

Bail commercial et autorité de la chose jugée : Un précédent arrêt confirmant la relation locative fait obstacle à la contestation du preneur dans une action en reprise pour usage personnel (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57333	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4727
Date de décision 20241010	N° de dossier 2024/8219/3624	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Reprise pour habiter, Baux		Mots clés Reprise pour usage personnel, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Droit au bail, Contestation de la relation locative, Confirmation du jugement, Bail commercial, Autorité de la chose jugée	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'éviction d'un preneur commercial, la cour d'appel de commerce examine la portée d'un précédent arrêt ayant acquis l'autorité de la chose jugée. Le tribunal de commerce avait ordonné l'éviction pour reprise à usage personnel, tout en allouant au preneur une indemnité fixée sur la base d'un rapport d'expertise. Devant la cour, l'appelant contestait l'existence même de la relation locative, arguant que son fils était devenu propriétaire des lieux en vertu d'un acte de vente non publié, et subsidiairement, sollicitait la majoration de l'indemnité d'éviction. La cour écarte le moyen principal en relevant que la question avait été définitivement tranchée par une décision antérieure, laquelle constitue une présomption légale. Elle rappelle que cet arrêt avait jugé que l'acte de vente non inscrit au registre foncier était inopposable et que la relation locative demeurerait valide. Concernant le montant de l'indemnité, la cour retient que l'appelant n'a pas formulé de critiques précises et détaillées à l'encontre du rapport d'expertise. Elle estime dès lors que l'évaluation, fondée sur des critères pertinents, constituait une juste réparation du préjudice. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث انه تم تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 05/06/2024 وبادر الى استئنافه بتاريخ 21/06/2024 أي داخل الاجل القانوني.

وحيث قدم الاستئناف وفق باقي الشروط من صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

ويستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد عز الدين (ر.) تقدم بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/05/2022 والذي يعرض فيه أنه يملك على الشيعاء العقار الكائن بقرية الجماعة ببلوك 5 رقم 191 - 192 الدار البيضاء و الذي يكتري منه المدعى عليه المحل التجاري الكائن برقم 191 بلوك 5 قرية الجماعة بسومة كرائية قدرها 225 درهم عن كل شهر، وأنه بتاريخ 2012/12/10 أجرى مخرجة مع باقي الملاك بكونه هو المالك للمحل التجاري موضوع النزاع و هو ما أكده القرار الصادر عن محكمة الاستئناف بتاريخ 2019/02/21 قرار عدد 1/1239 ملف عدد 2019/1402/807 و انه يرغب في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي و انه على اثر ذلك انذر المدعى عليه بذلك، لذلك يلتزم الحكم على المدعى عليه بافراغ المحل التجاري الكائن ب 191 بلوك 5 قرية الجماعة الدار البيضاء هو و من يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ و ذلك من أجل الاستعمال الشخصي مع النفاذ المعجل و استعمال القوة العمومية ان اقتضى الامر ذلك و تحديد الاكراه البدني في الأقصى و تحميل المدعى عليه الصائر، وعزز المقال بشهادة ملكية، إنذار، نسخة أمر قضائي و شهادة تسليم إرث، مخرجة مؤرخة في 2012/12/10، نسخة قرار استئنافي عدد 1239/1 بتاريخ 2019/02/21.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقالين مضادين بجلسة 2022/06/28 جاء فيهما أنه سبق له ان اكترى المحل التجاري موضوع الدعوى الحالية من مورث المدعي الى جانب باقي الورثة الا ان ابنه السيد محمد (ش.) اشترى ذلك المحل التجاري من مورث المدعي بتاريخ 2004/01/09 بمقتضى عقد بيع حقوق مشاعة بالإضافة الى اشهاد مصحح الامضاء صادر عن مورث المدعي و مصادق عليه بتاريخ 2004/01/09 و هذه الحقائق اخفاها المدعي للإثراء على حسابه و الحال أن لا صفة و لا مصلحة له في الدعوى لكونه غير مالك للعين المراد افراغها للاستعمال الشخصي و ان المدعي سبق له و ان تقدم بمجموعة من الدعاوي من اجل قسمة العقار ذي الرسم العقاري عدد D2/7744 و الذي يتواجد به المحل التجاري و التي انتهت بصدور أحكام قضائية بعدم قبول الدعوى لعللة وجود تقييد احتياطي لفائدة ابنه على الرسم العقاري موضوع الدعوى و ان المدعي ليس له أي حق فيه وليس من حقه ان يطالبه بافراغ المحل و انه قد أجاب على الإنذار المتوصل به بتاريخ 2022/01/21 و بعث بجوابه الى دفاع المدعي الذي توصل به بتاريخ 2022/02/10، كما ان باقي المالكين على الشيعاء يقرون من خلال مجموعة من المذكرات الجوابية الصادرة عن دفاعهم والمتعلقة بملفات عقارية سابقة بان مورثهم قد قام ببيع المحل الذي يزعم المدعي على انه اكتراه له مع تأكيد على ان ذلك العقد و الاشهاد المصححين الامضاء احترمت فيهما جميع الشروط المطلوبة في أي عقد و هذا ما تؤكد حينما تقدم ابنه بدعوى رامية الى إتمام إجراءات البيع في مواجهة جميع المالكين على الشيعاء بعدما تعذر معه تسوية النزاع حيبا خصوصا مع المدعي كما ان هناك موافقة بين الوارثين على الشيعاء مصادق عليها بتاريخ 2013/10/03 بما فيهم المدعي يلتزم من خلاله بمعية بقية الاطراف على ان كل عقد ناقل للملكية يلزم سواء ورثة الموافقين أعلاه او المشتريين مسبقا باحترام اتفاق و التزام مورثهم او البائعين و يتعهد السيد عز الدين (ر.) بالالتزام بهذه الاتفاقية كما يتعهد بصيانة و أداء جميع الضرائب و المصاريف المترتبة عن الجزء المخصص له بموجب هذه الموافقة، مما يستشف

