

Bail commercial : La production du permis de construire et des plans suffit à établir la sincérité du congé pour démolition et reconstruction (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56531	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4162
Date de décision 20240729	N° de dossier 2061/8219/2024	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Sincérité du congé, Preuve, Permis de construire, Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Droit au retour, Congé pour démolition et reconstruction, Bail commercial, Absence de déclarations fiscales	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'éviction d'un preneur commercial pour cause de démolition et reconstruction, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur la validité du motif du congé et sur l'évaluation de l'indemnité d'éviction. Le tribunal de commerce avait validé le congé et fixé l'indemnité sur la base d'une expertise judiciaire. L'appelant soutenait d'une part le caractère non sérieux du motif de l'éviction, alléguant une simple intention de spéculation immobilière, et d'autre part le caractère erroné de l'évaluation de son indemnité. La cour retient que la production par le bailleur du permis de démolir et de la licence de construire, accompagnés des plans architecturaux, suffit à établir la réalité et le sérieux du motif de l'éviction, conformément aux dispositions de la loi n° 49-16. Elle écarte également la critique de l'expertise, relevant que le preneur, ayant manqué à son obligation de produire ses déclarations fiscales ou tout document comptable, ne peut utilement contester une évaluation fondée sur des critères objectifs tels que la localisation du bien, sa consistance et la nature de l'activité exercée. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 22/03/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي 1608 بتاريخ 17/10/2023 و القطعي عدد 759 بتاريخ 23/01/2024 الصادرين عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء ملف عدد 6218/8219/2023 الذي قضى في مقال الإدخال بعدم قبوله وبتحميل رافعه مصاريفه وفي الشكل بقبول الطلبين الأصلي والمقابل وفي الموضوع في الطلب الأصلي المصادقة على الإنذار المؤرخ في 13/02/2023 وبإفراغ المدعى عليه هو أو من يقوم مقامه من المحل الكائن بحي النجمة بلوك 1 رقم 31-32 بنسليمان لهدم العقار وإعادة بناءه مقابل أدائه له مبلغ 19.800,00 درهم كتعويض مؤقت يوازي كراء ثلاث سنوات وتحميل المدعى عليه الصائر ورفض الباقي وفي الطلب المضاد تحديد مبلغ 147.500,00 درهم كتعويض احتياطي عن الافراغ يستحقه المكتري في حالة حرمانه من الرجوع الى المحل وتحميل المدعي الأصلي الصائر وتحديد الإكراه البدني في الأدنى وبرفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث لا دليل بالملف على مايفيد ان الطاعن بلغ بالحكم المستأنف؛مما يكون معه المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبة صفة و أجلا و أداء مما يتعين التصريح بقبوله شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعيان قدما بواسطة نائبهما بمقال مسجل و مؤدى عنه يعرض خلاله أنهما يملكان العقار موضوع الرسم العقاري، المسمى " دار " (ص.) موضوع الرسم العقاري عدد 18211/ د الكائن بعنوانها اعلاه على وجه الكراء، وأنها يوليان على وجه الكراء محلا تجاريا متفرعا من الرسم المذكور للمدعى عليها ان العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين بمقتضى محضر المعاينة والاستجواب و انهما يودان هدم عقار هما المذكور، واعادة بناءه نظرا للوضعية المزرية الذي اصبح عليها العقار ، لكون بنائه قديم، وان اعادة بناءه اصبحت امرا ضروريا وذلك حسبما هو ثابت من قرار رئيس المجلس الجماعي بنسليمان وتقرير الخبرة التقنية وأنها قد وجها انذارا للمدعى عليه، من اجل افراغ المحل المذكور، للهدم و اعادة البناء بلغا به بتاريخ 13/02/2023 ، ومنحاه من اجل ذلك، أجل ثلاثة اشهر من اجل الافراغ ابتداء من تاريخ توصلهما بالإنذار، وان العارضين قد حصلوا على رخصة البناء تحت عدد 0112/2023 بتاريخ 23/05/2023 على تصميم هندسي مرخص للبناء. وكما انها يملكان المحل موضوع الافراغ مدة تفوق السنة المنصوص عليها في الفصل 9 من قانون 49.16 ملتصا المصادقة على الانذار بالإفراغ من اجل الهدم و اعادة البناء، المبلغ للمدعى عليهما بتاريخ 13/02/2023 ، والحكم بإفراغ المدعى عليه ، أو من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بحي النجمة بلوك 1 رقم 31-32 بنسليمان، موضوع الرسم العقاري المسمى " دار " (ص.) عدد 18211/د، وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000.00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر، رفقته شهادة الملكية، رسمشراء، محضر معاينة ، خبرة رخصة البناء، شهادة الايداع.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال إدخال الغير في الدعوى مع طلب المضاد مؤدى عنه بجلسة 2023/9/19 والمدلى به من طرف نائب المدعى عليه والتي جاء فيها: أن مقال الدعوى تشوبه إخلالات شكلية والتي تجعل من الإنذار الموجه للطرف المدعى عليه باطلا لاعتماده على تقرير يحمل حقائق زائفة وكاذبة باعتبار أن المحلات المراد هدمها غير آيلة للسقوط، خلافا لما يدعيه الطرف المدعي، وهذا ما هو ثابت من الخبرة رفقته ومن حيث الموضوع حيث أن ما اعتمده المدعيان في مقالهما كونهما يودان المطالبة بالإفراغ من أجل

