاريخ المعترف في وقوع الأداء وليس تاريخ

مطابقة التوصيل للأصل ولا يمكن تصور ان يأتي تاريخ الأداء لاحقا لتاريخ مطابقة صورة التوصيل للأصل خاصة وان المكثري لم يصدر منه اي تحفظ, وبالتالي فان قاضي المحكمة التجارية قد اول تاريخ مطابقة التوصيل للأصل بان جعل منه تاريخ الأداء وقرينة على انتقاء التماطل بيد ان التاريخ الوارد بالتوصيل هو تاريخ الأداء والذي قبله المستأنف عليه ومعلوم ان القرينة استنتاج واقعة لا دليل عليها وان الإستنتاج في القرائن يستخلص من وقائع تؤدي بالضرورة وبحكم المنطق والبداهة اليها على نحو لا يقبل تأويل اخر بناء على الفصل 454 من قانون العقود والإلتزامات الذي ينص, القرائن لم يقرها القانون لحكمة القاضي وليس للقاضي ان يقبل الا القرائن القوية الخالية من اللبس او القرائن المتعددة التي حصل التوافق بينها واثبات العكس سائغ, ويمكن حصوله بكافة الطرق, وان المستأنفة وضحت في مذكرتها التعقيبية بجلسة 2016/9/20 بان المكثري أدى كراء شهر 2015/10 بتاريخ 2015/12/20 كما تبين من توصيل الكراء الذي أدلى به وليس بتاريخ 2015/11/20 كما يدعي وان وكيل المالكة تعمد كتابة شهر 12 بالأرقام الرومانية حتى لا يطاله اي تغيير, لذلك تلتمس بالغا الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بإفراغ المستأنف عليه ومن يقوم مقامه من المحل رقم 230-232 زنقة تافيلالت البيضاء انفا وذلك تحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير وتحميل المستأنف عليه الصائر واحتياطيا اجراء بحث في النازلة, وأدلت بنسخة طبق الأصل للقرار بالمستأنف وصورة شمسية لتوصيل الكراء.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 2017/01/04 جاء فيها أنه كما هو ثابت من وثائق الملف ووقائع القضية, ان المستأنف عليه يكتري محلا تجاريا يشغله كمقهى من مالكة السيد مصطفى 11, بعد ان اشترى اصله التجاري بمبلغ 300.000,00 درهم وإعادة تهيئته بمبلغ 400.000,00 درهم ليصبح صالحا للإستغلال التجاري, وحماية لحقوقه ولإستمراره اشترط المستأنف عليه على المالك المكري مجموعة من الشروط تم تضمينها بعقد الكراء الرابط بينهما, ومن اهمها تنازل المكري عن حقه في المطالبة بالإفراغ لأي سبب كان ولا من اجل التماطل, وله فقط حق المطالبة بالمبالغ المستحقة, ان لا تعرف السومة الكرائية اي تغيير او تعديل بالزيادة او النقصان, ان يشغل المحل في اي نشاط تجاري فكيفما كان نوعه بكل حرية ودون الرجوع الى المالك ان يفوض له المالك حق المطالبة بالرخص الإدارية وغيرها باسمه في شأن استغلال المحل ان يشعر خلفه الخاص والعام بمضمون العقد عند التقويت او التنازل وغيرها من الشروط التي تراضا عليها الطرفان والتزما بها وفق نص المادة 230 من ق.ل.ع, لكن مباشرة بعد

البدء في استغلال المحل بدأ السيد مصطفى 11 يضايق المستأنف عليه ويطلب منه اجراء تعديلات على عقدة الكراء والرفع من السومة الكرائية الى مبلغ 5.000,00 درهم شهريا, الأمر الذي رفضه المستأنف عليه على اعتبار ان المبلغ المستثمر يتجاوز 1.000.000,00 درهم, وقرر السيد مصطفى 11 التنازل عن ملكية المحل لإبنته بمقتضى عقد صدقة صوري, واستمر في مقاضاة العارض باسمها, زاعما ان العقد الذي كان يربطه بالمستأنف عليه لا يلزمها باعتبارها لم تكن طرفا فيه, لكن المحكمة في عدة قضايا اعتبرتتها خلفا خاصا وملزمة بمقتضيات العقد الرابط بينهما, فإن موضوع النزاع أساسه مزاعم المستأنفة بانها وجهت للمستأنف عليه انذارا لأداء واجبات كراء شهر واحد وهو شهر اكتوبر 2015 وأنه توصل به بتاريخ 2015/11/17, ولم يبادر إلى الأداء الا بتاريخ 2015/11/20 في حين أنه يؤكد للمحكمة بانه لم يتوصل بالأداء وان الرواية الواردة على لسان السيد مصطفى 11 لا اساس لها من الصحة ومن صنعه واقتراه لأن غايته الأكيدة هي فإن الإنذار يصبح بدون سبب لكون المكثري لم ينازع في السبب بل اقره وبادر الى الأداء, وهو ما يعفيه من سلوك مسطرة الصلح لإنتفاء السبب, ويتبين للمحكمة على فرض ان العارض توصل بالإنذار الذي تزعمه المستأنفة ليكون قد أدى واجبات شهر اكتوبر داخل الأجل على فرض ان المستأنفة تزعم على انه توصل بالإنذار بتاريخ 2015/11/17, وأدى بتاريخ 2015/11/20, وبالتالي فان حالة التماطل منتفية عنه وتعفيه من سلوك مسطرة الصلح, وان هذا الجواب كان يكفي المستأنف عليه لو توصل فعلا بالإنذار المزعوم, لكنه لم يتوصل باي انذار من أجل الأداء بل بمجرد ما طالبه المدعي بأداء شهرين اكتوبر ونونبر رغم ان شهر نونبر غير مستحق بعد, بادر إلى الأداء بدون اي مماثلة او تسويق, كما دأب عليه ولازال مستمرا فيه لغايته يؤدي الواجبات الكرائية بانتظام, ولكن رغبة المستأنفة في افراغه, بعد ان تحوز مبلغ 300.000,00 درهم كتمن للمفتاح, وانفق المستأنف عليه ما يناهز 400.000,00, على تجهيز المحل واعادة تهيئته (مقهى عصرية) ملتمة الحكم برد الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر وأدلى برسالة من المستأنف برفض الإيداع البنكي للواجبات الكرائية وصورة محضر عرض عيني للواجبات الكرائية.

و بناء على إدراج الملف بجلسات علنية آخرها جلسة 2017/01/4 حضرها دفاع الطرفين وأدلى نائب المستأنف عليه بمذكرة أشير إلى مضمونها أعلاه تسلم نسخة منها نائب المستأنفة فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حازه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 2017/2/1.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه.

حيث تمسكت المستأنفة بصفقتها مكربة بكون المستأنف عليه تشبث بالوصل الكرائي الذي يثبت أداء الكراء بتاريخ 2015/11/20 دون أن يدلي بأصل الوصل في حين أن أداء شهر أكتوبر لسنة 2015 جاء لاحقا لتاريخ مطابقة صورة التوصيل للأصل لكون المستأنف عليه طالب الوكيل السيد مصطفى 11 بمنحه وصلا مطابقا للأصل والإشارة فيه إلى صفته كوكيل والذي قام بإنجازه بتاريخ 2015/11/24 إلا أنه رفض الأداء الذي لم يتم إلا بتاريخ 2015/12/20.

حيث إنه بالإطلاع على مضمون الإنذار موضوع النزاع يتبين أنه تضمن فقط أداء الكراء عن شهر أكتوبر 2015 وأن المستأنف عليه أدلى بصورة مطابقة للأصل لوصل كرائي يتضمن أداء كراء شهري أكتوبر ونونبر لسنة 2014 والحكم المستأنف كان على صواب لما اعتبر أن الاداء تم بتاريخ 2015/11/24 ولا يمكن تصور أن يكون الأداء بعد هذا التاريخ والقول بأن المستأنف عليه لم يؤد بهذا التاريخ هو قول مردود على اعتبار أن الوصل يسلم إلى المكثري في مقابل الأداء علما أن الوكالة الممنوحة لوالد المستأنفة السيد مصطفى 11 هي محصورة في قبض كراء المحل موضوع النزاع والمصادق عليها في 2014/3/5 ومن أدلى بها هو المكري نفسه ولا يمكن أن يدعي بإضافة صفة الوكيل في الوصل الكرائي والحال أن بيده الوكالة مما يكون ما تمسكت به المستأنفة لا ينبني على أساس وبما أن الإنذار بلغ به المستأنف عليه بتاريخ 2015/11/17 فالتماطل يكون منتقيا في النازلة لأن وصل الكراء المصادق عليه يتضمن 2015/11/20 وكذا 2015/12/20 والدليل على ذلك هو أن المصادقة عليه تمت بتاريخ 2015/11/24 وما يؤكد حسن نية المكثري في استمرار العلاقة الكرائية هو أدائه الكراء لغاية نونبر 2016 الثابت من محضر العرض العيني المؤرخ في 2016/11/14 والذي قبله وكيل المستأنفة، وتبعا لما ذكر أعلاه يتعين تأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب .

حيث إن المكثري يكون معفى من سلوك مسطرة الصلح متى أدى الكراء المطالب به داخل أجل الإنذار خاصة وأن الأمر يتعلق بمطالبته كراء فقط شهر واحد وهو ما أبر ذمته منه بل أكثر من ذلك أدى الكراء لغاية نونبر 2016 كما سبق ذكره ولا يمكن أن يحتج في مواجهة المستأنف عليه بسقوط الحق في المطالبة بتجديد العقد إعمال لمقتضيات الفصل 27 من ظهير 55/5/24 لأن السبب الذي

بنى عليه الإنذار والذي هو التماطل لم يبق له أي أساس في حالة الأداء وداخل الأجل وهو ما سارت عليه معظم قرارات المجلس الأعلى-محكمة النقض حاليا-.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 696
بتاريخ: 2017/02/01
ملف رقم: 2016/8206/6246



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/02/01

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد المصطفى 11

ينوب عنه الأستاذ مصطفى جاد المحامي بهيئة برشيد

بوصفه مستأنفا من جهة

وبين : السيدة خديجة 22

ينوب عنها الأستاذ عبد القادر بشر المحامي بهيئة برشيد

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 2017/01/25 .

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

في الشكل:

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد محمد بلحسن
بواسطة دفاعه بتاريخ 2016/11/28 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار
البيضاء بتاريخ 2016/10/17 تحت عدد 9317 ملف عدد 2016/8206/5568 والقاضي
بالنسبة لطلب المصادقة على الإنذار موضوع الملف عدد 2016/8206/5568 في الشكل بقبوله
وفي الموضوع بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمكتري السيد 11 المصطفى بتاريخ
2015/11/20 والحكم بأفراغه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بشارع الحسن الثاني
رقم 121 اولاد عبو دائرة وعمالة برشيد وبالنسبة لطلب المنازعة في الإنذار موضوع الملف عدد
2016/8206/6217 القاضي في الشكل بقبوله وفي الموضوع برفضه وتحميل رافعه الصائر .

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 2016/11/15 كما يتبين من طي التبليغ المرفق
بالمقال الاستئنافي و تقدم باستئنافه بتاريخ 2015/11/28 أي داخل الأجل القانوني .

و حيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو
مقبول .

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المدعية تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام
المحكمة التجارية بالدار البيضاء تعرض فيه ان المدعى عليه يكتري منها محل تجاري وهو عبارة
عن فرن تقليدي بسومة شهرية قدرها 430 درهم ، وأنها أذرتة من اجل الهدم وإعادة البناء بواسطة
مفوض قضائي بتاريخ 2015/11/20 ، ملتزمة الحكم أساسا بتصحيح الإشعار بالإفراغ وبإفراغ
المدعى عليه من المحل موضوع النزاع، والأمر تمهيدا الأمر بإجراء خبرة في الميدان العقاري

للقوف على العقار موضوع النزاع ومعاينة حالته المزرية التي أصبحت تشكل خطرا على الصحة والأمن مع حفظ الحق في التعقيب على ضوء الخبرة وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميله الصائر .

وبناء على مقال المنازعة في الإنذار المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/06/22 و الذي يعرض فيه أنه يكتري محلا تجاريا من المكريه منذ أكثر من خمسون سنة كما أسس عليه أصل تجاري ،وانه توصل منها بإنذار بتاريخ 2015/03/06 لكون المحل أصبح يشكل خطرا جسيما على العموم مما جعله يرد عليها بمقتضى جواب مؤرخ بتاريخ 2015/04/02 ، كما استصدر أمرا عدد 264 في ملف المختلفة عدد 1110/15/264 بتاريخ 2015/02/10 عن المحكمة الابتدائية ببرشيد انتقل بموجبه عون التنفيذ الى المحل التجاري كما عاين وجود تصدعات في الجدران فقط ، مضييفا ان موكله توصل أيضا بإنذار بتاريخ 2015/11/20 في إطار ظهير 1955/05/24 مما جعله يمارس دعوى الصلح انتهت بعدم نجاحها بتاريخ 2015/12/31 والتي لم يبلغ بها الى حد الآن المقضي به ، ملتصا بالحكم بإبطال الإنذار المبلغ إليه بتاريخ 2015/11/22 من اجل الإفراغ بسبب الهدم وإعادة البناء مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلها الصائر .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد مصطفى 11 و جاء في أسباب استئنافه انه وخلافا لمقتضيات ظهير 55/5/24 فانه وطبقا لمقتضيات المادة 27 من القانون رقم 49/16 فعدم صحة السبب المبني عليه الإنذار لا يرتب عنه إلا نتيجة واحدة وهي رفض الطلب وذلك ما استقر عليه عمل محكمة النقض في العديد من قراراتها هذه ان المحكمة في اطار سلطتها التقديرية تراقب صحة الإنذار وسببه بكل الطرق القانونية متى لم تظمن الى مضمونه لكي ينتج اثره القانوني ولو بالوقوف بعين المكان او انتداب الخبرة وان الغريب في الأمر ان نفس باعثة الإنذار سبق لها ان تقدمت بنفس الدعوى حكم رقم 10215 الصادر عن نفس المحكمة في الملف التجاري عدد 2015/8206/5333 بتاريخ 2015/10/22 الحائز لقوة الشيء المقضي به ،وتعييب المستأنفة على الحكم المطعون فيه بالإستئناف نقصان التعليل الموازي لإنعدامه وخرق حقوق الدفاع وانعدام الأساس القانوني ذلك انها تقدمت بطلب الضم حجز للمداولة لضمه للموضوع دون ان يعلم به وخلافا لما انتهت اليه المحكمة في رفض طلب الإبطال، فان ما اثير تلقائيا من طرف المحكمة دون منازعة من المكريه او ابداء تحفظها فان ما استنتجته المحكمة في تعليلها حول شهادة التسليم المؤرخة في 2016/4/12 فان

الشخص الذي وقع عليها المسمى محمد فاضل صفته التي دونها كشيخ القبيلة او مركز اولاد عبو لا يعتبر جهة إدارية محلفة ويبقى غير مؤهل للتبليغ مادام ان رئيسه المباشر الذي هو قائد المركز او الباشا التابع له, لم يؤشر في مكتبه على هذه الشهادة, وان المادة 34 من القانون رقم 49/16 المنظم للمفوضين القضائيين اوجب ان تتم الإنذارات والإشعارات وغيرها من الإجراءات المنجزة في إطار هذا القانون بواسطة مفوض قضائي وطبقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية, والتنصيص على امكانية التبليغ بواسطة المفوض القضائي جاء لوضع حدا للتضارب الذي عرفه العمل القضائي بخصوص مدى صحة تبليغ الإنذار في اطار ظهير 1955 بواسطة المفوضين القضائيين, وانه ما دام المسمى شيخ المركز قد وضع خاتمه كشخص وليس جهة محلفة مؤتمنة على التبليغ, فان مهمته تبقى غير مؤهلة قانونا كجهة ادارية للقيام بعمليات التبليغ, والحالة هذه ان البيانات المضمنة بشهادة التسليم جاءت غير منسجمة مع مقتضيات الفصل 39 من ق.م.م ولم تخاطب المبلغ بمضمون محضر التبليغ الذي يرتب آثار قانونية انتبه اليها المشرع في مثل هذه الحالات, وان العارض امي لا يعرف صفة المبلغ الذي لا يعتبر جهة ادارية محلفة, وان الحكم الابتدائي يكون قد حرم العارض وعائلته من قوت يومهم بعد ان سلكت المكربة جميع الطرق الإحتيالية لإفراغهم من العين الكرائية دون سبب مشروع, لذلك تلتمس اساسا الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ الى المكتري في 2015/11/20 والحكم بإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بشارع الحسن الثاني رقم 121 اولاد عبو دائرة وعمالة برشيد وبعد التصدي الحكم برفض الطلب, والحكم تبعا وفق مقاله الرامي الى ابطال نفس الإنذار, واحتياطيا اجراء خبرة قضائية للوقوف على حقيقة العين المكتراة التي تدعي مالكتها انها أهلة للسقوط أو الوقوف بواسطة الهيئة الحاكمة لإجراء معاينة عليها والتأكد من واقعة سلامة المحل منذ ثلاثة عقود, وأدلى بأصل نسخة حكم تبليغية رقم 9317 ملف تجاري عدد 2016/8206/5568 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء وتاريخ 2016/10/17 وأصل طي التبليغ المبلغ الى العارض في 2016/11/15 وصورة حكم رقم 540 الصادر عن تجارية البيضاء عدد 2015/8202/9829 وتاريخ 2016/1/21 وصورة من قرار رقم 4755 الصادر عن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف التجاري 2016/8232/1513 وتاريخ 2016/7/25.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها بجلسة 2016/12/28 والتي جاء فيها أن الحكم المستأنف كان محقا فيما قضى به من افراغ, وان المستأنف عليه يعيب على الحكم بانه لم يحترم مقتضيات الفصل 27 من ظهير 1955, وذلك لعدم التسبب, واما عن كون المستأنف قد استصدر حكما قضى بعدم قبول الطلب, فان هذا الدفع مردود على صاحبه, إذ انه وفي إطار الإجراءات المسطرية, فانه لا مانع يمنع من سلوك المساطر القضائية, خاصة وان الأمر يتعلق بحكم قضى بعدم قبول الطلب لخلل شكلي فقط, ويمكن تداركه, اما عن ما جاء في الخرق الجوهرى بان المكريه لم تعزز طلبها بتصميم البناء ورخصة الهدم فانه اختلط على المستأنف الأمر, خاصة وان المستأنف عليها وبمقتضى مذكرة مرفقة بوثائق مؤرخة في 2016/06/21 ومؤشر عليها بتاريخ 12 يوليوز 2016 والتي تضمنتها مجموعة من الوثائق, والتي وصل عددها 15 وثيقة, مما يكون معه هذا الدفع غير مجد, ويتعين رده.

من حيث الدفع بعدم قانونية التبليغ:

ان المستأنف يدعي بانه لم يبلغ بالأمر الصادر بتاريخ 2015/12/31 تحت عدد 2040 والقاضي بعدم نجاح الصلح, وان ما يدعيه المستأنف مردود عليه إذ انه بلغ شخصيا بالأمر بتاريخ 2016/04/14 حسب ما جاء في شهادة التسليم المؤرخة في 2016/04/12, والمذيلة بتوقيع المدعي, (مصطفى 11) وكذا توقيع السيد محمد فاضل, شيخ مركز اولاد عبو, باشوية اولاد عبو, باشوية اولاد عبو, حسب ملف التبليغ عدد 2016/8402/680, والتي تضمنت تأشيرة باشوية اولاد عبو, وطبقا لمقتضيات الفصل 37 من قانون المسطرة المدنية, فان التبليغ يتم بجميع الطرق القانونية ومنها الطريقة الإدارية, كما ان الفصلين 38 و 39 من نفس القانون اشارا الى التسليم الصحيح, خاصة وان محضر التبليغ وشهادة التسليم تضمنتا اسم وتوقيع المستأنف, كما جاء في محضر تبليغ عدم نجاح الصلح المؤرخ في 2016/04/12, وهكذا فانه يتضح من خلال هذه المعطيات بان ما يزعمه المستأنف مردود عليه, وانه لم يحترم الأجل القانونية, إذ انه لم يبادر الى الطعن بالإبطال في الإنذار الا بعد مرور شهرين وثمانية ايام, حسب التأشيرة على المقال أي 2016/06/22, أي خارج الأجل القانوني.

من حيث قانونية الإنذار ان المستأنف يزعم بان الإنذار غير مسبب ومنعدم الشروط, وان ما يدعيه لا أساس له من الصحة, خاصة وان المستأنف عليها قد قامت بتوجيه انذار في اطار مقتضيات ظهير 1955/05/24 والذي توصل به المدعي بتاريخ 2015/11/22 وضمنته الشروط والأسباب الداعية للهدم وإعادة البناء, بناء على معاينة وكتاب حول وضعية الفرن وتقرير مكتب الدراسات الهندسية وأشغال البناء وتصميم مصادق عليه من طرف الجهات المختصة ورخصة البناء, وان هذه المعطيات والوثائق كافية لدحض مزاعم المستأنف, وتشفع للعارضة بالحكم بتأييد الحكم المستأنف واعتمدت العارضة في طلبها على مجموعة من الوثائق الضرورية ومن ضمنها التصميم ورخصة البناء المسلمة لها من الجهة المختصة, مما يكون معه طلبها جدي وموضوعي, لذلك تلتزم بتأييد الحكم المستأنف, وأدلت بصورة شمسية لقرار عدد 585.

و بناء على إدراج الملف بجلسات علنية آخرها جلسة 2017/1/25 حضرها دفاع الطرفين فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 2017/2/1 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر اعلاه.

حيث تمسك المستأنف بصفته مكثريا بان المستأنف عليها لم تثبت جدية السبب والمحكمة لها السلطة التقديرية لمراقبة صحة الإنذار وسببه بكل الطرق القانونية كالوقوف على عين المكان أو خبرة فضلا ان هناك حكما قضى بعدم قبول الدعوى حاز قوة الشيء المقضى به ومع ذلك فإن المكثرية لم تصحح العيب الشكلي الذي طال دعواها .

حيث أن الحكم المستدل به من طرف المستأنف والصادر بتاريخ 2015/10/22 من جهة صدر بشأن إنذار موجه لهذا الأخير بتاريخ 2015/3/6 وإن بنى على نفس السبب الذي هو الهدم وإعادة البناء فهو إنذار سابق ومستقل ومن جهة ثانية فإن الحكم وإن اكتسب قوة الشيء المقضى به بناء على شهادة عدم الطعن بالاستئناف فإنه قضى فقط بعدم قبول الدعوى لعدم تضمين الإنذار مقتضيات الفصل 27 من ظهير 55/5/24 والإنذار موضوع النزاع والمبلغ في 2015/11/20 تضمن السبب الذي هو الهدم وإعادة البناء وكذا مقتضيات الفصل 27 من ظهير 55/5/24 وبذلك ما تمسك به المستأنف لا يرتكز على أساس ويتعين استبعاده كما أن السبب المؤسس عليه الإنذار

هو الهدم وإعادة البناء ولا حاجة للأمر بإجراء خيرة للتأكد من كون المحل موضوع النزاع متداعي للسقوط أم لا فيبقى لمالك العقار أن يدلي فقط بالتصميم و رخصة البناء للقول بجدية السبب وهو ما استقرت عليه معظم قرارات المجلس الأعلى- محكمة النقض حاليا-(قرار عدد 913 المؤرخ في 2005/9/14 في الملف التجاري جاء فيه: " يجب تمييز بين طلب الإفراغ لانعدام الأمن المنصوص عليه في الفصل 11 من ظهير 55/5/24 الذي يتطلب إثبات السبب وطلب الإفراغ للهدم إعادة البناء الذي لا يتطلب إلا إثبات جدية الهدم وإعادة البناء بالإدلاء بالتصميم وبرخصة تجديد البناء".

حيث أن أجل المنازعة في أسباب الإنذار هو أجل سقوط وهو من النظام العام وتثيره المحكمة تلقائيا حتى وإن لم يثره أطراف النزاع والمستأنف بلغ بمحضر عدم نجاح الصلح بصفة قانونية ووقع عليه والطعن في الشخص الذي قام بعملية التبليغ لا أثر له في النازلة ما دام انه بلغ بالمحضر وشهادة التسليم المتعلقة بتبليغ محضر عدم نجاح الصلح تضمنت بأن المستأنف بلغ به شخصيا ووقع على ذلك وهذه الشهادة تعتبر وثيقة رسمية ولا يطعن فيها إلا بالزور وبالتالي الطعن الموجه للوثيقة أعلاه غير مؤسس لعدم جديته والحكم المستأنف كان على صواب لما اعتبر أن المستأنف تقدم بدعوى المنازعة خارج الأجل القانوني المحدد في الفصل 32 من ظهير 55/5/24 والمتمثل في إقامة هذه الدعوى داخل أجل شهر ابتداء من تاريخ توصله بمحضر عدم نجاح الصلح إذ تقدم بدعوى المنازعة في 2016/6/22 ومحضر عدم نجاح الصلح بلغ به في 2016/4/14 أي خارج الأجل القانوني المذكور وأشعر بالأجل المنصوص عليه في الفصل أعلاه من الظهير المذكور وبإقامته للدعوى خارج الأجل القانوني فإن حق المستأنف في المنازعة في أسباب الإنذار بالمطالبة بالتعويض يكون قد سقط.

حيث إنه خلافا لما ادعاه المستأنف فالمستأنف عليها أدلت بتصميم ورخصة البناء ورخصة الهدم تمنح بعد إفراغ العقار من ساكنيه وليس ضرورية لإثبات جدية السبب وتبعا لكل ما ذكر أعلاه يتعين تأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 697

بتاريخ: 2017/02/01

ملف رقم: 2016/8206/3969



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/02/01

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد: 11 لحسن

ينوب عنه الأستاذ قطاي بوعزة المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفه مستأنفا من جهة

وبين : السادة ورثة ايت 22مبارك و هم : سعاد - محمد - خديجة - مليكة - حفيظ لقبهم أيت 22

ينوب عنهم الأستاذ محمد سينا 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 2017/01/25 .

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 السيد 11 لحسن بواسطة دفاعه بتاريخ 2016/07/05 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2014/10/21 تحت عدد 10157 ملف عدد 2014/8206/10550 و القاضي في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه 11 لحسن بتاريخ 2014/02/04 و الحكم بإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحليين التجاريين المضمومين رقم 81-82 الكائنين بساحة نيكولا المحمدية مع تحميله الصائر و رفض باقي الطلبات .

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن ورثة أيد 22مبارك تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء التمسوا من خلاله المصادقة على الإنذار المبلغ الى المكثري بتاريخ 2014 /02/04 و إفراغه من المحل المكثري تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و الحكم تمهيديا بإجراء خبرة قصد تحديد التعويض المستحق عن الإفراغ و حفظ حقهم في التعقيب على الخبرة فأصدرت المحكمة حكما تمهيديا بإجراء خبرة بواسطة الخبير حمو دريدر ، و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد 11 لحسن وجاء في أسباب استئنافه أن الحكم الابتدائي خالف مقتضيات المواد 59 و 61 و 62 و 63 و 64 من ق.م.م و كذلك قرار محكمة النقض ، و أن الخبير المعين خلال المرحلة الابتدائية لم يكلف نفسه عناء التدقيق و التمحيص في الوثائق المقدمة له من طرف المستأنف ، من حيث موقع و نشاط المحليين التجاريين المتواجدين بمنطقة معروفة بالمدينة تسمى ساحة نيكولا ذات كثافة سكانية كثيرة و أنشطة تجارية باعتراف الخبير المعين بملف النازلة ، و أن مقتضيات المادة 59 من ق.م.م تلزمه بالأخذ بالمعطيات المذكورة عند التقويم مما يجعل تقرير الخبرة ناقصة اضافة لعدم احترام الحكم التمهيدي الذي جاء فيه الوقوف على المحليين التجاريين رقم 81 و 82 و ليس محل تجاري واحد يحمل رقمين مختلفين ، اذ اكتفى الخبير المعين بالقول أن هناك محل تجاري واحد يحمل رقم 81 و 82 و تجاهل أو تناسى المحل التجاري الثاني رقم 82 خاصة و أن

المستأنف عليه بعث بإنذارين منفصلين لكل المحلين التجاريين فتم اعتماد قيمة محل تجاري واحد مما يجعل تقرير خبرته ناقصا و مخالفا لمقتضيات الفصل 64 من ق.م.م لذلك فإنه يلتمس الحكم أساسا بإلغاء الحكم المستأنف و احتياطيا جدا الحكم من جديد بإجراء خبرة تقويمية ثانية و حفظ حقه في التعقيب و جعل الصائر على المستأنف عليه و ارفق المقال بطي التبليغ و نسخة تبليغية .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 2016/10/19 جاء فيها أنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية يتبين بأنه جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية اللازمة قانونا و هو الشيء الذي وقفت عليه المحكمة التجارية ابتدائيا ، بل أن هذه الخبرة كانت حضورية بالنسبة للطرفين بحيث حضر المدعى عليه شخصيا و هو ما يؤكد أن مقتضيات الفصل 63 من ق.م.م تم احترامها ، فضلا على أن الخبير أثبت من خلال معاينته المجردة بأن المحل يتواجد بمكان لا يعرف نشاطا تجاريا مهما و يعتبر من الأحياء العتيقة ، و أن النشاط المزاوول به يعتبر من المهن التقليدية و لا يعرف إقبالا مع ظهور منافسة شديدة بدخول المنتوجات العصرية بأثمنة في متناول الجميع ، و أنه بالرغم من تسطير الخبير لمجموعة من العوامل السلبية فإنه أعطى لنفسه اقتراح مبالغ جزافية غير مدروسة و غير مؤسسة ، و أن الحكم المستأنف كان معللا تعليلا سليما ، و أنه طبقا للمادة 10 من ظهير 55/5/24 يحق لمالك العقار و لو بدون سبب رفض تجديد العقد مقابل أدائه للمكثري تعويض كاملا يعادل الضرر اللاحق به من جراء الإفراغ ، و أن المستأنف لم يتقدم بأي طلب مضاد يحدد فيه التعويض الذي يطالب به ، و أنه لا يمكن للمحكمة أن تحكم بما لم يطلب منها طبقا للفصل 3 من ق.م.م ، و أن مقتضيات ظهير 55/5/24 حددت أجل سنتين للمطالبة بإبطال الإنذار و تقديم دعوى التعويض ، و أن أجل السنتين هو أجل السقوط ، و أن الحكم بفشل محاولة صدر بتاريخ 2014/03/27 في حين الإنذار بلغ للمكثري بتاريخ 2014/02/04 مما يتبين معه بأن المستأنف سقط حقه في المطالبة بأي تعويض لذلك فإنهم يلتمسون رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 2016/12/21 جاء فيها أنه لتبيان حقيقة الموضوع فإن المستأنف لما بلغ بالإنذار الموجه إليه في إطار ظهير 1955 من طرف المستأنف عليه بتاريخ 2014/12/05 ، بادر إلى رفع دعوى من أجل محاولة الصلح طبقا لمقتضيات الفصل 27 من ظهير 55/5/24 بتاريخ 2014/02/25 موضوع ملف صلح عدد 2014/14/383 صدر فيها حكم بتاريخ 2014/03/27 قضى بعدم نجاح الصلح ، و أنه قام بمباشرة هذه المسطرة قصد ضمان حقوقه من الضياع لأن هذين المحلين التجاريين اللذين يكتريهما هما مورد رزقه الوحيد خاصة وأنه مصاب بإعاقة خلقية لا يقدر معها على

مباشرة أي عمل آخر ، إلى أن فوجئ بدعوى استرجاع حيازة المحل في مواجهته فالتمس كإجراء مسطري إجراء خبرة قصد تحديد التعويض الذي سيمنح له وأكد مؤاخذاته بخصوص الخبرة ملتصقا أساسا بإجراء خبرة تقييمية جديدة و احتياطيا تأييد الحكم فيما قضى به مع رفع التعويض المحكوم به إلى الحد المطلوب ابتدائيا و جعل الصائر على المستأنف عليه و تحديد الإكراه البدني في الأقصى و أرفق المذكرة بنسخة أمر عدد 13/1083 و نسخة من محضر معاينة مجردة .