منه ان المدعي وافق على احترام كل العقود الناقلة للملكية الصادرة عن مورثه بما فيها العقد الرابط بين ابنه و مورثه والسابق على الالتزام أعلاه و انه و خلال فترة استغلاله للاصل التجاري التي دامت اكثر من 20 سنة استطاع تأسيس أصل تجاري و تكوين سمعة تجارية بعد ان أصبح معروفا و مشهورا لدى العديد من الزبائن، لذلك يلتمس في المذكرة الجوابية اسناد النظر تحت طائلة عدم القبول خصوصا ان المدعي لا صفة و لا مصلحة له في الدعوى على اعتبار ان الحل المراد افراغه للاستعمال الشخصي سبق لمورث المدعي ان باعه لابنه وفقا للوثائق، و في الموضوع استبعاد أساسا كل ما مضمن بالإنداز والمقال الافتتاحي ووثائقه لعدم جديتها و القول بعدم قبول الطلب أساسا و احتياطيا برفضه و تحميل المدعي الصائر، وفي المقال المضاد الأول القول ببطلان الإنداز والتصريح بعدم قبول الدعوى اصليا أساسا و احتياطيا برفضها و تحميل المدعي الصائر وفي المقال المضاد الثاني الحكم له بتعويض مسبق قدره 10,000,000 درهم و الامر باجراء خبرة حسابية مع حفظ حقه في التعقيب على الخبرة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعي عليه الصائر، وأرفق مذكرته بجواب على الإنداز وصورة عقد بيع توثيقي صورة إشهاد، وصورة موافقة بين الطرفين، وأخرى لمذكرة مرفقة بوثائق وصورة المذكرة جوابية.

وبناء على إدلاء نائبة المدعي بمذكرة تعقيبية بجلسة 2022/09/13 جاء فيها أن المدعى عليه تربطه علاقة كرائية بابيه و الادعاء ان ابنه يملك المحل لا أساس له من الصحة و ان التقييد الاحتياطي الذي يدعي لا يمنحه صفة المالك و ان الموافقة التي يدعيها لا تخص المحل موضوع النزاع ولا تخصه و انه لا مجال للحديث عن التعويض وقيمة المحل لكون المحل صغير الحجم و ليست له قيمة تجارية خصوصا لما يزاو في من حرفة، ملتصقا اسناد النظر شكلا وفي الموضوع رد ادعاءات المدعي و الحكم وفق مقاله الافتتاحي و في المقال المضاد اسناد النظر شكلا و رفض الطلب موضوعا، و ارفق المذكرة بصورة شمسية للقرار الاستثنائي عدد 5071 وصورة للحكم عدد 6274.

و بناء على ادلاء نائب المتدخل إراديا في الدعوى بمقال تدخله بجلسة 2022/09/27 جاء فيه ان المدعى على علم انه سبق و أن تعاقد مع مورثه من اجل شراء المحل موضوع النزاع و ان العقد المبرم مع مورث الطرفين حدد بشكل دقيق أسهمه من العقار و المحدد في 63.5% على الشياخ من مجموع الملك المسمى دار (ر.) و انه أدى جميع الثمن المتفق عليه لمورث الطرفين الا انه و قبل إتمام إجراءات البيع توفي مما حدا به إلى مراسلة جميع الورثة الا ان هذه المحاولة باءت بالفشل و انه و حماية لحقوقه أجرى عدة تقييدات احتياطية على الرسم العقاري عدد D2/7744 موضوع الدعوى الحالية بمقتضى اوامر كما انه سبق و التزم مع بقية الورثة باحترام جميع العقود والاتفاقات المبرمة مع مورثه وفقا لموافقة بين الطرفين موقع عليها و محررة بتاريخ 2012/12/10 و مصادق عليها بتاريخ 2013/10/03 ، لذلك يلتمس القول بعدم قبول الدعوى و تحميل اطراف الدعوى الاصلية الصائر، و ارفق المقال بصورة لعقد بيع اشهاد و موافقة بين الطرفين.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة تعقيبية بجلسة 2022/09/27 أكد فيها أن ما مضمن بالمذكرة التعقيبية لا ينبني على أي أساس قانوني سليم و لم يجب على الدفوعات القانونية الجوهرية المثارة من قبله و مطالبه و لم ينفي ما مضمن بالعقد والاشهاد و الموافقة بين الطرفين وباقي الورثة مما وجب استبعادها و القول وفق المذكرة الجوابية والمقالين المضادين.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 1914 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2022/12/06 والقاضي بإجراء خبرة أسندت مهمة القيام بها إلى الخبير السيد عبد الوهاب بن زاهر.

وبناء على التقرير المنجز من طرف هذا الأخير والمودع بكتابة ضبط المحكمة بتاريخ 2023/04/25 والذي خلص فيه إلى تحديد قيمة التعويض المستحق عن الإفراغ في مبلغ (93.850,00) درهم.