إعادة البناء كون المحلات آيلة للسقوط طرح لا أساس له من الصحة، باعتبار أن البناية المراد إفراغها في حالة جيدة والدليل في ذلك الخبرة، زد على هذا أن المدعيان قاما بكراء الطابق الأول مؤخرا وبتاريخ لاحق لهذا، وهذا مفاده أن البناء جديد وصالح، وأنه يؤكد على أن المدعيان هدفها المضاربة العقارية ومحاولة إفراغه وإعادة الكراء بأثمنة مرتفعة. وبالتالي فإن ما يحاول الاستناد عليه الطرف المدعي في المطالبة بالإفراغ لا أساس له. وأن التقرير الصادر عن المجلس البلدي بابن سليمان الذي مفاده أن البناء غير لائق تقرير تشويه عيوب كونه غير مرفق بأي خبرة تقنية تفيد ما ضمن في التقرير وأن الخبرة المدلى بها من طرف العارضين تفيد عكس ما جاء في التقرير الصادر عن المجلس البلدي لابن سليمان. حيث أن العارضين يلتزمان باستبعاد هذه الوثيقة حيث أن المدعى عيله يطعنان في القرار الصادر عن قسم الشؤون التقنية و المالية مصلحة الشؤون التقنية والبنية والتدبير المفوض مكتب التعمير - عدد 11 - المرفق بالمقال الافتتاحي للدعوى والموقع عليه من طرف رئيس المجلس البلدي بابن سليمان والصادر بتاريخ 09 نونبر 2022 و الذي يحاول الطرف المدعي الاعتماد عليه في طلب الإفراغ وأن هذا التقرير مخالف للواقع وأن المحلات المراد هدمها محلات غير آيلة للسقوط خلافا لما جاء في التقرير الذي لم يرفق بأي خبرة تقنية، وأن الخبرة المدلى بها من طرفه تفيد عكس ما جاء في القرار المطعون فيه وبخصوص الطلب المضاد حيث أن المدعى عليه يكتري من المدعى عليهما محمد (ع.) ويوسف (ع.) المحل التجاري الكائن بحي النجمة بلوك 01 رقم 31-32 بنسليمان الذي يستغله ميكانيك اصلاح كهرباء السيارات منذ مدة تفوق 30 سنة؛ وأنه توصل من المدعى عليهما بإنذار يطالبانه فيه إفراغ المحل التجاري الذي يعتبر ويعد مدخل عيش له ولأسرته؛ وأنه يتقدم بمقاله المضاد من أجل المنازعة في الإنذار الذي توصل به بتاريخ 13/02/2023 كما أنه يود المطالبة بالتعويض في حالة تثبت المدعى عليهما بإنذاره من أجل الإفراغ للمحل التجاري؛ وأكد أنه ينازع في الإنذار الموجه إليها من طرف المدعى عليهما الرامي إلى إفراغ الدكان الكائن عنوانها حي النجمة بلوك 01 رقم 31 32 بنسليمان لعدم جدية الاسباب المسطرة في الانذار وأن هدفهما المضاربة العقارية بدليل انهما قاما بكراء الطابق الأول المراد هدمه مباشرة بعد تقديم الدعوى الحالية وهذا مفاده أن الطرف المدعى الأصلي غايته و هدفه هو إفراغه من المحل وإعادة كرائه مجددا بسومة كرائية جديدة؛ وعليه وفي حالة تمسك المدعيان الأصليان بالمطالبة بالإفراغ فإن المدعي الفرعي يطالب بالتعويض المنصوص عليه قانونا عن فقدان الأصل التجاري وعناصره وتوابعه ومدخوله بناء على مزاولته لنشاطه بهذا المحل التجاري مع المطالبة بتعويض مسبق قدره : 10.000.00 درهم مع الأمر تمهيدا بإجراء خبرة حسابية يقوم بها خبير مختص تكون مهنته تحديد التعويض الكامل المستحق للعارض عن فقدانه الأصل التجاري وتوابعه ومداخيله مع تعويضه عن الأضرار التي سيمن بها بسبب إفراغ المحل التجاري.

وبناء على المذكرة التعقيبىة المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 2023/10/10 والتي جاء فيها ان ما اثاره المدعى عليه من دفعو في الشكل، يبقى غير مستند على اساس، اذ ان الدعوى الحالية لا تشوبها اية اخلالات شكلية، وان الانذار الموجه اليه ، انذار صحيح و سليم، ومستوفي لكافة الشروط الشكلية، وأن ما تمسك به المدعى عليه، من دفعو بخصوص الخبرة، مجرد دفعوات واهية لا اساس لها من الصحة كما ان ما اثاره المدعى عليها، من دفعو في الموضوع لا اساس له من الصحة، اذ ان البناية المراد افراغها، ليست في حالة جيدة، وانها قديمة تخللها مجموعة من الشقوق، والتي اصبحت تهدد امن و سلامة مستعمليها، وانها اصبحت في وضع يسمح بإضافة طابق ثاني عليها وبذلك فان هدمها ، واعادة بنائها اصبح امرا ضروريا، للوضعية المزرية التي ، حسن نيته اصبحت عليها و للشقوق التي تتخللها هو الامر الثابت بمقتضى تقرير الخبرة التقنية كما انه بالرجوع الى الخبرة المدلى بها من طرف المدعى عليها ، يتضح ان العقار المراد افراغه عقار قديم و تتخلله مجموعة من الشقوق ، الشيء الذي يفند جميع دفعوات المدعى عليها كما ان مطالبة المدعى عليها بإجراء خبرة، للتأكد من حالة البناية لا مبرر له ، لان موضوع الدعوى الحالية هو الهدم واعادة البناء ، وهو السبب المؤسس عليه الانذار الموجه المدعى عليها و ان العارض أدلى برخصة البناء، ورخصة شغل الملك العمومي والتصميم الهندسي وتصميم الحديد لإثبات جدية الطلب، وانه لذلك لا مبرر لإجراء خبرة، وهو ما انتهت اليه محكمة الاستئناف التجارية ، في قرارها عدد 696 بتاريخ 01/02/2017 ، في الملف عدد 6246/8206/2016 ، الذي جاء فيه انه ما دام السبب المؤسس عليه الانذار هو الهدم و اعادة البناء، فلا حاجة للأمر بإجراء خبرة، للتأكد من كون المحل موضوع النزاع متداعي للسقوط ام لا ؟ فيبقى لمالك العقار، ان يدلي فقط بالتصميم ورخصة البناء للقول بجدية السبب كما ان الطعن في القرار الصادر عن المجلس البلدي لا مبرر له لان القرار المذكور مبني على خبرة تقنية، منجزة من طرف مكتب للدراسات بتاريخ 28/10/2022 وإلى دراسة ميدانية وواقعية للعقار المراد هدمه. في حين ان الخبرة المتمسك بها من طرف

المدعيان، مبنية على معاينة خارجية، وسطحية للعقار المراد هدمه، إذ تمت فيها معاينة العقار المذكور من الخارج فقط، ولم يتم فيها معاينة الطابق العلوي من العقار المذكور، ومع ذلك تمت الإشارة فيها إلى الشقوق التي تتخلل المحلين التجاريين المتواجدين بالطابق السفلي ، وهو الأمر الواضح من الصور المرفقة بتقرير الخبرة المذكورة وفي المقال المضاد: ان منازعة المدعى عليها في الإنذار الموجه إليها ، امر لا مبرر له ، لان الهدف من المطالبة بإفراغ العقار المذكور، هو هدمه و إعادة بنائه ، نظرا لكونه أصبح قديم ، و تشوبه عدة شقوق الامر الذي لا يمكن معه اضافة طابق ثاني فوقه ، و هو الامر الثابت من الوثائق المدلى بها. كما ان العارضين لم يقوموا بكراء أي طابق اخر، وانها انجزا جميع الوثائق، اللازمة لهدم العقار المذكور، واعادة بناءه مما يبقى معه طلبها الحالي وجيه ومبرر من الناحية القانونية ولذلك يبقى المقال المضاد المقدم من طرف المدعيان غير مستند على اساس، ويتعين بالتالي رده.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 1608 الصادر بتاريخ 17/10/2023 القاضي بإجراء خبرة عهدت للخبير السيد سفيان الوعودي الذي أنجزها ووضع تقريره الذي خلص فيه إلى أن قيمة التعويض عن الافراغ محددة في مبلغ: 147.500,00 درهم.

وبناء على مذكرة التعقيب بعد الخبرة لنائب المدعيان التي عرض من خلالها ان المبلغ الذي حدده الخبير، كتعويض للمدعى عليه عن افراغ المحل التجاري موضوع الدعوى الحالية، هو مبلغ جد مبالغ فيه ، خصوصا وأن قيمة النشاط التجاري للمحلالمكتريشئى للمدعى عليه ، ضعيفة جدا ، و ذلك يتضح من السومة الكرائية، المكروى بها هذا المحلالتى لا تتجاوز 550.00 درهم ، و مساحته التي لا تتجاوز في مجملها 19 متر مربع . كما ان المدعى عليه مكتري المحل المذكور ، لا يتوفر على اية تصاريح ضريبية ، تخصصها المحل عليه الخبير وحيث من خلال هاته المعطيات التي سطرناها اعلاه ، يتضح للمحكمة ان الأمر يتعلق بمجرد محل تجاري جد صغير ، نشاطه التجاري متذبذب ، و لا يؤدي صاحبه اية ضرائب كما ان النشاط التجاري لهذا المحل يتسم بالتذبذب و عدم الاستقرار ، حسبما صرح به المدعى على نشاطه التجاري وحيث لذلك لا يمكن ان يصل التعويض المستحق عن افراغه، الى المبلغ الذي حدده السيد الخبير في تقريره الذي هو مبلغ جد مبالغ فيه ، و فيه تحيز واضح لصالح المدعى عليه و اجحاف بحقوقهما لذلك فإنهما لا يوافقان على الخبرة المذكورة. أجل ذلك يلتزمان الأمر بإجراء خبرة مضادة، تعهد لخبير مختص، تكون قانونية وموضوعية، في تحديد التعويض المستحق، عن افراغ المحل التجاري موضوع الدعوى مع حفظ حقهما في التعقيب على الخبرة، والادلاء بمطالبيهما النهائية على ضوءها.