و بناء على مذكرة رد المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 2017/01/25 جاء فيها أن المستأنف لم يعقب على الدفع الأساسي و القانوني الذي أثاره المستأنف عليهم من خلال مذكرتهم الجوابية و المتعلق بعدم احترام أجل السننتين لتقديم دعوى التعويض طبقا للمادة 33 من ظهير 55/5/24 ، و أن المكثري لم يتقدم بأية مطالب لتعويضه عن رفع اليد داخل الأجل القانوني ، و أن أجل السننتين هو أجل سقوط كما أقرت ذلك محكمة الاستئناف التجارية و محكمة النقض في عدة قرارات صادرة عنها في الموضوع ، و أنه لم يكن بإمكان محكمة الدرجة الأولى أن تحكم بأي تعويض عن رفع اليد في غياب تقديم المكثري طلبا في الموضوع و إلا ستكون قد قضت بما لم يطلب منها لذلك فإنهم يلتمسون رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2017/01/25 حضرها نائب المستأنف و تسلم نسخة من تعقيب نائب المستأنف عليهم المشار إليه أعلاه و تقرر اعتبار الملف جاهزا و حازه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2017/02/01 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه و فق ما سطر أعلاه .

حيث إن من آثار استئناف الأحكام إحالة النزاع على محكمة أعلى من تلك الصادرة عنها تكون لها نفس صلاحياتها للبت فيه ، حسب الأسباب المحددة في المقال الاستئنافي لتقضي حسب الأحوال إما بتعديل الحكم المستأنف أو إلغائه أو تأييده و هو ما يستفاد منه ضرورة وجود علاقة بين الأسباب المثارة و منطوق الحكم موضوع الطعن .

و حيث يتبين بالرجوع لوثائق الملف انتفاء العلاقة المذكورة في الاستئناف الحالي على اعتبار أن الطاعن ينازع في قانونية الخبرة المأمور بإنجازها ابتدائيا و في التعويض المحدد من طرف الخبير عن

رفض تجديد عقد الكراء ملتصقا في المقال الاستثنائي إلغاء الحكم المستأنف وإجراء خيرة مضادة وفي مذكرته التعقيبية رفع التعويض المحكوم به و الحال أن الحكم موضوع الطعن لم يقض بأي تعويض وإنما اقتصر في منطوقه على المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للطاعن بتاريخ 2014/02/04 و الحكم بإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل .

و حيث إنه لا يمكن لهذه المحكمة تبعا لما تم بيانه و لما أصاب الاستئناف من خلل شكلي إلا التصريح بعدم قبوله مع إبقاء الصائر على المستأنف .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بعدم قبول الاستئناف و تحميل المستأنف الصائر .

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

كاتبة الضبط

المستشارة المقررة

الرئيسة

المستشارة المقررة ر / م
قرار رقم: 698
بتاريخ: 2017/02/01
ملف رقم: 2016/8206/4110



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/02/01

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين ورثة لحسن 11 و هم : أمه لكبيرة بنت حمو الوهابي أرملته حكيمة بنت عسو العساوي و أبنائه :
خليل ، سناء ، حسناء ، صباح و حمزة لقبهم 11 .
ينوب عنهم الأستاذ عمر كزم المحامي بهيئة الرباط

بوصفهم مستأنفين من جهة

وبين : السادة عبد الرحيم ، العربي ، عبد القادر ، ربيعة لقبهم 22 و عائشة 22
ينوب عنهم الأستاذ رشد محمد المحامي بهيئة الرباط

بوصفهم مستأنفا عليهم من جهة أخرى.

ملف رقم : 2016/8206/4110

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 2017/01/18 .

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 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 ورثة لحسن 11 بواسطة دفاعهم بتاريخ 2016/06/23 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2016/01/28 تحت عدد 248 ملف عدد 2014/8205/4706 و القاضي في الشكل بقبول المقالين الأصلي و المضاد و في الموضوع بأداء المدعى عليهم عبد الرحيم 22، العربي 22، عبد القادر 22 ربيعة 22 و أمهم عائشة 22 لفائدة ورثة لحسن 11 تعويضا عن الإفراغ قدره 300.000 درهم مقابل إفراغ المدعين هم أو من يقوم مقامهم أو بإذنتهم من المحل التجاري الكائن بمجموعة البستان رقم 31 حي التقدم الرباط و برفض باقي الطلبات و بجعل المصاريف مناصفة بين الطرفين .

حيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط الشكلية القانونية فهو مقبول.

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن ورثة لحسن 11 تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرضون فيه أنهم توصلوا من المستأنف عليهم بإنذار بالافراغ للاستعمال الشخصي في إطار ظهير 1955/05/24 فبادروا إلى تقديم دعوى المصالحة انتهت بصدور قرار بعدم نجاحها ملتجئين أساسا ببطان الإنذار المبلغ اليهم و احتياطيا بأحقيتهم في التعويض عن فقدانهم للأصل التجاري بعد الحكم تمهيدا بإجراء خبرة لتحديد قيمته مع حفظ حقهم في الإدلاء بمستنتجاتهم إلى ما بعد إجراء خبرة و تحميل الطرف الآخر الصائر .

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم جاء فيها أنهم لا يمانعون في إجراء خبرة، و في الطلب المضاد التمسوا بالحكم بالمصادقة على الإنذار الموجه للمكترين و

الحكم بإفراغهم من المحل موضوع الدعوى هم ومن يقوم مقامهم أو بإذنتهم تحت غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و بتحميلهم الصائر .

و بناء على الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة حسابية بواسطة الخبير زهير بن الأحمر من أجل تحديد مقدار التعويض المستحق عن فقدان الأصل التجاري، والذي وضع تقريراً خلص فيه إلى تحديده في مبلغ 337.700.00 درهم.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه ورثة الحسن 11 وجاء في أسباب استئنافهم أن المستأنف عليهم لم يثبتوا صفتهم في الادعاء و أن باعثي الإنذار ليست لهم الصفة في توجيه الإنذار باستثناء السيدة عائشة 22، و أن من بين شروط توجيه الإنذار طبقاً للفصل 6 من ظهير 55/5/24 ثبوت صفة باعث الإنذار ، و أن الإنذار الذي توصل به المستأنفون وجه لهم من طرف أشخاص لا تربطهم بمورثهم أية علاقة كرائية ، اذ كانت هذه الاخيرة تربط بين السيدة عائشة 22 و بين المرحوم 11 بدليل عقد الكراء المصحح الإمضاء بتاريخ 1984/03/29 ، و أن الإنذار كان يجب أن يوجه من طرف المكربة و ليس من طرف جميع ورثة 22 الرحواني ، وقد سبق لورثة المرحوم 22 الرحواني أن وجهوا نفس الإنذار من أجل استرجاع المحل بصفة شخصية ، و بعد تقديم مورث المستأنفين لدعوى المصالحة و انتهائها بصدور قرار بعدم نجاح الصلح وتقديمه دعوى في إطار مقتضيات الفصل 32 من ظهير 55/5/24 للطعن في صفة باعث الإنذار و المطالبة بالحكم ببطالته أصدرت المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2009/03/12 في الملف رقم 2008/13/1548 حكماً قضى ببطالان الإنذار بالإفراغ المبلغ لمورث المستأنفين بتاريخ 2007/08/09 ، بعلّة انعدام صفة باعثي الإنذار و أن عقد الكراء يربط بين السيدة عائشة 22 و مورث المستأنفين .

و بالنسبة لسبب الإنذار فقد سبق للسيدة عائشة 22 أن وجهت لمورث المستأنفين إنذاراً في إطار ظهير 55/5/24 ترغب من خلاله استرجاع المحل قصد استغلاله من طرف ابنها عبد الرحيم 22، صدر بشأنه حكم بتحديد التعويض في مبلغ 166.600 درهم تم تعديله بعد الطعن فيه بالاستئناف و ذلك برفع المبلغ المحكوم به كتعويض إلى 448.500 درهم بدل 166.600 درهم ، و أن المحكمة التجارية بالرباط أصدرت حكماً قضى بالإشهاد على تجديد عقد الكراء بين ورثة لحسن 11 و السيدة عائشة 22 بخصوص المحل التجاري موضوع النزاع بنفس الشروط السابقة و إعفاء المدعية من أداء أي تعويض و تحميلها الصائر بناء على طلب التوبة الذي تقدمت به، و أن كل ذلك يجعل السبب المعتمد في الإنذار غير جدي بسبب صدور قرار استئنافي بالتعويض و تقديم المكربة السيدة عائشة 22 بدعوى التوبة ثم صدور قرار بتجديد العقد بينها و بين ورثة لحسن 11 بنفس الشروط و إعفائها من أداء تعويض ، و أن هدفها هو إفراغهم مقابل تعويض هزيل لا يناسب فقدانهم لأصلهم التجاري .

و بخصوص سبقية البت ذلك أن نفس الأطراف وجهوا إنذار حول نفس الموضوع و أن المحكمة سبق و أن أدت ضدهم حكما قضى ببطلان الإنذار ، و هذا يجعل الإنذار الحالي و ما تضمنه من سبب للإفراغ سبق للمحكمة أن بنت فيه و قضت ببطلانه ، و بذلك فشروط الفصل 454 من ق.ل.ع متوفرة في النازلة مما يتعين التصريح بسبقية البت مع ما يترتب عن ذلك بصفة قانونية ، و أن المحكمة لم تعلق رفض طلب البطلان لأنها لم تتفحص السبب المعتمد في الإنذار بل أنها لم تعين انعدام صفة المستأنف عليهم الذين يرغبون في استرجاع المحل من أجل استغلاله بصفة شخصية مع العلم أنهم لا تربطهم بالمستأنفين اية علاقة الكرائية .

و بخصوص انعدام التعليل و انحياز المحكمة لصالح المستأنف عليها أن الخبير أدلى بتقريره منتهيا إلى تحديد التعويض المستحق لفائدتهم جراء الإفراغ و فقدان الأصل التجاري في مبلغ 337.700 درهم ، و أن هذا التعويض المحدد من طرف الخبير لا يتناسب و موقع المحل ومواصفاته و التجارة الممارسة به و كذلك مدة الكراء و السومة الكرائية ، و المحل يقع بشارع الحوز و هو من بين الشوارع المهمة بمدينة الرباط بل أنه يتميز بصبغته التجارية و يتميز بحركة مستمرة ، و ذكر الخبير في تقريره على أن شارع الحوز يمتاز بمحلات تجارية متنوعة ولا وجود لأي محل شاغر من نفس المساحة ، و أن هذا الشارع يتقاطع مع شارع محمد السادس الذي يعتبر من الشوارع الراقية و المهمة بمدينة الرباط ، و أن جميع هذه المواصفات تجعل التعويض المقترح من طرف الخبير هزيلا و غير مناسب ، كما أن الخبير ذكر أن مساحة المحل تبلغ 40 متر مربعا و له بابين حديديين و لم يذكر علو المحل الذي يبلغ 2,80 متر ، و أن المحل مجهز بالماء و الكهرباء و بآليات و معدات تقنية و يدوية تستعمل في أغراض الميكانيك و كهرياء السيارات ، و أن إيجاد محل آخر بنفس المواصفات و في نفس المكان ليس متاحا خصوصا و أن الخبير حدد السومة الكرائية في مبلغ 3500 درهم ، وكل ذلك يجعل التعويض المقترح غير مناسب، و أن الخبير حدد العناصر المادية في مبلغ 126.000 درهم ، و أن المبلغ احتسب فقط على أساس السومة الكرائية لمدة 3 سنوات مع العلم أن المستأنفين يتواجدون بالمحل منذ سنة 1981 و أن هذا التعويض يمكن ان يتجاوز المبلغ المحدد من طرف الخبير ، و أن توابع الأصل التجاري حددها الخبير في نسبة 20 % من قيمة الأصل التجاري و باحتساب المبلغ الحقيقي كقيمة للأصل التجاري فإن توابع الأصل التجاري لا يمكن أن تتجاوز المبلغ المحدد من طرف الخبير ، و حدد تكاليف تجهيز المحل الجديد في مبلغ 15.000 درهم مع العلم أن هذا المبلغ لا يكفي حتى لشراء و لو آلة واحدة الخاصة بالميكانيك أو كهرياء السيارات ، و أن الخبير حدد تكاليف الانتقال إلى محل آخر جديد في مبلغ 3500 درهم و هو مبلغ هزيل و لم يأخذ بعين الاعتبار بأنه لا يمكن إيجاد محل جديد بنفس المكان مما يظهر معه المستأنفين إلى البحث عن محل آخر بمكان بعيد و هو ما سوف يكلفهم مبلغ أكثر من 3500 درهم ، و أن الخبير حدد المصاريف و الخسائر التي سوف يتكبدها المستأنفون من جراء

الإفراغ في مبلغ 78.000 درهم ، و أن الخبير حدد الخسائر حسب المعطيات المتعلقة بالمصاريف الشخصية و العائلية و مصاريف المستخدمين الستة المشتغلين بالمحل و كذلك الضرائب المستحقة و واجبات الضمان الاجتماعي و التأمين و المصاريف غير المتوقعة في مبلغ 500 درهم ، و أن هذا المبلغ الهزيل هو الذي أدى إلى تحديد مبلغ 78.000 درهم مقابل المصاريف و الخسائر التي سوف يتكبدها المستأنفون جراء إفراغهم للمحل ، و أن التعويض عن العناصر المعنوية المحدد في 90.000 درهم و هذا المبلغ لا يتناسب و ما فات المستأنفون من كسب و فقدانهم للزبناء و السمعة ، و أن العناصر المعنوية للمحل تحدد على أساس قدر المعاملات السنوية و المتعلقة بمزاولة مهنة الميكانيك و كهرباء السيارات ، و ان الخبير لم يأخذ بعين الاعتبار أن المحل كان مكتريا بمبلغ 800 درهم ، و أن المكزية خفضتها إلى مبلغ 400 درهم بعد أن توصلت من مورث المستأنفين بمبلغ 90.000 درهم ، و أن المبلغ الذي دفعه مورث المستأنفين يجب أن يضاف إلى قيمة الأصل التجاري و هو ما سوف يجعل التعويض المستحق لفائدتهم أكثر من الذي المحدد من طرف الخبير خاصة و أن هذا الأخير لم يأخذ بعين الاعتبار جميع العناصر التي يتميز بها المحل التجاري موضوع الإفراغ ، و أن أعمال السلطة التقديرية للمحكمة بعيدا عن تقرير الخبير جعل حكمها غير معلل و مجانباً للصواب كما أنها انحازت للطرف الآخر و لم تكن محايدة طبقاً لما ينص عليه القانون ، وأنه كان عليها إما الاخذ بالخبرة المنجزة أو استبعادها و الأمر بإجراء خبرة أخرى تم المقارنة بين الخبرتين قصد الوقوف على حقيقة الأمر لذلك فإنهم يلتمسون قبول الاستئناف شكلاً و في الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم أساساً ببطلان الإنذار و احتياطياً إجراء خبرة جديدة تكون أكثر موضوعية تأخذ بعين الاعتبار جميع العناصر المكونة للأصل التجاري و المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية مع ما يترتب عن ذلك قانوناً و أرفقوا المقال بنسخة عادية من الحكم المطعون فيه

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 2016/12/21 جاء فيها أن الدفيعين المثارين من طرف المستأنفين و الراميين إلى نتيجة واحدة و هي بطلان الإنذار قد أجابت عنهما المحكمة الابتدائية بمقتضى الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2015/03/05 معتمدة في ذلك على الاجتهاد القضائي ، و ان المستأنفين لم يتقدموا بالطعن في الحكم التمهيدي رفقة الحكم ما بعد الخبرة كما هو واضح من خلال مقالهم الاستئنافي مما يتعين معه عدم الاستجابة لمناقشة هذين السببين ، و أن السبب المتعلق بعدم جدية السبب بدوره أجابت عنه المحكمة الابتدائية في الحكم التمهيدي الغير المستأنف مما يكون معه طلب مناقشته بدروه في غير محلها كما هو موضح في الحكم التمهيدي ، و انهم سبق أن أوضحوا صفتهم في توجيه الإنذار كمالكين و كمكرين على اعتبار أنه أثناء تحرير عقد الكراء كانوا قاصرين و كانت والدتهم هي حاجرتهم كما هو ثابت من خلال صورة لرسم الإرث و رسم التقديم المدلى بهما في المرحلة الابتدائية ، و أن الطعن بسبقية البت أيضا في

غير محله على اعتبار أن الإنذار المعتمد عليه حاليا في هذه الدعوى هو الإنذار المتوصل به بتاريخ 2015/6/11 و ليس الإنذار السابق المتوصل به بتاريخ 2007/8/9 فضلا على أن الحكم الصادر بتاريخ 2009/03/12 لا يكتسي صبغة الحجية لكونه غير نهائي و أن المحكمة أجابت عنه و عللت حكمها ، و أن نعي المستأنفين على الحكم الابتدائي انعدام التعليل و الانحياز لصالح المستأنفين بدوره غير مرتكز على أي أساس ذلك أنه بالرجوع إلى الحكمين التمهيدي و البات في الموضوع يتبين أنه معلل تعليلا سليما بحيثياته عن كل دفع و غير منحاز للمستأنفين لكونه لم يستجب لطلباتهم و ملاحظاتهم حول الخبرة المنجزة من طرف السيد الخبير بن الأحمر زهير و التي اعتبرها المستأنف عليهم مبالغا فيها و غير معتمدة على مبلغ السومة الكرائية المحددة في 400 درهم بل تم احتسابها على سومة 3500 درهم دون الاعتماد على وثائق محاسبية تخص الفترة اللاحقة لوفاء مورث المستأنفين ، و أن طلب إضافة مبلغ 90.000 درهم التي يزعمون أن مورثهم سبق أن دفعها لوالدة المستأنف عليهم في غير محله لعدم إثباته بأية وسيلة قانونية ، و أنه من جهة أخرى فإن المستأنفين التمسوا بصفة احتياطية إجراء خبرة جديدة و المصادقة على الخبرة المنجزة الشيء الذي يتضح معه تناقض الطلبين مما يتعين معه كذلك استبعادهما و أنه و رغبة من المستأنف عليهم في عدم تطويل المسطرة فإنهم لم يتقدموا بالطعن بالاستئناف ضد الحكم الابتدائي لذلك فإنهم يلتمسون رد دفع المستأنفين و التصريح بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفين الصائر .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2017/01/18 حضرها نائب المستأنف عليهم و تخلف نائب المستأنفين عن الحضور رغم الاعلام فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2017/02/01 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أسباب استئنافهم وفق ما سطر أعلاه.

حيث إذا كان يمكن اعتبار الإنذار باطلا في حالة انعدام صفة جميع باعثيه فإن الأمر يختلف في الحالة التي تثبت فيها الصفة لأحد الباعثين كما هو الحال في هذه النازلة التي يدفع فيها المستأنفون بعدم ثبوت صفة باعثي الإنذار باستثناء واحدة و هي السيدة عائشة 22 التي كانت تربطها بمورثهم علاقة كراء، لأنه و إن كان ثابتا حقا من عقد الكراء المستدل به في الملف صحة ما يدفعون به من انفرادها بصفة مكربة فإنه لم يلحقهم أي ضرر بإضافة اسماء باقي الورثة أثناء توجيه الإنذار خاصة و أن هذا الأخير مؤسس على الاستعمال الشخصي و ليس التماطل في الاداء الذي يقتضي معرفة الشخص المؤهل قانونا لاستيفاء الكراء المطلوب مما يتعين معه رد ما اثير

بخصوص بطلان الإنذار للعلّة المذكورة ، و لكون الإنذار موضوع الدعوى الحالية موجه من طرف المكربة إضافة للورثة و ليس من طرف الورثة فقط كما هو الحال في الدعوى السابقة المتمسك بصور حكم ببطلان الإنذار بخصوصها. كما أن الدفع بسبقية البت المؤسس على الحكم بالبطلان المذكور يعتبر بدوره غير مؤسس استنادا لنفس السبب الذي هو اختلاف الأطراف في الدعويين.

و حيث إنه لا يوجد قانونا ما يمنع المكربي من مقاضاة المكترى من أجل الافراغ للاستعمال الشخصي في حالة استصداره حكما سابقا لنفس السبب و التراجع عنه طالما أن هذا الحق مقيد دائما باداء تعويض للمكترى عن جميع الأضرار اللاحقة به بسبب رفض تجديد عقد الكراء مما يتعين معه رد ما اثير بخصوص عدم جدية السبب. و حيث يعتد في التقويم بالظروف الموجودة أثناء وقوعه وهو ما يفسر الاختلاف بين التعويض المتوصل إليه من الخبير في المسطرة السابقة و التعويض المتوصل إليه حاليا.

و حيث يتعلق الأمر حسب الخبرة المنجزة ابتدائيا من طرف الخبير السيد بن الأحمر زهير بمحل يوجد بحي التقدم بالرباط مكربى منذ 1981 بمشاهرة 400 درهم عبارة عن مرآب مختص في إصلاح السيارات الميكانيك و إصلاح كهرباء السيارات تتحدد مساحته في 30 م² و أنه بالنظر لموصفاته من موقع و ضآلة السومة الكرائية و عدم التوفر على الوثائق المحاسبية يتبين أن المبلغ المحكوم به يعتبر وخلافا لما تمسك به الطاعنون مناسبا لتغطية جميع الأضرار اللاحقة بهم كمكترين مما يتعين معه رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفين الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفين الصائر

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

كاتبة الضبط

المستشارة المقررة

الرئيسة

قرار رقم: 699

بتاريخ: 2017/02/01

ملف رقم: 2016/8206/5319



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/02/01

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : شركة كازا 11 ش.ذ.م.م في شخص ممثلها القانوني

ينوب عنها الأستاذ زكرياء شكاوي المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفها مستأنفة من جهة

وبين : الشركة المدنية العقارية 22 ايمي في شخص ممثلها القانوني

ينوب عنها الأستاذ رفاق عادل 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 2017/01/18 .

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 تقدمت به شركة كازا 11 بواسطة دفاعها بتاريخ 2016/10/14 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2014/06/30 تحت عدد 11727 ملف عدد 2013/15/10266 و القاضي في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمكترية بتاريخ 2012/11/19 و بإفراغها و من يقوم مقامها من المحل الكائن ب 26 زقة روكروا بالدار البيضاء مقابل تعويض تؤديه لها مالكة العقار يوازي واجب كراء ثلاث سنوات حسب آخر سومة كرائية معمول بها وقت الإفراغ مع تحميل المحكوم عليه الصائر ، و جاء في أسباب استئنافها أن المحكمة باشرت تبليغها بواسطة قيم بدون اتمام إجراءاته وفق ما يقتضيه القانون ،وأنها تشغل عقارين وأن المستأنف عليها لم تحدد الجزء من العقار المراد إفراغه و الخاص بالملك المسمى " صابي روكروي " المكون من ساحة محاطة بسور كما أن الحكم المستأنف قضى بإفراغ المستأنفة من العقار بأكمله دون حصره في جزء من العقار المملوك للشركة و هو العقار المسمى "صابي روكروي " ، كما لم يتم احترام مدة العقد أثناء توجيه الانذار اضافة لعدم استصدار أمر بتبليغ هذا الاخير، وأن صلاحية رخصة البناء المستدل بها منتهية و لا يمكن الحكم بإفراغ مقر الشركة دون الحكم بتصفية موجوداتها بعد حلها أو فسخها قانونا ، كما يستفاد من التصميم المستدل به عدم امكانية استفادتها من حق الرجوع ، لذلك فإنها تلتزم قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف في جميع ما قضى به و بعد التصدي الحكم ببطلان الإنذار بالإفراغ و بالتالي الحكم بعدم قبول الطلب شكلا و رفضه موضوعا و ترك الصائر على عاتق المستأنف عليها و احتياطيا جدا الأمر بإجراء خبرة حسابية قصد تحديد التعويض المستحق عن فقدانها لأصلها التجاري .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها بجلسة 2016/11/14 جاء فيها أن المقال الاستئنافي غير مقبول شكلا نظرا للإقتصار الطعن على الحكم الصادر في الملف 2013/15/10266 دون الحكم القاضي بإصلاح الخطأ المادي وذلك بجعل وصف الحكم غيايبا والذي فتح له

ملف تحت عدد 2014/15/9663 هذا من جهة ، و من جهة ثانية فإن الحكم الحالي اكتسب قوة الشيء المقضي به و أصبح متحصنا بسلوك جميع الإجراءات القانونية المسطرة في هذا الباب ذلك أنها حزت على شهادة بعدم الطعن بالاستئناف في الحكم الأصلي و الحكم الذي صحح الخطأ المادي و بالتالي أمام غياب أي خرق في هذه المعطيات فإنه لا يمكن قبول الاستئناف الحالي لوقوعه خارج الأجل القانوني وفي الموضوع فإن أسباب الاستئناف غير صحيحة ، مع الإشارة إلى أن الأصل التجاري للمستأنفة مندثر منذ ما يناهز 10 سنوات و بالتالي فلا يوجد أي نشاط تجاري بالعقار موضوع الدعوى الحالية لذلك فإنها تلتمس رد دفع المستأنفة لعدم جديتها و الحكم بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر ، و أرفقت المذكرة بنسخة من الحكم القاضي بإصلاح الخطأ المادي نسخة من أمر تعيين قيم - نسخة من إعلان قضائي - نسخة من الاعلان بالجريدة - نسخة من شهادة بعدم الاستئناف - نسخة من حكم خاص بتحديد السومة الكرائية - نسخة من تصميمين هندسيين و نسخة من دعوى المصادقة على الإنذار لشركة السكن العصري .

و بناء على رسالة إسناد النظر المدلى بها من طرف نائب المستأنفة بجلسة 2016/12/19 المرفقة بصورة شهادة ملكية صورة حكم وصورة عقد كراء وصورة اجتهاد قضائي .

و بناء على المذكرة التوضيحية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها بجلسة 2017/01/18 جاء فيها أن هناك نزاعا كان قائما بين نفس الأطراف على عقار آخر أثيرت بشأنه نفس الدفع الحالية إلا أن محكمة الاستئناف التجارية ردتها و أيدت بمقتضى ذلك الحكم المطعون فيه ، إضافة إلى ذلك فإنها تؤكد أن الاستئناف الحالي جاء خارج الأجل القانوني و ذلك نظرا لكون المستأنف عليها سلكت جميع الإجراءات القانونية المتطلبية في مسطرة التبليغ والتمست الاشهاد لها بمذكرتها التوضيحية و الحكم وفق مطالبها .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2017/01/18 حضرها دفاع الطرفين و أدلى نائب المستأنف عليها بمذكرته التوضيحية المشار إلي مضمونها أعلاه تسلم نائب المستأنفة نسخة منها و اسند النظر فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2017/02/01 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أسباب استئنافها وفق ما سطر أعلاه .

و حيث دفعت المستأنف عليها بوقوع الاستئناف خارج الأجل القانوني .

و حيث تبين للمحكمة بالرجوع للوثائق المستدل بها من المستأنف عليها و التي لم تكن محل طعن أو منازعة من طرف المستأنفة أنه تم تبليغ هذه الأخيرة بالحكم موضوع الطعن و كذا الحكم الصادر بتاريخ 2014/11/10 القاضي بإصلاح الخطأ المتسرب إليه بخصوص وصفه و اعتباره صدر غيابيا في حقها بواسطة القيم السيد عبد الله بوشاري المنصب في حقها بناء على الأمر عدد 8327 الصادر بتاريخ 2015/4/01 عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء و ذلك بتاريخ 2015/5/27 و تم تعليقه بالسبورة المخصصة للإعلانات القضائية بتاريخ 2015/9/28 و نشره بجريدة العلم بتاريخ 2015/10/18 (انظر الإعلان القضائي في إطار الفصل 441 من ق م م بخصوص ملف التبليغ عدد 2015/1279 بحث رقم 2015/444 و كذا صورة الجريدة التي تفيد النشر و صورة شهادة عدم الطعن بالاستئناف المستدل بها في الملف) .

و حيث إنه بعد احتساب أجل ثلاثين يوما اللازمة لبدء سريان أجل الاستئناف من تاريخ التعليق بالسبورة 2015/09/28 وفق ما هو منصوص عليه في الفصل 441 من قانون المسطرة المدنية و إضافة أجل استئناف الأحكام التجارية المحدد في 15 يوما كاملة طبقا لمقتضيات الفصل 18 من قانون إحداث المحاكم التجارية يتبين أن استئناف الطاعنة المقدم بتاريخ 2016 /10 /14 قد تم فعلا خارج الأجل القانوني مما يتعين معه التصريح بعدم قبوله .

و حيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بعدم قبول الاستئناف مع تحميل المستأنفة الصائر .

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

كاتبة الضبط

المستشارة المقررة

الرئيسة

طباعة المستشارية المقررة ر/ م

قرار رقم: 700

بتاريخ: 2017/02/01

ملف رقم: 2016/8206/5525



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/02/01

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين الشركة 11 المغربية للإستثمار شركة مساهمة في شخص مدير و أعضاء مجلسها الإداري

ينوب عنها الأستاذ عبد الكريم أمليح المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفها مستأنفة و مستأنفا عليها من جهة

وبين : السيد 22 أحمد

ينوب عنه الأستاذين عبد الجليل بن جلون التويمي و سامي بنزاكين المحامين بهيئة الدار البيضاء .

بوصفه مستأنفا عليه و مستأنفا من جهة أخرى.

ملف رقم : 2016/8206/5525

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 2017/01/25 .

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 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 تقدمت به شركة 11 المغربية للاستثمار بواسطة دفاعها بتاريخ 2016/10/31 تستأنف بمقتضاه الحكمين الصادرين عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء التمهيدي بتاريخ 2016/01/20 تحت عدد 69 القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد محمد أدریب والقطعي بتاريخ 2016/06/22 تحت عدد 6258 ملف عدد 2015/8206/6273 و القاضي في الشكل بقبول جميع الطلبات وفي الموضوع ، في الطلب الأصلي برفض طلب بطلان الإنذار بالإفراغ ، و بأداء المدعى عليها للمدعي (المكثري) مبلغ (850.000,00 درهم) كتعويض عن الإفراغ و تحميلها الصائر و رفض باقي الطلبات ، في الطلب المضاد بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ للمبلغ للمدعى عليه فرعيا بتاريخ 2015/03/26 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن ب 10 شارع مرس السلطان البيضاء مع تحميله الصائر و رفض باقي الطلبات.

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم السيد اشتيتي أحمد بواسطة دفاعه بتاريخ 2016/11/04 يستأنف بمقتضاه الحكمين المشار إلى مراجعتهما أعلاه .

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ المستأنفة شركة 11 المغربية للاستثمار بالحكم المستأنف و بلغ المستأنف السيد 22 أحمد بالحكم المستأنف بتاريخ 2016/10/20 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بمقاله الاستئنافي و تقدم باستئنافه بتاريخ 2016/11/04 أي داخل الأجل القانوني .

و حيث قدم المقالين الاستئنافيين مستوفيين لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهما مقبولين .