و بناء على إدلاء نائب المدعي بمذكرة تعقيبية بعد الخبرة بجلسة 2023/06/13 و التي جاء فيها أن المحكمة قررت إجراء خبرة فيما يخص التعويض عن الافراغ وأسندت المهمة إلى الخبير السيد عبد الوهاب ابن زاهر و الذي خلص إلى أن تحديد التعويض المستحق للسيد محمد الصغير (ش.) عن الافراغ في مبلغ 93.850.00 درهم و أن السيد الخبير حدد قيمة الرأسمال المستثمر في 25000 درهم

لشراء المحل التجاري و أن المحل مكترى بمبلغ زهيد لا يتعدى أنداك 150 درهم على خلاف ما صرح به المدعى عليه للسيد الخبير و أن قيمة العنصر المادي لا تصل إلى مبلغ 10000 درهم المحددة من طرف السيد الخبير "بالنسبة للكونتوار" و "الرفوف" لصغرهما ، وضعف جودتها . كما أن قيمة المخزون لا تصل إلى مبلغ 5000 درهم، الذي هو عبارة عن (الصابرة) الحرير كما أن قيمة العنصر المعنوي لا تصل إلى مبلغ 80000 درهم المحدد من طرف السيد الخبير لصغر المحل المكترى ، ولهزالة المبلغ المكترى به الذي كان 150 درهم ، وأصبح بعد الزيادة 225 درهم و أن المدعى عليه لا يشغل المحل بنفسه ، بل يشغله شخص غير مصرح به لدى الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي و أن المدعى عليه له محل تجاري 191 ، ويستغله لنفس الحرفة بواسطة ابنه كما لا يؤثر عليه من حيث فقدان زبنائه ، او الانتقال ، كما أنه لا يتواجد بالمحلين بنفسه بل يتواجد بمحل اخر للبقالة بجميلة 5 زنقة 145 رقم 75 سباتة و أن المدعى عليه يحترف التجارة ، وله عدة محلات ، وهو في غنى عن المحل موضوع النزاع الذي يرغب المدعي استعماله استعمالا شخصيا ، مما جعله يهمله ولم يسهر قط على إدخال تحسينات عليه أو تبليطه و أن قيمة التعويض المحدد من طرف السيد الخبير تعد باهظة مقارنة مع مساحة المحل ، والتجارة التي تزاول فيه، و ثمن الكراء ، وعدم توفره على أصل تجاري أو علامة تجارية أو اسم معين وإن المدعي يسند النظر للمحكمة ، لذلك يلتمس الحكم وفق مقال المدعي الافتتاحي و تحديد تعويض مناسب لا يتعدى 40000 درهم و شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر بما فيه صائر الخبرة والمصاريف القضائية.

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة تعقيب بعد الخبرة بجلسة 2023/07/04 و التي جاء فيها أن المحكمة أمرت بإجراء خبرة تقويمية عهدت للقيام بها للخبير السيد عبد الوهاب بن زاهر وحددت مهامه وفقا لمقتضيات الفصل 63 من ق م م وحددت الجانب الفني المراد إنجازها في تحديد ما يستحقه المدعى عليه من تعويض عن الضرر الناجم عن انتهاء عقد الكراء اعتمادا على عناصر التعويض المستحق عن الحق في الكراء انطلاقا من قيمة الأصل التجاري والفرق الذي سيتحمله العارض للحصول على محل جديد بنفس المواصفات والمحدد بين معدل السومة الكرائية المتداولة حاليا بالنسبة لمحل مماثل وتلك المؤداة فعليا لمدة ثلاث سنوات باعتبار الأقدمية والموقع وكذا التعويض المستحق عن الزبناء والسمة التجارية استنادا عن التصريحات الضريبية وإمكانية الانتقال لإدارة الضرائب والى اعتماد مداخل النشاط المماثل المنطقة مع بيان الطريقة المعتمدة وكذا التعويض عن ما أنفقه المدعى عليه من تحسينات و اصلاحات والتعويض عن مصاريف الانتقال مع الزام الخبير بتحديد قيمة كل عنصر على حدا وبيان السند المعتمد عليه وأن يرفق التقرير بصور فوتوغرافية وأنه باطلاع المدعى عليه على تقرير السيد الخبير تبين له كما سيتبين أن الخبير لم يلتزم بمنطوق الحكم بتعيينه بل أكثر من ذلك تجاوز مقتضيات الفصل 59 من ق م م وجعل من نفسه محكمة وتجاوز منطوق المحكمة وأصبح يحدد ما يجب أن يحتسب من تعويضات وما لا يجب أن يحتسب في تجاوز خطير لحكم المحكمة ولمقتضيات الفصل 59 من ق.م.م الذي نص على أن المحكمة وليس الخبير هي من تحدد النقط التي تجري الخبرة فيها في شكل أسئلة فنية ونصت كذلك على أنه يجب على خبيران يقدم وجوبا جوابا محددا وواضحا على كل سؤال فني ولا حق له في اختيار الأسئلة الفنية التي يجيب عنها والتي لا يجب عنها ويمنع عليه الفصل أعلاه كذلك الجواب على أي سؤال له علاقة بالقانون وبالتالي فعندما يقترح في تقريره على المحكمة الأخذ بتعويض دون آخر يكون قد خرق القانون من خلال خرق مقتضيات المادة 7 من القانون رقم 16.49 والتي تحدد أساس التعويض الممنوح للمكتري والتي تم تنزيل مقتضياتها في الحكم التمهيدي وفقا للنقط المسنودة للخبير لتحديد التعويض عنها مما يجعل تقرير السيد الخبير خارج عن نطاق المهمة المسنودة اليه بتعطيله لجزء من التعويضات المطلوب منه تحديدها وبالتالي وجب استبعاد هذا التقرير وتعيين خبير جديد ليقوم بالمهمة وفقا لمنطوق الحكم التمهيدي و أنه واستحضارا لما جاء أعلاه فحتى ما أنجزه الخبير غير مرتكز على أساس قانوني أو واقعي سليم سواء عند تحديده رأسمال المستثمر والذي حدده في مبلغ 25.000,00 درهم باعتباره ثمن شراء المحل التجاري من مورث المدعي سنة 1983 دون إضافة ما أدخل من تحسينات و اضافات على رأسمال المستثمر طيلة 40 سنة مما يجعل هذا التحديد لا يستقيم مع المنطق والواقع ووجب استبعاده وما قيل أعلاه ينطبق على الكيفية التي حدد بها الخبير قيمة الأصل التجاري عندما قوم عنصره المادي فقط في الكونتوار والرفوف دون الإشارة الى موقعه بحي تجاري وقسارية مختصة في مجال اهتمامه مما يجعل مبلغ 10,000,00 درهم المحدد من قبل السيد الخبير دون تحديد على ما اعتمد في ذلك لا يستقيم والقيمة المادية لهذا الأصل التجاري بهاته المواصفات ونفس الشيء يقال عن تحديد قيمة المخزون الذي حدده في 5000,00 درهم دون اوضح على ماذا اعتمد في هذا التحديد مما يجعل تقديراته والعدم سيان و أن ما قيل عن العنصر المادي ينطبق عن خلاصات الخبير في تقييمه لقيمة العنصر المعنوي للأصل