وبناء على المذكرة التعقيب بعد الخبرة لنائب المدعى عليه التي عرض من خلالها حيث أن العارض يؤكد للمحكمة بأن طلب المدعى الأصلي الرامي إلى الافراغ غير مرتكز على أساس قانوني، وأن مقومات الطلب غير متوفرة في نازلة الحال وأن ما اعتمده المدعى الأصلي من تبريرات تبقى غير مجدية أنها ضارة بمصالح العارض المشروعة هذا ما يستدعي أساسا القول والحكم برفض طلب الإفراغ، واحتياطيا من حيث التعقيب على الخبرة فان الخبير المنتدب بمقتضى الحكم التمهيدي قد وضع تقرير خبرته بملف حيث حدد مبلغ : 147.500,00 درهم مائة وسبعة واربعون ألف وخمسمائة درهم تعويضا مستحقا لفائدة العارض عن فقدان الأصل التجاري و عناصره وتوابعه ومدخوله التجاري الناتج عن إفراغه جميع مكونات الأصل التجاري؛ وأن تقرير الخبرة جاء غير مستوفي لكافة الشروط القانونية كون التعويض ضئيل جدا مقارنة بالأصل التجاري وعناصره المادية والمعنوية؛ وحيث أن العارض يود المطالبة برفع التعويض؛ ويلتمس إرجاع الخبرة للسيد الخبير أو الأمر بخبرة مضادة تراعى فيها جميع المعطيات وتكون مستوفية لجميع الشروط الموضوعية تأخذ بعين الاعتبار مدة استغلال العارض للأصل التجاري على وجه الكراء مع تقويم العناصر المادية والمعنوية لهذه الأسباب؛ ملتصقا أساسا برفض طلب الإفراغ؛ واحتياطيا من حيث الخبرة الأمر بإرجاع الخبرة للخبير أو الأمر بإجراء خبرة مضادة. واحتياطيا جدا بالمصادقة على تقرير الخبرة والحكم لفائدة العارض بما قيمة: 147.500,00 درهم وبشمول الحكم بالإنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وبتحميل المدعى عليهم الصائر.

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه الطاعن:

أسباب الاستئناف

حيث أكد الطاعن فيما يخص مخالفة الامر المطعون فيه لروح القانون وانعدام التعليل فإن العارض سبق وان تقدم بمذكرة جوابية مع

الدفع بعدم قبول الطلب خلال المرحلة الابتدائية كما انه طعن في الإنذار لعدم صحة السبب الذي اعتمده المستأنف عليهما في ذلك الإنذار وان الدعوى الحالية الغرض منها المضاربة العقارية لا غير وافراغ العارض دون وجه حق وفعلا فبرجوع الى المحضر الذي انجزه السيد الخبير خلا اجراء الخبرة بعين المكان سيتبين لمحكمة الاستئناف ان المستأنف عليه يوسف (ع.) صرح انه لا يود تقديم أي تصريح سوى كون النشاط الذي يمارسه العارض يسبب له الازعاج غير أن محكمة الاستئناف ستلاحظ الامر المطعون فيه لم يجب على الدفع الذي تقدم به بكون السبب الذي أسس عليه المستأنف عليهم طلبهم غير حقيقة وما هو الا محاولة لإفراغ العارض دون تمكنه من التعويض النهائي المستحق وتم الاحتيال على مقتضيات القانونية لتحديد هذا الغرض وأن سند العارض في الدفع المشار اليه أعلاه هو مقتضيات المادة 27 من القانون 99.16 حددت الحالات التي يتم فيها المصادقة على الإنذار بالإفراغ وترتكز أساسا على صحة السبب المبني عليه الإنذار لكون القانون بصفة عامة تم تشريحه لتطبيقه بحسن نية اذ تنص تلك المادة على ما يلي "إذا تبين للجهة القضائية المختصة صحة السبب المبني عليه الإنذار قضت وفق طلب المكري الرامي إلى المصادقة على الإنذار وإفراغ المكري وإلا قضت برفض الطلب ويجوز للمكري أن يتقدم بطلب التعويض أثناء سريان دعوى المصادقة على الإنذار إذا لم يتقدم المكري بطلب مقابل للتعويض أثناء سريان هذه الدعوى فإنه يجوز له أن يرفع دعوى التعويض داخل أجل ستة أشهر من تاريخ تبليغه بالحكم النهائي القاضي بالإفراغ" وان الثابت الأمر المطعون فيه لم يتطرق لدفع الذي اثارته العارض ولم يجب عنه إطلاقا وان عدم جوابه لا بالسلب والايجاب على دفع العارض يكون الحكم المستأنف مشوبا بنقصان التعليل الموازي لانعدامه وخرق بذلك الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية وذلك جراء عدم جوابه عن الدفع المقدم من طرف العارض والمشار له في مذكرته الجوابية المدلى بها خلال المرحلة الابتدائية وأن عدم جواب الامر المطعون فيه عن الدفع الأنف ذكره يجعله مشوبا بانعدام التعليل في هذا الخصوص وفي جميع الأحوال بنقصانه المنزل في حالته منزلة انعدامه ويعرضه للنقض والإبطال وهو الجزاء الذي دأبت محكمة النقض على التذكير به وتطبيقه في مثل هذه الحالات مؤكدة دوما ما يلي " إن كل حكم أو قرار لو كان صادرا عن محكمة النقض يجب أن يكون معللا تعليلا كافيا وسليما ويتعرض للإلغاء أو النقض أو قبول إعادة النظر فيه إذا كان منعدم التعليل أو كان فاسد التعليل أو ناقصه قرار محكمة النقض عدد 242 بتاريخ 1984/2/15 منشور بمجموعة قرارات المجلس الأعلى المادة المدنية الجزء 2 ص 447 والحالة تلك يلتمس العارض الغاء الحكم الابتدائي جزئيا فيما قضى به من افراغ العارض والحكم من جديد برفض الطلب وأن دستور 2011 أحدث قاعدة دستورية تتعلق بكيفية تعليل الأحكام عندما نص في الفصل 124 على ما يلي "تصدر الأحكام وتنفذ باسم الملك طبقا للقانون وأن القاعدة الدستورية المنصوص عليها في الفصل 124 ليست قاعدة شكلية فقط تتعلق بعنوان الحكم وإنما هي قاعدة موضوعية تتعلق بكيفية تعليل الحكم من جهة ومن جهة أخرى بمطابقة الحكم للشكليات المقررة قانونا وأن ذلك الفصل ينص على أن الأحكام يجب أن تكون مطابقة القانون أي ان تحترم نص القانون الذي هو تعبير عن إرادة الأمة وأنه لا اجتهاد مع نص قانوني أي مع المادة 3 من قانون المسطرة المدنية المشار اليه أعلاه التي توجب ان يحترم المقال الافتتاحي الفصل 32 التي تلزم بان يتضمن المقال الافتتاحي العنوان الصحيح للمدعى عليه ويتبين ان القرار المطعون فيه قد خرق مقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية مما يتعين معه الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من افراغ العارض والحكم من جديد بعدم قبول الطلب ومن حيث مخالفة الخبرة المنجزة لمبدأ الموضوعية وانعدام السند القانوني لعدم تحديد السند المعتمد لتحديد بعض التعويضات فإن الثابت من الحكم المطعون فيه استند على خبرة اعتمدت منهجية غريبة لم يبين السيد خبير سندها في تحديد بعض التعويضات وخاصة في التعويض عن النشاط وضياع الأصل التجاري وكذا التعويض عن السمعة والزبناء وبالرجوع الى الخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية ستلاحظ محكمة الاستئناف ان نشاط العارض يتعلق بإصلاح السيارات وبيع قطاع الغيار وبالتالي فان المح قطاع الغيار وبالتالي فان المحل التجاري يؤدي خدمات بواسطة تقني متخصص هذا من جهة علاوة على كونه يقوم كذلك ببيع قطع الغيار فعلا فان الحكم المطعون فيه اعتمد على خبرة حددت التعويض عن فقدان الأصل التجاري على ما سماه السيد الخبير "التقييم بالمقارنة" وحدد تعويضا هزيلا لا يتجاوز 10.000.00 درهم غير أنه بالرجوع الى تقرير الخبرة الذي اعتمده الحكم المطعون فيه سيتبين حكمة الاستئناف ان الخبير لم يدل بأي وثيقة تفيد بكون القيمة المالية لنشاط مماثل في نفس المدينة تساوي 100.000.00 درهم حتى يحدد التعويض عن النشاط التجاري في مبلغ 10.000.00 درهم وأن العارض رض حرم بدون وجود أي سند قانوني او واقعي من التعويض المستحق عن فقدان الأصل التجاري او التعويض عن النشاط كما جاء في الخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية والتي صادق عليها الحكم المطعون فيه وأن عمل العارض كتقني في ميكانيك وكهرباء السيارات يجعل من قيمة النشاط ترتفع اعتبارا لكونه نشاط يتطلب تجربة ودقة ومؤهلات علمية وخبرة كبيرة في هذا المجال. وحيث أن المنهجية الأكثر انصافا وواجهة والتي