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد أحمد 22 تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه أنه بتاريخ 20/03/2015 توصل بإنذار بالإفراغ متعلق بالمحلات التجارية التي يشغلها بشارع مرس السلطان رقم 10 بالدار البيضاء من أجل الإستعمال الشخصي وأنه صدر أمر بعدم نجاح الصلح وأن الإنذار باطل لكونه لا ينبني على أي سبب غير سبب الإستعمال الشخصي ملتصقا بالحكم ببطان الإنذار المبلغ اليه واحتياطيا الحكم بأن له الحق في الحصول على التعويض عن الإفراغ وتعيين خبير من أجل ذلك وحفظ حقه في التعقيب على الخبرة وتحميل المستأنفة جميع صائر الدعوى ،كما تقدمت هذه الأخيرة بواسطة دفاعها بمقال التمسست فيه أساسا بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ الذي توصل به المستأنف والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل المذكور وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر

وبعد ضم الملف رقم 2015/8206/10121 إلى الملف عدد 2015/8206/6273 موضوع المقالين أعلاه وتبادل طرفي الدعوى باقي مذكراتهم الجوابية والتعقيبية أصدرت المحكمة حكما تمهيديا بإجراء خبرة تقويمية بواسطة السيد محمد أريب الذي أنجز تقريرا انتهى فيه إلى تحديد التعويض المستحق عن الإفراغ في مبلغ 883760,00 درهم

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته شركة 11 المغربية للاستثمار و جاء في أسباب استئنافها أنها دفعت بعدم قبول طلب بطلان الإنذار مع طلب التعويض و ذلك بعلة عدم توجيهه ضد من يجب قانونا ، و أكدت أيضا أنها تدعى "شركة 11 المغربي للاستثمار و أنها وجهت الإنذار للمستأنف عليه بهذه التسمية المطابقة لهويتها الحقيقية كما هي مسجلة في قوانينها الأساسية و في السجل التجاري ، و نعت على المقال المقدم من طرف المكثري أنه تأسس على دعوى الصلح المقدمة ضد " شركة 11 أفريكان المغربية للاستثمار " و دفعت بأنه لا علاقة للمستأنفة بالشركة التي وجهت ضدها دعوى الصلح، وأن دعوى الصلح قد جعلها الفصل 27 من ظهير 55/5/24 شرطا للمطالبة بالحقوق المترتبة عن إفراغ المحلات التجارية ، و أن دعوى الصلح الموجهة من طرف المستأنف عليه ، قد خالفت مقتضيات الفصل 1 و 32 من ق.م.م التي تلزم توجيه الدعوى ضد المدعى عليهم و تحديد هوياتهم بشكل كامل ، و أن الحكم المستأنف لم يجب على هذا الدفع مما يكون معه غير معلل ، و غير مرتكز على أساس و مخالف للقانون و يتعين التصريح بإلغائه فيما قضى به و التصريح من جديد برفض دعوى التعويض ، و وجهت الدعوى ضد المستأنف عند وكيلها " وكالة هيت أوجبير " ،

و أن الإنذار المبعوث للمستأنف عليه قد وجه من طرف المستأنفة بصفة شخصية ، و لم تحدد لها وكيلها غير محاميها النائب عنها في توجيه المقال ، و أن المستأنف عليه وجه الدعوى ضد المستأنفة في شخص وكيلها دون أن يكون لها أي وكيل ، و تكون الدعوى موجهة على غير ذي صفة ، و وجب التصريح بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بعدم قبول طلب التعويض ، و احتياطيا في الموضوع فإن الخبير لم يراع عنصر الموضوعية ذلك أنه لا توجد ضمن أوراق الملف ما يفيد أن رقم معاملات المستأنف عليه عن سنة 2013 توازي 305.954,35 درهم الوارد في تقرير الخبير المعتمد من طرف الحكم المستأنف ، و أن الملف يتوفر على الموازنة السنوية لسنة 2014 التي أفرزت أرباحا صافية لا تتعدى على كل حال 80.000 درهم ، و أن الخسارة التي يمكن أن تلحق بالتاجر ليست نسبة معينة من رقم المعاملات ، بل نسبة من صافي الربح، و أن المستأنف عليه نفسه قد صرح بأنه بات في نهاية مشواره المهني و أنه توقف عن ممارسة نشاطه منذ سنة 2016 ، و ان الحكم المستأنف اعتمد تقرير خبير لم يكلف نفسه عناء تحديد مصدر علمه بأن المحل معروف لدى المختصين كما جاء فيه ، بل أنه سمح لنفسه بأن يورد بعد الإضافات غير المرتكزة على أساس من قبيل زعمه بأن الخبراء ينصحون مرضاهم بالمستأنف ضده ، و أن الحكم المستأنف و رغم كل هذه المؤاخذات على تقرير الخبرة فإنه مع ذلك اعتمدها وقد حدد الخبير التعويض عن الحق في الكراء في مبلغ 400.000 درهم رغم أن السيد أحمد 22 صرح له بأنه يعيش آخر أيامه المهنية و أنه يستعد لاعتزال المهنة و أن الحكم المستأنف لم يراع أن عمر المستأنف عليه يناهز 80 سنة و هو لا ينوي البحث عن محل آخر لنقل نشاطه مادام أنه قد أصبح متقاعدا ، و أن ما قام به الخبير ليس مطابقا للحقيقة وبالتالي يكون الحكم المعتمد على تقرير خبرة السيد محمد أدريب مخالفا للحقيقة و الواقع ، و أن الحكم المستأنف لم يأخذ هذا المعطى بالاعتبار ، و اعتمد تقريرا أورد رقما جزافيا مبالغيا فيه كتعويض عن الحق في الكراء ، و أن المستأنفة دفعت كذلك بأن الخبير اعتمد الزعم بأن التنقل إلى محل آخر يتطلب مجهودا تقنيا من أجل تفكيك الآلات و تركيبها في محل آخر ، و أنه حصر المصاريف في مبلغ 90.000 درهم ، مع أن الخبير لم يحدد ماهية الآلات التي يزعم انه يجب تفكيكها و عددها و ما هو نوع و طبيعة الجهد الذي ينبغي بدله في تفكيك الآلات و أن الحكم هو بذلك لم ينتبه إلى أن الخبير لم يحترم مقتضيات الحكم التمهيدي الذي كلفه بتحديد مشتملات المحل ، و دفعت المستأنفة بأن آلات الترويض لا تعدو أن تكون محصورة في آلتين رياضيتين لتحرك العضلات ، و أن الحكم المستأنف لم يأخذ أي من هذه الدفوع بالاعتبار من أجل تعليل الحكم بما يخالفها ، و أن الأحكام يجب دائما أن تكون معلة و هو ما لا يتوفر في الحكم المستأنف ، و من جهة ثانية فإنه إن كان القاضي لا يلزم بالأخذ برأي الخبير ، فإنه عليه احترام دفوعات الأطراف و وسائل دفاعهم ، وذلك بالرد عليها و بتعليل عدم الأخذ بها ، و أن الحكم المستأنف قد أخذ بجميع خلاصات الخبير دون إجابة المستأنفة على الدفوعات الموضوعية

الموجهة ضد الخبرة ، لذلك فإنه يلتمس التصريح بقبول الاستئناف و في الموضوع أساسا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من قبول طلب التعويض و بعد التصدي الحكم من جديد بعدم قبول طلب المستأنف عليه و تحميله الصائر و احتياطيا تعديل الحكم المستأنف و الحكم بعدم تجاوز التعويض لمبلغ 400.000 درهم و تحميل المستأنف عليه الصائر، و احتياطيا جدا الأمر تمهيديا بإجراء خبرة موضوعية و حفظ حقه في التعقيب .و أرفقت المقال بنسخة من الحكم المستأنف .

و جاء في أسباب استئناف السيد 22 أحمد أنه سبق أن تقدم بمقال رامي إلى الحصول على تعويض عن الإفراغ من المحل التجاري الذي يشغله بالعنوان المشار إليه أعلاه و ذلك على إثر الإنذار بالإفراغ المبلغ له بتاريخ 2015/03/20 و المتعلق بالمحلات التجارية المكتراة بشارع مرس السلطان بالدار البيضاء ، و أنه هكذا فإن محكمة الدرجة الأولى أمرت بإجراء خبرة تقنية قصد تحديد قيمة الأصل التجاري المستغل ، و أن هذا التقييم غير كاف بناتا ، لأن قيمة ضياع الزبناء في حالة التوقف المؤقت عن النشاط و استرجاع النشاط بعد ذلك يتعين أن تحدد ما بين 300.000 درهم و 400.000 درهم وليس في مبلغ 208.600 درهم المحددة من طرف الخبير كما أن الصوائر المتعلقة بالترحيل و مصاريف تأهيل وإصلاح المحل الجديد يتعين أن تحدد في مبلغ 120.000 درهم و ذلك لحل الآلات الالكترونية و تركيبها ، وهكذا فإن التقييم السليم الذي يستحقه المستأنف لا يمكن أن يكون أقل من 1.200.000 درهم بعد الأخذ بعين الاعتبار بجميع عناصر الخسارة و الأرباح التي سيحرم منها ، و خصوصا قيمة التعويضات التي سيؤديها المستأنف لمستخدميه عن انقطاعهم عن العمل عنده ، و أنه و رغم شرح كل هاته الوسائل و بيان مجموع هاته العناصر فإن محكمة الدرجة الأولى حددت مبلغ التعويض في مبلغ 850.000 درهم لذلك فإنه يلتمس قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع إلغاء الحكم التمهيدي و القطعي جزئيا فيما قضى به و بعد التصدي إلغاء الحكم القطعي جزيا من حيث كونه حدد قيمة التعويض في مبلغ 850.000 درهم فقط عوض 1.200.000 درهم و الحكم على المستأنف عليها بجميع الصوائر و أرفق المقال بنسخة من الحكمين المستأنفين مع غلاف التبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 2016/12/28 جاء فيها أن الاستئناف المقدم من طرف السيد 22 أحمد منعدم لكل سند في الواقع أو القانون و هو غير مقبول شكلا لأنه خرق مقتضيات الفصل 142 من ق.م.م ذلك أن الاستئناف لم يتضمن الإشارة إلى رقم الحكم التمهيدي المراد استئنافه ، و لم يتضمن موجزا للوقائع كما أنه لا يتضمن الوسائل المعتمدة في الاستئناف ، و أن محكمة النقض كرسست أن الاخلال بمقتضيات الفصل 142 من ق.م.م يجعل الاستئناف غير مقبول شكلا لذلك فإنها تلتزم عدم قبول استئناف السيد أحمد 22 و تحميل رافعه الصائر .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2017/01/25 حضرها دفاع الطرفين فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حازه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2017/02/01 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض كل طرف من المستأنفين أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه.

حيث أثارت المستأنفة شركة 11 المغربية للاستثمار أن دعوى الصلح قدمت في مواجهة شركة 11 أفريكان المغربية للاستثمار بدلا من إسمها كما هو مبين أعلاه وكما هو مضمن في الإنذار الموجه للمستأنف عليها و أن دعوى الصلح تعتبر تبعا لذلك موجهة لغير ذي صفة .

لكن حيث يتعلق الحكم موضوع الطعن بدعوى بطلان الإنذار و دعوى المصادقة عليه و لا علاقة له بدعوى الصلح الصادر بشأنها الأمر عدد 703 بتاريخ 2015/04/30 ملف عدد 2015/8108/529 ، وأن ما أثير أعلاه يعتبر غير جدير بالاعتبار لعدم تعلق الطعن بهذا الأمر الصادر عن قاضي الصلح من جهة ، و لكون دعوى البطلان موضوع الحكم المستأنف قد وجهت ضد الشركة المستأنفة باسمها الصحيح وهو ما يجعلها مقدمة بشكل صحيح لا يعيبها ما دفعت به المستأنفة من كونها مؤسسة على دعوى الصلح التي تؤخذ عليها توجيهها ضد غير ذي صفة.

و حيث يتبين بالرجوع للملف الابتدائي أن المستأنفة تقدمت بواسطة دفاعها بجواب على دعوى البطلان (أنظر مذكرة جوابها المدلى بها بجلسة 2015/12/02 بواسطة دفاعها الاستاذين عبد الكريم امليح و عبد الاله فلحان) و أنها لم تبين الضرر اللاحق بها بسبب توجيه الدعوى المذكورة ضدها عند وكيلها وكالة هيت أوجبير حسب ما جاء في استئنافها مما يتعين معه رد الدفع المثار في هذا الصدد.

و حيث نازع طرفي النزاع في التعويض المحكوم به فبينما اعتبرته المكريه مبالغا فيه اعتبره المكثري غير كاف لتغطية جميع الأضرار اللاحقة به.

وحيث يراعي في تحديد التعويض المستحق للمكثري ما قد يلحقه من خسارة و ما سيتفقد من أرباح بسبب ضياع حقوقه ، و أن العناصر التي يتعين اعتمادها لتحديد هذا التعويض هي التي تتأثر بعملية نقل النشاط التجاري الى محل آخر و هي الحق في الكراء و الاتصال بالزبناء و السمعة التجارية

طبقا للمادة 80 من مدونة التجارة و هي التي يتعين اعتبارها في تحديد التعويض عن الأصل التجاري إضافة للضرر الذي يلحق المكثري نتيجة اضطراره الى نقل ملكيته لجهة أخرى .

و حيث يتبين بالرجوع للخبرة المنجزة في المرحلة الابتدائية من طرف الخبير السيد محمد ادريب أنها أعطت وصفا كاملا للمحل موضوع الدعوى من حيث أهمية موقعه بشارع مرس السلطان وما يعرفه من حركة تجارية مهمة و كذا سعة مساحته المحددة في 253 م² المستغلة في شكل ثلاث طوابق سفلي و أرضي و طابق ما بينهما Entre sol مع بيان النشاط المستغل فيه و الذي هو الترويض الطبي و سومته الكرائية المحددة في 2640 درهم ومدة كرائه منذ سنة 1975 كما أن الخبير اعتمد في تحديده التعويض عن الزبناء و السمعة التجارية البيانات الختامية لسنوات 2013 و 2014 المستدل بها من المكثري.

و حيث انه بعد مراعاة عناصر التعويض الواجب اعتمادها قانونا وفق ما أشير اليه أعلاه والتي لا تدخل ضمنها حالة التاجر الصحية أو سنه كما تدفع به المكثري و بعد الأخذ بعين الاعتبار ما جاءت به الخبرة من معطيات يستفاد منها توفر المحل على حق إيجار مهم تبعا لموقعه ومساحته وضآلة سومته الكرائية و هو ما يصعب معه إيجاد محل مماثل خاصة بالنظر لما أصبحت تعرفه قيمة المحلات التجارية من ارتفاع في مدينة الدار البيضاء و مراعاة مدى تأثير نقل النشاط التجاري إلى محل آخر على عنصر الزبناء و الذي لا يعتبر بليغا بالنظر لطبيعة النشاط المزاول في المحل -الترويض الطبي- الذي يرتبط فيه الزبناء بالشخص المزاول أكثر من المحل تبين للمحكمة أن المبلغ المحكوم به يعتبر وعلى خلاف ما تمسك به كل طرف في استئنافه مناسبا لتغطية الأضرار اللاحقة بالمكثري بما في ذلك مصاريف النقل و البحث عن محل آخر مما يتعين معه رد الاستئنافين و تأييد الحكم المستأنف.

و حيث يتعين تحميل كل مستأنف صائر استئنافه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئنافين

في الموضوع :بتأييد الحكم المستأنف و تحميل كل مستأنف صائر استئنافه

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

كاتبة الضبط

المستشارة المقررة

الرئيسة

قرار رقم: 701

بتاريخ: 2017/02/01

ملف رقم: 2016/8206/5910



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/02/01

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السادة : ورثة 11 و هم أرملة السيدة فاطمة 11 و أولاده و هم حسناء - رشيدة و عبد العزيز و

سميرة و محمد و فاطمة و خديجة و زهرة لقبهم جميعا 11 .

تنوب عنهم الأستاذة صبرين الشعبي المحامية بهيئة الدار البيضاء.

بوصفهم مستأنفين أصليا و مستأنف عليهم فرعيا من جهة

وبين : السيد بلحاج 22

تنوب عنه الأستاذة نادية الرميد المحامية بهيئة الدار البيضاء

بوصفه مستأنفا عليه أصليا و مستأنفا فرعيا من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2017/01/25 .

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 ورثة 11 بواسطة دفاعهم بتاريخ 2016/11/15 يستأنفون بمقتضاه الحكمين الصادرين عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء التمهيدي تحت عدد 366 بتاريخ 2016/03/22 و القاضي بإجراء خبرة تقويمية بواسطة السيد مصطفى بدر الدين و القطعي الصادر بتاريخ 2016/07/26 تحت عدد 7409 ملف عدد 2015/8202/12181 و القاضي في الشكل بقبول الطلب الأصلي و المضاد و في الموضوع في الطلب الأصلي الحكم على الطرف المكري بأدائهم للمكثري مبلغ 200.000 درهم كتعويض عن إفراغه من المحل التجاري الكائن بحي جميلة 2 زنقة محمد الوافي رقم المحل 13 نيابة سيدي عثمان الدار البيضاء و رفض باقي الطلبات ، و في الطلب المضاد المصادقة على الإنذار غير القضائي المبلغ للمكثري بتاريخ 2015/05/11 و الحكم بإفراغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري أعلاه بعد أداء التعويض المحكوم به و بتحميل الطرفين صائر الطلبين مناصفة .

و بناء على الاستئناف الفرعي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد بلحاج 22 بواسطة دفاعه بتاريخ 2016/12/20 يستأنف بمقتضاه الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه .

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف كما أن الاستئناف الفرعي تابع للاستئناف الأصلي .

و حيث قدم الاستئنافي الأصلي و الفرعي وفق باقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهما مقبولين شكلا .

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد بلحاج 22 تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه انه يكتري من المستأنفين محلا تجاريا بعنوانه أعلاه ، بمشاهدة 300 درهم، وأنه توصل منهم بتاريخ 2015/05/15 بإنذار بالإفراغ للاستعمال الشخصي، وبأداء مبلغ 5.100,00 درهم، وأنه تقدم بطلب الصلح صدر بشأنه حكم بعدم نجاحه والتمس شكلا قبول الطلب وموضوعا الحكم على المكثريين بأدائهم له تعويضا عن الإفراغ والأمر تمهيدا بإجراء خبرة قصد تقويم الأصل التجاري وحفظ حقه في التعقيب.

وأدلى نائب المستشارين بمذكرة جواب مع مقال مضاد التمسوا من خلالها الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمكتري والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بحي جميلة 2 زنقة محمد الوافي رقم المحل 13 نيابة سيدي عثمان الدار البيضاء، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير والنفاد المعجل وتحميلهم المصاريف.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السادة ورثة 11 و جاء في أسباب استئنافهم أنه سبق لهم المطالبة باستبعاد الخبرة المنجزة ابتدائيا لمغالاتها و مجاملتها المستأنف عليه ، اذ قام الخبير بتحديد مبلغ التعويض رغم أن المكتري لا يتوفر على دفاتر تجارية و لا محاسبة ممسوكة بانتظام تمكن من تحديد الوعاء الضريبي و معرفة تصريحات الأرباح المحققة سنويا كما يفيد التقرير، و أنه من العيب أن يقوم الخبير المنتدب بتقدير مبلغ التعويض اعتمادا على تصريحات المكتري المستأنف عليه أو على نشاط مماثل مع العلم أن الأرباح تختلف من محل لآخر حسب الزبائن و المشتريات و الموقع الذي يتواجد به المحل التجاري ، و أنه باطلاع المحكمة على الموقع الذي يتواجد به المحل موضوع النزاع ستجدون أنه لا يرقى إلى درجة تقويمه بكل ذلك المبلغ المحدد ضمن التقرير مما يفيد أن الخبير قد تجاوز و بكثير التعويض المستحق للمحل التجاري و لم يحترم مقتضيات ظهير 1984/10/02 لذلك فإنهم يلتمسون قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و إجراء خبرة حسابية جديدة و تحميل المستأنف عليه الصائر و أرفقوا المقال بنسخة للحكم المستأنف .

و بناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 2016/12/21 جاء فيها أن أسباب الاستئناف غير صحيحة لأن الخبير طاف بمرافق المحل موضوع النزاع ،والذي يحتل مكانة متميزة لوجوده بحي شعبي ، لساكنته الرغبة في التسوق و يوجد قرب مساكنهم دون البحث عن محلات تجارية بعيدة عنهم ، و بذلك يكون الاستئناف الأصلي مردودا و أن من تضرر من الحكم الابتدائي هو المستأنف عليه ، الذي يعيب في استئنافه الفرعي على الحكم الابتدائي ما قضى به من مصادقة على خبرة السيد بدر الدين مصطفى، و أنه تضرر مما انتهى إليه الخبير المذكور خاصة و أن المحل يوجد بحي شعبي يعرف حركة دائمة و مكثفة ، و أن مثل هذه المحلات لا يمكن أن تنزل قيمتها عن مبلغ 500.000درهم .

و يجب أن يراعى في تحديد التعويض عن نزع اليد ما يلحق المكتري من خسارة مهمة حقيقية و ما فاتته من كسب متى كانا ناتجين مباشرة عن عملية الإفراغ و نقل النشاط التجاري إلى جهة أخرى قد تكون أقل من الجهة التي كان فيها المحل أكثر رواجاً و حركة دائمة و حي شعبي يطل على شارع رئيسي هو شارع محمد الوافي بقرية الجماعة سيدي عثمان و تبلغ مساحته 30 متر مربع سيعرف المحل ركوضاً أو إفلاسا ، و أن المحكمة غير ملزمة بالأخذ بتقارير الخبراء طبقاً للمادة 66 من ق.م.م و إنما للاستئناس بها فقط ، و هو ما سارت عليه محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في عدة قرارات لذلك فإنه يلتمس رد الاستئناف و في الاستئناف الفرعي بقبوله شكلا و في

الموضوع بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله و ذلك برفع التعويض المحكوم به من 200.000 درهم إلى القدر المناسب مع الفوائد القانونية و الصائر و تحميل المستأنف عليهم فرعيا الصائر و احتياطيا الأمر بإجراء خبرة مضادة لتحديد التعويض المستحق للمستأنف فرعيا عن الافراغ و أرفق المذكرة بصورة لقرار استئنافي عدد 2236 .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبهم بجلسة 2017/01/25 أكدوا من خلالها ما جاء في مقالهم الاستئنافي و أن ادعاء المستأنف فرعيا بخصوص تضرره الكبير عن نزع اليد عن الأصل التجاري و استحقاقه أكثر من المبلغ المحكوم به ادعاء لا أساس له من الصحة قانونا و واقعا لذلك فإنهم يلتزمون الحكم وفق الاستئناف الأصلي و رد دفعات المستأنف عليه أصليا وتحمله الصائر .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2017/01/25 أدلت نائبة المستأنفين بمذكرتها المشار إليها أعلاه و تقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2017/02/01 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض كل من المستأنفين الأصليين و المستأنف الفرعي أسباب استئنافهم وفق ما سطر أعلاه وحيث إن المحكمة غير ملزمة بإجراء خبرة مضادة كلما طلبها أحد أطراف النزاع إذا توفرت بالخصوص على العناصر الكافية لتحديد التعويض المستحق لمالك الأصل التجاري من جراء فقدانه لاصله التجاري (انظر قرار المجلس الاعلى - محكمة النقض حاليا- الصادر بتاريخ 2003/5/7 في الملف التجاري عدد 02/1/3/606 المشار إليه في كتاب الكراء التجاري من خلال قضاء المجلس الاعلى لسنوات 2000-2005 ص 218 و ما يليها, وكذا القرار الصادر بتاريخ 04/01/7 في الملف عدد 03/1344 منشور بالمجلة المغربية لقانون الأعمال والمقاولات عدد 6 ص 142 وما يليها والذي جاء فيه "المحكمة غير ملزمة طبقا للفصل 66 من ق م م بالاستجابة لطلب إجراء خبرة مضادة مادامت قد كرس قناعتها من الخبرة المنجزة من طرف الخبير كما وضحت الأسباب الموضوعية لعدم الاستجابة لذلك الطلب ويكون قرارها معللا تعليلا كافيا " .

و حيث يتبين من خلال التقرير المنجز في المرحلة الابتدائية من طرف الخبير المصطفى بدر الدين أنه أعطى وصفا كاملا للمحل موضوع النزاع من حيث بيان موقعه بحي جميلة 2 سيدي عثمان الدار البيضاء و مساحته المحددة في 20 م2 تقريبا و سومة كرائه 330 درهم ونشاطه اذ يستغل في بيع المواد الغذائية منذ سنة 2008 .

و حيث تأخذ المحكمة من الخبرة ما تراه مناسبا و مطابقا للواقع و القانون دون أن تلزم بما خلص إليه الخبير من نتائج ، و إذا كان ما توصل إليه الخبير المعين في هذه النازلة بخصوص تحديد الإيجار في مبلغ 87000 درهم مبررا تبعا لضالة السومة الكرائية و موقع المحل و صعوبة إيجاد محل مماثل خاصة وأن

قيمة المحلات التجارية أصبحت تعرف تزايدا مستمرا في مدينة الدار البيضاء ، فإن الأمر يختلف بالنسبة لما حدده من تعويض عن فقدان الزبناء ثم عن ضياع الريح رغم تعلق الأمر بنفس الضرر و هو ما كان يقتضي الاكتفاء بتعويض واحد و أنه بالنظر لعدم توفر المكثري على الوثائق المحاسبية لإثبات دخله و مراعاة لمدى تأثير نقل النشاط الى محل آخر على عنصر الزبناء و الذين يعتبرون مرتبطين بالمحل أكثر من التاجر تبعا للنشاط المزاوم فيه تبين للمحكمة أن مبلغ 48000 درهم المحدد عن ضياع الزبناء يعتبر كافيا .

و حيث تقرر تبعا لما ذكر و بعد مراعاة جميع الأضرار اللاحقة بالمكثري بما في ذلك مصاريف الانتقال و البحث عن محل آخر تحديد التعويض عن الإفراغ في مبلغ 150000 درهم .
و حيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف الأصلي و الفرعي

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله و ذلك بالتخفيض من المبلغ المحكوم به عن الإفراغ الى 150.000.00 درهم مائة و خمسين ألف درهم و جعل الصائر بالنسبة .

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

كاتبة الضبط

المستشارة المقررة

الرئيسة

قرار رقم: 702
بتاريخ: 2017/02/01
ملف رقم: 2016/8206/2257



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/02/01
وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيدة : مريم 11

ينوب عنها الأستاذان عبد النبي الريحاني و ياسين شرقاوي المحاميان بهيئة الرباط

بصفتها مستأنفة من جهة

وبين السيد : محمد أسعد 22

تنوب عنه الأستاذة بشرى احصيني المحامية بهيئة الرباط

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2017/01/25 .

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 الذي تقدمت به السيدة مريم 11 بواسطة نائبيها المسجل و المؤداة عنه
الرسوم القضائية بتاريخ 2016/4/5 و التي تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ
2016/01/26 تحت عدد 198 في الملف رقم 2015/8201/2477 و الذي قضى في الشكل قبول الطلب دون
طلب الإفراغ و في الموضوع بأداء المدعى عليه محمد أسعد 22 لفائدة المدعية مريم 11 مبلغ 120000 درهم
كراء المدة من 2014/6/1 الى 2015/5/31 و مبلغ 12000 درهم واجب ضريبة النظافة عن نفس المدة و
شمولها بالنفاد المعجل و تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى في حالة عدم الأداء و تحميله الصائر .

و بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد محمد أسعد 22 بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه
الرسوم القضائية بتاريخ 2016/5/13 و الذي يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط
بتاريخ 2016/01/26 تحت عدد 198 في الملف عدد 2015/8201/2477 .

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنة مريم 11 بالحكم المستأنف .

و حيث إن المقال الاستئنافي المقدم من طرف الطاعنة جاء وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و حيث دفعت المستأنفة عليها بعدم قبول استئناف السيد محمد أسعد 22 لوقوعه خارج الأجل .

و حيث إنه الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 2016/04/21 بإقرار هذا الأخير في مقاله الاستئنافي
بينما لم يتقدم باستئنافه إلا بتاريخ 2016/5/13 أي خارج الأجل القانوني الذي هو أجل 15 المنصوص عليه
في المادة 18 من القانون المحدث للمحاكم التجارية مما يستوجب التصريح بعدم قبوله .

و حيث يتعين إبقاء الصائر على رافعه .

في الطلب الإضافي : حيث إن الطلب الإضافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيدة مريم 11 تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 3 يونيو 2015 عرضت من خلاله أنها تربطها و المدعى عليه علاقة كرائية محلها المحل التجاري رقم 19 بالمشروع السكني لجمعية الأعمال الاجتماعية للتجهيز سلا الجديدة منذ 2014/1/18 بسومة كرائية قدرها 10000 درهم في الشهر غير شاملة لضريبة النظافة و ان المدعى عليه توقف عن أداء الكراء منذ 2014/6/1 الى 2015/5/30 فتخلد بذمته ما قدره 120000 درهم و مبلغ 12000 درهم واجب ضريبة النظافة و أنها أنذرت بمقتضى إنذار مؤرخ في 2015/3/30 لم يمثل لفحواه و أن بداية العقد الرابط بين الطرفين هي 2014/1/18 و أنه بذلك لم تمض على إبرامه سنة و نصف و لم ينصرم الأجل القانوني الواجب لإنشاء أصل تجاري و عليه فإن المدعى عليه لا يستفيد من مقتضيات ظهير 1955/5/24 ملتزمة الحكم عليه بأدائه لها مبلغ 120000 درهم كراء المدة من 2014/6/1 الى 2015/5/30 و مبلغ 12000 درهم كواجب ضريبة النظافة عن نفس المدة و بإفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بالرقم 19 بالمشروع السكني لجمعية الأعمال الاجتماعية للتجهيز بسلا الجديدة و بأدائه لها مبلغ 5000 درهم كتعويض عن التماطل في الأداء و شمول الحكم بالنفذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر و الإلزام في الأقصى و أدلت بعقد كراء محل تجاري و طلب توجيه إنذار و محضر تبليغ إنذار .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف السيد محمد أسعد 22 بواسطة نائبه و الذي أوضح أن المقال معيب من الناحية الشكلية و أن المدعية لم تدل بما يثبت صفتها في الإدعاء و لا بسند تملكها للمدعى فيه مما يكون المقال مخالفا لمقتضيات المادتين 1 و 32 من ق م م ملتصا عدم قبول المقال شكلا و في الموضوع حفظ حقه في التعقيب حال إثبات الجهة المدعية لصفتها في الإدعاء .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف السيدة مريم 11 بواسطة نائبها و التي أوضحت أن صفتها ثابتة بمقتضى عقد الكراء و ثبوت تماطل المكثري من خلال محضر تبليغ الإنذار ملتصا رد دفع المدعى عليه و تمتيعها بما جاء في مقالها الافتتاحي و أدلت بصورة طبق الأصل لشهادة الاستفادة .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف السيد محمد أسعد 22 بواسطة نائبه و الذي أوضح أن المدعية لم تدل بما يثبت تملكها للعقار المدعى فيه و في الموضوع أوضح أن الإنذار الموجه إليه هو إنذار باطل لم تحترم فيه مقتضيات ظهير 1955 و أجل ستة أشهر المنصوص عليه قانونا و ان ما بني على باطل فهو باطل و لأن الإدعاء بأن عقد الكراء لم يمض على إبرامه إلا سنة و نصف إدعاء لا يمت للواقع بصلة بدليل أن المدعية سبق لها أن أبرمت عقد كراء بواسطة والدها بصفته وكيلا عنها بتاريخ 2013/3/5 و عقد تجديد ثاني بتاريخ 2014/5/9 مما يكون معه العقد قد استوفى المدة القانونية لتكوين الأصل التجاري مما تكون معه الدعوى غير مرتكزة على أساس قانوني ملتصقا في الشكل عدم قبول الطلب و في الموضوع برفضه و أدلى بصورة لعقدي كراء .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف السيدة مريم 11 بواسطة نائبها و التي أوضحت أن العقد المحتج به المؤرخ في 2013/3/5 تم إبرامه بينها بواسطة والدها و المدعى عليه و السيد امحمد العمراني و بتاريخ 2014/5/9 تم فسخه وفق الثابت من وثيقة فسخ عقد الكراء و بالتالي أصبح هو و العدم سواء و لا يمكن اعتماده في احتساب مدة العقد الجديد و أنه تحدث عن الفسخ و ليس التجديد و أن العقد المبرم بينها بواسطة وكيلها و المدعى عليه بتاريخ 2014/5/9 و اثره يبتدىء في السريان من تاريخ إبرامه و بالإطلاع عليه فلا إشارة الى انه تم تجديد العقد السابق و أنه بثبوت كون العقد الحالي بتاريخ 2014/5/9 و الإنذار توصل به بتاريخ 2015/9/14 فإن حق المدعى عليه غير مشمول بمقتضيات ظهير 1955/5/24 ملتصقا رد دفعات المدعى عليه و الحكم وفق الطلب و أدلت بصورة طبق الأصل لفسخ عقد كراء .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف السيد محمد أسعد 22 بواسطة نائبه و الذي أوضح انه أبرم عقد الكراء بينه و بين المدعية بتاريخ 2013/3/5 و منذ ذلك التاريخ و هو يشغل المحل حسب ما يؤكد ذلك وصولات الماء و الكهرباء و رخصة استغلال المحل و رخصة إصلاح المحل مما يكون معه العقد قد استوفى المدة القانونية المتطلبة لإنشاء أصل تجاري و يكون الإنذار غير قانوني و باطل ملتصقا رد الدفع المثارة و الحكم برفض الطلب و أدلى بصورة لقرار إصلاح و لعقد التزويد بالماء و لرخصة إدارية .

و بناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف السيدة مريم 11 بواسطة نائبها و التي بسطت فيها سابق كتاباتها و ملتصقاتها .

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته السيدة مريم 11 بواسطة نائبها و التي جاء في أسباب استئنافها خرق القانون لأن المحكمة مصدرة الحكم قضت بعدم قبول طلب الإفراغ معلة ذلك يكون المادة 46 من الظهير بتنفيذ القانون رقم 67/12 ينص على ان الاشعار بالإفراغ يجب أن يتضمن تحت طائلة بطلان الأسباب التي يستند عليها المكري شمول مجموع المحل المكثري لكافة مرافقه أجل شهرين على الأقل و يبلغ الاشعار بالإفراغ و حسب الحيثيات المشار إليها في الفصول 37 و 38 و 39 من ق م م بيدي أجل الشهرين من تاريخ التوصل بالاشعار و أن الثابت من محضر تبليغ الإنذار أن الإنذار توصل به بتاريخ 2015/4/14 و الدعوى تم تقديمها في 2015/6/3 دون احترام أجل الشهرين المنصوص عليها مما يكون معه الطلب سابق لأوانه و ان التعليل غير مبني على أساس قانوني سليم و لا يستقيم مع ما نصت عليه المادة 56 من نفس القانون التي جاء فيها أنه يمكن للمكري أن يطلب من المحكمة فسخ عقد الكراء و إفراغ المكثري و من يقوم مقامه دون توجيه أي إشعار بالإفراغ في حالة عدم أداء الوجيبة الكرائية التي حل أجلها رغم توصله بإنذار بالأداء موضحة أن المستأنف عليه توصل بالإنذار بالأداء بتاريخ 2015/4/14 و لم يبادر الى الأداء داخل الأجل المضروب له و أنه لم يؤد ما بذمته لحد تاريخه و أن المادة الواجبة التطبيق في النازلة هي 56 من ق 67/12 التي لا تشترط توجيه أي اشعار بالإفراغ و أن المحكمة مصدرة الحكم أخطأت في تطبيق القانون ملتزمة إلغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به من عدم قبول طلب الإفراغ و بعد التصدي إفراغ المستأنف عليه أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكثري و تحميله الصائر و الإيجار في الأقصى . و أدلت بنسخة حكم رقم 198 بتاريخ 2016/1/26 ملف رقم 2015/8201/2477 .

و بناء على المذكرة الجوابية مع طلب إضافي مؤدى عنه الرسم القضائي مدلى بهما من طرف السيدة مريم 11 بواسطة نائبها و التي التمتت عدم قبول استئناف السيد محمد أسعد 22 لتقدمه خارج الأجل القانوني المنصوص عليه في المادة 18 من قانون إحداث المحاكم التجارية و بقبول استئنافها الأصلي لوقوعه داخل الأجل القانوني و بالحكم لها وفق طلباتها المسطرة بالمقال الاستئنافي المقدم من طرفها و في الطلب الإضافي الحكم على المستأنف عليه بأدائه لها مبلغ 190000 درهم كراء المدة من 2015/6/1 الى 2016/12/31 و مبلغ 19000 درهم ضريبة النظافة لنفس المدة و تحميله الصائر و الإيجار في الأقصى .

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 2017/01/25 بلغت الأستاذة بشرى احصيني عن المستأنف عليه بكتابة الضبط و حضر نائب المستأنف فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2017/02/01 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه .
و حيث إنه بمطالعة أوراق الملف تبين أنه سبق للطاعنة أن أبرمت عقد كراء مع الطرف المستأنف عليه الى جانب السيد امحمد العمراني بتاريخ 2013/3/5 و انه رغم أن هذا العقد تم فسخه بتاريخ 2014/5/9 و اتفاق أطرافه على انتهاء العلاقة الكرائية موضوع العقد ابتداء من 2014/1/17 فقد أبرم عقد كراء مصحح الإمضاء بتاريخ 2014/5/9 بين الطاعنة و المستأنف عليه و تم الاتفاق على بدئ سريانه من 2014/1/18 أي ابتداء من اليوم الموالي الذي تم فيه فسخ العقد الأول بين أطرافه الثلاثة ليتم إبرامه من جديد مع الطاعن لوحده مما يكون مع المستأنف عليه قد استوفى المدة القانونية ليستفيد من حماية ظهير 1955 و يكون العقد بالتالي خاضعا لمقتضيات الظهير المذكور ، وأنه بالنظر الى ان الانذار باعتباره تصرف قانوني وليس اجراء من اجراءات الدعوى ، فإنه يقتضي توجيهه وفق مقتضيات الظهير المذكور وهو الامر الغير الثابت في النازلة إذ بالرجوع الى الانذار موضوع الدعوى تبين انه جاء مخالفا لمقتضيات الفصل 6 من الظهير وبالتالي لا يمكن ترتيب آثاره القانونية في مواجهة من أرسل اليه وأنه لهذه العلة فقط وجب تأييد الحكم المتخذ فيما قضى به من عدم قبول طلب الافراغ.

وحيث يتعين تحميل الطاعنة الصائر.

في الطلب الإضافي :

حيث إن المستأنفة أدلت خلال المرحلة الاستئنافية بمقال إضافي مؤدى عنه الرسم القضائي التمسست من خلاله الحكم بأداء المستأنف عليه لفائدتها مبلغ 190000 درهم كراء المدة من 2015/6/1 الى 2016/12/31 و مبلغ 19000 درهم ضريبة النظافة لنفس المدة .

و حيث إن الواجبات المذكورة تعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي و يجوز تقديمها أثناء النظر في الاستئناف عملا بالفصل 143 من ق م م و بما أنه لا يوجد بالملف ما يثبت وفاء المستأنف عليه بالواجبات أعلاه باعتباره ملزما بأداء الكراء طبقا للفصل 663 من ق ل ع لذا يتعين الاستجابة للطلب لثبوت المديونية كما أن الثابت من خلال عقد الكراء أن المستأنف عليه التزم بأداء جميع الضرائب المستحقة على المحل مما يتعين الحكم عليه بأدائه كذلك للطاعنة واجب النظافة موضوع نفس الطلب.

و حيث يتعين تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى في حق المستأنف عليه ضمانا لتنفيذ الالتزام بالأداء .

و حيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف و المقال الإضافي المقدمين من طرف المستأنفة السيدة مريم 11 و بعدم قبول استئناف السيد محمد اسعد22 و تحميله الصائر.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر .

و في الطلب الإضافي : بأداء المستأنف عليه للمستأنفة مبلغ 190000.00 مائة و تسعون ألف درهم كراء المدة من 2015/06/01 الى 2015/12/31 و مبلغ 19000 تسعة عشر ألف درهم واجب النظافة عن نفس المدة و تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى في حقه و تحميل المستأنف عليه الصائر .

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

كاتبة الضبط

المستشارة المقررة

الرئيسة

ر / م

قرار رقم: 703

بتاريخ: 2017/02/01

ملف رقم: 2016/8206/4098



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/02/01

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيدين عبد الفتاح 11 و رشيد 22

ينوب عنهما الأستاذ محمد الشعبي المحامي بهيئة القنيطرة

بصفتها مستأنفين من جهة

وبين . السادة ورثة عبد السلام 33 وهم : أرملة بون الدريسية و ابناؤه محمد 33 _ سعيد 33 _

هشام 33 _ نبيل 33 _ لبنى 33 _ كوثر 33

ينوب عنهم الأستاذ ادريس بوقطب المحامي بهيئة القنيطرة

بصفتهم 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 2017/01/25

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 الذي تقدم به السيدان عبد الفتاح 11 و رشيد 22 بواسطة نائبهما المسجل و المؤداة
عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/06/20 و اللذان يستأنفان بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط
بتاريخ 2016/05/09 تحت عدد 1359 في الملف رقم 2016/8206/1174 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب و
في الموضوع بافراغ المدعى عليهما عبد الفتاح 11 و رشيد 22 من المحل التجاري الكائن بحي السلام بلوك "ب" رقم 04
سيدي سليمان مقهى هما ومن يقوم مقامهما أو بإذنها مع تحميلهما المصاريف و برفض باقي الطلبات.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف.

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

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السادة ورثة عبد السلام 33 تقدموا بواسطة نائبهم بمقال
افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2016/04/14 عرضوا من
خلاله أن المدعى عليهما يكتريان منهم المقهى الكائنة بحي السلام بلوك "ب" الرقم 04 سيدي سليمان بسومة كرائية
شهرية قدرها 2222 درهم و انهما توقفا عن اداء الكراء عن المدة من فبراير 2015 الى غاية غشت 2015 فتخلذ
بذمتها مبلغ 15550 درهم و أنه رغم انذارهما من أجل الاداء لم يستجيبا للطلب ملتزمين الحكم بافراغهما هما ومن يقوم
مقامهما من المقهى الكائنة بحي السلام بلوك "ب" الرقم 04 سيدي سليمان من شخصهم و جميع حوائجهم وشمول الحكم
بالنفاذ المعجل و غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و الاكراه في الاقصى و تحميلهما
الصائر و ادلوا بمحضر تبليغ إنذار مباشر و نص إنذار و شهادتي تسليم و صورة لعقد كراء اصل تجاري.

و بعد انتهاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيدان عبد الفتاح 11 و رشيد 22 بواسطة
نائبهما و اللذان جاء في اسباب استئنافهما أن المحكمة لما قضت بالحكم المطعون فيه بالاستئناف تكون قد جانبت
الصواب لان الدعوى قدمت من طرف ورثة عبد السلام 33 وهم أرملته و أبناؤه محمد و سعيد و هشام و نبيل و لبنى و
كوثر اسمهم 33 و ان عقد كراء أصل تجاري مقهى مبرم بينهما و المسمى سعيد 33 اصالة عن نفسه و نيابة عن

موكلية دون تحديد أسماء أو صفة هؤلاء الموكلين للطرف المكري لإبرام عقد الكراء معهما و أن الدعوى قدمت من طرف أشخاص لا صفة لهم و لا علاقة لهم بهما كما أن الإنذار الموجه لهما من أجل أداء الكراء وجه من طرف سعيد 33 ومن معه دون تحديد صفة أو أسماء هؤلاء الذين هم مع موجه الإنذار و أنه في حالة تعدد المكريين وجب على موجه الإنذار بالافراغ أصالة عن نفسه و نيابة عن بقية المكريين أن يثبت ذلك بمقتضى وكالة خاصة تحت طائلة بطلان الإنذار بالافراغ وهو ما جاء في قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2013/907 الصادر بتاريخ 2013/02/14 واطافا ان الإنذار باطل لانه صادر عن جهة غير ذات صفة و ان المحكمة التجارية بالرباط لما اعتبرت العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين من خلال عقد الكراء تكون قد جانبت الصواب و عللت حكمها تعليلا ناقصا ملتسبين الغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم في الشكل بعدم قبول الطلب و في الموضوع برفضه و تحميل المستأنف عليهم الصائر و أدلوا بنسخة حكم رقم 1359 بتاريخ 2016/05/09 ملف رقم 2016/8206/1174.

و بناء على المذكورة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم و الذين أوضحوا أنه لا دفع بدون مصلحة خاصة و أن المستأنفان يعتبران من الغير عن حالة الشيع التي تربطهم الذين لهم وحدهم الحق بالتمسك بالامور الخاصة بإدارة الملك المشاع دون غيرهم و ذلك عملا بما استقر عليه العمل القضائي المغربي خاصة قرار المجلس الأعلى سابقا بتاريخ 2010/09/21 تحت عدد 5224 في الملف عدد 09/1868 و أن مصلحة المستأنفان في إثارة هذا الدفع منتفية مما يستوجب رده، و اضافوا أن المستأنفان يعلمان أسماء ورثة عبد السلام 33 الذين تعاقد السيد 33 سعيد نيابة عنهم باعتبار أن عقد الكراء مصحح الامضاء و أن المعمول به أن الموظف العمومي المكلف بتصحيح الإمضاءات لا يمكنه القيام بذلك الا بالاطلاع على عقد الوكالة أمام انظار الطرفين المتعاقدين إضافة إلى أن الاصل هو علم المستأنف بمضمون الوكالة مادام أن الفصل 924 من ق.ل.ع، يعطي للغير المتعاقد مع الوكيل الحق في إظهار رسم الوكالة و أنه من جانب آخر فإن جميع ورثة 33 عبد السلام قاموا برفع الدعوى ضد المستأنفان مدلين من أجل إثبات صفتهم في الدعوى بعقد الكراء المبرم بين المستأنفان و سعيد 33 أصالة عن نفسه و نيابة عن باقي الورثة مما يجعلهم قد أقروا ضمنا بتوكيلهم للسيد سعيد 33 لإبرام عقد الكراء نيابة عنهم مما يجعل عقد الوكالة صحيحا عملا بمقتضيات المادة 927 من ق.ل.ع. و ان الاقرار اللاحق للوكالة من قبل الورثة يجعل عقد الكراء منتجا لكافة آثاره اعمالا لقاعدة الوكالة اللاحقة كالوكالة السابقة وانه عملا بما سلف تكون الدعوى قد رفعت ممن لهم الصفة و اضافوا أن المستأنفان يعرفان جيدا من تشملهم من اشخاص كلمة ومن معه اعتبارا إلى أن عقد الكراء مبرم بينهم و بين مجموعة من الورثة يعلمان صفتهم و أسماؤهم و أن من لهم الصفة وحدهم في إثارة هذا الدفع هم باقي المالكين على الشيع الذي لهم الحق وحدهم في مناقشة الامور المتعلقة بإدارة الملك المشاع و ان توجيه الإنذار فقط من قبل أحد الورثة منتج من الناحية القانونية اعتبارا إلى أنه يهدف حماية مصلحته التي لا يجب للحفاظ عليها ان تبقى رهينة بارادة باقي الورثة و ان اثاره

الدفع المذكور الهدف منه التملص من تحمل نتائج المطل الذي سقط فيه نتيجة عدم اداء واجبات الكراء بعد تسلمهم الانذار الموجه إليهم طبقا لمقتضيات ظهير 1955/05/24 و أن المستأنفان لم ينازعا في الإنذار داخل أجل شهر من تاريخ التوصل به وفقا لمقتضيات المادة 27 من ظهير 1955 مما يجعل تواجههم بالمحل بمثابة المحتل بدون سند ملتزمين رد الدفوعات المثارة من قبل المستأنفين و الحكم بتأييد الحكم المطعون فيه في كل ما قضى به.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفان بواسطة نائبهما و اللذان بسطا فيها سابق كتاباتهما ملتزمين تمتيعهما بأقصى ما ورد بمقالهما الاستئنافي.

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 2017/01/25 ألقى بالملف مذكرة تعقيبية من طرف نائب المستأنفان فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2017/02/01

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنان أوجه استئنافهما تبعا لما سطر أعلاه.

حيث تمسك المستأنفان بأن الدعوى و الإنذار قدما من طرف اشخاص لا صفة لهم و لا علاقة لهما بهم.

لكن حيث إنه بالإطلاع على مضمون عقد الكراء تبين أنه أبرم من طرف السيد 33 سعيد أصالة عن نفسه و نيابة عن موكله و بين المستأنفين اللذين ارتضيا بما ضمن بالعقد و أنهما كانا عالمين بما ورد فيه و لا يمكن لهما أن يحتجا فيما بعد ضد المتعاقد معهما بعدم تحديده للأشخاص الذي ينوب عنهم بمقتضى الوكالة ومن جهة أخرى فإن الإنذار و ان تضمن عبارة سعيد حميمو ومن معه فإن الدعوى المقدمة من طرف ورثة 33 عبد السلام جاءت متممة لما جاء في العقد الكرائي إذ رفعت باسم ورثة 33 عبد السلام بمن فيهم 33 سعيد المبرم للعقد فضلا على أن الإنذار أصلا ليس هو الإنذار الموجه في إطار ظهير 1955 و الذي يقتضي احترام شروط خاصة نص عليها المشرع في الفصل 6 منه بينما الكراء موضوع النازلة قد انصب اصلا على كراء منقول و أن كراء المنقول يخضع في تنظيمه للمقتضيات القانونية العامة و أن هذه المحكمة لإن كيفت العقد بأنه يتعلق بكراء منقول فلأن ذلك يدخل في مجال اختصاصها بتطبيق النص القانوني الواجب التطبيق على النازلة أما الوقائع فيقوم بتكييفها أطراف النزاع، لذا يتعين استبعاد ما تمسك به الطرف المكثري لعدم ارتكازه على أساس وبتأييد الحكم المستأنف لكن للعلة اعلاه.

و حيث يتعين تحميل الطرف المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

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

ملف رقم : 2016/8206/4098

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و تحميل الطرف المستأنف الصائر.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 704
بتاريخ: 2017/02/01
ملف رقم: 2016/8206/4140



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/02/01
وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد: بوشعيب 11

ينوب عنه الأستاذ خالد المروني المحامي بهيئة القنيطرة

بصفته مستأنفا من جهة

وبين : الجماعة القروية 22 في شخص ممثلها القانوني

ينوب عنها الأستاذ التهامي الصافي المحامي بهيئة القنيطرة

بصفتها 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 2017/01/25 .

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

في الشكل:

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد بوشعيب 11 بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/6/21 و الذي يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 4166 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2015/11/30 في الملف رقم 2015/8201/2967 و الذي قضى في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع بأداء المدعى عليه بوشعيب 11 لفائدة المدعية جماعة الصفاة مبلغ 2400 درهم كراء المحل التجاري رقم 10 الكائن بدوار امزورة جماعة الصفاة سيدي سليمان خلال المدة من 2014/2/1 الى 2014/7/31 مع النفاذ المعجل و بأدائه لها تعويضا عن المطل قدره 300 درهم الكل مع تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى و بإفراغ المدعى عليه أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل أعلاه و بتحميله المصاريف .

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 2016/6/6 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 2016/6/21 أي داخل الأجل القانوني .

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

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن الجماعة القروية 22 تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2015/8/27 و الذي عرضت من خلاله أن المدعى عليه يكتري منها المحل التجاري رقم 10 الكائن بدوار امزورة جماعة 22 سيدي سليمان بسومة قدرها 400 درهم شهريا كما هو الثابت من عقد الكراء و انه توقف عن أداء الكراء من 2014/2/1 الى غاية 2014/11/30 مما ترتب بزمته ما مجموعه 4000 درهم و انها وجهت إليه إنذارا توصل به بتاريخ 2014/12/19 و لم يبادر الى الأداء مما يكون معه التماطل ثابتا في حقه ملتزمة الحكم على المدعى عليه بأدائه لها مبلغ 4000 درهم كراء المدة من 2014/2/1 الى 2014/11/30 و تعويض عن التماطل قدره 500 درهم و بإفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه و من جميع أمتعته و شواغله من المحل التجاري رقم 10

الكائن بدوار امزورة جماعة 22 سيدي سليمان و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و الإكراه في الأقصى و تحميلة الصائر و أدلت بطلب تبليغ إنذار و محضر تبليغ إنذار و صورة لعقد كراء و إنذار و إخبار .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف السيد عكروود بوشعيب بواسطة نائبه و الذي عرض من خلالها أن ما ورد بالمقال الافتتاحي للدعوى غير مرتكز على أساس قانوني سليم لأنه سبق له أداء واجبات الكراء المتعلقة بالمدة المطلوبة بالمقال حسب الثابت من الوصل المصحح الإمضاء بتاريخ 2015/10/28 ملتصقا بالحكم برفض الطلب و أدلى بصورة لوصل .

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد عكروود بوشعيب بواسطة نائبه و الذي جاء في أسباب استئنائه أنه سبق له الإدلاء ابتدائيا بوصل يثبت أداءه لواجبات كراء الشهور من فاتح يوليوز الى متم دجنبر 2014 و من فاتح يناير الى متم يونيو 2015 و هو وصل مسلم من طرف المستأنف عليها و لم يكن موضوع أي تحفظ أو منازعة مشيرا الى الفصل 253 من ق ل ع و أنه تأسيسا على ما سلف فإن الحكم المستأنف قد جانب الصواب فيما قضى به من أداء بخصوص واجبات الكراء و التماطل و ما قضى به من إفراغ رغم ثبوت الأداء ملتصقا بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و بعد التصدي بالحكم برفض الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر و أدلى بنسخة حكم رقم 4166 بتاريخ 2015/11/30 ملف رقم 2015/8201/2967 و طي تبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف الجماعة القروية 22 بواسطة نائبها و التي أوضحت أن ما يدعيه المستأنف لا يرتكز على أساس قانوني سليم و يفقد للإثبات و ان الحكم المستأنف علل تعليلا كافيا و سليما و وجب تأييده و ان وصل الأداء المحتج به فإن الأداء جاء خارج الأجل الممنوح للمستأنف و لم يبادر الى أداء ما بذمته إلا بتاريخ 2015/10/13 أي بعد مرور ما يزيد عن 10 أشهر على التوصل بالإنذار مما يكون التماطل ثابتا في حقه و أما بخصوص ما يدعيه من كون براءة ذمته استنادا الى مقتضيات المادة 253 من ق ل ع فهو لا يرتكز على أساس قانوني سليم مادام المستأنف لم يدل بما يفيد براءة ذمته من كراء المدة المطلوبة من 2014/2/01 الى 2014/7/31 مع أنه يتعامل مع إدارة و إذا كان قد أدى واجبات الكراء فلماذا لم يستطع الاحتجاج بوصولات الأداء و أنها تنفي نفيًا قاطعا توصلها بأية واجبات كراء بخصوص المدة التي يدعي المستأنف براءة ذمته منها و تطالب بوصولات الكراء للوقوف على صدق مزاعمه ملتصقا رد دفعات المستأنف و تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به و تحميل المستأنف الصائر .

و بناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية الى إلغاء الحكم المستأنف و إرجاع الملف الى نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه طبقا للقانون .

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 2017/01/25 بلغ نائب المستشار بكتابة الضبط فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2017/02/01 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

و حيث ثبت أن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لم تحل الملف على النيابة العامة طبقا لمقتضيات الفصل 9 من ق م م و التي توجب تحت طائلة البطلان إحالة الملف على النيابة العامة و في النازلة فإن المستأنف عليها هي الجماعة القروية 22 التي تعد من الأشخاص المنصوص عليهم في الفصل المذكور و بما أنه لم يتم ذلك فإن الحكم يعد باطلا بمقتضى القانون و لا يمكن مناقشته لذا فهذه المحكمة ستتصدى عملا بمقتضيات الفصل 146 من ق م م و تبت في النزاع من جديد .

و حيث إن الطلب المقدم من طرف المستأنف عليها مستوف لجميع الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا و في الموضوع فإن الثابت من وثائق الملف أن الطرفين يربطهما عقد كراء محل تجاري يتواجد بالرقم 10 بدوار امزورة جماعة 22 سيدي سليمان بسومة شهرية قدرها 400 درهم .

و حيث إن المستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 2014/12/19 توصل المستأنف بإنذار موجه إليه من طرف المستأنف عليها طالبت به بأداء الكراء عن المدة من 2014/02/1 الى 2014/11/30 و تم منحه أجل 15 يوما من تاريخ توصله بالإنذار لإبراء ذمته من الكراء المطلوب تحت طائلة الإفراغ مذكرة إياه بمقتضيات الفصل 27 من ظهير 1955/5/24 و لأن المكثري يتحمل بالتزام أساسي مفاده أداء وجيبة الكراء عند حلول أجل أدائها مقابل الانتفاع بالعين المكراة طبقا للفصل 663 من ق ل ع و يعتبر متماطلا إذا لم يبادر المكثري الى اتخاذ الإجراءات الكفيلة لتنفيذ التزامه من عرض و إيداع طبقا للفصل 275 من ق ل ع خلال الأجل المحدد في الإنذار و يبقى ما أدلى به الطاعن من وصل للقول بوقوع الأداء فضلا على أنه تم خارج الأجل المضروب في الإنذار إذ تم الأداء في 2015/10/13 أي بعد مرور ما يقارب 10 أشهر على التوصل بالإنذار فإنه أداء لم يشمل كامل المدة المطلوبة بمقتضى الإنذار إذ لم يتضمن الشهور من فبراير الى يونيو

من سنة 2014 و أنه لا مجال للتمسك بمقتضيات المادة 253 من ق ل ع للقول ببراءة ذمته من كراء الشهور المذكورة لأن الأمر لا يتعلق بوصول كرائي عن شهر معين أعطي في تاريخه من غير تحفظ بل إن الأمر يتعلق بأداء لجزء من مجموعة من الشهور كان آخرها يونيو 2015 و تم الإدلاء بتاريخ 2015/10/13 و لأن الأداء الجزئي لا ينفى المطل و الذي يشكل إخلالا بأهم التزام يقع على المكتري ألا و هو أداء الكراء الذي حل أجله و انه بثبوت التماطل في حق المستأنف فإن ذلك يجعل من طلب إنهاء العلاقة الكرائية وإفراغه مبرر و يتعين الاستجابة له و كذا طلب الأداء لكن في حدود مبلغ 2000 درهم عن المدة من فبراير 2014 الى متم يونيو 2014 لحصول الأداء عن باقي الشهور المطلوبة حسب الوصل المشار إليه سلفا.

و حيث إنه بثبوت التماطل في حق الطاعن فإن ذلك يستوجب الحكم بأدائه للمستأنف عليها تعويضا في حدود مبلغ 300 درهم .

و حيث يتعين تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى في حق الطاعن ضمان لتنفيذ الالتزام بالأداء .

و حيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا .
في الشكل: قبول الاستئناف .

في الموضوع : ببطلان الحكم المستأنف و الحكم من جديد بقبول الدعوى شكلا و موضوعا بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليها مبلغ 2000 درهم ألفي درهم كراء المدة من 2014/02/01 الى متم يونيو 2014 و تعويضا عن التماطل قدره 300 ثلاثمائة درهم و تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى في حقه و بإفراغ المستأنف و من يقوم مقامه من المحل موضوع النزاع و تحميله الصائر .
وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

كاتبة الضبط

المستشارة المقررة

الرئيسة

ر / م
قرار رقم: 705
بتاريخ: 2017/02/01
ملف رقم: 2016/8206/4610



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/02/01

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : السيد احمد 11

ينوب عنه الأستاذ مصطفى بدال المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفته مستأنفا من جهة

وبين السيد : بوشعيب 22

تنوب عنه الأستاذة رقية بوهرام المحامية بهيئة الدار البيضاء

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

ملف رقم : 2016/8206/4610

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 2017/01/25 .

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 الذي تقدم به السيد أحمد 11 بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/08/02 و الذي يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/12/23 تحت عدد 13140 في الملف رقم 2015/8206/4088 و الذي قضى في الشكل بقبول المقالين الأصلي و المضاد و في الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 25200 درهم كراء المدة من مارس 2011 الى يونيو 2013 و بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2013/12/25 و الحكم بإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بحي مولاي عبد الله الزنقة 190 الرقم 11 عين الشق الدار البيضاء مع تحميله المصاريف و شمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء و رفض باقي الطلبات و في الطلب المضاد برفض الطلب و تحميل رافعه الصائر .

حيث سبق البت بقبول الاستئناف بمقتضى القرار التمهيدي عدد 899 الصادر بتاريخ 2016/11/09.

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيد 22 بوشعيب تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/4/27 عرض من خلاله أن المدعى عليه امتنع عن أداء الكراء رغم المحاولات الحثيئة مما جعله يوجه إليه إنذارا لأداء المتخذ بذمته عن المدة من 2011/2/1 الى دجنبر 2013 بسومة 900 درهم و جب فيها مبلغ 31500 درهم فتقدم بدعوى الصلح و صدر أمر بعدم نجاحه ملتمسا الحكم بإفراغه من المحل الكائن بحي مولاي عبد الله الزنقة 190 رقم 11 عين الشق الدار البيضاء هو و من يقوم مقامه من جميع مرافقه و بأدائه الكراء عن المدة من 2011/2/1 الى متم أبريل 2014 و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميله الصائر و أدلى بنسخة من محضر عدم نجاح الصلح رقم 821 بتاريخ 2014/2/20 ملف رقم 2014/14/173 و محضر تبليغ إنذار و طلب تبليغ إنذار بالإفراغ و شهادة ملكية .

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسم القضائي مدلى بهما من طرف السيد أحمد 11 بواسطة نائبه عرض من خلالها انه سبق للمدعي أن تقدم بمقال رام الى المصادقة على الإنذار بالإفراغ بتاريخ 2014/04/30 بعدما تم تبليغه بمحضر عدم نجاح الصلح بتاريخ 2014/4/1 و أن المقال عين له ملف تحت عدد 2014/15/3974 صدر فيه حكم بتاريخ 2014/12/26 تحت عدد 20265 قضى بعدم قبوله بلغ له بتاريخ 2015/10/28 و أنه يتقدم حاليا بنفس الطلب مما يتعين معه التصريح برفض الطلب لسبقية البت، مضيضا أنه ظل ملتزما بأداء الكراء المحدد في مبلغ 900 درهم بواسطة السيد هشام مستغفر عن المدة من 2011/02/01 إلى متم يونيو 2013 باعتباره المكلف بتسيير المحل موضوع النزاع و المعد لبيع اللحوم حسب الثابت من خلال الإشهاد الصادر عن السيد هشام مستغفر، و أنه بعد توصله بالإنذار بادر الى سلوك مسطرة العرض العيني و الإيداع عن المدة المتخلدة بذمته داخل الأجل المحدد في الإنذار مضيضا أن السبب المرتكز عليه غير جدي و أنه قام بإيداع الكراء عن المدة من 2014/2/1 الى متم شتنبر 2014 و فيما يخص المقال المضاد أوضح أنه يكتري من السيد ضعيف بوشعيب المحل الكائن بالعنوان أعلاه بمشاهدة تصل الى 900 درهم يستغله في بيع اللحوم و أنه بتاريخ 2013/12/25 توصل من المكري بإنذار بالإفراغ لعدم الأداء مفاده أنه امتنع عن أداء الكراء من 2011/2/1 الى متم دجنبر 2013 و أنه سلك مسطرة الصلح فصدر بتاريخ 2014/2/20 مقرر تحت عدد 281 قضى بعدم نجاح الصلح و أنه بلغ الى المكري بتاريخ 2014/4/1 و أن الإنذار جاء مخالفا للقانون و غير مرتكز على سبب صحيح لأن المدعي الأصلي كان يتسلم الكراء من السيد هشام مستغفر عن المدة من 2011/2/1 الى غاية متم يونيو 2013 و أن المكري بعد ذلك أصبح يرفض تسلم الكراء بعدما استتفك عن تمكنه من تواصل الكراء و أنه بعد عدة محاولات قام بتاريخ 2011/6/20 بتمكينه من توصيل الكراء الخاص بشهر فبراير 2011 و أنه ظل يؤدي الكراء بواسطة المسير هشام مستغفر حسب الثابت من خلال الإشهاد الصادر عنه و ان المدة التي تخلدت بذمته هي ستة أشهر عكس ما جاء بالإنذار و انه بادر الى سلوك مسطرة العرض العيني و الإيداع داخل الأجل المضروب له بالإنذار و ذلك عن المدة من 2013/7/1 الى متم يناير 2014 و أن السبب الذي بني عليه الإنذار غير ذي أثر قانوني ملتصقا فيما يتعلق بسبقية البت الحكم برفض الطلب و في الطلب الأصلي برفض الطلب و تحميل المدعي الصائر و في الطلب المضاد الحكم بإبطال الإنذار المتوصل به بتاريخ 2013/12/25 مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية و تحميل المدعي الأصلي كافة المصاريف و أدلى بنسخة حكم رقم 20265 بتاريخ 2014/12/25 ملف رقم 14/15/3974 و نسخة لشهادة تسليم وصورة طبق الأصل لإشهاد وصورة لتوصيل كراء و طلب تبليغ إنذار بالإفراغ و لمقال رام الى عرض عيني و إيداع مبالغ وصورة لمحضر إخباري وصورة لوصول إيداع و نسخة لمحضر عدم نجاح الصلح عدد 281 بتاريخ 2014/2/20 ملف رقم 2014/14/173 و نسخة لشهادة تسليم وصورة لمقال رام الى الحصول على إذن بإيداع مبالغ وصورة لوصول الإيداع .