التجاري فالخبير قال أن الموقع الجغرافي لا بأس به رغم أنه يتواجد بقسارية مختصة في نفس النشاط التجاري وفي حي يعرف كثافة سكانية كثيرة وبه مجموعة من المحلات التجارية تمارس نفس الاختصاص فكيف نقول على أن هذا الموقع لا بأس به وهو به كل هاته المزايا التجارية التي تجعله موقعا ممتازا لممارسة هذا النشاط لا موقعا لا بأس به وبالتالي فخلاصة الخبير تتناقض مع هذه الميزات فهو اعتبر هذا الموقع لا بأس به رغم قوله في تقريره بأن هذه المنطقة تعرف ندرة في عرض المحلات التجارية وارتفاع الطلب

عليها مما ساهم في ارتفاع السومة الكرائية وحق الإيجار لوقوعه في قيسارية مختصة في نفس النشاط التجاري مما يجعل القول بأن الموقع الجغرافي للمحل لا بأس به يتناقض وهاته المعطيات وبالتالي يجعل تقرير الخبير متناقض في معطياته وبالتالي استبعاده و أن مما يجعل تقرير الخبير غير سوي وغير متوازن ربطه العلامة والاسم التجاري والشهرة التجارية بعدم توفر المحل على اسم تجاري ولا على علامة تجارية وعدم التسجيل في السجل التجاري مما يظهر أن الخير لا علاقة له بتقويم الأصل التجاري وخصوصا العنصر المعنوي منه والذي لا تحدده هاته الأشياء المذكورة في التقرير خصوصا في مجال اختصاص محل المدعى عليه المرتبط بالصناعة التقليدية وخصوصا تهييبى الزي التقليدي للرجال والنساء و هو نشاط مرتبط أساسا بشخص التاجر ومهارته و إتقانه لمجال عمله وأمانته وصدقه وخبرته في المجال التي تتجاوز في حالتنا 40 سنة بالإضافة إلى الثقة التي كسبها طيلة هذه المدة نظرا لجودة المنتج الذي يقوم بتسويقه وبالتالي فما اعتمده الخبير فيما يتعلق بالعلامة والاسم التجاري والشهرة التجارية لا علاقة له بطبيعة نشاط المدعى عليه ومحله وبالتالي وجب استبعاد هذا التقرير، وحيث أن العيوب المثارة أعلاه تنطبق على تحديد الخبير لقيمة حق الإيجار فرغم إقراره بأن السومة الكرائية كلما كانت منخفضة ارتفعت قيمة حق الإيجار ورغم اعترافه في تقريره بقيمة المحل التجاري للمدعى عليه بتواجده بقيسارية مختصة بنفس النشاط وندرة هذا النوع من المحلات التجارية في هذه المنطقة التي تعرف كثافة سكانية كثيرة إلا أنه حدد قيمة السومة الكرائية في مبلغ لا يقل عن 1000,00 درهم دون أن يحدد لنا على ماذا اعتمد لتحديد هذه السومة رغم أنه أدلى له بعقد تسيير حر محددة فيه القيمة الشهرية المؤداة لصاحب المحل في مبلغ 2050,00 درهم وهي الوثيقة التي لم يدلي بها رفقة تقريره وندلي بنسخة من عقد تسيير حر لمحل تجاري ميرم بتاريخ 2019 أي قبل أربعة سنوات من يومه يحدد السومة الكرائية الشهرية في مبلغ 2050,00 درهم مما يؤكد أن السومة الكرائية الآتية لمحل المدعى عليه تتجاوز 3000,00 درهم وهذا ما يجعل تقرير الخبير غير محايد ومنحاز للطرف المدعى وبالتالي وجب استبعاده و استبعاد قيمة العنصر المعنوي الذي حدده في مبلغ 80.000,00 درهم و أن طبيعة النشاط المهني للمدعى عليه تفرض عليه التقدم بتصاريح ضريبية جزافية استبعدها الخبير دون وجه حق كما أنه لم يحدد ما طلب منه بخصوص قيمة شبكة الزبناء والسمعة التجارية والتي ترتبط في هذا النوع من النشاط التجاري بسمعة محله وجودة منتوجه وهي المعطيات التي لم يأخذ بها التقرير وادعى الخبير أنه تعدر عليه تحديد شبكة زبناء والسمعة التجارية دون أن يكلف نفسه الاستماع الى الجوار وخصوصا المحلات التجارية المجاورة الممارسة لنفس النشاط وكذا استعمال سلطاته التقديرية كخبير الاقتراح قيمة معينة ما لهذا البعد مما يجعل تقريره خارج نطاق المهمة المسنودة إليه ونفس الشيء يقال عن عدم تحديده لما أنفقه المدعى عليه من تحسينات واصلاحات وعن مصاريف الانتقال المحل ومبلغ مصاريف الحصول على رخصة جديدة وإجراءات تغيير العنوان لدى إدارة الضرائب وباقي المصالح الإدارية بما فيها مصلحة السجل التجاري والذي حدد مصاريفها في مبلغ 1000,00 درهم ليحدد مجموع مصاريف الانتقال من المحل في مبلغ 13.850,00 درهم دون تقديم تفسيرات وتعليل لهذا المبلغ الهزيل ليحدد مستحقات المدعى عليه في النهاية في مبلغ 93.850,00 درهم وهو مبلغ أقل حتى مما تضمنه التقرير من تعويضات مما يجعل عمل الخبير معيبا شكلا وقانونا وواقعا يترتب عنه استبعاده لذلك يلتزم أساسا الحكم وفقا لمحركات ومقالات المدعى عليه السابقة واحتياطيا استبعاد تقرير الخبرة وبتعيين خبير مختص وفقا لمنطوق الحكم التمهيدي و احتياطيا جدا تحديد مستحقات المدعى عليه في مبلغ 300,000,00 درهم و تحميل المدعي الصائر، وأدلى بصورة لعقد تسيير حر لمحل تجاري وأخرى لالتزام بالتسيير الحر.