يعتمدها السادة الخبراء في مثل حالة العارض الذي يمارس نشاطا يتعلق بتقديم خدمات تقنية بواسطة تقني متخصص ولا يتوفر على تصريحات ضريبية هي اعتماد معدل الربح الخام لمدة تتراوح بين السنة وثلاثة سنوات حسب نوع النشاط وعلاوة على ذلك فان النسبة التي يعتمد عليها السادة الخبراء في تقدير التعويض عن النشاط هي ثلاثين في المائة وليس عشرة في المائة كما نحى الخبير الوعدي في خبرته التي اعتمده الحكم التمهيدي وحيث أن العارض يدل للمجلس بتقرير خبرة على سبيل الاستئناس يتعلق بحالة مطابقة لوضعية العارض سبق وان صادقت عليه المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقتضى مقرر نهائي وأن السيد الخبير قد انجز خبرة مجحفة في حق العارض عندما حدد قيمة النشاط التجاري الذي يزاوله ازيد من 35 سنة في 10.000.00 درهم وأن الاجحاف الذي طال العارض بخصوص تحديد التعويض عن النشاط طاله كذلك بالنسبة لتعويض عن السمعة والزبناء الذي حدده السيد الخبير فقط في مبلغ 30.000.000 دهم وكذا التعويض عن تكاليف الانتقال لمحل اخر وبالنسبة لسمعة والزبناء فان العارض يعتبر من المحلات الأولى التي تم انشاءها بمدينة بنسليمان والمتخصصة في اصلاح ميكانيك وكهرباء السيارات غير أن الحكم المطعون فيه اعتمد على خبرة ام تأخذ بعين الاعتبار هذه المعطيات اثناء تحديد التعويض عن السمعة والزبناء الذين راكمهم لمدة تزيد عن 35 سنة من الاستغلال لمحله التجاري وأن تحديد مصاريف الانتقال من طرف الخبير في 1500 درهم هو كذلك ضرب من ضروب الغرابة على اعتبار ان المحل يستغل في اصلاح السيارات وبيع قطع الغيار وان نقله الى وجهة أخرى سيتطلب مصاريف جد كبيرة تتجاوز بكثير ما حدده السيد الخبير وأنه من المقرر قانونا ان المحكمة غير ملزمة براي الخبير وأنها تطبق القانون وفق ما تنص عليه احكام الفصل 3 من ق. م. م والفصل 124 من دستور المملكة المغربية وأنه من المقرر فقها وقضاء أن الخبير ملزم ببيان الحجج والكيفية التي توصل من خلالها لخلاصة ما دون أخرى مستندا في ذلك على القانون وذلك من خلال العديد من القرارات كرسست كون أن الخبير ملزم ببيان الكيفية التي توصل بها إلى الخلاصة في تقريره حيث جاء في القرار رقم 1/7 المؤرخ في 08 يناير 2015 في الملف عدد 2012/1/3/1081 ما يلي لم تشر الخبرة المعتمدة من لدن المحكمة للحجج ولا الكيفية التي بها تخفيض "الدين والمحكمة التجارية لما لم تقم الحجة عند تحديدها لما تبقى من الدين المضمون برهن" واخذت براي الخبير الوارد في خلاصة تقريره على عواهنه دون ان يضع المطلوب بين يديها يدل على ان سنديك الشركة أدى أقساط الدين ولم تدرج " بالكشوف الحسابية ودون ان ترد المحكمة لا سلبا ولا إيجابا على الدفع المتمسك بها من طرف الطاعن فان قرارها يكون متسما بنقص التعليل المعبر بمثابة انعدامه وفي جميع الأحوال فان الحكم المطعون فيه صادق على التعويض الاحتياطي الذي حدده الخبير رغم كونه بعيد عن القيمة الحقيقية للأصل التجاري الذي يشغله العارض وذلك للاعتبارات التالية تاريخ شروع العارض في استغلال الأصل التجاري وأن تاريخ الفعلي لشروع في استغلال الأصل التجاري الذي يشغله العارض السيد عبد اللطيف (ك.) 1995/1/1 كما هو ثابت من نسخة من السجل التجار لهذا الأخير وأن الثابت ان العارض بدأ باستغلال المحل المذكور في اصلاح ميكانيك وكهرباء السيارات وبيع قطع الغيار منذ 1995 أي انه يستغله في نشاطه التجاري ازيد من 30 سنة. موقع الأصل التجاري وطبيعة النشاط التجاري وان المحل موضع التقييم يقع بوسط مدينة بنسليمان على مقربة من شارع الحسن سن الثاني الشارع الرئيسي بمدينة بنسليمان وان المحل التجاري المذكور يقع في وسط مدينة بنسليمان بل انه يتواجد بموقع استراتيجي قرب جميع الإدارات ويعرف حركة ورواج تجاري كبير وعلى مقربة من السوق المركزي المتواجد بابن سليمان الذي يتواجد بدوره بوسط مدينة بنسليمان وان القيمة التجارية للمحل استنادا على المعطيات المذكورة تبقى جد كبيرة مقارنة مع ما توصلت اليه الخبرة التي اعتمدها الحكم المطعون فيه وان مساحة المحل التجاري الذي حددها الخبير في 19 متر دون بيان سنده في ذلك خاصة انه لم يرفق تقرير الخبرة بأي وثيقة تعزز ما توصل اليه وانه من الضروري التذكير ان المحل التجاري يتوفر على سدة علاوة على ساحة كبيرة تابعة للمحل التجاري وهي التي اظهرتها الصور التي ارفقها السيد الخبير في تقريره واستنادا على تلك المعطيات تكون المساحة الاجمالية التي يشغلها العارض في المح التجاري المنشود افرغه أكثر بكثير مما حدده السيد الخبير ، ملتسما قبول هذا الاستئناف شكلا وموضوعا فيما يخص المقال الأصلي الرامي الى الافراغ إلغاء الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء ب تاريخ 2024/01/23 في الملف 2023/8219/6218 حكم رقم 759 فيما قضى به من افراغ العارض وبعد التصدي الحكم و القول من جديد التصريح برفض الطلب وفيما يخص المقال المضاد الرامي الى الحكم بتعويض احتياطي الغاء الحكم التمهيدي والقاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير سفيان الوعدي بتاريخ 2023/10/17 تحت عدد 1608 مع ما يترتب عن ذلك قانونا وبعد التصدي الحكم والقول من جديد الأمر بإجراء خبرة جديدة تكون حضورية وموضوعية مع حفظ حق العارض في التعقيب وتحميل المستأنف عليه الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة تبليغية من الحكم المطعون فيه وأصل طي التبليغ .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المجلس البلدي لمدينة بنسليمان بجلسة 24/06/2024 عرض فيها أنه وقع إدخال العارض في الدعوى بالرغم من تعديلات الحكم الابتدائي بهذا الخصوص والتي جاءت مستفيضة بكون الوثيقة المطعون فيها وهي القرار رقم 11 لا تأثير لها في الفصل في النزاع وصح ما عللت به المحكمة الابتدائية حكمها بهذا الخصوص أي عدم قبول طلب إدخال العارض في الدعوى وأن أطوار الدعوى تزكى طرح المحكمة الابتدائية ذلك أن الخبرة بها أثبتت الحالة المهترئة للعقار المطالب بإفراغه ملتزمة تأييد الحكم المتخذ ابتدائيا والقاضي بعدم قبول طلب إدخال العارض في الدعوى.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليه 24/06/2024 عرض فيها فيما يخص الدفع بمخالفة الأمر لروح القانون وانعدام التعليل فإن ما اثاره المستأنف من دفع بهذا الخصوص يبقى غير مستند على اساس ان المحكمة الابتدائية قد عللت حكمها بشأن الدفع الذي اثاره المستأنف بخصوص صحة السبب و اشارت فيه الى ان الثابت من وثائق الملف من خلال الانذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2022/02/13 ان ارادة المالكين المعبر عنها بمقتضاه ترمي الى استرجاع المحل المكثري لهدمه و اعادة بنائه و منحوه من اجل هذه الغاية اجل ثلاثة اشهر المنصوص عليها في المادة 26 من القانون 49.16 ثم ادلوا في اطار اثبات صحة السبب برخصة الهدم و اعادة البناء و التصميم الهندسي و شهادة الملكية و شهادة الإيداع اللتان تثبتان تملك العقار ذي الرسم العقاري عدد 18211/د موضوع النزاع سنة 2018 اي اكثر من سنة من تاريخ الانذار وهو تعليل قانوني وموضوعي ومصادف للصواب و اشارت المحكمة الابتدائية في تعليل حكمها المذكور الى المادة التاسعة من القانون 49.16 التي وضعت شرطين للمطالبة بالافراغ للهدم و اعادة البناء وهما اثبات المكثري تملكه للمحل المطلوب افراغه لمدة لا تقل عن سنة من تاريخ الانذار اذائه للمكثري تعويضا مؤقتا يوازي كراء ثلاث سنوات اذا نصت مقتضيات المادة المذكورة على ما يلي يحق للمكثري المطالبة بالافراغ لرغبته في هدم المحل و اعادة بنائه شريطة اثبات تملكه اياه لمدة لا تقل عن سنة من تاريخ الانذار وادائه للمكثري تعويضا يوازي كراء ثلاث سنوات مع الاحتفاظ له بحق الرجوع اذا شملت البناية الجديدة على محلات معدة لممارسة نشاط مماثل تحده المحكمة من خلال التصميم المصادق عليه من الجهة الادارية المختصة على ان يكون قدر الامكان متطابقا مع المحل السابق و النشاط الممارس فيه" وبذلك يتضح للمحكمة أن المحكمة عللت حكمها بتعليلها كافي و قانونيا و كان بذلك حكمها مصادفا للصواب فيما انتهت اليه كما ان ما اثاره المستأنف من دفع تتعلق بعدم صحة السبب المضمن بالانذار تبقى غير مستندة على اساس ان العارض يوسف (ع.) صرح لدى السيد الخبير انه يرغب في البناء و صرح بعد ذلك انه لا يتوفر على أي تصريح اضافي سوى ان النشاط التجاري يشكل ازعاج له مما يؤثر سلبا على اطفاله الا ان السيد الخبير لم يضمن تصريحاته بشكل مستمر اذ بالرجوع الى المحضر المذكور نجد ان السيد الخبير ضمن تصريحات المستأنف بعدها استمع للعارض يوسف (ع.) الذي صرح انه يرغب في البناء و صرح بعد ذلك انه لا يتوفر على تصريح اضافي سوى ان النشاط التجاري يشكل له ازعاج الا ان السيد الخبير ضمن العبارة التي صرح له فيها انه يرغب في البناء والعبارة الاخرى التي تلتها دون ان يضمن اسمه الذي ضمنه في اخر التصريحات الا انه بالرجوع الى المحضر المذكور يتضح ان تلك التصريحات تتعلق بالعارض يوسف (ع.) اذ ان المستأنف المكثري لا يمكن ان يصرح انه يرغب في البناء لان المحل ليس في ملكه و لأن الذي يرغب في البناء هما العارضين يوسف (ع.) و محمد (ع.) و بالنسبة لهذا الأخير صرح انه لا يرغب في الادلاء بأي تصريح. و انه لذلك تبقى العبارة المضمنة بالمحضر و التي جاء فيها انه يرغب في البناء صادرة عن العارض يوسف (ع.) لذلك تبقى الدفوع المثارة من طرف المستأنف بهذا الخصوص غير مستندة على اساس و يتعين بالتالي ردها و بالاضافة الى ذلك فإن مقتضيات المادة التاسعة من القانون المشار اليه اعلاه قد للمكثري حق الرجوع مما تبقى معه دفع المستأنف المثارة بهذا الخصوص غير مستندة على اساس و يتعين بالتالي ردها. كما ان العارضين في اطار اثبات صحة السبب المعتمد في الانذار قد ادليا برخصة هم و اعادة البناء و تصميم هندسي و تقرير خبرة تقنية و قرار المجلس الجماعي و محضر المعاينة يوضح الحالة المزرية التي اصبحت عليها البناية موضوع طلب الهدم و اعادة البناء و التي اصبحت تشوبها مجموعة من الشقوق بشكل اصبحت تهدد أمن سلامة مستعملها وهذا الامر الثابت كذلك حتى من خلال الخبرة المنجزة من طرف المستأنف نفس المدلى بها من طرفه خلال المرحلة الابتدائية و بذلك تبقى الدفوع المثارة في هذا الشأن غير مستندة على اساس وفيما يخص الدفع بمخالفة الخبرة المنجزة لمبدأ الموضوعية و انعدام السند القانوني لعدم تحديد السند المعتمد لتحديد بعض التعويضات وان ما اثاره المستأنف من دفع بخصوص الخبرة يبقى غير مستند على اساس اذ على العكس من ذلك فان المبلغ الذي حدده السيد الخبير