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد أحمد 11 بواسطة نائبه و الذي جاء في أسباب استئنائه أن المحكمة خلصت في تحليلها الى أن التماطل ثابت بدون توضيح و بيان

عناصر التماطل و الوقائع التي تم استنباط ثبوته الشيء الذي جاء معه التعليل ناقصا و أن التعليل الذي أوجبه المشرع هو التعليل الكامل طبقا للفصل 50 من ق م م و هو ما خالفه الحكم المطعون فيه كما أضاف أنه دفع بكونه أدى الكراء عن المدة من 2011/2/1 الى متم يونيو 2013 بواسطة السيد هشام مستغفر الذي كان مكلفا بتسيير المحل حسب الثابت من خلال الإشهاد المدلى به و أن المحكمة مصدرة الحكم رفضت هذا الدفع معللة ذلك بكون المبالغ الكرائية المستحقة تتجاوز قيمتها 10000 درهم و لا تقبل شهادة الشهود عملا بالفصل 443 من ق ل ع و أن المحكمة مصدرة الحكم لم تطبق الفصل 443 من ق ل ع التطبيق السليم على اعتبار أن الوجبية الكرائية للمحل موضوع النزاع هي 900 درهم شهريا و أن العبرة في تحديد قيمة الكراء بقيمة الأجرة و أن المناط باحتساب مبلغ 10000 درهم و الذي يجوز إثباته بشهادة الشهود طبقا للفصل أعلاه هو مبلغ الكراء الشهري لا مجموع المبالغ المطلوبة و أنه المنحى الذي تواتر عليه العمل القضائي في العديد من القرارات و الأحكام منها القرار الصادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 71/12/22 تحت عدد 71 ملف 29337 و القرار عدد 879 الصادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 2004/3/24 في الملف عدد 03/1127 و أنه بذلك يكون الحكم المستأنف قد جانب الصواب و لم يطبق القانون و الفقه و كذا العمل القضائي كما يجب ملتصا أساسا التصريح بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و بعد التصدي الحكم برفض الطلب بخصوص الأداء و ذلك بناء على أدائه للكراء عن المدة من 2011/3/1 الى متم يونيو 2013 بواسطة السيد هشام مستغفر و الحكم بإبطال الإنذار الذي توصل به بتاريخ 2013/12/25 مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية و احتياطيا إجراء بحث يستدعي له السيد هشام مستغفر بصفته كان مكلفا بتسيير المحل التجاري بما في ذلك أداء الكراء مع حفظ حقه في التعقيب بعد البحث و تحميل المستأنف عليه الصائر و أدلى بنسخة حكم رقم 13140 بتاريخ 2015/12/23 ملف رقم 2015/8206/4088 و طي تبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف السيد 22 بوشعيب بواسطة نائبه و الذي أوضح أن العرض و الأداء الذي قام به المستأنف لم يتضمن المدة المطلوبة بالإنذار و أن ما جاء بالمقال الاستئنافي غير مؤسس لأنه قام بعرض ناقص من 2013/7/1 الى متم يناير 2014 دون أن يدلي بما يفيد براءة ذمته من المدة المشار إليها بالإنذار و أن إدعائه أداء الكراء بواسطة السيد هشام مستغفر هي مجرد مزاعم غير مؤسدة واقعا و أن تعليل الحكم الابتدائي جاء سليما و مصادفا للصواب و مبني على أساس قانوني سليم ملتصا الحكم بتأييد الحكم الابتدائي موضوع الاستئناف مع تحميل المستأنف عليه الصائر .

و بناء على المذكرة مع طلب توجيه اليمين المؤدى عنه الرسم القضائي و المدلى بهما من طرف السيد أحمد 11 بواسطة نائبه و الذي أوضح أن المستأنف عليه استغل واقعة عدم تمكينه من تواصل الكراء ليطالب بمدة طويلة تمتد من 2011/2/1 الى 2013/12/31 في حين أن المدة الحقيقية التي كانت متخذة

بذمته هي تلك الممتدة من 2013/7/1 الى غاية متم يناير 2014 و التي سلك فيها مسطرة العرض العيني و الإيداع و انه قام بعد ذلك بإيداع الكراء عن المدة من 2014/2/1 الى 2014/9/30 و عن المدة من 2014/10/1 الى 2015/5/31 و أن واقعة التماطل غير ثابتة في حقه و بالتالي فإن سبب الإنذار غير ذي أثر قانوني و أنه إذا كان المستأنف عليه ينكر واقعة استلامه للكراء عن المدة من 2011/2/1 الى متم يونيو 2013 و قبضها من يد السيد هشام مستغفر بصفته المسير للمحل خلال تلك الفترة فإنه يلتزم توجيه اليمين الحاسمة إليه في شأن ذلك و أعمال النتيجة المترتبة عن أدائها ملتصقا أساسا بالحكم وفق ما جاء بمقاله الاستئنافي و احتياطيا توجيه اليمين القانونية الى المستأنف عليه السيد بوشعيب 22 بشأن استلامه الكراء عن المدة من 2011/2/1 الى متم يونيو 2013 من بين يدي المسير للمحل التجاري المسمى هشام مستغفر مع أعمال الأثر المترتب عن أدائها و تحميل المستأنف عليه الصائر و أدلى بصورة طبق الأصل لإشهاد و صورة لوصولات إيداع و وكالة خاصة لتوجيه اليمين .

بناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 2016/11/09 و القاضي بتوجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليه بجلسة 2016/12/28 حضرها الطرفان و نوابهما وتم أداء اليمين القانونية من طرف المستأنف عليه عن المدة من 2011/02/01 إلى متم يونيو 2013 نافيا معرفته بالمسير السيد هشام مستغفر مضيفا أن المستأنف لم يؤد له واجبات الكراء عن المدة المذكورة.

و بناء على المذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه و الذي أوضح أن انكار المستأنف عليه واقعة تسلمه الكراء من السيد هشام مستغفر بصفته مسيرا للمحل التجاري لا يمكن دحضه إلا عن طريق مواجهته بالسيد هشام مستغفر الذي كان يتولى أداء الكراء باعتباره مسيرا للمحل التجاري خلال الفترة المتنازع بشأنها مضيفا أنه يتمسك بتطبيق مقتضيات الفصل 443 من ق.ل.ع، لأن العبرة في تحديد قيمة الكراء بقيمة الاجرة التي تؤدي عن المدة المتفق عليها بالمشاهدة أو بالنسبة و ان ذلك متواتر عليه في العديد من القرارات و الاحكام كالقرار الصادر عن المجلس الاعلى بتاريخ 2004/03/24 تحت عدد 879 في الملف عدد 03/1127 ملتصقا بإجراء بحث يستدعي له السيد هشام مستغفر الساكن بدوار الزكورة رقم 64 اولا حدو عين الشق الدار البيضاء و حفظ حقه في التعقيب بعد البحث.

و بناء على المذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف السيد 22 بوشعيب بواسطة نائبه و الذي التمس تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تحميل المستأنف الصائر.

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 2017/01/25 ألقى بالملف مذكرة تعقيب مقدمة من طرف الاستاذ مصطفى بدل الذي حضر كما حضر نائب المستشارين عليه و أدلى بمذكرة بعد البحث فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2017/02/01.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه.

حيث إن المستفاد من وثائق الملف أن الطاعن توصل بتاريخ 2013/12/25 بإنذار موجه إليه من طرف المستشارين عليه طالبه بأداء الكراء عن المدة من 2011/02/01 إلى دجنبر 2013 بما قدره 31500 درهم بحسب سومة 900 درهم و تم منحه أجل 15 يوما لبراء ذمته تحت طائلة الافراغ مذكرا إياه بمقتضيات الفصل 27 من ظهير 1955/05/24.

وحيث إن ملتمس الاستماع إلى الشاهد هشام مستغفر لا يستقيم باعتبار أن المبلغ المطلوب عن المدة من 2011/03/01 الى غاية يونيو 2013 يتجاوز 10000 درهم و لا يقبل إثباته بشهادة الشهود عملا بمقتضيات الفصل 443 من ق.ل.ع، كما أنه و أمام تمسك الطاعن بتوجيه اليمين القانونية إلى المستشارين عليه بشأن استلامه الكراء عن المدة المذكورة بين يدي مسير المحل المسمى هشام مستغفر فإنه بعد أدائها من طرف المذكور سلفا فقد نفى هذا الأخير معرفته بالمسمى هشام مستغفر وكذا عدم توصله بالواجبات المذكورة و بذلك و أمام عدم إثبات المستشارين اداء الكراء موضوع الانذار فإن واقعة التماطل تبقى قائمة في حقه و يكون الحكم المستشارين قد صادف الصواب فيما قضى به من اداء و افراغ ووجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على اساس.
و حيث يتعين تحميل المستشارين الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وحضوريا.
في الشكل: سبق البت بقبول الاستئناف بمقتضى القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 2016/11/09
في الموضوع: بتأييد الحكم المستشارين و تحميل المستشارين الصائر.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

ر / م
قرار رقم: 706
بتاريخ: 2017/02/01
ملف رقم: 2016/8206/5593



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/02/01

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين شركة 11 الممثلة في شخص ممثلها القانوني

ينوب عنها الأستاذ مصطفى جداد المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفتها مستأنفة من جهة

وبين السيدة مليكة 22

تنوب عنها الأستاذة رشيدة الأطرش المحامية بهيئة الرباط

بصفتها مستأنفا عليها من جهة أخرى.

ملف رقم : 2016/8206/5593

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 2017/01/18

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 الذي تقدمت به شركة 11 بواسطة نائبيها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/10/21 و التي تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط تحت عدد 2747 بتاريخ 2016/07/20 في الملف عدد 2016/8201/1468 و الذي قضى في الشكل قبول الدعوى و في الموضوع بأداء شركة 11 في شخص ممثلها القانوني لفائدة السيدة مليكة 22 مبلغ 13500 درهم كراء المحل الكائن بكيلومتر 206 اولاد برجال القنيطرة عن المدة من فاتح اكتوبر 2014 إلى 2015/06/01 مع النفاذ المعجل و افراغها هي ومن يقوم مقامها أو باذنها من المحل المذكور مع تحميلها الصائر ورفض باقي الطلب.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعة بتاريخ 2016/10/07 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفته بتاريخ 2016/10/21 اي داخل الاجل القانوني.

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

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيدة مليكة 22 تقدمت بواسطة نائبيها بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2016/05/09 عرضت من خلاله أنها تكتري لشركة 11 المحل الكائن بطريق كيلومتر 206 اولاد برجال القنيطرة بسومة شهرية قدرها 1500 درهم و أنها لم تقم باداء الكراء عن المدة من 2014/10/01 إلى 2015/06/01 فعمدت إلى توجيه إنذار لها توصلت به في 2015/06/16 بقي بدون جدوى و انه بعدم تقديم المدعى عليها لدعوى الصلح داخل اجل 30 يوما يسقط حقها في المطالبة بتجديد العقد و بانصرام أجل 6 أشهر تصبح محتلة بدون سند و انها بعدما تقدمت بدعوى الافراغ و الاحتلال بدون سند أمام المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط فتح لها ملف عدد 2016/8101/03 صدر فيها حكم بتاريخ 2016/02/15 قضى بعدم الاختصاص و ان المدعى عليها امتنعت عن اداء كراء المدة أعلاه و التي وجب عنها مبلغ 13500 درهم ملتزمة الحكم بافراغ المدعى عليها من المحل الكائن ب كلمتر 206 اولاد برجال القنيطرة هي ومن يقوم مقامها او باذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و بادائها مبلغ 13500 درهم كراء المدة من

2014/10/01 إلى 2015/06/01 و تحميل المدعى عليها الصائر و أدلت بمحضر تبليغ إنذار غير قضائي و شهادة تسليم وصورة طبق الاصل لعقد كراء و شهادة ضبطية و شهادة تسليم و نسخة حكم رقم 151 بتاريخ 2016/02/15. و بعد انتهاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته شركة 11 بواسطة نائبها و التي جاء في أسباب استئنافها من حيث بطلان الإنذار انها بلغت به بتاريخ 2015/06/16 ووجه إليها من طرف السيدة مليكة 22 باعتبارها مالكة وحيدة للمحل الذي تكتريه و ان المستأنف عليها ليست مالكة وحيدة للمحل و انما تملكه على الشيع مع إخوة زوجها العربي صبران الذي توفي بتاريخ 2008/08/04 فأحاط بإرثه والدته عائشة اخديم وزوجته مليكة 22 وعصبه إخوته الاشقاء وهو فاطمة و خدوج و مينة و حسن و الزهراء و نزهة و عبد العزيز اسمهم صبران و ان المستأنف عليها لا تتوفر على الصفة لتوجيه الإنذار اليها و انها تدلي بأشهاد صادر عن أحد الورثة وهم صبران حسن يشهد أنه لم يمنح للمستأنف عليها اي توكيل لتوجيه إنذار بالافراغ لها, و حول بطلان تبليغ الإنذار أوضحت انه بلغ لها في إطار مقتضيات المادة 15 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين و ان المشرع ألزم تبليغ الاشعار بالافراغ وفق الكيفيات المشار إليها في الفصول 37 و 38 و 39 من ق.م.م و انه بالرجوع الى وثائق الملف يتضح أنه خال من اي محضر تبليغ و بذلك يكون التبليغ غير منتج لاي أثر قانوني طالما لم يبلغ اليها بكيفية قانونية و حول واقعة التماطل أوضحت أنها لم تتماطل عن اداء الكراء بل كانت تقوم باداء الكراء عن طريق تحويلات بواسطة شركة وفا كاش للمكزية و أنها توقفت عن أداء واجبات الكراء للمستأنف عليها بسبب نشوب خلاف بينها و بين باقي الورثة و انه سبق لها أن توصلت بانذار من السادة حسن و عبد العزيز صبران يطلبون منها عدم تمكين المستأنف عليها من الكراء دون باقي الورثة الاخرين لكون المحل لا زال مشاعا بين جميع الورثة وبسبب ذلك اضطرت الى التوقف عن اداء الكراء للمستأنف عليها لحين تسوية الامر بين الورثة ملتزمة الغاء الحكم المستأنف في جميع ما قضى به و التصريح ببطلان الإنذار الموجه لها و التصريح بعدم قبول الطلب و احتياطيا التصريح برفضه و تحميل المستأنف عليها الصائر و ادلت بنسخة حكم رقم 2467 بتاريخ 2016/07/20 ملف 2016/8201/1468 و طي تبليغ وصورة لارثة و لاشهاد و انذار غير قضائي و صور لتحويلات.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف السيدة مليكة 22 بواسطة نائبها و التي أوضحت أنها وجهت الإنذار بصورة قانونية محترمة الاجال وفق ظهير 1955 و انها المالكة الوحيدة للمحل موضوع الكراء و انه بالرجوع إلى رسم الارثة تبين أن تاريخ انجازه هو 2009/04/16 و تاريخ وفاة مورثهم هو 2008/08/4 و ان عقد الكراء حرر بتاريخ 2009/08/12 و ان اقرار بنصيب في الارث تمت المصادقة عليه من طرف جميع الورثة بتاريخ 2009/04/10 و ان ذلك يؤكد على أنها تتصرف في نصيبها حسب ما تم الاتفاق عليه و اضافت انها بلغت الانذار للمستأنف عليها وفق القانون بواسطة مفوض قضائي حسب شهادة تسليم ومحضر تبليغ إنذار اضافة الى شهادة ضبطية تفيد عدم سلوك

مسطرة الصلح و اضافت أن الوصولات المدلى بها كلها لفترة سابقة عن المدة المطالب بها و أنه ليس هناك ما يفيد إبراء ذمة المستأنفة مما يجعلها في حالة مطل ملتزمة رد دفع المستأنفة و تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر . و ادلت بصورة طبق الاصل بنصيبه في الإرث.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها و التي اوضحت ان العقار موضوع الكراء هو مملوك لمجموعة من الاشخاص وهو موضوع مطلب تحفيظ رقم 03/1963 و ان مسطرة التحفيظ تتابع في اسم السادة الفاطمي و مينة و خدوج و الزهرة و نزهة اسمهم صبران و ان الاقرار المدلى به من طرف المستأنف عليها لم يتم تقييده بالمحافظة العقارية و لا يمكن بالتالي الاحتجاج به و ان المستأنف عليها لم تدل باي تعقيب بخصوص الاشهاد المدلى به رفقة المقال الاستئنافي باسطة سابق كتاباتها و ملتزمة رد دفعات المستأنف عليها و الحكم وفق الطلب و ادلت بصورة لشهادة من المحافظة العقارية.

و بناء على ادراج القضية بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 2017/01/18 أدلى الاستاذ جداد بمذكرة تعقيبية فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2017/02/01.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة اوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه.

و حيث إنه بتفحص بنود عقد الكراء الملفى بالملف تبين أن الشخص الذي ابرمه مع الطاعنة هي السيدة مليكة 22 بصفة شخصية و ذلك بتاريخ 2009/08/12 وهو عقد لم يثبت انه قد فسخه او الغاؤه قبل توجيه الانذار لاي سبب من الاسباب و بالتالي فان صفة موجه الانذار تستمد من عقد الكراء الذي هو ملزم لطرفيه و انه حتى على فرض صحة ان من اكرى العقار ليس بالمالك الوحيد للعقار فإنه لم يكن لمن اكتراه أن يثير عدم ملكية المستأنف عليها للمحل و ان ما له أن يثيره هو ما يتعلق بعقد الكراء و العلاقة للكرائية و ليس الملكية (قرار المجلس الاعلى سابقا الصادر بتاريخ 2005/03/02 في الملف التجاري عدد 04/23/126 الذي جاء فيه " ليس من الضروري ان يكون المكري مالكا للعين المكتراة و لذلك فإن الادلاء بعقد الكراء يكفي لاثبات صفة المكري في الدعوى " منشور بمجلة قرارات الغرفة التجارية ص 273 مشار إليه بالصفحة 32 من كتاب الانذار بالافراغ في ضوء ظهير الكراء التجاري و آخر المواقف القضائية للدكتور عمر ازوكار.

و حيث استقر اجتهاد محكمة النقض على اعتبار التبليغ الذي يتم بواسطة المفوض القضائي هو تبليغ قانوني كما أن المادة 15 من القانون رقم 81.03 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين منحت اختصاص القيام بعمليات التبليغ للمفوض القضائي و المادة 18 من نفس القانون حددت الطريقة التي يتبعها في التبليغات هذا بالإضافة الى انه بالرجوع الى وثائق الملف تبين أنه تضمن محضر تبليغ انذار منجز من طرف المفوض القضائي حميد نديوس و الذي افاد من

خلاله أنه بتاريخ 2015/06/16 انتقل الى عنوان الطاعنة فوجد ممثها القانوني السيد الكبير عمري الذي توصل بالانذار ووقع على شهادة التسليم وهو المحضر الذي أرفقه بما يفيد توصل المعني بالامر و توقيعه وهو ما يتوافق و اقرار الطاعنة نفسها توصلها بالانذار بالتاريخ المذكور و بذلك تبقى منازعة الطاعنة في تبليغ الانذار غير منتج في طعنها.

و حيث ان المستفاد من وثائق الملف أن المستأنف عليها وجهت انذارا للطاعنة بلغت به بتاريخ 2015/06/16 طالبتها باداء الكراء عن المدة من 2014/10/01 الى 2015/06/01 و تم منحها اجل 15 يوما لاجراء ذمتها تحت طائلة الافراغ مذكرة اياها بمقتضيات ظهير 1955/05/24 و لان المكثري يتحمل بالتزام اساسي مفاده اداء الكراء داخل الاجل المتفق عليه مقابل انتفاعه بالعين المكثرة طبقا للفصل 663 من ق.ل.ع. و يعتبر متماطلا إذا لم يبادر الى اتخاذ الاجراءات الكفيلة لتنفيذ التزامه من عرض و ايداع طبقا للفصل 275 من ق.ل.ع, خلال الاجل المحدد له في الانذار و لأن ما أدلت به الطاعنة من تحويلات لا يشمل كامل المدة موضوع الانذار إذ بالإضافة الى أن التحويلين الحاملين لرقمي 353462348245 ليسا في اسم المستأنف عليها و انما في اسم صبران عبد الله و انهما لا يتعلقان بالمدة موضوع الانذار فإن التحويلين الحاملين لرقمي 374756232854 و 374964109452 و اللذين تما لفائدة المستأنف عليها بما مجموعه 1000 + 2000 = 3000 درهم و الذين تما بتاريخي 2015/04/06 و 2015/04/08 يبقى أداء لم يشمل كامل المدة موضوع الإنذار و الواجب عنها ما قدره 13500 درهم و لان الأداء الجزئي لا ينفي المطل عن الطاعنة و الذي يشكل سببا خطيرا يبرر انهاء العلاقة الكرائية و يوجب الافراغ وهو ما قضى به الحكم المستأنف عن صواب مما وجب تأييده في هذا الشق.

و حيث انه بخصوص الاداء فإنه بحصول التحويلين بمبلغ اجمالي قدره 3000 درهم فإنه يتعين خصم المبلغ المذكور من مجموع المديونية المحكوم بها ابتدائيا ليبقى الواجب ادائه هو مبلغ 10500 درهم.

و حيث انه تبعا لذلك يتعين تأييد الحكم المتخذ مع تعديله بخصوص المبلغ المحكوم به و ذلك بحصره في حدود المبلغ المدون بمنطوق القرار.

و حيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا :
في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله و ذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 10500.00 درهم عشرة آلاف وخمسمائة 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: 707
بتاريخ: 2017/02/01
ملف رقم: 2016/8206/5747



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/02/01
وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد : عبد اللطيف 11

ينوب عنه الأستاذ سعيد فهمي المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفته مستأنفا من جهة

وبين السيدة : 22 زوبيدة

ينوب عنها الأستاذ شواف الجيلالي المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفتها 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 2017/01/18 .

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 الذي تقدم به السيد عبد اللطيف 11 بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/11/4 و الذي يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 3072 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/3/29 في الملف رقم 2015/8206/11217 و الذي قضى في الشكل قبول الطلبين و في الموضوع الحكم على المدعى عليه عبد اللطيف 11 بأدائه لفائدة المدعية مبلغ 22290 درهم من قبل واجبات الكراء و الفرق بين السومتين و واجبات النظافة عن الفترة من 2014/6/1 الى متم نونبر 2014 مع النفاذ المعجل و أداء تعويض عن التماطل قدره 500 درهم و تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى في الشق المتعلق بالأداء و بالمصادقة على الإنذار المتوصل به في 2014/11/26 و إفراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه من المحل الكائن بحي مولاي عبد الله الزنقة 232 الرقم 90-92 عين الشق الدار البيضاء و تحميلة الصائر و رفض الطلب المضاد و تحميل رافعه الصائر .

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

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

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيدة 22 زبيدة تقدمت بواسطة نائبيها بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/12/8 عرضت من خلاله أن لها بيب المدعى عليه عن طريق الكراء المحل الكائن بعنوانه الذي يعتمره بسومة كرائية شهرية قدرها 2420 درهم و أنه امتنع عن الوفاء بالتزامه و توقف عن أداء الكراء عن المدة من 2014/6/1 الى متم نونبر 2014 و جب عنها مبلغ 14520 درهم و كذا و اجب الفرق عن السومة الكرائية و اجب النظافة المحكوم بها بمقتضى القرار الاستئنافي المؤرخ في 2014/10/28 أي ما مجموعه 22290,00 درهم و أنها وجهت إليه إنذارا توصل به في 2014/11/26 ملتزمة بالحكم بالمصادقة على الإنذار المتوصل به في التاريخ المذكور و إفراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه أو بأمر منه من المحل الكائن بحي مولاي عبد الله الزنقة 232 الرقم

90-92 عين الشق الدار البيضاء وذلك تحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير في التنفيذ وبأدائه مبلغ 22290 درهم كراء و فرق في السومة الكرائية و نظافة عن المدة من 2014/6/1 الى 2014/11/30 و تعويض عن التماطل قدره 1000 درهم و النفاذ المعجل و الإكراه في الأقصى و تحميله الصائر و أدلت بطلب تبليغ إنذار و محضر تبليغ إنذار و صورة لقرار رقم 3025 تاريخ 2014/10/28 ملف 2013/3052 .

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسم القضائي مدلى بهما من طرف السيد عبد اللطيف 11 بواسطة نائبه و الذي أوضح أن مقال المصادقة غير قائم على أساس قانوني و في المقال المضاد أنه مادام أن المدعية مصرة على استرجاع المحل فإنه من حقه الحصول على تعويض كامل مادام لا يوجد أي سبب يبرر الإفراغ ملتصا رفض المقال الأصلي و تحميل المدعية الصائر و في المقال المضاد الحكم بتعويض مسبق قدره ألف درهم و الحكم تمهيديا بإجراء خبرة على الأصل التجاري لتحديد التعويض المستحق له من جراء الإفراغ و حفظ حقه في التعقيب على الخبرة .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف السيدة زبيدة 22 بواسطة نائبها و التي أوضحت أن المقال المضاد جاء معيب شكلا لمخالفته لمقتضيات الفصل 32 من ق م م و في الموضوع أوضحت أن بتماطل المدعي يكون قد ارتكب خطأ يعد سببا خطيرا يبرر الإفراغ بدون تعويض و انه لم يؤد مبالغ الكراء موضوع المسطرة الحالية و لم يقم بدعوى الصلح ملتصا الحكم بعدم قبول الطلب المضاد بناء على مقتضيات الفصل 32 من ق م م لإغفال ذكر عناوين الأطراف و في الموضوع الحكم وفق الطلب و برد دفع المدعى عليه و الحكم وفق مقالها و أدلت بمحضر تبليغ إنذار و صورة لطلبات تبليغ إنذار و صورة لمحاضر تبليغ إنذار و لاجتهاد قضائي و صورة لعقد كراء و خلو محل للإستعمال التجاري و صورة لعقد التخلي عن الحق في الإيجار .

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد عبد اللطيف 11 بواسطة نائبه و الذي جاء في أسباب استئنافه أنه أدى المدة المحكوم بها بتاريخ 2014/12/8 عن طريق إيداعها بحساب الودائع لفائدة نائب المستأنف عليها و أنه يحفظ حقه للطعن بالنصب ضد المستأنف عليها لأنه لا يمكن أن يؤدي المبلغ مرتين و في الطلب المضاد أن المستأنف عليها مادام تحاول إفراغه فإنه يتمسك بالحكم له بالتعويض الكامل عن طريق إجراء خبرة ملتصا إلغاء الحكم المطعون فيه و بعد التصدي التصريح برفض الطلب الأصلي و في الطلب المضاد الحكم تمهيديا بتعويض مسبق قدره 1000 درهم مع الحكم بإجراء خبرة لتحديد

التعويض المستحق عن إفراغ المحل موضوع النزاع و تحميل المستأنف عليها الصائر و أدلى بنسخة حكم رقم 3072 بتاريخ 2016/3/29 ملف رقم 2015/8206/11217 وصورة لوصل .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف السيدة زبيدة 22 بواسطة نائبها و التي أوضحت أنه في غياب إثبات المستأنف توصلها بمبالغ الكراء موضوع الدعوى الحالية فإنها تعتقد أنه يحاول فقط التملص من مسؤولياته و أنه لم يثبت أنه قد التزم بمقتضيات الفصل 275 من ق ل ع و ان العرض العيني على الدائن ورفضه الحيازة و القبض هو الذي يبرئ الذمة كما استقر على ذلك قضاء محكمة النقض قرار رقم 1410 ملف 87/2801 بتاريخ 1989/6/12 ملتزمة تأييد الحكم الابتدائي .

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 2017/01/18 حضر نائب المستأنف عليها و أدلى بمذكرة جوابية فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2017/02/01 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

حيث إن المستفاد من وثائق الملف أن الطاعن توصل بتاريخ 2014/11/26 بإنذار موجه إليه من طرف المستأنف عليها طالبته بأداء الكراء عن المدة من فاتح يونيو 2014 الى نهاية نونبر من نفس السنة بحسب السومة الأصلية و عن الزيادة المحكوم بها ابتداء من 2012/11/15 و واجب النظافة عن نفس المدة بما مجموعه 22290 درهم و تم منحه أجل 15 يوما من تاريخ توصله بالإنذار تحت طائلة الإفراغ مذكرة إياه بمقتضيات الفصل 27 من ظهير 1955/5/24 .

و حيث تمسك الطاعن أمام هذه المحكمة بكونه أدى المدة المحكوم بها بتاريخ 2014/12/8 عن طريق إيداعها بحساب الودائع لفائدة نائب المستأنف عليها .

و حيث إن الإيداع الذي تم لدى هيئة المحامين و إن تم داخل أجل الإنذار فإن العبرة ليس بالإيداع و إنما بالعرض العيني الحقيقي على المكري إعمالا لمقتضيات الفصل 275 من ق ل ع التي جاءت صريحة في أن العرض يتم للدائن و العرض هو الذي ينفي المطل و ليس الإيداع لأن الإيداع المباشر الذي قام به المكثري بواسطة دفاعه لدى هيئة المحامين لا يكفي للقول بانعدام التماطل الذي يبقى قائما و يعد سببا خطيرا و مشروعاً بمفهوم المادة 11 من ظهير 1955/5/24 لأن العرض يجب أن يتم للدائن و هو الأمر

المنتقي في النازلة و ليس هناك في الملف أي مسطرة سلكها المكتري بخصوص العرض لذا فإن الحكم المستأنف يكون قد صادف الصواب لما قضى بالإفراغ لثبوت التماطل في حق الطاعن .

لكن حيث إنه بحصول الإيداع للواجبات المطلوبة بحساب الودائع حسب الوصل المدلى به كوديعة لفائدة الأستاذ عبد القادر غزوي عن المستأنف عليها بتاريخ 2014/12/8 و الذي يبقى مبرءا للذمة فإنه لم يعد هناك مجال للحكم بالواجبات المذكورة مما يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء لمبلغ 22290 درهم و الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك .

و حيث يتعين تحميل المستأنف الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا .
في الشكل: قبول الاستئناف .

في موضوع : بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء لواجبات الكراء و الفرق بين السومتين و واجبات النظافة و الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

كاتبة الضبط

المستشارة المقررة

الرئيسة

ر / م
قرار رقم: 708
بتاريخ: 2017/02/01
ملف رقم: 2016/8206/6301



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/02/01

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيدة ارقية 11

ينوب عنها الأستاذان كمال توفيق و مصطفى حجاج المحاميان بهيئة سطات

بصفتها مستأنفة من جهة

وبين . السيدة عائشة 22 نائبة بمقتضى وكالة عن السيد لحسن 33 و السيدة حنان 33

ينوب عنها الأستاذ محمد طريميل المحامي بهيئة سطات

بصفتها مستأنفا عليها من جهة أخرى.

ملف رقم : 2016/8206/6301

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 2017/01/25

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 الذي تقدمت به السيدة ارقية 11 بواسطة نائبيها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/12/01 و التي تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 9468 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/10/19 في الملف عدد 2016/8205/7872 و الذي قضى في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع بأداء المدعى عليها لفائدة المدعية مبلغ 30000 درهم كراء المدة من 2015/09/01 إلى متم غشت 2016 و تعويض عن التماطل قدره 1000 درهم و بالمصادقة على الإنذار بالافراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 2015/12/23 و الحكم بافراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بالطابق السفلي حي التيسير الرقم 271 برشيد مع تحميلها المصاريف و شمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء و تحديد مدة الإكراه البدني في الادنى ورفض باقي الطلبات.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعنة بتاريخ 2016/11/16 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفته بتاريخ 2016/12/01 اي داخل الاجل القانوني.