بناء على إلقاء نائب المدعى بمذكرة تعقيب بجلسة 2023/07/11 و التي جاء فيها أن المدعى عليه التمس إجراء خبرة لتعويضه عن المحل المراد إفراغه وأن المحكمة أسندت المهمة إلى الخبير السيد عبد الوهاب ابن زاهر و أن السيد الخبير أنجز بالفعل مهمته و أنه خلص إلى أن تحديد التعويض المستحق للسيد محمد الصغير (ش.) عن الإفراغ هو مبلغ 93.850.00 درهم و الخبير على خلاف ما يدعي المدعى عليه احترمت الشكليات المطلوبة في إنجاز خبرته و أنه اتبع الخطوات التي طالبته المحكمة باتباعها من خلال حكمها التمهيدي و أن المدعى عليه يتحدث عن شراء المحل ، والحقيقة أنه يكتري المحل، ويطالب التعويض عن حرفته وأنه يتحدث عن

التحسينات في حين أنه منذ كراته للمحل لم يدخل عليه أية تحسينات تأخذ بعين الاعتبار، فهو عبارة عن محل لبيع لصابرة الحرير به رفوف قديمة، ومجهز بتجهيزات قديمة جدا و أن المدعى عليه يدعي أن تقرير السيد الخبير غير محايد ، ومنحاز للطرف المدعي ، كيف يعقل ذلك ، والمدعي لم يطالب بإجراء خيرة ، ولم يطالب بالمصادقة عليها بل طالب المحكمة باسترجاع محله للاستعمال الشخصي مع العلم أن التعويض المحدد من طرف السيد الخبير يعد باهضا جدا بالنسبة للمدعي ، وقد أوضح ذلك من خلال مذكرته التعقيبية بعد الخبرة خصوصا أن المدعى عليه لا يشغل المحل بنفسه ، بل يشغله شخص غير مصرح به لدى الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي ، وله محل تجاري اخر مؤكد ما جاء بمذكرته السابقة والتمس الحكم باستبعاد دفوعات المدعى عليه والحكم وفق مقاله الافتتاحي و تحديد تعويض مناسب لا يتعدى 40000 درهم و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر بما فيه صائر الخبرة والمصاريف القضائية.

و بناء على الحكم التمهيدي عدد 1216 الصادر بتاريخ 2023/07/18 و القاضي بإجراء خبرة تقويمية جديدة عهد القيام بها للخبير السيد المصطفى أكرام و الذي خلص في تقريره الى تحديد قيمة التعويض المستحق عن الافراغ في مبلغ 207.462 درهم.

وبناء على المذكرة تعقيبية بعد الخبرة المقدمة من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 2024/01/23 والتي أوضح من خلالها أن المحكمة قررت إنجاز خبرة ثانية أوكلت مهمتها إلى الخبير المصطفى أكرام و أن السيد الخبير أنجز بالفعل مهمته و أنه خلص إلى تحديد التعويض المستحق للسيد محمد الصغير (ش.) عن الافراغ في مبلغ 207.462.00 درهم و أن المبالغ المحددة من طرف السيد الخبير جاءت جد مبالغ فيها و أن التعويض عن حق الإيجار يعد باهضا لكون المحل عبارة عن مساحة صغيرة جدا لا تصل قيمتها إلى التعويض المحدد من طرف السيد الخبير و أن التعويض عن فقدان عنصر الزبناء وكذلك عن السمعة التجارية جاء مبالغ فيه خصوصا أن المدعى عليه له محل تجاري اخر ويستغله لنفس الحرفة بواسطة ابنه ، مما لا يؤثر عليه من حيث فقدان زبائنه أو الانتقال ، كما أنه لا يتواجد بالمحليين بنفسه بل يتواجد بمحل للبقالة بجميلة 5 زقة 145 رقم 75 سباتة و أن المدعى عليه يحترف التجارة ، وله عدة محلات ، وهو في غنى عن المحل موضوع النزاع الذي يرغب العارض استعماله استعمالا شخصيا ، مما جعله يهمله ، ولا يعتني بإصلاحه وحيث أن قيمة التعويض المحدد من طرف السيد الخبير تعد باهظة مقارنة مع مساحة المحل ، والتجارة التي تزاول فيه ، وثمان الكراء ، وعدم توفره على أصل تجاري أو علامة تجارية أو اسم معين و أنه طالب باستبعاد المبلغ المحدد من طرف الخبير السيد عبد الوهاب ابن زاهر ، فما بال خبرة السيد المصطفى أكرام التي جاءت مبالغ فيها بشكل غير مبرر و أنه يسند النظر للمحكمة لمراعاة جميع العوامل ، والحكم وفق مقاله الافتتاحي ، مع تحديد تعويض مناسب لا يتجاوز 40000 درهم ، لذلك يلتزم الحكم باستبعاد خبرة الخبير السيد المصطفى أكرام ، والحكم وفق مقاله الافتتاحي و تحديد تعويض مناسب لا يتعدى 40000 درهم و شمول الحكم بالنفاذ

المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر بما فيه صائر الخبرة والمصاريف القضائية.

وبناء على مذكرة تعقيب بعد الخبرة المقدمة من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 2024/02/20 والتي أوضح من خلالها أنه يؤكد محرراته السابقة وخصوصا مذكرته الجوابية مع مقالين مضادين المدلى بها بجلسة 2022/06/28 والتي يلتزم من خلالها عدم قبول الطلب وبطلان الإنذار ومقال المصادقة عليه لإنعدام الصفة والمصلحة واحتياطيا رفض الطلب و أن تقرير السيد الخبير كان جزئيا مقاربا للصواب فيما قضى به من تعويض عن الحق في الكراء إلا أن التعويضات المحددة بخصوص فقدان الزبناء والسمعة التجارية والإصلاحات ومصاريف التنقل لم يصادف الصواب حول ما حدده لتعارضه مع الموقع وطبيعة النشاط ومدة ممارسته والتجهيزات المدخلة على المحل والبارزة من خلال الصور الملتقطة من طرف السيد الخبير نفسه الذي يتحدث عن كون الجدران مغطاة كليا بالخشب والسقف مطلي وباقي التجهيزات المتحدث عنها من قبل السيد الخبير والظاهرة من خلال الصور الملتقطة وبالتالي فكيف يقول السيد الخبير بأن المحل لا تبدوا عليه أي إصلاحات أو تحسينات وبالتالي لا محل للتعويض عن هاته النفقات في حين يقول عن العناصر المادية المتواجدة بالمحل وجود متكأ من الزجاج والحديد وواجهة زجاجية لعرض السلع ورفوف خشبية لعرض السلع وسلم

خشبي وقمطر بيه سلع مختلفة وبايين جديدين وجدران المحل مغلقة بالخشب فهل كل هاته العناصر لا يستحق التعويض عنها ولا تعتبر نفقات وتحسينات على المحل المراد إفراغه و أن ما خلص إليه السيد الخبير فيما يتعلق بالتعويض عن فقدان عنصر الزبناء والذي

حدده في مبلغ 200,00 درهم لليوم الواحد يتعارض مع الوصف الذي قدمه بإعتباره يتواجد بقسارية تعرف رواجاً كبيراً وتوجد في مكان تجاري يعج بالمشتريين ويبيع في المحل أهم عنصر في اللباس التقليدي النسوي من السفيفة والعقدة من الصم والحريز وهي أجزاء تعرف إقبالا كبيرا كما جاء في تصريح مستخدم العارض السيد مصطفى (ع.) المدلى به للسيد الخبير والمرفق بتقريره والذي يتحدث من خلاله أن تجارة المحل انتعشت وأصبح لديهم دخلا محترما يكفيه ويعيش من خلاله أكثر من ثلاث أسر فهل يعقل أن مبلغ 200,00 درهم يوميا المحددة من قبل السيد الخبير كافية لإعالة ثلاثة أسر وتحقيق أرباح لمحل بنفس المواصفات التي جاءت على لسان السيد الخبير وكذلك المستخدم السيد مصطفى (ع.) و أن ما قيل عن الدخل السنوي ينطبق كذلك على التعويض المحدد عن فقدان السمعة التجارية فكيف يعقل أن نقول عن صانع تقليدي محنك ودو تجربة تجارية فاقت 40 سنة ومحل تجاري متواجد في قسارية مختصة وفي مكان يعرف نشاطا تجاريا ملحوظا أن قيمة سمعته التجارية لا تتراوح مبلغ 22.464,00 درهم دون ذكر لما إعتد عليه السيد الخبير سوى الأجر السنوي المحدد من قبله والذي أبرزنا أعلاه عدم مصادفته للصواب فيما حدده ونفس الشيء يقال عن مصاريف التنقل وبالتالي تلتمس المصادقة على تقرير الخبرة مع إعمال سلطتكم التقديرية في الرفع من التعويض عن فقدان الزبناء والسمعة التجارية والإصلاحات والتحسينات ومصاريف الإنتقال وفقا للمطالب المحددة في المذكرة التعقيبية بعد الخبرة المدلى بها بجلسة 04/07/2023 ، لذلك يلتبس أساسا وفقا لمحمراته ومقاله المضادين السابقة و احتياطيا والحكم للعارض بمبلغ 300,000,00 درهم كتعويض عن الإفراغ بعد إعمال سلطتكم التقديرية في الرفع من مستحقته عن فقدان الزبناء والسمعة التجارية والإصلاحات والتحسينات ومصاريف التنقل و تحميل المدعي الصائر.

أدلى : نسخة من وصل أداء الرسوم القضائية عن تقرير الخبرة.