كتعويض للمستأنف عن افرار المحل المكرو هو تعويض جد مبالغ فيه خصوصا و ان قيمة النشاط التجاري للمحل المكرو للمستأنف ضعيفة جدا و التي تتضح جليا من السومة الكرائية المكرو بهذا المحل و التي لا تتجاوز 550 درهم و مساحته التي لا تتجاوز 19 متر مربع بالاضافة الى ان المستأنف لا يتوفر على اية تصاريح ضريبية تخص المحل ولا يتوفر على اوراق محاسبية و الهم من ذلك ما صرح به المستأنف نفسه للسيد الخبير و ذي صرح له انه لا يمكن له الادلاء باي معطى مالي يخص نشاطه نظرا لطبيعة النشاط الذي يتسم بالتذبذب وعدم الاستقرار فتصريحه هذا الذي اكد فيه ان نشاطه التجاري يتسم بالتذبذب و عدم الاستقرار يفند جميع دفعاته المثارة بمقتضى مقاله الاستينافي و يؤكد معطى اخر كذلك و هو ان التعويض الممنوح له من طرف السيد الخبير مبالغ فيه و يتجاوز بكثير القيمة التجارية للمحل المطلوب افراره و بالاضافة الى ذلك فان المستأنف لا يتوفر على اية تجهيزات او الات من شأنها ان تتعرض للتلف و الضياع في حالة الانتقال الى محل اخر فالامر في نازلة الحال يتعلق بنشاط تجاري غير مهيكلا و بمحل تجاري جد صغير لا تتجاوز مساحته 19 متر مربع ومكرو بسومة كرائية زهيدة لا تتجاوز 550 درهم تتناسب و قيمته التجارية الضعيفة ويتواجد باحدى الازقة المهمشة في مدينة بنسليمان بعيد عن الشارع الرئيسي و عن السوق المركزي و عن الادارات و المرافق العمومية لا يؤدي صاحبه اية ضرائب ولا يتوفر على اية اوراق محاسبية و اقر صاحبه شخصيا للسيد الخبير ان نشاطه يتسم بالتذبذب و عدم الاستقرار الشئ يفند جميع دفعاته و ادعاءاته المثارة بمقتضى المقال الاستينافي ملتصا رد الاستئناف لعدم ارتكازه على اساس و تايد الحكم المتخذ فيما قضى به لمصادفته الصواب مع تحميل المستأنف الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية مرفقة المدلى بها من دفاع المستأنف بجلسة 01/07/2024 عرض فيها من حيث عدم صحة المنهجية التي اعتمدها الخبير في تحديد التعويض عن الكراء فإن الخبير المعين خلال المرحلة الابتدائية لم يبين ما هو السند الذي جعله يحد التعويض في الحق في الكراء في مبلغ 104.000.00 درهم ولم يأخذ بعين الاعتبار المدة الزمنية في استغلال المحل التجاري وكذا قلة العرض على اقتناء الأصول التجارية فعلا فإن الخبرة التي أنجزت خلال المرحلة الابتدائية لم تأخذ بعين الاعتبار هذه المعطيات المهمة والتي تجعل الخبير ملزم بتفعيل ما يسمى بالمعامل 5 لاحتساب قيمة التعويض الحق في الكراء كما أكدت على ذلك الأحكام والقرارات الصادرة عن التجارية ومحكمة لاستئناف التجارية بالدار البيضاء ذلك أن التعويض عن الحق في الكراء الذي يستحقه العارض يجب أن يحتسب كما يلي: متوسط السومة الكرائية السنوية حسب سوق العقار 5000 درهم $60.000.00 \times 12$ درهم والسومة الكرائية السنوية الحالية 550 درهم $6600 \times 5 = 33.000.00$ درهم وتبعاً لذلك فإن العارض يستحق تعويضاً عن الحق في الإيجار محدد في مبلغ 267.000.00 درهم كما يتبين من إحدى الخبرات التي تم إنجازها على أصل تجاري يوجد على مقربة من المحل التجاري موضوع الدعوى الحالية ومن المفيد الإشارة الى كون السومة الكرائية للمحل والبالغة في 550 درهم تم تحديدها قبل 35 سنة خلت من طرف المالك الأصلي ولم يتم الزيادة فيها بتاتا في حين ان السومة الكرائية الحالية لمحل مماثل لا تقل عن 5000 درهم وأن المحكمة التجارية بالدار البيضاء إعتبرت أن المنهجية المشار إليها أعلاه الصحيحة في تحديد التعويض عن الحق بالكراء كما هو ثابت من الحم الصادر بتاريخ 2023/12/28 في الملف عدد 2023/8117/3692 تحت عدد 7109 كما يتبين من صورة ذلك الحكم الذي يتعلق بمحل تجاري على مقربة من المحل التجاري موضوع الدعوى الحالية وأن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قضت بتأييد ذلك الحكم بالمصادقة على تقرير الخبرة المشار إليه أعلاه في الملف عدد 2024/8225/1478 قرار بتاريخ 2024/05/08 تحت عدد 2946 مؤكدة على أن العملية التي أجراها العارض أعلاه العملية الصحيحة التي يتم بمقتضاها تحديد التعويض عن الحق في الكراء وان العارض اذ يعتبر ان التعويض عن الحق في الإيجار الذي حدد الخبير خلال المرحلة الابتدائية جد ضئيل ولا يغطي القيمة الحقيقية للحق في الكراء فان السيد ل الخبير لم يبين سنده في ذلك وسبب استبعاد مدة الكراء والاستغلال التي تجاوزت 35 سنة ومن الضروري التأكيد ان الخبير وإن حدد قيمة الحق في الإيجار بناء على السومة الكرائية الحالية لمحل بنفس المواصفات فان المعيار الذي اعتمده الخبير في قيمة التعويض لا تتناسب مع المدة التي اعتمدها فيها العارض المحل والت والتي تتجاوز 35 سنة وطبيعة النشاط والموقع الجغرافي للأصل التجاري وحجم النشاط التجاري للمحلات المحيطة بالأصل التجاري للعارض وأن الحكم المطعون فيه عندما صادق على الخبرة في النقطة المتعلقة بتحديد التعويض عن الحق في الإيجار في مبلغ 104.000.00 درهم لم يصادف الصواب مما يتعين معه إلغائه والحكم من جديد بإجراء خبرة تكون موضوعية ومن حيث عدم صحة المنهجية المعتمدة من طرف الخبير في تحديد التعويض يتبين من تقرير الخبرة الذي صادق عليه الحكم المطعون فيه أنه لم يبين ما هي المنهجية أو الطريقة العلمية التي توصل من خلالها لكون

التعويض عن فقدان النشاط محدد في مبلغ 10000 درهم وليس أكثر أو أقل وأن المنهجية التي يعتمدها الخبراء في هذا الباب وفي حالة عدم التوفر على التصريحات الضريبية أو محاسبة منتظمة انه يتم تحديد الدخل اليومي الجزافي من طرف الخبير ويتم ضربه في عدد أيام الشهر الواحد تم يتم ضربه مرة أخرى في 11.5 شهر عمل أي سنة وأن الثابت من نشاط لعارض انه تقني كهرباء السيارات وبيع قطع الغيار المتعلقة بهذه الاخيرة أي اننا لو أجرينا عملية حسابية بسيطة بخصوص دخل العارض سنجد ان التعويض عن فقدان النشاط سيتجاوز بكثير مبلغ 10000 درهم المحدد من طرف الخبير والذي صادق عليه الحكم المطعون فيه فعلا فإذا اعتبرنا أن نشاط العارض يذر عليه مدخولا يوميا محدد في 500 درهم فقط فان قيمة التعويض عن فقدان النشاط التجاري ستتجاوز 149.500.00 درهم : $26 \times 500 = 13000 \times 1.5 = 149.500.00$ أشهر وان المقررات القضائية الشمار اليها أعلاه تعتبر حجة على الوقائع المضمنة به وتؤكد صحة المنهجية التي نهجها الخبير في احتساب التعويضات الناتجة عن فقدان الحق في الكراء والنشاط التجاري وذلك وفق ما تنص عليه احكام الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود والحالة ماكر وفي جميع الأحوال يكون الحكم الابتدائي الذي صادق على خبرة غير موضوعية ومخالفة للقانون لم يستند فيما قضى به على أي أساس قانوني وقد حرم العارض من التعويضات الحقيقية المستحقة عن فقدان اصله التجاري الذي كان يستغله منذ 35 سنة خلت والحالة تلك يكون الدفع التي تمسك به المستأنف عليهم غير جدية ، ملتصقا بـ جميع دفع المستأنف عليهما والحكم وفق المقال الاستثنائي للعارض ومحمراته الحالية .

أرفقت ب: صورة من تقري خبرة لمحل تجاري مجاور للأصل التجاري موضوع الدعوى الحالية وصورة من الحكم عدد 7109 وصورة من القرار عدد 2946 .

وبناء على المذكرة الرد المدلى بها من دفاع المستأنف عليهما بجلسة 22/07/2024 عرض فيها أنه فيما يخص الدفع بعدم صحة المنهجية التي اعتمدها الخبير في تحديد التعويض عن الكراء اثار المستأنف بمقتضى هذا الدفع بان الخبير المعين خلال المرحلة الابتدائية لم يبين ما هو السند الذي جعله يحدد التعويض في الحق في الكراء في مبلغ 104000.00 درهم و لم يأخذ بعين الاعتبار المدة الزمنية في استغلال المحل التجاري وكذا قلة العرض على اقتناء الاصول التجارية وان الخبرة المنجزة لم تأخذ بعين الاعتبار هذه المعطيات التي تجعل الخبير ملزم بتفعيل ما يسمى بالمعامل 5 لاحتساب قيمة التعويض عن الحق في الكراء وانه بالنسبة لهذا الدفع يبقى غير مستند على اساس ان لا وجود لاي مقتضى قانوني يلزم الخبير بتفعيل المعامل 5 لاحتساب قيمة التعويض عن الحق في الكراء انما العناصر التي يجب اعتمادها لتحديد التعويض لانهاء عقد الكراء المنصوص عليها في المادة 7 من قانون 49.16 و التي نصت على ما يلي: " يعادل التعويض ما لحق المكتري من ضرر ناجم عن الافراغ يشمل هذا التعويض قيمة الاصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الاربع الاخيرة بالاضافة الى المكتري من تحسينات واصلاحات و ما فقده من عناصر الاصل التجاري كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل" وانه بالرجوع الى مقتضيات المادة المذكورة لا نجد بها أي مقتضى يوجب تفعيل المعامل 5 لاحتساب قيمة التعويض عن الحق في الكراء و هو ما انتهت اليه المحكمة في قراره عدد 3539 الصادر بتاريخ 07-12-2018 في الملف رقم 2018/8206/2545 الذي انتهى فيه الى ما يلي حيث انه خلافا لما تمسك به الطاعنان من عدم احتساب الخبير المبالغ التي اشترى بها المستأنفين انصبة الاغيار فان المادة 7 من القانون 16/46 قد الزمت اعتماد التصاريح الضريبية للسنوات الاربع الاخيرة بالاضافة الى ما انفق المكتري من تحسينات واصلاحات ما فقده من عناصر الاصل التجاري و مصاريف الانتقال شريطة الا يقل التعويض عن المبلغ المدفوع مقابل الحق في الكراء وبما أن المبلغ المحدد يفوق ما دفعه المكتري مقابل شرائه للاصل التجاري يصبح معها الدفع المثار غير جدي و يتعين بالتالي رده و القول بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به في هذا الصدد و هو ما انتهت اليه المحكمة كذلك في قراره عدد 3389 الصادر بتاريخ 2018/07/04 في الملف عدد 2018/8206/1802 الذي جاء فيه " أن كل من المستأنف اصليا والمستأنف فرعيا نازعا في قيمة التعويض المحكوم به وطالبا بتعديله زيادة بالنسبة للاول ونقصا بالنسبة للثاني الا انه يراعى في تحديد التعويض المستحق للمكتري عن الافراغ قيمة الاصل التجاري الذي يحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الاربع الاخيرة بالاضافة الى ما انفق المكتري من تحسينات واصلاحات و ما فقده من عناصر الاصل التجاري ومصاريف الانتقال من المحل عملا بمقتضيات المادة 7 من قانون 49.16 وانه بالرجوع الى الخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية نجد انها احترمت جميع مقتضيات القانونية المنصوص عليها في المادة 7 من القانون المشار اليه اعلاه و انه بالنسبة للحق في الايجار فقد حدده استنادا الى السومة الكرائية للمحل المحددة في 550.00 درهم استنادا الى القيمة الكرائية الحالية لمحل تجاري بنفس المواصفات و في نفس الموقع تقدر ب

2000.00 درهم واستنادا الى مدة الكراء التي تفوق 30 سنة مما تكون المدة المستحقة 72 شهرا وان العملية الحسابية التي اعتمدها السيد الخبير لحساب هذا التعويض هي على الشكل التالي: (2000-550) 72 = 104400.00 كما ان السيد الخبير حدد التعويض المستحق عن اهمية النشاط التجاري بالاعتماد على طريقة التقييم بالمقارنة وذلك بالنظر للقيمة المالية لنشاط مماثل في نفس المدينة والموقع وبنفس المواصفات التي حددها في مبلغ 100000.00 درهم وحدد بناء عليها معدل 10% لحساب الجزء من النشاط التجاري المعرض للفقدان في حالة الافراغ؛ وان القيمة المستحقة هذا التعويض من القيمة الاجمالية للنشاط التجاري هي 10000.00 درهم وبالإضافة الى ذلك فان السيد الخبير قد حدد القيمة المستحقة عن التعويض المذكور بالرغم من عدم ادلاء المستأنف بالتصاريح الضريبية للسنوات الاربع الاخيرة وبالإضافة الى تصريح المستأنف للسيد الخبير بانه لا يمكن الادلاء باي معطى مالي يخص نشاطه نظرا لطبيعة النشاط الذي يتسم بالتذبذب وعدم الاستقرار كما ان السيد الخبير قد حدد قيمة الاصلاحات والتحسينات في مبلغ 200000 درهم بالرغم من عدم ادلاء المستأنف باية وثيقة للقيام بالاصلاحات وهو ما ذهبت اليه المحكمة في قراره عدد 4844 الصادر بتاريخ 2017/10/04 الذي جاء فيه " حيث انه لاحق في المطالبة بالتعويض عن الاصلاحات مادام ان المكثري لم يستطع اثباتها فمن ادعى شيئا وجب عليه اثباته عملا بمقتضيات المادة 399 من ق.ل.ع المستمد من القاعدة الفقهية "البينة على من ادعى" كما ان المادة 7 من القانون 49/16 وان اشارت الى ان المكثري محق في التعويض عن الاصلاحات فان ذلك مشروط باثبات قيمتها كما ان السيد الخبير قد حدد للمستأنف كتعويض عن السمعة والزبناء في مبلغ 30000.00 درهم مع أن هذا الأخير لا يستحقه لعدم إدلائه بالتصاريح الضريبية و هو ما انتهت اليه المحكمة في قراره 3658 الصادر بتاريخ 18-02-2018 في الملف عدد 5767/8206/204 الذي جاء فيه و بخصوص التعويض عن السمعة و الزبناء فلا مبرر له في غياب تصاريح ضريبية للسنوات الاربع الاخيرة كما ان السيد الخبير حدد للمستأنف كذلك التعويض عن الانتقال لمحل اخر وحددها في مبلغ 1500.00 درهم وحيث بذلك فان التعويضات المحددة للمستأنف بمقتضى الخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية عن افراغ المحل المكثري له هي شاملة لجميع التعويضات المستحقة له بمقتضى المادة 7 من قانون 49.16 بل انه حدد له بعض التعويضات التي لا يستحقها كالتعويض عن السمعة والزبناء الذي لا يستحقه لعدم إدلائه بالتصاريح الضريبية والتعويض عن الاصلاحات لا يستحقه هو الآخر لعدم إدلائه بما يثبت قيامه باصلاحات المحل المكثري له؛ وفيما يخص الدفع بعدم صحة المنهجية المعتمدة من طرف الخبير في تحديد التعويض عن النشاط التجاري فإن ما اثاره المستأنف بمقتضى هذا الدفع يبقى غير مستند على اساس ان المبلغ الذي خلص اليه السيد الخبير كتعويض للمستأنف عن النشاط التجاري هو التعويض المناسب له وان المنهجية التي اعتمدها في حسابه هي المنهجية الصحيحة هذا بالإضافة الى اخذنا بعين الاعتبار ان المستأنف لا يتوفر على تصاريح ضريبية و على اوراق محاسبية بالإضافة الى ان نشاطه التجاري يتسم بالتذبذب وعدم الاستقرار وهو ما صرح به المستأنف شخصيا للسيد الخبير الذي جاء فيه " انه لا يمكن له الادلاء باي معطى مالي يخص نشاطه نظرا لطبيعة نشاطه الذي يتسم بالتذبذب و عدم الاستقرار بالإضافة الى ان المحل المكثري له لا تتجاوز مساحته 19 متر مربع يضع فيه المستأنف بعض الآلات و المعدات لاصلاح كهرباء السيارات، ملتصقا رد الاستئناف لعدم ارتكازه على اساس وتأيد الحكم المتخذ فيما قضى به لمصادفته الصواب مع تحميل المستأنف الصائر.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية الى تطبيق القانون .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 22/07/2024 تخلف نائب تخلف نائب المستأنفة وحضر نائب المستأنف عليها وادلى بمذكرة تعقيب وتخلف الاستاذ حليوات رغم التوصل؛ فتقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 29/07/2024.

محكمة الاستئناف

حيث نعت الطاعنة على الحكم المستأنف انعدام التعليل ومخالفة الخبرة المنجزة لمبدأ الموضوعية وبسطة أوجه استئنافها وفق ما هو مبين اعلاه.

وحيث بخصوص ماتمسك به الطاعن من أن الإنذار غير جدي وأن غاية المستأنف عليهما هو المضاربة العقارية وأن العقار في حالة جيدة فهي أسباب مردودة أمام اثبات المالكين رغبتهما في الهدم واعادة البناء والتصميم الهندسي للمحل المصادق عليهما من الجهات

المختصة وفقا لمقتضيات المادة 18 من القانون 49.16 وهو الامر الذي يجعل الانذار الموجه للمستأنف مستوفيا لشروطه الشكلية والموضوعية؛ وهذا ما ذهب اليه محكمة درجة اولى اذ ردت عن صواب الدفع المثار امامها بخصوص عدم جدية السبب وعللت حكمها بأن ارادة المالكين ترمي الى استرجاع المحل المكترى لهدمه واعادة بنائه ومنحوه أجل ثلاثة أشهر المنصوص عليها في المادة 26 من القانون 49.16 وأدلو في اطار اثبات صحة السبب برخصة الهدم واعادة البناء والتصميم الهندسي وشهادة الملكية وشهادة الايداع التي تثبت تملكهما للعقار منذ مايزيد عن سنة من تاريخ الانذار؛ وان ماتمسك به الطاعن بخصوص انعدام التعليل وخرق روح القانون غير ذي اساس ويتعين رده.

وحيث بخصوص ما أثاره المستأنف من مخالفة الخبرة المنجزة للموضوعية فانه وبخلاف ما اثاره الطاعن فان المحكمة وبرجوعها الى تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد سفيان الوعدودي تبين لها ان الطاعن استنكف عن الادلاء بالتصريحات الضريبية للمحل كما صرح للخبير انه لايمكنه الادلاء باي معطى مالي يخص نشاطه نظرا لطبيعة النشاط الذي يتسم بعدم الاستقرار؛ وان السيد الخبير اعتمد في تقدير التعويض المستحق للمستأنف بعد معاينة المحل وتحديد موقعه والنشاط المزاوول فيه؛ وان ماخلص اليه من تعويض عن الحق في الكراء في مبلغ (104.400,00) درهم مناسبة لاعتماده في احتسابه على خصم السومة المكترى بها (550) درهم من السومة المقترحة (2000) درهم مع الاخذ بعين الاعتبار مدة كراء المحل التي تفوق ثلاثين سنة وحددها في ست سنوات (72) شهرا؛ وأن منازعة المستأنف في تقرير الخبرة وادعاؤه أنه حرم من التعويض المستحق عن فقدان الاصل التجاري غير ذي اساس ذلك ان السيد الخبير وكما سبقت الاشارة الى ذلك حدد التعويض عن الحق في الايجار في المبلغ المضمن اعلاه وكذا مبلغ (30000,00) درهم عن الزبناء والسومة.

وحيث ان ما خلس اليه الخبير جاء بناء على معطيات وعناصر موضوعية كموقع المحل ومواصفاته والنشاط التجاري الممارس به؛ وان منازعة المستأنف ظل مجرد ادعاء ليس له اساس قانوني او واقعي سليم؛ مما يتعين معه رد السبب المتمسك به وتأيد الحكم المستأنف؛ وتحميله الصائر.

لهذه الأسباب

حكمت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف .

في الموضوع : برده وتأيد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.