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

في الطلب الاضافي : حيث إن الطلب الإضافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا عملا بالفصل 143 من ق.م.م.

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيدة عائشة 22 النائبة بمقتضى وكالة على السيدين لحسن و حنان 33 تقدمت بواسطة نائبيها بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/08/22 عرضت من خلاله أن المدعى عليها تشغل من يدها على وجه الكراء المحل التجاري بالطابق السفلي و الكائن بحي التيسير 2 الرقم 271 برشيد بسومة شهرية قدرها 2500 درهم و أنها تقاعست عن أداء الكراء عن المدة من 2015/09/01 إلى متم غشت 2016 فبعثت لها بإنذار لاداء الكراء عن المدة من

2015/09/01 إلى 2015/12/31 ظل بدون جدوى وهو الإنذار المتوصل به بتاريخ 2015/12/23 و لم تسلك مسطرة الصلح ملتزمة الحكم عليها بأدائها للكرء عن المدة من 2015/09/01 إلى 2016/08/31 و جب عنه مبلغ 30000 درهم و تعويض عن التماطل قدره 3500 درهم و شمول الحكم بالنفاد المعجل و جعل الصائر عليها و الإكراه البدني في الأقصى و بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 2015/12/23 و إفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الذي تشغله على وجه الكراء إفراغا شاملا لجميع مرافقه و شمول الحكم بالنفاد المعجل و جعل الصائر على عاتق المدعى عليها و أدلت بصورة طبق الأصل لوكالة وصورة طبق الاصل لعقد كراء و نسخة لطلب توجيه إنذار و محضر نبليغ إنذار وصورة لشهادة ملكية و شهادة بعدم سلوك مسطرة الصلح.

و بعد انتهاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته السيدة ارقية 11 بواسطة نائبها و التي جاء في أسباب استئنافها أن الاستئناف ناشر الدعوى من جديد أمام محكمة الدرجة الثانية التي تعيد مناقشة القضية من جديد و ان الحكم الابتدائي لم يكن معللا تعليلا قانونيا كما تقضي بذلك المادة 50 من ق.م.م موضحة أنها لم تتخلف يوما عن اداء ما بذمتها من كراء للمستأنف عليها و أن هذه الاخيرة هي التي كانت تمتنع و تماطل في تمكينها من تواصيل الكراء حتى لا تكون حجة عليها و أنها قامت باداء واجبات الكراء للمستأنف عليها و استمرت في التوصل بواجبات الكراء بصفة دائمة و مستمرة و بدون مطل إلى تاريخ يومه و ان الكراء مطلوب لا محمول و أن المستأنف عليها عجزت عن إثبات حالة المطل في حقها و انها توصلت بواجبات الكراء عن المدة من 2015/09/01 إلى 2015/12/31 حسب تواصيل صادرة عنها شخصيا و اشهاد بنكي و انه اعتبارا لذلك يتعين توجيه اليمين القانونية للمستأنف عليها حول المدة اللاحقة لموضوع الطلب خاصة من 2016/01/01 إلى 2016/08/30 و ذلك بعد إجراء بعث بحضور الطرفين ملتزمة اساسا الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و تصديا الحكم برفض الطلب و تحميل المستأنف عليها الصادر و اساسا جدا إجراء بحث بحضور الطرفين قصد الوقوف على حقيقة النزاع و طبيعته و حفظ حقها في التعقيب و أدلت بنسخة حكم رقم 9468 بتاريخ 2016/10/19 ملف رقم 2016/8205/7872 و طي تبليغ و توصيلي كراء وصورة لشيك و كشف حساب.

و بناء على المذكرة الجوابية مع طلب اضافي مؤدى عنه الرسم القضائي مدلى بهما من طرف السيدة عائشة 22 النائبة بمقتضى وكالة عن السيد لحسن 33 و السيدة حنان 33 بواسطة نائبها و التي اوضحت أن الوثائق المدلى بها من طرف المستأنفة هي حجج تفيد بأن التماطل ثابت في حقها و أنه بالرجوع إلى محضر تبليغ الإنذار فقد توصلت به المستأنفة بتاريخ 2015/12/23 في حين ان الاداء لم يتم الا بتاريخ 2016/01/11 أي بعد مرور 19 يوما على تاريخ توصلها بالانذار مما يجعلها في حالة مطل ولم تسلك مسطرة الصلح وفي الطلب الاضافي أوضحت أنه تخذ إلى تاريخه واجبات الكراء عن الشهور إلى متم يناير 2017 ملتزمة تأييد الحكم الابتدائي مع تعديله وفق الطلب ومن حيث الطلب

الاضافي تأييد الحكم الابتدائي مبدئيا مع تعديله بالحكم بواجبات الكراء عن المدة من 2016/09/01 إلى متم يناير 2017 وجب عنها مبلغ 12500 درهم و مبلغ 1000 درهم عن التماطل و جعل الصائر على عاتق المستأنفة. و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 2017/01/25 بلغ نائب المستأنفة بكتابة الضبط حضر ناب المستأنف عليها فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2017/02/01.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه.

و حيث إن المستفاد من وثائق الملف أن الطاعنة بلغت بإنذار بتاريخ 2015/12/23 طالبتها بمقتضاه المستأنف عليها بأداء الكراء عن المدة من 2015/09/01 إلى 2015/12/31 وجب عنها مبلغ 10000 درهم مانحة اياها أجل 15 يوما لابراء ذمتها تحت طائلة الافراغ.

و حيث إنه لما كان شرط المدة المنصوص عليه في المادة 5 من ظهير 1955/05/24 لم يتوفر بالنظر إلى تاريخ إبرام عقد الكراء في 2014/09/09 و تاريخ توجيه الإنذار في 2015/12/23 فإن القانون الواجب التطبيق هو قانون 67/12 الذي حل محل ظهير 1980/12/25 و الذي كان قد حل محل ظهير 1928 الذي كان قد أحالت عليه المادة 41 من ظهير 1955/05/24 بالنسبة للعقود التي لم تتوفر فيها شرط المدة وانه طبقا للمادة 56 من قانون 67/12 فإنه يمكن للمكري طلب فسخ عقد الكراء و افراغ المكتري دون توجيه إشعار بالافراغ في حالة عدم اداء الوجيبة الكرائية التي حل أجلها رغم توصله بإنذار بالاداء و ان هذا الانذار حسب المادة 25 من نفس القانون حدد أجل لا يقل عن خمسة عشر يوما يبتدئ من تاريخ تبليغه لتسديد المكتري ما عليه من المبالغ الغير المؤداة و بالتالي فإن الطاعنة و إن أدلت بتوصيلي كراء عن شهري شنتبر و اكتوبر من سنة 2015 فإن اداء مبلغ 5000 درهم بتاريخ 2016/01/11 كان خارج الاجل الممنوح في الإنذار مما يكون التماطل قائما في حقها و موجبا للافراغ وهو ما قضى به الحكم المستأنف عن صواب ووجب تأييده في هذا الشق للعلة اعلاه مع تعديله بخصوص الاداء و ذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 20000 درهم بعد خصم ما تم أدائه من كراء و البالغ مجموعه 10000 درهم.

و حيث إن توجيه اليمين القانونية بخصوص المدة من 2016/01/01 إلى 2016/08/30 فضلا على أن لم يقدم كملتمس نهائي فإنه لم يرفق بتوكيل خاص عملا بمقتضيات المادة 30 من القانون المنظم لمهنة المحاماة. و حيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

حيث تقدمت المستأنف عليها خلال المرحلة الاستئنافية بطلب اضافي مؤدى عنه الصائر القضائي التمسست بموجبه الحكم باداء المستأنفة لفائدتها مبلغ 12500 درهم كراء المدة من 2016/09/01 إلى متم دجنبر 2017 على أساس سومة شهرية قدرها 2500 درهم.

و حيث إن الواجبات المطلوبة تعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الاصلي و يجوز تقديمها أثناء النظر في الاستئناف عملا بالفصل 143 من ق.م.م، و بما أنه لا يوجد بالملف ما يثبت وفاء المستأنفة بالواجبات المذكورة باعتبارها ملزمة بالاداء طبقا للفصل 663 من ق.ل.ع. لذا يتعين الاستجابة للطلب لثبوت المديونية في حدود المبلغ المدون بمنطوق القرار إلى غاية دجنبر 2016 مادام أن الطلب بشأن واجبات الكراء الاضافية قدم بتاريخ 2016/12/28 و لم يكن شهر يناير 2017 قد حل أجل أدائه.

و حيث ان طلب التعويض عن التماطل غير معزز بما يفيد توجيه إنذار للطاعن بشأن الواجبات موضوع الطلب الاضافي مما يتعين معه رد الطلب بهذا الخصوص.

و حيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت علنيا انتهائيا وحضوريا.

في الشكل: بقبول الاستئناف و المقال الاضافي.

في الموضوع :بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله و ذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 20000.00 درهم عشرون الف درهم و جعل الصائر بالنسبة.

في الطلب الاضافي: باداء المستأنفة للمستأنف عليها مبلغ 10000 عشرة آلاف درهم كراء المدة من 2016/09/01 الى متم دجنبر 2016 و تحميلها الصائر و برفض باقي الطلب.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

ر / م

قرار رقم: 709

بتاريخ: 2017/02/01

ملف رقم: 2017/8206/206



المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/02/01

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين شركة 11 شركة ذات مسؤولية محدودة في شخص ممثلها القانوني

ينوب عنها الأستاذ محمد المغاري المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفتها مستأنفة من جهة

وبين شركة 22 شركة ذات مسؤولية محدودة في شخص ممثلها القانوني

ينوب عنها الأستاذ نبيل شهركان المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفتها مستأنفا عليها من جهة أخرى.

ملف رقم : 2017/8206/206

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 2017/01/25

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

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به شركة 11 بواسطة نائبيها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/12/20 و التي تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 10511 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/11/15 في الملف عدد 2016/8206/6938 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع باداء المدعى عليها لفائدة المدعية مبلغ 945050,00 درهم كراء المدة من 2015/12/01 إلى متم يوليوز 2016 مع النفاذ المعجل و بافراغ المدعى عليها من العين المكتزاة و تحميلها الصائر ورفض الباقي.

و حيث إنه بجلسة 2017/01/25 حضر نائب الطرف المستأنف عليه و توصل نائب المستأنف و لم يحضر و ادلى بتنازل عن استئناف صادر عن نائب المستأنفة.

و حيث إنه بالرجوع إلى التنازل المذكور يتبين أن نائب الطاعنة باسم و لحساب هذه الأخيرة و بناء على طلبها في شخص ممثلها القانوني أوضح أنها تعلن رغبتها في تنازلها عن استئنافها المسجل بتاريخ 2016/12/20 في مواجهة الحكم الابتدائي عدد 10511 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/11/15 في الملف عدد 2016/8206/6938 في مواجهة شركة 22 .

و حيث إن التنازل قد انصب على حق مسموح بالتخلي عنه و يجوز للطرف التصرف فيه.

و حيث إنه أمام التنازل الواضح و التصريح للطاعنة عن استئنافها فلا يسع المحكمة سوى الاستجابة لملتسها و تسجيل تنازلها عن استئنافها.

و حيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بتسجيل تنازل المستأنفة عن استئنافها و تحميلها الصائر .

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

ف/س

قرار رقم : 723
بتاريخ : 2017/02/02
ملف رقم : 2016/8206/3746



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/02/02

وهي مؤلفة من السادة :

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه :

بين السيد العياشي 11.

نائبته الأستاذة سندباد لطيفة المحامية بهيئة الدار البيضاء.

بوصفه مستأنفا من جهة.

وبين السيدين محمد مهل ومحمد 22.

نائبهما الأستاذ عز الدين امحمد المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بوصفهما مستأنفا عليهما من جهة أخرى.

بناء على قرار الإحالة عدد 3/176 المؤرخ في 2016/04/20 والذي قضى بنقض القرار المطعون فيه

وإحالة القضية على نفس المحكمة لاعادة البت فيه من جديد طبقا للقانون بهيئة أخرى.

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

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
وحيث أدرجت القضية بجلسة 2017/01/19.

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد العياشي 11 بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 2014/09/10 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2014/06/18 في الملف 2014/15/264 والقاضي ببطلان الإنذار المبلغ للمدعى عليهما بتاريخ 2013/08/01 وفي الطلب المضاد برفض طلب المصادقة عليه.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء فهو مقبول

شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان السيدين محمد مهل و محمد 22 تقدما امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي مفاده أنهما توصلا من المدعى عليه بإنذار بتاريخ 2013\8\1 بإفراغ المحل الذي يكتريانه داخل أجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ التوصل بالإنذار المذكور بسبب استعمال المحل في غير ما أعد له من خلال ممارسة حرفة المطالة وصبغة السيارات بدل ممارسة نشاط إصلاح السيارات أي الميكانيك علما أن العارضين اشتروا مفتاح للمحل بمبلغ 60000 درهم من أجل ممارسة نشاطهما التجاري المتمثل في إصلاح السيارات ملتصين أساسا التصريح ببطلان الإنذار واحتياطيا الحكم تمهيدا بإجراء خبرة لتقدير التعويض المستحق عن فقدان أصلهما التجاري مع تحميل المدعى عليه الصائر.

أجاب عنها المدعى عليه بان المدعيين قاما بتغيير النشاط من ميكانيك إلى محل لصبغة السيارات ملتصا المصادقة على الإنذار وإفراغهما من المحل وبعد تعقيب المدعيين بان موضوع عقد الكراء هو ممارسة نشاط السيارات والمدعيين يمارسان نشاط إصلاح السيارات فهما لم يغيرا النشاط المنصوص عليه ضمن بنود عقد الكراء.

وبعد تبادل الردود و المذكرات بين الطرفين صدر الحكم المشار اليه اعلاه استأنفه الطاعن العياشي 11 على أساس ان الحكم الابتدائي فسر خطأ كلمة إصلاح السيارات الواردة في عقد الكراء بانها تنصب على النشاط الممارس من طرف المستأنف عليها المتمثل في المطالة و صبغة السيارات ضاربا عرض الحائط الرخصة الادارية المسلمة للمستأنف عليهما و التي تلزمهما

بممارسة ميكانيك السيارات و كذا جميع دفعوات العارضة الواردة في مقاله و المعززة بعدة وثائق إدارية من السيد العامل و رئيس الجماعة الحضرية وقائد المقاطعة و قسم حفظ الصحة و النظافة العمومية كلها تنذر المستأنف عليهما باحترام الرخصة المسلمة إليهما من الجهات المختصة المتعلقة بنشاط الميكانيك العام للسيارات وأنه بالإضافة إلى كل ذلك فإن السيد محمد مهل المستأنف عليه سبق و أن التزم بمقتضى التزام مؤرخ في 13/12/2012 باستغلال المحل موضوع النزاع في الميكانيك العام للسيارات فقط من دون ممارسة أي نشاط آخر به ملتصا الغاء الحكم في جميع ما قضى به و بعد التصدي الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمستأنف عليهما في 2013/08/01 ومن تم الحكم بإفراغهما ومن يقوم مقامهما من المحل التجاري الكائن بمنصور توسيع 1مجموعة 70الزنقة 7الرقم 49 سيدي البرنوصي الدار البيضاء وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير و بتحميل المستأنف عليهما الصائر. وأرفق المقال بنسخة حكم ، وطي تبليغ ، صورة من رخصة إدارية، صورة من قرار، محضري معاينة و صورة التزام .

وحيث أجاب المستأنف عليهما بأن الإنذار المبلغ إليهما غير مؤرخ و باطل وغير مقبول ولا يمكن أن يترتب عنه أي اثر وأنه بالرجوع إلى عقد الكراء بتاريخ 1995/12/14 الموقع بين طرفيه المكري الأول السيد عباس شهين و المكتريين منه السيدين محمد مهل و محمد 22 يتبين أن النشاط المرخص به هو إصلاح السيارات بالمحل التجاري المذكور ومعنى هذا أنهما يمارسان أشغالهما بالمحل التجاري لما أعد له من إصلاح السيارات وهذا ما جاء في العقد الرابط بين طرفيه لكن باعث الإنذار و الذي اشترى العقار منذ حوالي أربع سنوات وهو يعلم أن العارضين يمارسان أشغالهما طبقا لبنود العقد و أنه أراد أن يفرغهما بدون سبب مشروع و حاول تفسير بنود العقد تفسيراً سيئاً يوافق هواه فزعم أنهما غيرا استعمال المحل طبقاً لما أعد له وذلك من أجل المضاربة العقارية مضيفاً في الإنذار أن العارضين الحقاً أضرارا بالساكنة وعلى رأسهم الجيران ملتصين الحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به و تحميل المستأنف الصائر.

وبعد إدراج القضية أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء القرار عدد 2434 بتاريخ 2015/04/23 ملف عدد 2014/8206/4552 قضى بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد في الطلب الأصلي برفض طلب بطلان الإنذار وفي الطلب المضاد بالمصادقة على الإنذار المبلغ بتاريخ 2013-08-01 وإفراغ المستأنف عليهما من المحل الكائن بمنصور توسيع 1 مجموعة 70 الزنقة 7 الرقم 49 سيدي البرنوصي الدار البيضاء مع تحميلهما الصائر ورفض ما عدا ذلك، فتم الطعن فيه بالنقض من طرف المستأنف عليهما، فأصدرت محكمة النقض قراراً تحت عدد 3/176 قضت بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية.

وعقب دفاع المستأنف عليهما بجلسة 2016/10/05 بمذكرة تعقيب بعد النقض ورد فيه ان الحكم الابتدائي القاضي ببطلان الإنذار المبلغ للعارضين بتاريخ 2013/08/01 وعلى أساس ان النشاط الممارس للمحل التجاري موضوع النزاع والذي ينصب على مطالة السيارات وصباغة السيارات يدخل في صميم عمل إصلاح السيارات. وانه بناء على حكم الدرجة الأولى والقاضي ببطلان الإنذار الذي بنيت عليه الدعوى وقرار محكمة النقض عدد 3/176 الناقض لقرار محكمة الاستئناف عدد 2434 والذي ألغى حكم الدرجة الأولى المصادق للصواب لبنود عقد 1995/12/14. وانه لا يتجلى من القرار عدد 2434 المنقوض انه كان على صواب فيما قضى به لمخالفته ظهير 1955/05/24 والفصل 230 من ق.ل.ع. وترتibia على ذلك فان القرار الاستئنافي لم يكن في محله حين ألغى الحكم الابتدائي القاضي ببطلان الإنذار، وبالتالي يتعين وبناء على قرار محكمة النقض إلغاء القرار الاستئنافي عدد 2434 الصادر بتاريخ 2015/04/23 ملف عدد 2014/8206/4552 فيما قضى به والحكم بتأييد الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 2014/06/18 حكم رقم 11033 في الملف 2014/15/264 والقاضي ببطلان الإنذار المبلغ للمدعى عليهما بتاريخ 2013/08/01 وفي الطلب المضاد برفض طلب المصادقة على الإنذار المشار إليه في الطلب المضاد وتحميل رافعه الصائر. وترتibia على ما تمت الإشارة إليه إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل قرار 2434 مع الإشهاد للعارضين بطلب الحكم لهما بالتعويض عن الأضرار الخطيرة التي لحقتهم.

وعقب دفاع المستأنف بجلسة 2016/11/02 بعد سرد الوقائع ان من أهم المبادئ التي يقوم عليها قانون الالتزامات والعقود " من التزم بشيء لزمه " والتي لم تحترم من قبل المدعى عليهما. بالإضافة إلى ذلك فان المكتربين عند تغييرهما لنشاط " ميكانيك السيارات " المرخص به والملتزم به، إلى نشاط آخر صباغة السيارات من دون الحصول على إذن المالك الأول أو المالك الحالي العارض يعد خرقا سافرا لمقتضيات قانون الالتزامات والعقود الذي يعتبر عقد الكراء شريعة المتعاقدين ويلزمه باستعمال العين المكراة في النشاط المرخص به " ميكانيك السيارات " وليس " صباغة السيارات " كما هو موضح بمقتضى الالتزام المؤرخ في 2012/12/13 والذي رفع معه أي لبس أو تأويل لمفهوم " إصلاح السيارات " الواردة في عقد الكراء. بالإضافة إلى مخالفة المدعى عليهما للقوانين المنظمة لممارسة هذه الأنشطة الخطيرة (المطالة والتلحيم وصباغة السيارات) استعمالا للمحل في غير ما أعد له وذلك بإضافة غرفة كبيرة فوقها سدة من الإسمنت المسلح وهذا ما يثبتته محضري المعاينة. وان وجود هذه الغرفة والسدة من الإسمنت المسلح لا نجد لها أي أثر في عقد الكراء، الفقرة الخامسة منه، ملتصقا بالقول بتأييد القرار الاستئنافي وتحميل المستأنف عليهما الصائر.

وحيث أدلى دفاع المستأنف عليهما بجلسة 2016/12/21 بمذكرة يلتمس فيها اعتبار القضية جاهزة لان إخراج الملف من المداولة للإدلاء بخبرة لشرح قرار محكمة النقض هو طلب غريب في ميدان القضاء لان الخبير مهمته تقتصر في النقاط الفنية.

وحيث تقدم دفاع المستأنف بجلسة 2016/12/21 بمذكرة توضيحية مفادها انه كان قد لجأ لمسطرة إجراء خبرة في إطار الفصل 149 من ق.م.م. لتحديد مفهوم " إصلاح السيارات " الواردة في عقد كراء المحل موضوع النزاع وذلك على ضوء التزام السيد محمد مهل أحد طرفي العقد المؤرخ في 2012/12/13 والمسجل تحت عدد 4118 في سجل تصحيح الإمضاءات بالدائرة الحضرية 14 الملحقة الإدارية 46 عمالة مقاطعة سيدي البرنوصي والذي بمقتضاه التزم بممارسة نشاط الميكانيك العام للسيارات فقط من دون ممارسة أي نشاط آخر به وكذا على ضوء رخصة العمل المسلمة من المصالح الإدارية المختصة والتي تشير بكل وضوح إلى نشاط " ميكانيك السيارات " بالإضافة إلى انه بعد تغييرهما نشاط الميكانيك المرخص به إلى نشاط المطالة الذي يخضع لقوانين خاصة وصارمة لما يشكله من تهديد وخطر دائم على المحل وساكنيه وجواره لاستعمالهما مواد كيميائية قابلة للاشتعال ذات رائحة كريهة تتسبب في أمراض خطيرة ان لم نقل قاتلة خاصة وان المحل يقع في حي شعبي بسيدي البرنوصي مكتظ بالسكان. ومن جهة أخرى، فان المستأنف عليهما بتغيير نشاطهما من الميكانيك إلى المطالة خرقة أيضا مقتضيات الفصل 663 من ق.ل.ع. الذي يوجب على المكثري بان يحافظ على الشيء المكثري وان يستعمله بدون إفراط أو إساءة وفقا لإعداده الطبيعي خاصة وان عقد الكراء يشير بكل وضوح بأنه هو عبارة عن محل تجاري فارغ لم تمارس فيه أي تجارة من قبل. وان المستأنف عليهما ضربا عرط الحائط كل هذه القوانين وكذا الالتزام المؤرخ في 2012/12/13 وعمدا إلى بناء غرفة من الإسمنت المسلح فوقها سدة بالمحل موضوع النزاع وهو ما جعلهما. وانه بالإضافة إلى كل ذلك فان العارض تقدم بمقال من أجل الطعن بإعادة النظر ضد قرار محكمة النقض عدد 3/176 المؤرخ في 2016/04/20 ملف عدد 2015/3/3/995 نظرا لخرقه مقتضيات الفصلين 375 و379 من ق.م.م، لهذه الأسباب يلتمس أساسا تأييد القرار الاستئنافي عدد 2434 واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة لمفهوم عبارة " إصلاح السيارات " الواردة في عقد الكراء على ضوء الالتزام المؤرخ في 2012/12/13 وكذا رخصة العمل وكذا معاينة المحل وفقا لإعداده الطبيعي والمختص له. واحتياطيا جدا الأمر بإيقاف البت في النازلة لحين البت في الطعن بإعادة النظر في قرار محكمة النقض عدد 3/176 المؤرخ في 2016/04/20 ملف تجاري عدد 2015/3/3/995 الذي تجاوز اختصاصه في مراقبة تطبيق القانون ومس بالموضوع وكذا تجاهله بالمرّة الرد على دفعات العارض الواردة في مذكرته الموضوعة بكتابة ضبط محكمة النقض بتاريخ 19 يناير 2016 في خرقة واضح لمقتضيات الفصلين 375 و 379 من ق.م.م.

وحيث أدرجت القضية بجلسة 2017/01/19 حضرها دفاع الطرفين وتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار الاستثنائي بجلسة 2017/02/02.

المحكمة

حيث ان محكمة النقض قضت بنقض القرار المطعون فيه بعلة ان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بالنقض اعتبرت عبارة " إصلاح السيارات " تعني الميكانيك وليس صباغة السيارات دون ان تبرز بمقبول من أين استقت ان صباغة السيارات لا تدخل ضمن عبارة إصلاح السيارات، مما يكون معه القرار المطعون فيه سيئ التعليل عرضة للنقض.

وحيث ان محكمة الإحالة ملزمة بالتقييد بالنقطة القانونية موضوع قرار الإحالة طبقا للمادة 369 من ق.م.م.

وحيث انه تقيدا بالنقطة موضوع الإحالة، فان عقد الكراء الرابط بين الطرفين بخصوص المحل موضوع الطلب والمؤرخ في 1995/12/14 حدد نشاط المكترين في إصلاح السيارات وان النشاط الحالي للمحل المذكور ينصب على مطالة السيارات وصباغتها واعتبارا ان النشاط الممارس حاليا بالمحل يعتبر من ضمن النشاط المنصوص عليه بالعقد الذي هو إصلاح السيارات ما دام الأمر يخص السيارات وليس عمل مخالف لذلك وبالتالي لا مجال لتمسك المستأنفين من ان صباغة السيارات تشكل خطر دائم على المحل وساكنيه وجواره لاستعمالها مواد كيميائية طالما ان الإنذار موضوع المصادقة أسس على تغيير النشاط دون تأسيسه على إحداث أضرار وهو الأمر غير الثابت في نازلة الحال، مما يكون معه طلب إجراء خبرة لتحديد مفهوم عبارة إصلاح السيارات لا مجال لإعمالها أمام ما أقرت به محكمة النقض فضلا عن ان الأمر واضح من خلال العقد الذي حدد نشاط الممارس بالمحل والمحدد بإصلاح السيارة وان صباغة السيارات من الأعمال التي تندرج ضمن إصلاح السيارات وبذلك فان العمل الممارس بالمحل لا يخرج عن إطار العمل المرخص به بالعقد خاصة ان مهمة الخبير تنحصر في النقاط الفنية والتي لا مجال لها في قضية الحال.

وحيث انه خلافا لما تمسكت به الطاعنة من إيقاف البت في النازلة لحين البت في الطعن بإعادة النظر في قرار محكمة النقض عدد 3/176 مؤرخ في 2016/04/20 عدد 2015/3/3/995 فان الطعن بإعادة النظر في قرار المجلس الأعلى القاضي بالنقض والإحالة لا يوقف البت في النازلة أمام محكمة الإحالة باعتباره طعنا استثنائيا وفقا لما جاء في قرار صادر عن غرفتين بالمجلس الأعلى بتاريخ 2005/07/06 تحت عدد 803 في الملف عدد 03/759 منشور بمجلة القضاء والقانون عدد 153 ص 203 وما يليها.

وحيث تأسيسا على ما سبق يتعين رد الاستئناف والتصريح بتأييد الحكم المطعون فيه.

وحيث يتعين جعل الصائر على الطاعن.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأيد الحكم المستأنف وبإبقاء الصائر على رافعه.

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

ب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 751
بتاريخ: 2017/02/06
ملف رقم: 2016/8206/5940



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/02/06
وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار التمهيدي الآتي نصه:

بين السادة عبد الرزاق 11، عبد السلام 11، مريم 11
نائبهم الاستاذ كمال اوقادة المحامي بهيئة الدارالبيضاء.

بوصفها مستأنفة من جهة

وبين السيد 22مصطفى

نائبهم الاستاذ عبد اللطيف فريد المحامي بهيئة خريبكة الجاعل محل المخابرة معه بمكتب الاستاذ طيب
محمد عمر المحامي بهيئة الدارالبيضاء.

بوصفه مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والأمر المستأنف ومستتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على استدعاء الطرفين لجلسة 2017/01/02.

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

ويعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم المستأنفين بواسطة نائبهم الاستاذ كمال أوقادة بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 2016/11/17 يستأنفون بمقتضاه الأمر عدد 1105 الصادر بتاريخ 2016/06/16 عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالدارالبيضاء في الملف عدد 2016/8108/956 و القاضي بعدم قبول الطلب مع إبقاء الصائر على رافعه.

في الشكل:

حيث ان المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأجلا وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والأمر المطعون فيه أن السيد مصطفى 22 تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدارالبيضاء أفاد فيه أنه توصل بتاريخ 2016/05/12 من الطرف المدعى عليه بإنذار في إطار ظهير 1955/05/24 يرمي الى افراغه من المحل التجاري الذي يشغله بدعوى الزيادة في السومة الكرائية. وأنه حفاظا على حقوقه يلتزم بالاشهاد بإجراء محاولة صلح بين الطرفين وفق محتويات هذا الطلب ومحتويات الإنذار ورافق المقال بإنذار.

وحيث أصدر السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء الأمر المستأنف.

وحيث جاء في أسباب استئناف الطاعنين أن الانذار المبلغ للمستأنف عليه يرمي الى إنهاء عقد الكراء وليس إلى مراجعة ثمن الكراء خلافا لما ذهب إليه الأمر المستأنف. فعلا فالإنذار المذكور يرمي الى إفراغ المستأنف عليه من المحل التجاري المكروى له بسبب عدم كفاية السومة الكرائية التي يؤديها لهم، وبالتالي فهو إنذار يتعلق بإنهاء عقد الكراء وليس بمراجعة ثمن الكراء اثناء سريان عقد الكراء التي تخضع لمقتضيات القانون 07/03. ولما كان الأمر كذلك فإن دعوى الصلح المرفوعة في نطاق ظهير 1955/05/24 تدخل في اختصاص قاضي الصلح بالمحكمة التجارية ومقبولة شكلا. ومن جهة ثانية لما كان الإنذار يرمي الى إنهاء عقد كراء محل تجاري ولما كان ظهير 1955/05/24 لم يحدد على سبيل الحصر الأسباب التي يمكن تأسيس الإنذار بالافراغ عليها فإن تسبب الإنذار المبلغ للمستأنف

عليه بعدم كفاية السومة الكرائية مطابق لمقتضيات هذا الظهير. ويتضح من الإنذار وجواب المستأنفين اثناء جلسة البت في دعوى الصلح، أنهم عبروا عن قبولهم تجديد العقد مبدئياً بشروط جديدة تتعلق اساساً بالسومة الكرائية ومدة الكراء كما يتضح من دعوى الصلح رغبة المكتري في إجراء صلح متمسكاً بعقد الكراء، وبالتالي كان على قاضي الصلح التوفيق بين الطرفين والبت في نقط الخلاف وفق الفصلين 9 بشأن مدة العقد و 24 بشأن مبلغ الكراء من ظهير 1955/05/24 عملاً بمقتضيات الفصل 30 من نفس الظهير والاستعانة بخبرة إن اقتضى الحال. ولقد استقر قضاء محكمة النقض ومحكمة الاستئناف التجارية بالدارالبيضاء على اختصاص قاضي الصلح في مثل هذه القضية وأدلى بصورة لقرارين صادرين عنهما. لذلك يكون الأمر المستأنف قد خرق صراحة مقتضيات ظهير 1955/05/24 والقانون 07/03. لذلك يلتزمون الغاء الأمر المستأنف والحكم من جديد بتجديد عقد الكراء بين الطرفين بسومة كرائية جديدة تحدد على اساس خبرة تراعى فيها مقتضيات الفصل 24 من ظهير 1955/05/24 وحالة الأسعار والتقلبات الاقتصادية ولمدة ثلاث سنوات. وتعيين خبير للقيام بالخبرة بالمحل الكائن ب 9 زنقة السليمانية حي المعاريف الدارالبيضاء وحفظ حقهم في التعقيب على الخبرة وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وحيث إنه بجلسة 2016/12/19 أدلى المستأنف عليه السيد 22 مصطفى بواسطة نائبه الاستاذ عبد اللطيف فريد بمذكرة جوابية أفاد فيها أن الحكم المستأنف صادف الصواب فيما قضى به. وان الدعوى ليس مجالها ظهير 24 ماي 1955. وعلاوة على ذلك فإنه يمارس الحلاقة بطريقة تقليدية جداً وغاية في البساطة. لذلك يلتزم تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.