وبناء على المذكرة التعقيبية المقدمة من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 2024/03/12 والتي أوضح من خلالها من حيث الموضوع أن المدعى عليه يطالب استبعاد خبرة السيد الخير المصطفى اكرام من حيث السمعة التجارية ، والإصلاحات ومصاريف التنقل وفقدان الزبناء و أنه على عكس ما يدعي لا وجود لأية إصلاحات جديدة ، فزليج أرضية المحل قديم جدا ، يعود لسنة 1956 ، حينما أنجز من طرف أب العارض ، والابواب الحديدية كذلك كانت متواجدة قبل أن يكتري منه المحل و أن الخشب الذي يتحدث عنه هو من النوع الرديء ، وهو قديم ومتلاشي و أنه يدعي أن مستخدمه صرح بكون المحل يستطيع إعالة ثلاث عائلات ، والحقيقة أنه لم يدلي بما يفيد أنه فعلا مستخدم بالمحل . وأن قيمة المحل لا ترقى إلى ما تم تقويمه من طرف المدعى عليه و أن المحل صغير جدا من حيث الحجم و ان مقارنته بمحلات أخرى لا يبنى على أساس سليم لكونها تختلف عنه من حيث المساحة والتجهيز والحرفة ، خصوصا أن الحرفة التي يدعي أن لها قيمة تتلاشى يوما بعد يوم و أن المدعى عليه يتقاضى بسوء النية ويصف المحل بمواصفات لا تتوفر فيه وأنه يستهدف الأثراء على حسابه بدون سبب مشروع، خصوصا أن له محل تجاري آخر مساحته 22م ويشغل به نفس الحرفة بيع الصابرة لذلك يلتبس استبعاد دفعوات المدعى عليه، واستبعاد خبرة السيد المصطفى كرام، والحكم وفق مقاله الافتتاحي وتحديد تعويض مناسب لا يتعدى 40.000 درهم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر بما فيه صائر الخبرة والمصاريف القضائية.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنائه أن الحكم الابتدائي رغم انه انصف العارض جزئيا الا انه لم يستجب لكل طلباته و لم يعلل عدم الاستجابة لجزء منها رغم جدية دفعواته و جوهريه بقيه ملتمساته ذلك أنه بالرجوع إلى واقع الدعوى الحالية نجد أن المستأنف عليه انتهج أسلوب التدليس عن طريق إخفائه للواقع الحقيقية قصد حمل المحكمة على إصدار حكم لصالحه اذ انه خلال جميع المراحل حاول يائسا شرعنة كون هناك علاقة كرائية ثابتة بالرغم من كونه يعلم علم اليقين إبرام ابن العارض عقد بيع مع مورثه وذلك بإقرار جميع الورثة الذين سبق لهم الإقرار بذلك في ملفات عقارية سابقة بما فيهم المستأنف عليه، وتم الادلاء بما يفيد ذلك وأن العارض خلال المرحلة الابتدائية أدلى بمذكرة جوابية مرفقة بوثائق وحجج تؤكد على أن تواجده بالمحل هو بشكل قانوني بناء على العقد بالبيع المحترم لجميع الشكليات وأن ابن العارض السيد محمد (ش.) هو من مكن وآذن له استغلال المحل التجاري بعدما أدى كل الثمن المتفق عليه إلى مورث المستأنف عليه وأنه يؤكد على أن العلاقة الكرائية لم يعد لديها أساس منذ تاريخ المصادقة على عقد البيع وهو الأمر الثابت في نازلة الحال وأن الادعاء بوجود علاقة كرائية بناء على وصل مزعوم و مشكوك في أمره تغليب للمحكمة وبالاطلاع على الوصل المزعوم سيتضح أنه محرر بتاريخ 1997 وأن العارض إلى حدود

2003 كان يكتري ذلك المحل التجاري إلا أنه خلال بداية يناير 2004 أصبح المحل في ملكية ابنه السيد محمد (ش.) و بالتالي أصبح عقد الكراء مع مورث المطلوب عديم الاثر و هو و العدم سيات و بالتالي فالعلاقة الكرائية فسخت بقوة القانون قبل تحرير عقد البيع والإشهاد المدلى بهما في الملف مما يؤكد سوء نية المستأنف عليه والدليل على ذلك أنه لم يدلي بأي توصيل كراء سواء عن سنة 2003 أو السنوات التي قبلها وأدلى العارض للمحكمة الابتدائية بمذكرة جوابية في ملف عقاري وأحكام قضائية يقران من خلاله فعلا بأن مورثهم قام ببيع ذلك المحل لابن العارض وتوصل بثمنه مما يؤكد انتفاء وجود أي علاقة كرائية منذ تاريخ المصادقة على الإشهاد وعلى عقد بيع حقوق مشاعة وأن الحكم الابتدائي جاء ناقص التعليل الموازي لانعدامه فيما قضى به وجاء مجحفا في حق المستأنف ذلك أن تعليله بكون التقييد الاحتياطي لعقد بيع المحل موضوع النزاع والمحتج به لا يمنح صفة المالك طالما لم يتم تسجيله ونقل ملكيته وفقا للشكل المحدد قانونا مما تكون العلاقة الكرائية بين المستأنف والمستأنف عليه ثابتة وأن الحكم الابتدائي في تعليله هذا جاء خارقا للقانون والواقع على اعتبار أن المستأنف تقدم خلال المرحلة الابتدائية بمجموعة من الدفوع الوجيية والقانونية والتي تجاهلها الحكم الابتدائي ولم يرد عليها على اعتبار أن المستأنف أكد في مذكرته الجوابية على أن العقد الرابط بين مورث المستأنف عليه وابن المستأنف محترما لجميع الشروط الشكلية وأن سبب عدم إتمام إجراءات التسجيل والتحفيز كان بسبب وفاة مورث المستأنف عليه وهذا بإقرار باقي الورثة، وتم الادلاء خلال المرحلة الابتدائية بما يفيد ذلك بالإضافة إلى أن الحيابة المادية ثابتة لابن المستأنف منذ تاريخ إبرام العقد المتعلقة ببيع حقوق مشاعة وكذا إشهاد يحدد وبشكل دقيق مساحة المحل وأوصافه واعتراف كل مالكي العقار بتملك ابن العارض وأن المستأنف أدلى خلال المرحلة الابتدائية بمذكرة جوابية مرفقة بمجموعة من الوثائق والأحكام القضائية التي تؤكد على أن هناك نزاع على العقار وبه تقييد احتياطي ضمانا لحق عيني متعلق بالمحل موضوع الكراء وأنها لم تعر ذلك أدنى اهتمام بل وسأيرت دفوعات المستأنف عليه الغير مبنية على أساس رغم أن هناك نزاع قائم لم يصدر فيه بعد حكم حائز لقوة الشيء المقضي به وان المستأنف عليه سبق وأن تقدم بمجموعة من الدعاوي في مواجهة ابن المستأنف وباقي الورثة إلا أنها قوبلت من قبل المحكمة بعدم القبول بسبب وجود تقييد احتياطي بناء على عقد بيع محترم جميع الشروط الشكلية و بالتالي وجود نزاع جدي قائم بين الأطراف مما يؤكد على أن الملكية و الحيابة ثابتة لابن المستأنف وهذا الأمر هو الذي لم تناقشه المحكمة الابتدائية في حكمها المستأنف بل اكتفت بتعليل أقل ما يقال عنه أنه ناقص وغير مبني على أساس قانوني سليم لذلك يلتمس العارض إلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي القول وفق ما جاء بمقالات العارض ومذكراته الابتدائية وبعد التصدي التصريح بعدم قبول الطلب أو رفضه واحتياطيا تأييد الحكم الابتدائي مع تعديله وفقا لما جاء بمذكرة العارض بعد الخبرة الثانية المأمور بها ابتدائيا وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وأرفق المقال بنسخة من الحكم وطي التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه الأول بواسطة نائبه بجلسة 19/09/2024 جاء فيها أن ما قضت به محكمة البداية جاء وفق القانون وان ادعاءات المستأنف لا أساس لها من الصحة وأن اقحام المستأنف لولده لا يبنني على أساس قانوني وقد سبق للعارض الادلاء في المرحلة الابتدائية بنسخة من قرار ونسخة من حكم تم الحسم فيهما بصفة نهائية بكون المستأنف هو الذي تربطه علاقة كرائية بالعارض ولا مجال للحديث عن ابنه وان العلاقة الكرائية بين العارض والمستأنف موجودة وهو يواصل تنفيذ استخلاص مبالغ كرائه على خلاف ما يدعيه وان العارض من حقه استرجاع محله للاستعمال الشخصي لذلك يلتمس رد استئناف المستأنف وتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به.

وارفقت المذكرة بنسخة من قرار ، نسختين من رسالتين، نسختين من شيكين.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 03/10/2024 جاء فيها أنه يؤكد جميع محرراته ووثائقه المدلى بها ابتدائيا وكذا استئنافا ويلتمس استبعاد كل ما جاء به المستأنف عليه لعدم جديته وانتفاء الأساس القانوني والواقعي لمزاعمه وادعاءاته والحكم وفق مطالب وملتزمات العارض .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 03/10/2024 حضر دفاع المستأنف وأدلى بمذكرة تعقيب وتسلم دفاع المستأنف عليه نسخة منها وتخلف دفاع المستأنف عليه الثاني رغم الإعلام فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 10/10/2024 .

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه.

وحيث إن من جملة ما تمسك به الطاعن أن تواجده بالمحل المدعى فيه والمملوك لابنه تواجد قانوني نافيا أية علاقة تربطه بالمستأنف عليه.

وحيث إن ما يدعيه المستأنف من تملك وانعدام العلاقة الكرائية بينه وبين المستأنف عليه قد تم الحسم فيه بمقتضى القرار الاستئنافي عدد 5071 الصادر بتاريخ 16/10/2017 في الملف عدد 4146/8232/2017 والذي اعتبر ان عقد الشراء المستدل به لا يفيد في اثبات التملك طالما لم يتم تقييده بالرسم العقاري كما اعتبر ان العلاقة الكرائية بين طرفي النزاع لازالت مسترسلة مادام أن عقد الكراء الرابط بينهما لم يتم فسخه رضائيا أو قضائيا وبالتالي فالقرار المشار اليه يعد حجة ودليلا باعتباره قرار نهائي حائز لقوة الشيء المقضي به ويعتبر قرينة قانونية تعفي من مناقشة الدفوع المثارة والحجج المستند عليها طالما لم يثبت ما يخالفها.

وحيث لئن طالب المستأنف اعتبار مذكرته بعد الخبرة الثانية المأمور بها خلال المرحلة الابتدائية والتي التمس بموجبها رفع مبلغ التعويض الى ما قدره 300.000,00 درهم فانه لم يأت بتفصيل في أسباب استئنافه لما يؤاخذ على الخبرة المنجزة من قبل الخبير مصطفى أكرام وما انتهى اليه الحكم المستأنف وبالتالي فانه وبالنظر الى المعطيات المتوفرة انطلاقا من تقرير الخبرة من مساحة المحل المكروى وطبيعة النشاط المزاول فيه وكذا قيمة السومة الكرائية وطول مدة الكراء والرواج التجاري الذي يعرفه موقعه فان ما حددته محكمة البداية اعتمادا على تقرير الخبرة واستنادا للعناصر أعلاه يبقى كافيا ومناسبا لجبر الضرر الناجم عن فقدان المكتري لأصله التجاري وهو ما ارتأت معه المحكمة رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.