وحيث إنه بجلسة 2017/01/02 أدلى المستأنف بواسطة نائبه بمذكرة تعقيب أفاد فيه أن المستأنف عليه يمارس الحلاقة بمحل النزاع الكائن بحي المعاريف الذي يعتبر من الأحياء الراقية بالدارالبيضاء منذ أكثر من 20 سنة وهو نشاط تجاري بصراحة المادة 6 من مدونة التجار عن فضلا عن أن الفصل الأول من ظهير 24 ماي 1955 ينص على تطبيق مقتضياته على المحلات التي تستغل فيها أعمال تجارية تعود الى رب حرفة. لذلك يلتزمون الحكم وفق مقالهم الاستئنافي.

وحيث أدرجت القضية بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 2017/01/02 الفي بالملف مذكرة تعقيب الاستاذ كمال اوقادة بينما تخلف الاستاذ فريد عبد اللطيف فحجزت القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2017/01/23 مددت لجلسة 2017/1/30.

محكمة الاستئناف

حيث يعيب الطاعنان على الأمر المستأنف مجانيته للصواب فيما قضى به من عدم قبول دعوى الصلح بعلّة أن الإنذار يرمي الى مراجعة السومة الكرائية وليس أثناء العقد.

وحيث إنه لئن كان فعلا الإنذار موضوع دعوى الصلح يهدف إلى وضع حد لعقد الكراء فإنه سبب بالرغبة في رفع مبلغ السومة الكرائية الشهرية إلى مبلغ 2000 درهم لعدم كفاية السومة المعمول بها البالغة 210 درهم وذلك تحت طائلة الإفراغ ، في حين أن القانون رقم 07/03 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات التجارية قد وضع بمقتضى قاعدة آمرة سقفا لأعلى نسبة لمراجعة أثمان كراء تلك المحلات لا يمكن أن تتعدى نسبة 10% وبالتالي لم يعد بالإمكان للمكري المطالبة بمراجعة كراء المحلات التجارية بنسبة تفوق النسبة المنصوص عليها في القانون المذكور إضافة إلى كون الأخير نص صراحة في مادته العاشرة على إلغاء جميع المقتضيات المخالفة له والمتعلقة بمراجعة ثمن الكراء، وبذلك فلم يعد ممكنا تسبب الإنذار بالإفراغ بالرغبة في مراجعة ثمن الوجيبة الكرائية وعلى هذا الأساس يكون الأمر المستأنف القاضي بعدم قبول الطلب مؤسسا على سند قانوني مما يستدعي تأييده ورد الاستئناف .

وحيث يبقى الصائر على رافعيه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : برده وتأييد الأمر المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعيه

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 330
بتاريخ: 2017/01/18
ملف رقم: 2016/8206/4094



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/01/18
وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : شركة اقامة 11 في شخص ممثلها القانوني

ينوب عنها الأستاذ ادريس عبودي المحامي بهيئة القنيطرة

بصفتها مستأنفة من جهة

وبين السيد: رضوان 22

ينوب عنه الأستاذ مصطفى الحوضي المحامي بهيئة القنيطرة

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2016/12/21 .

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 الذي تقدمت به شركة إقامة 11 بواسطة نائبيها المسجل و المؤداة عنه الرسوم
القضائية بتاريخ 2016/07/01 و التي تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ
2016/03/8 تحت عدد 643 في الملف عدد 2015/8206/4006 و الذي قضى في الشكل بقبول الدعوى و في
الموضوع في المقال الأصلي ببطلان الإنذار المبلغ للمدعي 22 رضوان بتاريخ 2015/9/9 و تحميل المدعى عليه
الصائر و في المقال المضاد برفضه و إبقاء الصائر على رافعته .

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف .

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

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيد 22 رضوان تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل
و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط عرض من خلاله أنه توصل بقرار عدم نجاح
الصلح أمر رقم 1023 بتاريخ 2015/10/28 ملف 2015/8108/1008 بلغ له بتاريخ 2015/11/24
موضحا أنه يكتري المحل التجاري الكائن بزقة شالة رقم 25 من عند مالكة السابق السيد الشرقاوي إدريس
قبل أن يقوم وراثته ببيع العمارة التي يتواجد بها المحل الى الشركة المدعى عليها و كان يستغل المحل
كنظراتي بعد أن اشترى حق الكراء من عند السيدة رافا لطيفة موضحا أنه توصل بإنذار تبليغا مباشرا دون
صدور أمر بالتبليغ و أن السبب الذي بني عليه هو باطل و غير جدي و الهدف منه هو المضاربة
العقارية و أن الإنذار لم يكن مرفقا بأي رخصة تتعلق بالهدم و إعادة البناء و لم يتم الإدلاء بتصميم
العمارة مصادق عليه من لدى الجهات المختصة و لم يتم الإدلاء برخصة البناء الشيء الذي يجعل سبب
الإنذار باطلا و الهدف منه هو إفراغه منه ملتصا بالحكم ببطلان الإنذار و الإبقاء على العقد الرابط بين

الطرفين بنفس الشروط القديمة و بصفة احتياطية الأمر بإجراء خبرة حسابية لتحديد التعويض الكامل نتيجة فقدانه للأصل التجاري و تحميل المدعى عليها الصائر و أدلى بنسخة حكم رقم 1023 بتاريخ 2015/10/28 ملف رقم 2015/8108/1008 و طلب تبليغ و صورة لنص إنذار .

و بناء على المذكرة الجوابية مع طلب مضاد مؤدى عنه الرسم القضائي مدلى بهما من طرف شركة إقامة 11 بواسطة نائبها و التي جاء فيها أن سبب الإنذار هو وجيه و أن ظهير 1955 يعطي لها الحق في المطالبة بالإفراغ للهدم و إعادة البناء وفق المادة 12 منه كما أعطى للمكتري تعويضا مسبقا في حدود كراء ثلاث سنوات و أن طلب إجراء خبرة لا مجال له في مثل المسطرة ملتزمة رفض الطلب الأصلي و في المقال المضاد الحكم على المدعي الأصلي بالإفراغ من المحل الكائن بزققة شالة رقم 25 (نظارتي) القنيطرة منه و من يقوم مقامه أو بإذنه و ذلك وفق المادة 12 من ظهير 1955/5/24 و تحميله الصائر و أدلت بشهادة ملكية و تصميم بناء و نسخة من تبليغ إنذار .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف السيد 22 رضوان بواسطة نائبه و الذي أوضح أن التصميم المدلى به لا يتضمن أية تأشيرة للمصالح المختصة في عملية البناء حتى تتأكد المحكمة أنه يهم فعلا العمارة و ان المدعى عليها لم تدل بقرار الهدم و رخصة البناء الصادرين عن المجلس البلدي و ان ذلك يجعل السبب غير جدي ملتصا رد دفعوات المدعى عليها و تمتيعه بما ورد بكتاباتة .

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته شركة إقامة 11 بواسطة نائبها و التي جاء في أسباب استئنافها أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد و أنها تدلى بالوثائق التي تفيد جدية سبب طلبها في الهدم و إعادة البناء و ان كثيرا من قرارات محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بناء على قرارات محكمة النقض أكدت أن التصميم لتجديد البناء و الرخصة لا يشكلان وسيلة إثبات جدية سبب الهدم و إعادة البناء و أن الإدلاء بهما في أية مرحلة من مراحل التقاضي كافية للاستجابة للطلب للهدم و إعادة البناء سيما وأن حق المكتري مضمون في الرجوع الى محله بعد الهدم و إعادة البناء و انه و مادام القانون يحمي حق كل طرف فإن الحكم ببطلان الإنذار لعدم الإدلاء بالوثائق يكون حكما غير مصادفا للصواب ملتزمة إلغاء الحكم الابتدائي و بعد التصدي الحكم بصحة الإنذار المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 2015/9/9 و الحكم تبعا لذلك بالإفراغ من المحل الكائن بزققة شالة رقم 25 نظارتي القنيطرة هو و من يقوم مقامه و تحميله الصائر و أدلت بنسخة حكم رقم 643 بتاريخ 2016/3/8 ملف رقم 2015/8206/4006 و صورة مصادق

على مطابقتها للأصل لقرار عدد 1481/11 بتاريخ 2016/6/17 و تصميم بناء وصورة لقرار رقم 4922 بتاريخ 2015/10/7 ملف 2014/8206/3388 .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف السيد 22 رضوان بواسطة نائبه و الذي أوضح أن المستأنفة أدلت بمجموعة وثائق خلال المرحلة الاستئنافية لم تكن محل مناقشة ابتدائيا ولم يجب عنها أمام المحكمة الابتدائية وحتى لا يحرم من درجة من درجات التقاضي فإنه يتعين إرجاع الملف الى المحكمة المصدرة للبت من جديد لأن الأمر يتعلق بإفراغ محل التجاري يعتمره منذ سنين طويلة و انه و بمراجعة وثائق الملف خاصة منها رخصة البناء يتضح أنها في اسم إقامة 11 في حين أن شهادة الملكية الخاصة بالبناء المراد إفراغها في اسم زويدونس ذي جردان و أن تصميم البناء هو في اسم زويدونس ذي جيردان في حين أن الدعوى و المقال الاستئنافي هما في اسم إقامة 11 مما يؤكد أن التصميم لا يتعلق بالعقار موضوع الدعوى و لا بالجهة المستأنفة و أضاف أن القرار المدلى به رفقة المقال الاستئنافي لا ينطبق على وثائق و معطيات ملف النازلة مما يتعين معه استبعاده ملتصقا في الشكل عدم قبول الاستئناف و احتياطيا تأييد الحكم الابتدائي و احتياطيا جدا الحكم بإرجاع الملف الى المحكمة المصدرة حتى لا يحرم من درجة من درجات التقاضي و استطراديا في حالة إلغاء الحكم الابتدائي التصريح بعدم قبول الدعوى و أدلى بصورة لشهادة ملكية .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف شركة إقامة 11 بواسطة نائبها و التي أوضحت أن رخصة البناء ورد بها خطأ في تسميتها و أنه بدلا من ذكر إقامة 11 ورد بها مباني 11 و أنها أصلحت هذا الخطأ و تدلي برخصة البناء الصحيحة ملتصقة بالإشهاد لها على أنها أدلت برخصة البناء التي تحمل اسمها الصحيح و هو إقامة 11 بدلا من مباني 11 و أدلت بصورة طبق الأصل لقرار عدد 1481/11 بمثابة رخصة بناء .

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 2016/12/21 اشعر نائب المستأنفة و المستأنف عليه بواسطة كتابة ضبط فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2017/01/18 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها تبعا لما سطره أعلاه .

حيث إن الإنذار المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 2015/9/9 يرمي الى إفراغه من العين المكراة لرغبة المكريه في هدم المحل و إعادة بنائه من جديد و هو ما يجد سنده في المادة 12 من ظهير 1955/5/24 التي تعطي لصاحب الملك الحق في رفض تجديد العقد لكونه يريد هدم المحل و إعادة بنائه مقابل منحه للمكثري تعويضا يوازي كراء ثلاث سنوات بحسب السومة المعمول بها وقت الإفراغ و أنه يكفي لإثبات جدية السبب المبني عليه الإنذار للهدم و إعادة البناء أن يدل بالوثائق المثبتة لذلك و المتجلية في رخصة البناء و تصميم البناء المراد تشييده مكان البناء القديم .

و حيث إن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد و أن هذه المحكمة تنظر في جميع الوثائق المدلى بها في المرحلة الابتدائية أو الاستئنافية و أن هذه المحكمة تحققت من جدية السبب المستخلص من الوثائق الإدارية المدلى بها من طرف الطاعنة و اللازمة للشرع في عملية بناء العقار المراد هدمه و إفراغه و يتعلق برخصة البناء رقم 1481/11 منجزة بتاريخ 2016/6/17 و تصميم بناء مصادق عليه لدى السلطات المختصة بشأن البناية المراد تشييدها مكان البناء القديم و أن الإدلاء بالوثيقتين المذكورتين يبقى كافي لإثبات جدية السبب المبني عليه الإنذار و أن الدفع بكون الوثائق المدلى بها أمام هذه المحكمة لم تكن محل مناقشة ابتدائيا و لم يجب عنها المستأنف عليه يبقى دفعا مردودا لأنه وكما تمت الإشارة الى ذلك فإن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد و للأطراف الإدلاء بجميع الحجج و الوثائق التي لم يتمكنوا من الإدلاء بها خلال المرحلة الابتدائية هذا فضلا على أن المشرع لم يلزم المكري بضرورة التوفر مسبقا على تلك الوثائق بل يكفيه الإدلاء بها أثناء سريان الدعوى خاصة و أن المشرع قد قابل حق المكري للحصول على الإفراغ بضمانات قانونية لصالح المكثري بالإضافة الى حقه في البقاء في مكتره الى حين الشروع الفعلي في أشغال البناء و كذا حق الأسبقية في كراء المحل بعد إعادة بنائه و كذا حقه في إقامة الدعوى المقررة بمقتضى الفصل 20 من نفس الظهير التي تمكن المكثري سلوكها إذا تبث له عدم صحة السبب الذي أسس عليه الإنذار بالإفراغ .

و حيث إنه بإثبات السبب الذي بني عليه الإنذار الذي هو الهدم و إعادة البناء بالإدلاء برخصة البناء و التصميم يكون ما قضى به الحكم المستأنف من بطلان الإنذار ورفض المصادقة عليه و رفض الإفراغ غير مصادف للصواب مما وجب إلغاؤه و الحكم من جديد برفض طلب بطلان الإنذار و بالمصادقة عليه و إفراغ المستأنف عليه هو و من يقوم مقامه من المدعى فيه مقابل تعويض يعادل كراء ثلاث سنوات بالسومة المعمول بها وقت الإفراغ مع بقاءه في العين المكراة الى حين الشروع في الهدم و إعادة البناء .

و حيث إن التعويض الذي يحكم به للمكتري هو تعويض جزئي لا يتعدى قدره ثمن كراء ثلاث سنوات يحسب بآخر سومة معمول بها وقت الإفراغ و بذلك يبقى طلب إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل غير مقبول شكلا لكونه سابق لأوانه وله الإطار القانوني الخاص به .

و حيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف .

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض طلب بطلان الإنذار المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 2015/9/9 و بالمصادقة عليه و بإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل موضوع النزاع مقابل أداء المستأنفة للمستأنف عليه كراء ثلاث سنوات بالسومة معمول بها وقت الإفراغ مع بقائه في المحل الى حين الشروع الفعلي في عملية الهدم و إعادة البناء و تحميل المستأنف عليه الصائر.

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 331
بتاريخ: 2017/01/18
ملف رقم: 2016/8206/5757



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/01/18
وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيد : مصطفى 11

ينوب عنه الأستاذ رشيد لعراش المحامي بهيئة خريبكة

بصفته مستأنفا من جهة

وبين السيد : قنطار 22

ينوب عنه الأستاذ محمد هراس المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2016/12/21 .

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 الذي تقدم به السيد مصطفى 11 بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم
القضائية بتاريخ 2016/11/7 و الذي يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ
2015/11/12 تحت عدد 11305 في الملف عدد 2014/8206/12513 و الذي قضى في الشكل بقبول جميع
الطلبات و في الموضوع بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمكتري قنطار 22 بتاريخ 2014/9/16 و الحكم
بإفراغه من المحل التجاري المتواجد بزقة المطحنة رقم 204 واد زم هو و من يقو مقامه مقابل تعويض
لفائدته يؤديه الطرف المكري قدره 400000 درهم مع تحميله الصائر و رفض باقي الطلبات .

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 2016/10/28 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ
2016/11/7 أي داخل الأجل القانوني .

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

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيد قنطار 22 تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل و
مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2014/12/25 عرض من خلاله أنه
يكتري من المدعى عليه الدكان الكائن بزقة المطحنة رقم 204 وادي زم و بتاريخ 2014/09/16 توصل منه بإنذار
بالإفراغ فتقدم بدعوى الصلح و صدر أمر بعدم نجاحه بلغ به بتاريخ 2014/12/08 موضحا أن الإنذار لم يصدر
فيه أمر قضائي بتبليغه وإنما اكتفى موجهه بتبليغه عن طريق المفوض القضائي و ذلك حيادا عن اجتهاد المحكمة و ان
السبب المبني عليه غير جدي و غير واقعي و أنه يملك عدة عقارات فارغة بجوار العين موضوع النزاع ويشغل في
الفلاحة و كسب الماشية و لا علاقة له بالتجارة و أضاف أنه يعتمر العين موضوع النزاع منذ حوالي 30 سنة
و أصبح له زبناء من النوع الممتاز في تجارة العجلات و إصلاحها و يمتلك الأصل التجاري منذ مدة طويلة

و أنه اقترض من البنك مبلغ 50000 درهم لأجل توسيع تجارته ملتصقا أساسا التصريح ببطان الإنذار المتوصل به بتاريخ 2014/09/16، واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري والتعويض عن فقدانه و حفظ الحق في تقديم مطالبه على ضوء ذلك و تحميل الخصم الصائر و أدلى بنسخة من محضر تبليغ عدم نجاح الصلح و نسخة أمر رقم 1811 بتاريخ 2014/10/16 ملف رقم 2014/8108/1531 و طي تبليغ و نموذج "ج" .

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسم القضائي مدلى بهما من طرف السيد مصطفى 11 بواسطة نائبه و الذي أوضح أن الظروف المالية و الاجتماعية هي التي جعلته في أمس الحاجة الى استرجاع المحل التجاري و أن المدعي يعلم ذلك و أنه كان قد اتفق معه ليرجع له المحل مقابل تعويض مادي إلا أنه تراجع بإرادته المنفردة على ذلك مما اضطره الى توجيه إنذار له ملتصقا رد طلبات المدعي موضوع المقال الأصلي و في الطلب المضاد بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ و بإفراغ السيد 22 قنطار هو أو من يقوم مقامه بإذنه من عقاره الكائن بزنفة المطحنة رقم 204 وادي زم و البت في الصائر وفق ما يقتضيه القانون . و أدلى بصورة طبق الأصل لعقد كراء .

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2015/03/26 و القاضي بإجراء خبرة عهد للقيام بها الى الخبير السيد عبد القادر متقي الذي أنجز تقريرا خلص فيه الى تحديد قيمة التعويض في مبلغ 623000,00 درهم .

و بناء على المستنتجات على ضوء الخبرة المؤدى عنها الرسم القضائي المدلى بها من طرف السيد 22 قنطار بواسطة نائبه و الذي أوضح أن ظروفه المادية من حيث السن الذي لم يعد يسعفه في المغامرة و انه يستحيل العثور على محل بالمواصفات المماثلة بالنظر الى ندرة عروض الأكرية و الغلاء بالمنطقة و ان الدافع وراء الإفراغ هو المضاربة العقارية ملتصقا بالمصادقة على الخبرة المنجزة على يد الخبير عبد القادر متقي و الحكم على المدعى عليه بأدائه له مبلغ 623000 درهم كتعويض مع إبقائه بعين المكان موضوع النزاع الى حين تسلم المبلغ المذكور و تحميل المدعى عليه الصائر .

و بناء على المذكرة على ضوء الخبرة المدلى بها من طرف السيد مصطفى 11 بواسطة نائبه و الذي أوضح أن الخبرة لم تكن موضوعية و ان التجارة الممارسة بالمحل ليست بتجارة مريحة و لا تعتمد في ذلك على زبناء كثر و سمعة تجارية و ان المحل لا يتوفر على تجهيزات قيمة من شأنه أن يدر عليه أرباحا كثيرة باستثناء موسم انتهاء السنة الفلاحية و أن المتحصلات التجارية التي حددها الخبير في مبلغ 396000 درهم

هو مبلغ مجاني للصواب و عدم وجود وثائق محاسبية من شأنها أن تبين حجم قيمة الرواج التجاري للمدعى فيه و دون تعزيزه بفاتورات تبرر حجم المتحصلات التجارية و ان الخبرة كانت مجحفة في حقه من أجل تضخيم حجم الرواج التجاري و نفس الأمر ينطبق على حق الكراء و ان محلات مجاورة للمدعى فيه و تمارس بها أنشطة مختلفة بنفس الزنقة و المكان و مجاورة للمدعى فيه و يفوق مساحته ضعفين فإنه تم بيع أصله التجاري بمبلغ 300000 درهم مما يؤكد ان الخبرة لم تكن موضوعية و مجحفة في حقه ملتصا أساسا التصريح بإجراء خبرة تقييمية جديدة مع حفظ حقه في التعقيب و احتياطيا تحديد التعويض المستحق للمدعي عن فقدانه الأصل التجاري في مبلغ 80000.00 درهم والبت في الصائر طبق القانون وادلى بصورة لإشهاد و بمحضر تبليغ إنذار .

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد مصطفى 11 بواسطة نائبه و الذي جاء في أسباب استئنائه أن النوع من النشاط الممارس بالمحل إنما هو نشاط عادي لا يتطلب أعمال كبيرة او استثمار كبير و ان الأمر يتعلق بعمل مهني بسيط و أن النتائج المتوصل إليها من طرف الخبير تتضمن الكثير من المغالطات و المعطيات غير الدقيقة و ان المستأنف عليه لا يتوفر على رقم تعريف ضريبي و لا على وثائق محاسبية و لا فواتير السلع و لا حساب بنكي يمكن من خلاله مراقبة مدى حجم الرواج التجاري و ان التقرير جاء خاليا من أي مستند يبين مبلغ الضريبة السنوية على الدخل و انه كان على الخبير أن يشير في تقريره الى التصاريح الضريبية للسنوات الثلاث أو الأربع الأخيرة من تاريخ إنجاز التقرير حتى يقف على حجم التعويض الحقيقي و أنه اكتفى بالإشارة الى العموميات و أن المستأنف عليه لم يصف أية تحسينات للمدعى فيه و لم يقم بأية إصلاحات يمكن أن ترفع من قيمة الأصل التجاري و من العيوب التي طالت تقرير الخبرة أنه أشار الى كونه قام بتحريات بين أوساط المحلات المجاورة و المهنيين و أنه لم يقم بأية تحريات لأنه لو قام فعلا بذلك لتوصل الى نتائج غير تلك التي توصل إليها في التقرير بدليل أنه في نفس المكان الذي يوجد المدعى فيه يوجد محل مقابل له لا يفصلهما إلا طريق عرضها ستة أمتار و مساحة تفوق مساحة المدعى فيه بحوالي 3 مرات حصل المكتري على مبلغ تعويض يصل الى 300000,00 درهم مقابل إفراغه للمحل المقدر مساحته 69 متر مربع بعدما كان يكتري بسومة كرائية تصل الى 1200 درهم ملتصا أساسا التصريح بإجراء خبرة جديدة تكون موضوعية مع حفظ حقه في التعقيب بعد الإنجاز و احتياطيا تأييد الحكم المستأنف مع تعديله و ذلك بخفض مبلغ التعويض الى 80000,00 درهم و البت في الصائر وفق القانون و أدلى بنسخة حكم رقم 11305 بتاريخ 2015/11/12 ملف 2014/8206/12513 و طي تبليغ و صورة طبق الأصل لاشهاد .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف السيد 22 قنطار بواسطة نائبه و الذي التمس عدم الأخذ بدفوع الخصم لعدم جديتها و الإشهاد أنه هو الأولى بالطعن و تأكيد الحكم المستأنف فيما قضى به و إبقاء الصائر على الرافع بعد أن أوضح أن موقع المحل مرموق و رصيد زبائني مهم و مدة الاستغلال طويلة و سومة 825 درهم و نوع السلع الممتازة و خدمات على مستوى عال على يد عمال متخصصين و انه هو المورد الوحيد له و الذي يذر عليه النشاط الممارس بالمحل و أن سنه لن يسعفه بعد الإفراغ من ممارسة نشاط آخر و أن اقتراح تعويض 623000 درهم لا يرقى الى مستوى التعويض اللازم و ان هناك رهن للعين الى سنة 2018 .

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 2016/12/21 اشعر نائب المستأنف بكتابة الضبط بهذه المحكمة فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2017/01/18 .

محكمة الاستئناف -

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطره أعلاه .

و حيث إن الإنذار المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 2014/9/16 يرمي الى إفراغه من العين المكراة بناء على عنصر الاستعمال الشخصي و يستحق في هذه الحالة تعويضا كاملا عن الإفراغ يعادل ما لحقه من الضرر الناجم عن عدم تجديد العقد طبقا للمادة 10 من ظهير 1955/5/24 .

و حيث إن المستأنف نازع في قيمة التعويض المحكوم به و طالب تعديله نقضا إلا أنه يراعى في تحديد التعويض المستحق للمكتري عن رفض تجديد العقدة ما قد يلحقه من خسارة حقيقية و ما فاته من كسب متى كانا ناتجين مباشرة عن عملية الإفراغ و نقل النشاط التجاري الى جهة أخرى و أن العناصر التي تتأثر بعملية نقل النشاط الى جهة أخرى هي الحق في الكراء و الاتصال بالزبناء و السمعة التجارية طبقا لما تنص عليه المادة 80 من مدونة التجارة و هي التي يتعين اعتبارها في تحديد التعويض عن الأصل التجاري و الضرر الذي يلحق المكتري نتيجة اضطراره الى نقل ملكيته الى جهة أخرى و في النازلة فإنه يتجلى من تقرير خبرة السيد منقي عبد القادر المنجز خلال المرحلة الابتدائية أن العين المكراة هي عبارة عن محل تجاري مخصص لبيع عجلات السيارات و الجرارات و إصلاحها مكترى منذ 1987 بسومة شهرية قدرها 800 درهم ذي مساحة 19,50 متر مربع و سدة تبلغ مساحتها 7 متر مربع و بالنظر لمواصفاته من حيث موقعه إذ يتواجد بزئقة تعد مركز تجمع كبير المهنيين و تجمع سكني كبير و كذا مدة الاستغلال الطويلة ابتداء من

1987 و التي ساهمت في تكوين رصيد زبائني مهم و كذا سومتها المتواضعة التي لها تأثير على حق الإيجار و ما سيحصل للمستأنف عليه من خسائر و ما سيفقده من أرباح نتيجة الإفراغ فإن هذه محكمة ترى أن ما حددته المحكمة مصدرة الحكم من تعويض في مبلغ 400000 درهم بعد تخفيضه عما حدده الخبير في مبلغ 623000 درهم قد جاء مناسباً لعناصر التقدير المقررة قانوناً و لمزايا المحل أعلاه و انه لا مجال لتمسك المكري بما قضى به من تعويض عن أصول تجارية مشابهة مادام أن العبرة بالمحل المتنازع فيه دون غيره مما يتعين معه تبعاً لذلك رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف لمصادفته للصواب .

و حيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنياً انتهائياً و حضورياً .

في الشكل: قبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر .

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

كاتبة الضبط

المستشارة المقررة

الرئيسة

المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء



قرار رقم: 366

بتاريخ: 2017/01/23

ملف رقم: 2016/8206/5355

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ب

بتاريخ 2017/01/23 وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : امحمد بن 11 - لحسن 22 - محمد 22

نائبهم الاستاذ محمد عنيض المحامي بهيأة البيضاء

بوصفهم مستأنفين من جهة.

وبين : ورثة 33 الحسين وهم :

فاطمة 33 بنت همو و 33 ابراهيم - صالح - خديجة

الجاعلين محل المخابرة معهم بمكتب الأستاذ الحسين شرموح المحامي بهيأة البيضاء.

بوصفهم مستأنفا عليهم من جهة أخرى

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2016/01/09 .

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

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به المستأنفون بواسطة دفاعهم والمؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/10/19 والذي يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2013/05/16 تحت عدد 8149 في الملف التجاري عدد 2012/15/8827 والقاضي في الشكل: بقبول الطلب الأصلي والمضاد وفي الموضوع: ببطلان الإنذار المؤرخ في 2011/05/21 والمبلغ بتاريخ 2011/07/22 وتحميل المدعى عليهم الصائر ورفض الطلب المضاد وتحميل رافعه الصائر .

في الشكل

حيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للمستأنفين مما يكون معه الاستئناف واقع داخل الأجل القانوني ومستوف لباقي الشروط الشكلية الأخرى وهو بذلك مقبول شكلا .

وفي الموضوع

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المدعين-المستأنف عليهم حاليا - تقدموا بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2012/05/07 عرضوا فيه انهم توصلوا بإنذار بتاريخ 2011/07/22 بإفراغ المحل التجاري الكائن بدرب بوشنتوف الزنقة 40 رقم 29 الدار البيضاء بعلة العزم على الهدم وتغيير النشاط دون إذنهم فتقدموا بدعوى الصلح انتهت بصدور محضر عدم نجاح الصلح بتاريخ 2012/01/26 بعلة أن المحل محلبة وتم تحويل النشاط إلى مطعم شعبي وان هذا السبب غير ثابت وغير جدي ولا يشكل سببا للإفراغ ملتزمين بطلان الإنذار واحتياطيا الحكم بتعيين خبير مختص لتحديد التعويض المستحق عن الإفراغ .

وحيث أجاب المدعى عليهم بمذكرة جوابية مع مقال مضاد أجابوا فيه أن الإنذار اقتصر على الإفراغ بسبب تغيير النشاط التجاري ولم يتضمن الإفراغ للهدم وأنهم لم يوافقوا على تغيير النشاط حسب محضر المعاينة وفي الطلب المضاد الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ والتصريح بفسخ عقد الإيجار لإفراغهم ومن يقوم مقامهم من المحل المذكور تحت غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل واستعمال القوة العمومية عند الاقتضاء وتحميلهم الصائر . وأدلى بمحضر معاينة واستجواب وصور من إنذار وصور من أمر عدم نجاح الصلح وصوره اشهاد .

وحيث عقب المدعون بأنه لا وجود لأي عقد بين الطرفين يحدد نوعية النشاط الممارس بالمحل وان تسليم وصلات الكراء كانت يتم دون أي تحفظ ملتزمين الحكم وفق المقال الافتتاحي .

وحيث رد المدعى عليهم بكون الوصولات الكرائية تثبت أداء الكراء واعتماد المدعين للمحل وعدم وجود عقد سابق لا يعطي للمدعين الحق في تغيير النشاط وأن الحصول على ترخيص لا يلزم المدعى عليهم في شيء وأن هذا الترخيص جاء لاحقاً على تاريخ اقتناء المحل ملتسبين الحكم وفق ما سبق .

وحيث أدرجت القضية بجلسة 2013/03/21 حضرها دفاع المدعى عليهم وتخلف دفاع المدعي فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة 2013/05/16 صدر على إثرها الحكم المطعون فيه المذكور أعلاه.

أسباب الاستئناف

حيث إن المستأنفين تمسكوا في أسباب استئنافهم بكون الحكم المطعون جاء ناقص التعليل وخرق الفصل 663 من قانون الالتزامات والعقود عندما علل الحكم المطعون فيه بكون المعاينة المستدل بها من طرف المالكين لا وجود لمقهي شعبي والأمر يتعلق ببيع فطائر أمام كونطوار خشبي فوقه واجهة زجاجية مما يجعل النشاط الممارس بالمحل ضمن زمرة النشاط السابق والأساس الذي بني عليه الطلب غير قائم وصرح ببطلان الإنذار وهذا يخالف الفصل المذكور أعلاه الذي يتحمل فيه المكثري بالتزامين أساسيين أولاً أن يدفع الكراء وان يحافظ على الشيء المكثري وان إقدام المكثري على تغيير النشاط الممارس بالمحل من محلبة لبيع المواد الغذائية إلى مطعم شعبي من أجل تقديم وجبات جاهزة يكون المكثرون اساءوا استعمال المحل وفق طبيعته المخصصة له بمقتضى العقد وهذا ما سار فيه الاجتهاد القضائي وخاصة اجتهاد محكمة النقض ويكون الحكم المطعون فيه خرق الفصل 663 من قانون الالتزامات والعقود , ملتسبين إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وفسخ عقد الكراء . مدليا بنسخة من حكم .

وحيث أجاب المستأنف عليهم بكون مورث المستأنف عليهم اكترى الحانوتين الكائنين بدرب بوشنتوف الزنقة 40 الرقم 27-29 دون عقد ما يقرب من خمسين سنة خلت وذلك لغرض تجاري دون تحديد نوعيته وبعد وفاته استقل شريكه وورثته بالمحل حسب ووصلات الكراء المدلى بها ولا وجود لأي اتفاق بعقد مكتوب على نوعية النشاط التجاري الممارس بالمحل و انهم حصلوا على رخصة من المالك السابق بإدخال عدادى الماء والكهرباء وحصلوا منه على ترخيص للإنجاز للإصلاحات الضرورية ونظرا لضعف مدخول المحل حصلوا على رخصة لبيع الفطائر بالمحل ويكون السبب المعتمد في الإنذار غير صحيح وغير جدي مما يكون ما اعتمده الحكم المطعون فيه جدير بالتأييد وتكون الأحكام القضائية والقرار المستدل به لا يتعلق بنازلة الحال لكون محل معد لغرض تجاري ولا زال يستعمل لهذا الغرض والقرارات الصادر والتي تنطبق على نازلة الحال كثيرة ملتسبين تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه . مدليا بصور شمسية لتواصل بصورة ترخيص وصور لرخصة ووصولاً كراء ووصل التصريح بالنشاط التجاري .

وحيث عقب المستأنفون بمذكرة أكدوا فيها الدفع المتمسك بها في سبب الاستئناف والمتعلقة بخرق الفصل 663 من قانون الالتزامات والعقود ملتسبين الحكم وفق ما جاء في مقالهم الاستئنافي .

وحيث أدرجت القضية بجلسة 2017/01/09 حضر نائب المستشارين وأدلى بتعقيبه وتخلف نائب المستشارين عليه فاعتبرت المحكمة القضية جاهزة فتم حجز القضية للمداولة والنطق لجلسة 2017/01/23 .

محكمة الاستئناف

وحيث إنه بخصوص ما تمسك به المستشارون بكون الحكم المطعون جاء ناقص التعليل وخرق الفصل 663 من قانون الالتزامات والعقود لكون إقدام المكتري على تغيير النشاط الممارس بالمحل من محلبة لبيع المواد الغذائية إلى مطعم شعبي من أجل تقديم وجبات جاهزة يكون المكترون اساءوا استعمال المحل وفق طبيعته المخصصة له بمقتضى العقد وخرقوا الفصل 663 من قانون الالتزامات والعقود، فإن الثابت من النشاط الممارس بالمحل الذي هو محلبة أضاف إليه المستشارين عليهم إعداد الفطائر وبيعها بكنطوار المحل وهو ما لا يعتبر إخلالا في غياب إذن من المكري لأن إخلال المكتري بهذا الالتزام لا يترتب عنه فسخ العلاقة الكرائية إلا إذا كانت التغييرات المحدثّة من شأنها أن تلحق ضررا بالعقار أو أن تصيف التزامات ترهق كاهل المالك وفقا لمفهوم المادة 663 و 691 من قانون الالتزامات والعقود والفصل 11 من ظهير 1955/05/24 وهو ما لم يثبت في النازلة ويكون ما تمسك به المستشارون بهذا الخصوص على غير أساس .

وحيث يتعين تبعا لما ذكر اعلاه رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل المستشارين الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعنين الصائر .

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

كاتب الضبط

الرئيس والمقرر

قرار رقم: 370
بتاريخ: 2017/01/23
ملف رقم: 2011/8206/944



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/23

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين

السيد الطيب 11

ينوب عنه الأستاذ يوسف حبيب المحامي بهيئة القنيطرة

بصفته مستأنفا من جهة

وبين . السيد محمد 22

ينوب عنه الأستاذ حميد المغراوي المحامي بهيئة القنيطرة

بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2017/1/16.

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

في الشكل:

بناء على المقال الذي تقدم به الطاعن بواسطة نائبه المسجل بكتابة الضبط بتاريخ 2011/01/17 المؤدى عنه الصائر القضائي يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 1904 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2010/09/21 في الملف عدد 2009/8/682 القاضي في الطلب الاصلي في الشكل بعدم قبوله و إبقاء الصائر على رافعه و في الطلب المضاد في الشكل بقبوله وفي الموضوع بإفراغ المدعى عليه السيد 11 الطيب من المحل الكائن بتكديس الساكنية مجموعة 3 رقم 33 القنيطرة هو ومن يقوم مقامه ولو بإذنه, تحميله الصائر ورفض الباقي.

وحيث انه لادليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف.

وحيث ان المقال الإستئنافي مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول.

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد الطيب أمجوط تقدم لدى المحكمة التجارية بالرباط بمقال افتتاحي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 2009/03/02 عرض فيه أنه بلغ بقرار عدم نجاح الصلح بتاريخ 2009/02/10 بعد مرور أكثر من سنتين على صدور الأمر المذكور بتاريخ 2006/04/14 ودون احترام شكليات التبليغ وفق الفصل 32 من ظهير 1955/05/24 ولا يرتكز سبب الإنذار على إحدى الوسائل المقبولة قانونا في الإثبات ملتصا بالحكم ببطلان الإنذار المبلغ له بتاريخ 2006/02/16 واحتياطيا الأمر تمهيدا بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق عن فقدان الأصل التجاري مع حفظ حقه في تقديمه مطالبه النهائية.

وبجلسة 2009/01/19 أدلى المدعى عليه بواسطة نائبه بمذكرة جوابية التمس من خلالها التصريح بعدم قبول

الدعوى لكون الإنذار و محضر عدم نجاح الصلح تضمنا اسم 11 و ليس امجوط.

وبنفس الجلسة أعلاه أدلى نائب المدعى بمقال اصلاحي مؤدى عنه الصائر القضائي التمس بموجبه اعتبار

الدعوى مقدمة باسم 11 بدلا من امجوط.

وبجلسة 2010/03/16 أدلى نائب المدعى عليه بمذكرة مع مقال مضاد مؤدى عنه الصائر القضائي و جاء في المذكرة أن المقال الاصلاحى غير مؤدى عنه الرسم القانوني وجاء خارج الأجل القانوني ويكون المدعى عليه في حالة احتلال بدون سند ملتمسا الحكم بإفراغه هو أو من يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهما عن كل يوم تأخير و تحميل الصائر لمن يجب.

وبجلسة 2010/05/08 عقب نائب المدعى أصليا بمذكرة التمس من خلالها الحكم وفق مقاله الافتتاحي ورفض المقال المضاد.

وبعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف أعلاه.

استأنفه المدعى أصليا السيد الطيب 11 وجاء في أسباب الاستئناف أن الحكم المستأنف خرق مقتضيات المادتين 32-33 من ظهير 24 ماي 1955 و المادتين 371 و 372 من ق.ل.ع. مع انعدام التعليل ذلك أن المحكمة اعتبرت عدم تقديم العارض لدعوى الطعن في الإنذار داخل الأجل المنصوص عليه في المادة 33 من ظهير 24 ماي 1955 ينترب عنه عدم سماع الدعوى شكلا و كونه محتلا بدون سند و لا قانون للعين المكراة و خلافا لما جاء في حيثيات الحكم فإن الاجل المنصوص عليه في الفصل 33 أعلاه هو أجل تقادم الذي هو وسيلة موضوع لا يتعلق بالنظام ولا يمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه إذ لو كان أجل سقوط لنص عليه المشرع صراحة كما هو الشأن لبقية الاجال التي تعرض لها في المواد 6-7-8-27 و 35, ومن جهة أخرى فإن العارض مارس دعوى الصلح في إطار الفصل 27 من الظهير ولم يبادر المستأنف عليه إلى تبليغه بمقرر عدم نجاح الصلح إلا بتاريخ 2009/02/10 ويكون العارض قد احترم شروط اللجوء إلى دعوى الفصل 32 كما هي مقررة في الظهير.

لأجل ذلك يلتمس إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم من جديد وفق الطلبات المسطرة في المقال الافتتاحي للدعوى و تحميل المستأنف عليه الصائر. وأرفق المقال بنسخة طبق الأصل للحكم المستأنف.

وبجلسة 2013/06/27 أدلى المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة جوابية جاء فيها أن العارض بعث للمستأنف عليه إنذارا من أجل استرجاع المحل للاستغلال الشخصي و لم يتقدم بمقال المنازعة إلا بتاريخ 2009/03/02 بعد صدور أمر بعدم نجاح الصلح بتاريخ 2006/04/16 و أكد الفصل 33 من ظهير 1955/05/24 على سقوط جميع الدعاوى بمرور سنتين من تاريخ التصريح بعدم نجاح الصلح لا من تاريخ تبليغه ملتمسا تأييد الحكم المستأنف.

وبجلسة 2014/12/18 أدلى نائب المستأنف عليه بمذكرة أرفقها بنسخة طبق الاصل الأمر بعد نجاح الصلح عدد 351 بتاريخ 2006/04/14.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2015/01/22 تخلف عنها نائب المستأنف عليه رغم التوصل و الفي بالملف مذكرته المرفقة بنسخة للإنذار و بمحضر تبليغه مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 2015/02/05 مددت لجلسة 2015/02/12 للنطق بالقرار.

وبتاريخ 2015/2/12 اصدرت هذه المحكمة قرارا تمهيديا تحت عدد 121 باجراء خبرة بواسطة الخبير السيد

الحسين كرومي.

وبناء على ادراج القضية بآخر جلسة منعقدة بتاريخ 2017/01/16 تخلف عنها نائب المستشار وتبين أنه لم يعد جاعلا محل المخابرة معه بمكتب الأستاذ الرقيب حسب شهادة التسليم المتعلقة باداء الصائر, وتخلف المستشار ورجع استدعاؤه بالبريد المضمون بملاحظة غير مطلوب, وتخلف نائب المستشار عليه رغم استدعائه, مما تقرر معه اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 2017/1/23.

محكمة الاستئناف

حيث ان المحكمة بمقتضى قرارها التمهيدي الصادر بتاريخ 2015/2/12 انتدبت الخبير السيد الحسين كرومي قصد الانتقال الى المحل المكتري والقيام بوصفه من حيث موقعه ومساحته وسومته الكرائية ونوعية النشاط المستغل ورقم المعاملات والتصريحات الضريبية وتحديد جميع العناصر المادية والمعنوية المقامة بالمحل وقيمتها واقتراح التعويض المناسب عن فقدان الأصل التجاري طبقا لمقتضيات الفصل 10 من ظهير 1955/5/24 والمادة 80 من مدونة التجارة.

وحيث ان نائب المستشار استدعي لأداء صائر الخبرة بمحل المخابرة معه بمكتب الأستاذ حميد الرقيب فرجعت شهادة تسليمه المؤرخة في 2015/2/13 بملاحظة انه لم يعد جاعلا بمحل المخابرة معه بمكتب الأستاذ المذكور فتقرر استدعاء المستشار شخصيا فرجعت شهادة تسليمه لجلسة 2016/10/31 بملاحظة ان محله مغلق باستمرار وتم استدعاؤه بالبريد المضمون تحت عدد ED12844397MA امانة اكسبريس فرجع بملاحظة غير مطلوب مما حال دون انجاز الخبرة الأمور بها وتحديد التعويض المستحق على ضوءها ويتعين صرف النظر عن اجراء التحقيق الأمور به لعدم ايداع مصاريف الخبرة عملا بالفقرة الثانية من الفصل 56 من ق.م.م وتأيد الحكم المستشار.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف

وفي الموضوع :تأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعن الصائر

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

قرار رقم: 371
بتاريخ: 2017/01/23
ملف رقم: 2015/8206/584



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/23

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : ورثة ايت 11 احمد بن محمد وهم : أرملته كريمة عائشة وابناؤه ، ايت 11 ابراهيم ، ايت 11 لحسن، ايت 11 خديجة ، ايت 11 مريم ، ايت 11 فاطمة، ايت 11 الزهرة .
ينوب عنهم الأستاذ ابراهيم أوكزال المحامي بهيئة القنيطرة.

بصفتهم مستأنفين من جهة

وبين: السادة محمد 22، مصطفى 22، شفيقة 22

ينوب عنهم الأستاذ محمد الحماوي المحامي بهيئة الرباط

بصفتهم مستأنفا عليهم من جهة أخرى.

قرار رقم: 374
بتاريخ: 2017/01/23
ملف رقم: 2016/8206/5221



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

ب محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بتاريخ 2017/01/23

وهي مؤلفة من السادة:

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين السيدين 11 محمد و محمد 11

نائباهما الأستاذان عبد النبي الريحاني وياسين شرقاوي المحاميان بهيئة الرباط الجاعلين محل
المخابرة معهما بمكتب الأستاذ سعيد جابر المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفتها مستأنفين من جهة

وبين السيدة حفيظة 22

نائبها الأستاذ لحسن النوري المحامي بهيئة الدار البيضاء

بصفتها 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 2017/01/16.

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به الطاعنان بواسطة نائبيهما المسجل بكتابة الضبط بتاريخ 10 أكتوبر 2016 المؤدى عنه الصائر القضائي يستأنفان بمقتضاه الحكم عدد 7148 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/7/19 في الملف عدد 2016/8206/971 القاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بافراغ المدعى عليهما محمد 11 ومحمد 11 من المحليين المتصلين الحاملين للرقم 59 الكائنين بزقة لفيه النجار درب الكرعة ابي الجعد, تحميلهما الصائر ورفض باقي الطلبات.

وحيث ان المستأنف عليها أثارت الدفع بعدم قبول الإستئناف لوقوعه خارج الأجل القانوني.

وحيث انه لما كانت آجال الطعون كاملة لا يحسب خلالها اليوم الأول للتبليغ ولا اليوم الأخير الذي ينتهي فيه الأجل عملا بالفصل 512 من ق.م.م فان الثابت من شهادتي التسليم المدلى بنسختهما طبق الأصل بالملف ان الطاعنين بلغا بالحكم المستأنف بتاريخ 2016/9/22 وينتهي أجل طعنهما يوم 2016/10/7 المصادف ليوم الجمعة ويمتد لهما الأجل لغاية يوم الإثنين 2016/10/10 قدما خلاله إستئنافهما أي داخل الأجل القانوني المنصوص عليه في المادة 18 من قانون احداث محاكم تجارية خلافا لما دفعت به المستأنف عليها في جوابها.

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان السيدة حفيظة 22 تقدمت لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 2016/01/28 عرضت فيه أنها تملك المحل التجاري الكائن ب 77 زقة لفيقه النجار بابي الجعد الذي له بابين يحملان رقمين 41 و 43 والذي كان يكتريه الهالك المسمى قيد حياته 22 لحبيب، وأن المكتري وافته المنية وقامت زوجته فاطمة عدناني بإبرام فسخ عقد الكراء

أصالة عن نفسها ونيابة عن باقي الورثة بالنسبة للمحل موضوع النزاع الذي تعود ملكيته للسيدة الزهرة 22 بتاريخ 2013/06/28، وأنه تبين أن المحل المذكور يحتله المدعى عليهما بدون سند، أنه سبق لها استصدار حكم في مواجهتهما قضى بعدم قبول الطلب لكون رسم المخارجة تضمن بأنها خرجت بحانوتين متصلين حاملين رقمي 41 و 43 في حين أن موضوع النزاع يتعلق بالحانوت رقم 77، وأنها تضررت بسبب احتلال محلها التجاري من طرف المحتلين الذين احتلوا المحل منذ فسخ عقد الكراء بدون سند لكونهما لا تربطهما أي رابطة بها، ولأجل ذلك التمس المدعية الحكم بإفراغ المدعى عليهما وطردهما من المحل التجاري الكائن بالرقم 77 زنقة لفقير النجار درب الكرعة ابي الجعد تحت طائلة غرامة تهديدية لكل واحد منهما قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع حفظ حقها في المطالبة بالتعويض في مواجهة المحتلين منذ تاريخ إبرام فسخ عقد الكراء بتاريخ 2013/06/28 إلى غاية تنفيذ الحكم بالإفراغ، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد الإكراه البدني في الأقصى وتحميلها الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليهما بجلسة 2016/02/16 جاء فيها أن الأمر يتعلق بمحل واحد وله بابين مختلفين ومنقسم إلى شطرين يفصل بينهما جدار من صناديق بلاستيكية أحدهما يكتريه المدعى عليه الأول محمد 11 بسومة شهرية قدرها 300 درهم منذ ما يزيد على 24 عاما تقريبا ويمارس فيه حرفة ساعاتي وأن رقمه الحالي هو 59 وليس 77 أو 41 أو 43 كما كان في السابق، وأن المدعى عليه الثاني محمد 11 يكتري المحل الثاني من المدعية بسومة شهرية قدرها 400 درهم منذ ما يزيد على 7 سنوات تقريبا ويمارس فيه الاتجار في الخضر، وأن الأمر يتعلق بشخصين مختلفين ومحلين اثنين مستقلين وينصب كل منهما على عقد كراء شفوي خاص به مما يستوجب من المدعية إقامة دعوى مستقلة ضد كل واحد من المدعى عليهما، وأنهما يعززان ادعاءاتهما بشهادتين إداريتين تتعلقان بالمحلين يشهد من خلالهما ممثل السلطة المحلية بتواجدهما في المحلين وممارستهما لمهنتيهما بهما منذ مدة طويلة، وأن السيدة فاطمة عدناني بمصادقتها على وثيقة فسخ عقد الكراء الخاصة بالمدعية قد أصبحت طرفا في هذا النزاع وبالتالي لا يمكن قبول تصريحاتها بهذا الخصوص، وأن زوجها قيد حياته كان يكتري من المدعية محلا مجاورا للمحلين موضوع الدعوى ولا علاقة له بهذين المحلين، وأن علاقته بالمدعية والمدعى عليهما هي علاقة وساطة ونيابة في نفس الوقت إذ كان يتوسط لها في تسلم واجبات الكراء من المدعى عليهما باعتباره نائبا أو وكيلها عنها، وأضاف أن فواتير الكهرباء المتعلقة بالمحل موضوع الكراء كلها في اسم المدعى عليه محمد 11 وهو من كان يتولى عملية أدائها بصفة شخصية، وأن المدعى عليه محمد 11 سبق له أن اقترض مبلغا ماليا من مؤسسة القروض "التوفيق" وأنه لولا كرائه للمحل لما قامت المؤسسة المذكورة بتمكينه من القرض، ولأجل ذلك التمس أساسا عدم قبول الطلب واحتياطيا رفضه واحتياطيا جدا الأمر بإجراء بحث بين طرفي الدعوى والشاهدين الجيلالي أبو عاشي والمصطفى الرايا للتأكد من العلاقة الكرائية التي تجمع بين الطرفين أو إجراء معاينة للتأكد من العلاقة الكرائية.

وبناء على مذكرة التعقيب المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 2016/03/01 جاء فيها أن الأمر يتعلق بمحل واحد وليس محلين وله باين ولا يمكن تصور وجود محلين يفصلهما صناديق بلاستيكية، وأن ذكر المحل موضوع النزاع يحمل رقم 59 حسب ادعاء المحتلين بناء على شهادة إدارية رقم 470/ب5 فهذه الشهادة تتناقض مع شهادة المهنة التي تم الإدلاء بها من طرف السيد محمد 11 والتي بها أن المحل يحمل رقم 77، وأنه لا يمكن للشهادة الإدارية المسلمة من طرف القائد أو أي وثيقة أن تؤكد العلاقة الكرائية لأنها تكون بين المكري والمكثري وهذا الأخير لا يمكن أن يصنع حجة بنفسه لأنه لا يمكن تصور علاقة كرائية مرتين وفي نفس الزمان وعلى نفس المكان، والتمس الحكم وفق المقال الافتتاحي.

وبناء على المقال الإصلاحي المدلى به من طرف نائب المدعية خلال المداولة التمس من خلاله الإشهاد له القول بأن المحل موضوع الاحتلال يحمل رقم 59 بدلا من 77، أرفقه بشهادة إدارية وفاتورة كهرباء.

وبناء على ما راج بجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 2016/04/19 حضر خلالها الطرفين ونائبيهما وصرحت المدعية بأن الأمر يتعلق بمحل واحد كانت تكتريه لابن عمها الحبيب 22 بعقد كراء شفوي وبعد وفاته فوجئت بالمدعى عليهما بالمحل بتاريخ 2013/06/28 وأن لا علم لها بواقعة اشتراك المدعى عليه محمد 11 بالمكتب الوطني للتزود بالكهرباء وأن عقد الاشتراك أصبح في اسم أحمد الشرقاوي الذي سبق أن فوت المحل لمورث المدعية، فيما صرح المدعى عليه محمد 11 بكونه اكتري المحل منذ سنة 1984 من المدعية شخصيا بسومة 300 درهم شهريا وأنه طالبا بإبرام عقد كراء كتابي إلا أنها امتنعت وطالبته بتسليم الواجبات الكرائية للمرحوم الحبيب 22 بصفته "مقدم" وأنه نظرا للثقة المتبادلة بينهم لك يكن يسلمه تواصل كرائية وبعد وفاته حاول تسليم الواجبات الكرائية للمدية لكنها امتنعت، وأن المحل موضوع الدعوى منذ كرائه كان منقسما إلى شطرين يفصل بينهما لوحة خشبية، كما صرح المدعى عليه محمد 11 اكتري المحل من طرف المدعية شخصيا سنة 2005 بسومة شهرية قدرها 400 درهم وأنه وجد المدعى عليه محمد 11 بالشرط الذي يكتريه مؤكدا أن المحل منقسم إلى شطرين وأنه بدوره كان يسلم الواجبات الكرائية للمرحوم الحبيب 22 قيد حياته، وبعد وفاته امتنعت المدعية من تسلمها، وصرح المدعى عليهما أنهما لم يسبق لهما أن أنذرا المدعية لعرض الواجبات الكرائية عليها، فتقرر ختم البحث وإحالة الملف على جلسة الموضوع بتاريخ 2016/05/03.

وبناء على مذكرة بعد البحث لنائب المدعية المدلى بها بجلسة 2016/05/03 أكد من خلالها ما صرحت به المدعية خلال جلسة البحث وأضاف أن ما صرح به المدعى عليه محمد 11 من كونه اكتري المحل منذ سنة 1984 يعد افتراء لأن المخارجة التي تقدمت بها المدعية لم تتم بين الورثة إلا سنة 1988، وأن الكراء بينها وبين الهالك الحبيب زريعة كان بداية شهر نونبر 1994، والتمس الحكم وفق المقال الافتتاحي.

وأدلى بجذاذات وصلوات كرائية وإعلام بالضريبة.

وبناء على مذكرة بعد البحث لنائب المدعى عليها المدلى بها بجلسة 2016/05/03 جاء فيها أن تصريحات المدعى عليهما تتسجم مع الوثائق المدلى بها وأن قرينة طول مدة الكراء أهم دليل على مدى ثبوت العلاقة الكرائية مؤكدا ما جاء في تصريحاتهما خلال جلسة البحث والتمس أساسا التصريح بعدم قبول الدعوى شكلا واحتياطيا الأمر بإجراء بحث تكميلي بحضور الشاهدين الجيلالي أبو عاشي، والمصطفى الرايا واحتياطيا جدا إجراء معاينة للتأكد من مدى ثبوت العلاقة الكرائية.

وبناء على ما راج بجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 2016/06/21 صرح الشاهد الجيلالي أبو عاشي أنه لا علم له بواقعة النزاع وأنه يتعامل مع المدعى عليه محمد 11 في إصلاح الآلات بالمحل موضوع الدعوى ولا علم له بسند تواجد المدعى عليه المذكور بالمحل مضييفا انه يتعامل معه منذ سنة 2002 تقريبا، كما صرح الشاهد أن المدعى عليه محمد 11 يتواجد بجوار المحل المتواجد به المدعى عليه الأول وأن لا علم له بمالك المحل، وصرح الشاهد أحمد سعيد بابا علي المطلوب الاستماع إليه من طرف نائب المدعية أن المحل موضوع النزاع أكرته المدعية للهالك الحبيب 22 أواخر الثمانينات وأنه لا معرفة له بالمدعى عليهما ولم يسبق له مشاهدتهما بالمحل وأن هذا الأخير يستغل في إصلاح الآلات وبيع الخضر، كما صرح الشاهد محمد أبو المفتاح أن المحل سلمته المدعية للهالك الحبيب 22 أواخر الثمانينات وأن المحل يتوفر على باب واحد ولم يسبق له مشاهدة المدعى عليهما به، وأن المحل يشغله شخص آخر لا يعرفه يشغله كمكتبة وأكد أن المدعية لم يسبق لها أن أكرت المحل المذكور لشخص آخر بعد وفاة 22، وأثناء جلسة البحث أدلى نائب المدعية بثلاث إشارات.

وبناء على مذكرة بعد البحث لنائب المدعية المدلى بها بجلسة 2016/07/05 جاء فيها أن شهادة الشاهد الجيلالي أبو عاشي لم تثبت العلاقة الكرائية، وأنه بخصوص الشاهد محمد أبو المفتاح فقد اختلط عليه الأمر بين محلين تجاريين إذ كان يتحدث عن المحل المجاور له تقريبا الحامل للرقم 63 العائد ملكيته لأخت المدعية 22 الزهرة، والتمس الحكم وفق دفعاته.

وبعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف أعلاه.

استأنفه المدعى عليهما وجاء في اسباب الإستئناف انه سبق للعارضين الدفع بعدم قبول الدعوى شكلا لتقديم المستأنف عليها في مواجتهما دعوى واحدة لطردهما من الدكانين الحاملين لرقمي 41 و 43 اللذين أصبحا يحملان رقم 59 معا للاحتلال بدون سند والحال ان كلا من العارضين يشغل دكانا خاصا به يمارس به الأول حرفة ساعاتي والثاني حرفة خضار وكان لزاما على المستأنف عليها مقاضاة كل طرف بدعوى مستقلة خلافا لما نهجته المحكمة في تعليها التي لم يرنكز أيضا حكمها على اساس قانوني لما قضت بافراغ العارضين بعلة عدم اثباتهما وجود علاقة كرائية مع المستأنف عليها التي ادعت قيام علاقة مع المرحوم

الحبيب 22 ابن عمها بخصوص الدكانين تم فسخها بعد وفاته من طرف زوجته فاطمة عدناني أصالة عن نفسها ونيابة عن باقي الورثة بتاريخ 2013/6/28 ليحتلها العارضين دون اثبات ادعائها الذي يفنده شهادة المهنة المؤرخة في 2013/12/11 الصادرة عن السيد عبد القادر حداوي يشهد من خلالها بان العارض الأول محمد 11 يتواجد بدكانه ويزاول به حرفته منذ سنة 1984 وتؤكدها الشهادتين الإداريتين المؤرختين في 2016/2/10 الصادرتين عن قائد الملحقة الإدارية الأولى بابي الجعد والمعزرتين بالشهادة الإدارية المؤرخة في 2016/2/10 وجزمت الوثائق المذكورة بتواجد العارضين بالمحل المدعى فيه على سبيل الكراء خلافا لتعليل المحكمة التي استدلت بقرار محكمة النقض لانتطبق وقائعه على النازلة، فضلا عن ذلك فان العلاقة الكرائية بخصوص استغلال عقار لممارسة نشاط حرفي مجرد واقعة مادية يمكن اثباتها بكافة وسائل الإثبات عملا بمفهوم الفقرة الأولى من الفصل 629 من ق.ل.ع.

لأجل ذلك يلتزمان الغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم من جديد اساسا بعدم قبول الدعوى شكلا واحتياطيا رفض الطلب واحتياطيا جدا اجراء بحث للإستماع الى شهود اثبات العلاقة الكرائية وهم السيد الصالح فاضيلي عنوانه 205 تجزئة ارض الخير ابي الجعد والسيد الجيلالي ابو عاشي عنوانه 145 حي الداخلة ابي الجعد، وتحميل المستأنف عليها الصائر. وأرفقا المقال بنسخة طبق الأصل للحكم المستأنف وبصورتين طبق الأصل لبطاقتين وطنيتين.

وبجلسة 2016/12/5 أدلت المستأنف عليها بواسطة نائبها بمذكرة جوابية التمتست من خلالها التصريح بعدم قبول الإستئناف لتقديمه خارج الأجل القانوني وفي الموضوع تأييد الحكم الابتدائي لعدم اثبات العلاقة الكرائية. وارفقت مذكرتها بنسختين طبق الأصل كشهادتي التسليم.

وبجلسة 2017/01/09 عقب نائبا المستأنفين بمذكرة مفادها ان أجل إستئناف امتد لغاية يوم الإثنين 2016/10/10 حيث اودع العارضان مقالهما داخل الأجل القانوني واكد ما جاء فيه وأرفقا مذكرتهما باشهادات.

وبناء على ادراج القضية بأخر جلسة منعقدة بتاريخ 2017/01/16 تخلف عنها نائبا المستأنفين رغم اعلامهما وحضر نائب المستأنف عليها مدليا بمذكرة لتأكيد جوابه السابق، مما تقرر معه اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 2017/01/23.

محكمة الاستئناف

حيث ان المستأنفين تمسكا في استئنافهما بعدم قبول الدعوى شكلا وتواجهما بالمحل المتنازع عليه استنادا لعلاقة كرائية حسب الشواهد الإدارية والشهود.

وحيث انه لما كان المدعى فيه عبارة عن حانوتين متصلين رقمهما 41 و 43 وأصبحا يحملان رقم 59 حسب الثابت من الشهادة الإدارية الصادرة عن رئيس جماعة ابي الجعد بتاريخ 2016/03/03 فان الدعوى المقامة في مواجهة المستأنفين لطردهما من المحل الذي أصبح له رقما واحدا سليمة من الناحية الشكلية ولما قضى الحكم المستأنف بقبولها لوجود عنصر الإرتباط كان صائبا خلافا لما تمسك به الطاعنان ضمن اسباب استئنافهما.

وبشان ما أثير من تواجههما بالمحل استنادا لعلاقة كرائية واستدلالهما بشواهد ادارية واشهادات مصححة الإمضاء واسمي شاهدين وعنوانهما, فان الأمر يتعلق باثبات العلاقة الكرائية التي تعتبر تصرفا قانونيا يختلف عن الواقعة المادية, ويخضع للأحكام العامة المنصوص عليها في قانون الإلتزامات والعقود التي نظمت كيفية ابرام الكراء ضمن الفصول 627, 628 و 629 التي اشترطت لقيامه عناصر المدة وتراضي الطرفين على الشيء والأجرة وعلى غير ذلك مما عسى ان يتفقا عليه من شروط في العقد مع تنصيص الفصل 629 على وجوب اثبات كراء العقارات والحقوق العقارية بالكتابة اذا عقدت لأكثر من سنة فان لم يوجد محرر مكتوب اعتبر الكراء قد اجري لمدة غير معينة ومؤدى ذلك ان الكراء غير محدد المدة لا يمكن اثابته الا بالكتابة وبما ان الطاعنين ادعيا التواجد لمدة تفوق عشر سنوات بالنسبة للأول ولمدة تفوق سبع سنوات بالنسبة للثاني ولم يقدموا الحجة على وجود علاقة كرائية بحجة كتابية ليتأتى التحقق من ابرام عقد كراء معبر عن ارادة الطرفين فان ما استدلا به من شواهد إدارية واشهادات لاينهض حجة على ثبوت الكراء المدعى به ولاينفي عنهما حالة الإحتلال بدون سند ولما قضى الحكم بافراغهما تبعا لذلك يكون مصادفا للصواب خلافا لما تمسك به الطاعنان في استئنافهما الذي يتعين رده لعدم ارتكازه على اسباب وجبها وتأييد الحكم المتخذ ولا ترى محكمة الإستئناف مبررا لإجراء بحث.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف

وفي الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعنين الصائر

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

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس