

**Bail commercial : Le bailleur qui vend l'immeuble après avoir donné congé pour démolition et reconstruction doit une indemnité d'éviction complète au preneur (CA. com. Casablanca 2023)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 63161	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3822
<b>Date de décision</b> 20230607	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/1067	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Vente de l'immeuble, Perte du fonds de commerce, Notification au bailleur, Mauvaise foi, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Droit de priorité, Congé pour démolition et reconstruction, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Application de la loi dans le temps	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisie sur renvoi après cassation, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions d'indemnisation du preneur évincé d'un local commercial pour cause de démolition et reconstruction, lorsque le bailleur a ultérieurement cédé l'immeuble. Le tribunal de commerce avait alloué une indemnité d'éviction au preneur. L'appelant principal, bailleur, soutenait la déchéance du droit à indemnité du preneur, faute pour ce dernier d'avoir valablement notifié, dans le délai de trois mois suivant l'éviction, son intention d'exercer son droit de priorité, conformément à l'article 13 du dahir du 24 mai 1955. Se liant à la décision de la Cour de cassation, la cour retient que le preneur a valablement accompli les diligences requises en tentant de notifier le bailleur par exploit d'huissier, peu important que ce dernier n'ait pu être trouvé à l'adresse indiquée. La cour écarte dès lors la fin de non-recevoir tirée de la déchéance et, statuant sur le quantum, retient les conclusions de l'expertise judiciaire qui a évalué le préjudice en se fondant principalement sur la valeur du droit au bail et les frais de déménagement, excluant la valeur de la clientèle et des aménagements faute de documents comptables et d'une possible constatation matérielle. En conséquence, la cour d'appel de commerce confirme le jugement entrepris en son principe mais le réforme quant au montant de l'indemnité d'éviction allouée.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به شركة ب.إ. بواسطة دفاعها بتاريخ 05/02/2018 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 7/11/2017 تحت عدد 10073/2017 ملف عدد 2214/8206/2016 والقاضي في الشكل يقبول الدعويين الأصلية والمضادة وفي الموضوع في الطلب الأصلي بأداء شركة ب.إ. في شخص مثلها القانوني لفائدة السيد الحسين (ي). تعويضا إجماليا عن فقدانه لأصله التجاري في مبلغ 300.600.00 درهم وبتحميلها الصائر، في الطلب المضاد برفضه وبتحميل رافعه الصائر.

و بناء على الاستئناف الفرعي المؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 28/03/2018 يستأنف بمقتضاه المستأنف عليه نفس الحكم المشار الى مراجعه اعلاه .

في الشكل

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف فيكون الاستئناف الاصيلي و كذا الفرعي مستوفيين للشروط الشكلية و يتعين التصريح بقبولهما شكلا .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المدعي تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه كان يكتري المحل التجاري موضوع النزاع، وأنه بتاريخ 17/5/2012 توصل من المدعى عليها بإنذار بالإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء فأصدرت هذه المحكمة بتاريخ 26/1/2014 حكما يقضي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ للهدم وإعادة البناء وإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري وقد أيد هذا الحكم بمقتضى القرار عدد 2372/2014 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/1/2014 في الملف رقم 775/8206/2014، فباشرت المدعى عليها إجراءات التنفيذ وحددت له تاريخ الإفراغ في 14/7/2014 بواسطة القوة العمومية، فتقدم بطلب إرجاء التنفيذ لوجود صعوبة قانونية واقعية تتجلى في أن نص الإنذار بالإفراغ للهدم وإعادة البناء ومحضر تبليغ إنذار ومقال المصادقة عليه بالهدم وإعادة البناء الصادرين عن المدعى عليها وكذا الحكم الابتدائي والقرار الاستئنافي يشيران إلى أن عنوان المحل التجاري يحمل رقم [العنوان] المعاريف في حين أن المحل التجاري موضوع النزاع يحمل رقم [العنوان] المعاريف كما هو ثابت من خلال النموذج "ج" والإعلام بالضريبة للرسم المهني وتوصيل الكراء، فأصدر السيد رئيس المحكمة أمرا برفض الطلب لكون الأسباب المعتمدة غير كافية للقول بوجود صعوبة في التنفيذ وكان بإمكان المدعي إثارتها خلال مرحلة التقاضي، وأنه قد تم إفراغه من المحل التجاري رغم أن الحكم أعطى له الحق في البقاء في العين المؤجرة إلى حين الشروع فعليا في أعمال الهدم، موضحا أن المدعى عليها بعد إفراغه لم تبادر إلى الهدم، وعمدت بتاريخ 10/12/2014 إلى بيع العقار إلى شركة ب. بعد إفراغ جميع المكترين دون أن تقدم على الهدم كما زعمت، وأنه ببيعها العقار أثبتت سوء نيتها في التقاضي واستغلت ضعف النصوص القانونية بشكل تعسفي وجعلتها مطية لتحقيق مكاسب مالية واقتصادية، فاستعملت الحق المخول لها بموجب الفصل 12 من ظهير 24/5/1955 بسوء نية من أجل حرمانه من التعويض الكامل عن فقدان أصله التجاري، وبعد تذكيره بالفصل 20 من ظهير 24/5/1955 التمس الحكم بأداء المدعى عليها لفائدته تعويضا مسبقا قدره 100.000.00 درهم وتمهيدا بإجراء خبرة لتحديد مجمل التعويضات الناتجة عن فقدان

الأصل التجاري بجميع عناصره المادية والمعنوية وكذا الخسائر التي تكبدها والأرباح التي فقدها بسبب ضياع حقوقه وحفظ حقه في التعقيب بعد إنجاز الخبرة، مرفقا مقاله بالوثائق التالية: نسخة من الحكم عدد 1462/2014، نسخة من القرار الاستثنائي عدد 2372/2014، نسخة من محضر محاولة إشعار بالإفراغ، نسخة من طلب إرجاء التنفيذ لوجود صعوبة قانونية وواقعية، نسخة من الأمر برفض الطلب الصادر عن قاضي المستعجلات، نسخة طبق الأصل لعقد البيع، نسخة من نموذج "ج"، نسخة من إعلام بالضريبة المهنية، نسخة من الإشعار الضريبي، نسخة من توصيل أداء الكراء.

وبجلسة 17/5/2016 تقدمت نائبة المدعى عليها بمذكرة والتي جاء فيها أن مزاعم المدعي لا أساس لها يؤديها لا قانونا ولا واقعا، ذلك أن مطالبة المدعي بالتعويض وفقا لمقتضيات الفصل 20 من ظهير 24/5/1955 يستدعي أن يكون المحل التي قامت موكلته بتفويته هو نفسه المحل الذي وقع إفراغ المدعي منه من أجل الهدم وإعادة البناء، فالثابت من نسخة السجل التجاري رقم [المرجع الإداري] المدلى بها من طرف المدعي والتي تحمل اسمه تتعلق بالمحل التجاري الكائن ب [العنوان] الدار البيضاء في حين أن المحل الذي كان موضوع مسطرة الإفراغ يحمل رقم [العنوان] المعاريف الدار البيضاء، وبهذا يحاول المدعي نيل تعويض عن محل خضع لمسطرة الإفراغ للهدم وإعادة البناء وهو لا علاقة له به وبالتالي فإنه يكون في مرتبة من يتقاضى عن حقوق وبالتبعية يكون عديم الصفة في تقديم الدعوى الحالية، مشيرة إلى نفس ملتزمات المدعي الواردة بمقاله هي نفسها نصا ومضمونا تلك التي تقدم بها بموجب الدعوى التي كانت موضوع الملف رقم 1578/8206/2015 تحت رقم 9659 والتي سبق له وأن تقدم بها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء، وبعد عرضها لحيثيات الحكم المذكور، أوضحت أنه طالما أن الدعوى الحالية التي تقدم بها المدعي لا تحمل أي جديد بخصوص إثباته كون المحل موضوع قرار الإفراغ الحامل لعنوان [العنوان] المعاريف الدار البيضاء كان يعتمره على وجه الكراء كما عين ذلك الحكم الابتدائي الصادر بعدم القبول فإن دعواه الحالية تكون جدية بنفس المآل الحكم التجاري المذكور، وفي المقال المضاد أوضحت أن المقال الافتتاحي الحالي للمدعي هو نفسه المقال الذي تقدم به أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء موضوع الحكم رقم 9659 بتاريخ 13/10/2015، وأنه إذا كان من حق المدعي أن يقيم دعواه من جديد في حالة الحكم بعدم قبولها بموجب حكم قضائي سابق فإن إعادة الدعوى تتطلب تصحيح المدعي للعيوب الشكلية التي أدت إلى عدم القبول وإذا لم يقتنع بذلك الطعن في هذا الحكم لا إعادة الدعوى من جديد بنفس العيوب ودون إضافة أي جديد وإرهاق العارضة مرة أخرى قضائيا بجرها أمام ردهات المحاكم من جديد ودليلها على ذلك أن المحكمة وبمراجعتها للمقال الذي سبق للمدعي أن تقدم به أمام هذه المحكمة سيتضح أنه جاء متضمنا لنفس الوقائع ونفس الملتزمات ونفس الدفوع ونفس أوجه الدفاع دون تعديل ولا تغيير، مضافة أن إقامة الدعوى بنفس مواصفات الدعوى السابقة دون تصحيح أسباب عدم القبول لا يعد فقط تشكيكا في كفاءة الهيئة القضائية وإنما أيضا تعسفا واضحا من طرف المدعي في ممارسة حقه في التقاضي وهو تعسف ظاهر للعيان وأن هذا يعتبر وفقا للفصل 5 من ق.م.م تعسفا في استعمال الحق في التقاضي وهو في حد ذاته يعد ضررا يعطي للعارضة الحق في المطالبة بالتعويض عنه وفقا للمستقر فقها وقضاء بخصوص التعويض عن التعسف في استعمال حق التقاضي، ملتزمة في الأخير الحكم بعدم قبول الطلب الأصلي، وفي الطلب المضاد الحكم لفائدة موكلتها بتعويض في حدود 10.000.00 درهم وترك الصائر على رافعه، مرفقة مذكرتها بنسخة الحكم عدد 9659 ونسخة من المقال الافتتاحي السابق.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 12/7/2016 والقاضي بإجراء خبرة حسابية أسندت مهمة القيام بها للخبير السيد إبراهيم (ب.) الذي انتهى في تقريره المودع بكتابة ضبط هذه لمحكمة بتاريخ 21/2/2017 إلى أن التعويض المستحق للمدعي محدد في مبلغ 1.600.000.00 درهم.

وبناء على مستنتجات دفاع الطرفين على الخبرة المنجزة من طرف الخبير أعلاه.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 28/3/2017 والقاضي بإجراء خبرة ثانية أسندت مهمة القيام بها للخبير السيد محمد (م.).

وبناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير السيد محمد (م.) والمودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 17/7/2017 والذي خلص فيه إلى أن العناصر المادية لا يمكن تحديدها وأن العناصر المعنوية قد اندثرت ولا داعي لتقويمها ماعدا عنصر الحق في الكراء الذي يبقى قائما لوحده الذي يحتسب عن تعويض الفرق بين السومتين الكرائية الأصلية والمرتبقة وذلك لمدة لا تتعدى ثلاث سنوات، منتهيا

إلى القول أن التعويض المناسب المقترح هو 300.600.00 درهم.

وبناء على تعقيب دفاع الطرفين على الخبرة المنجزة من طرف الخبير محمد (م).

وبعد تبادل المذكرات المدلى بها من طرف دفاع الطرفين و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته شركة ب.إ. و جاء في أسباب استئنافها، حول خرق الحكم القطعي المستأنف الفقرة الأخيرة من الفصل 6 من الدستور و خطأ في تطبيقه و خطأ في تاويل المادة 38 من القانون الجديد رقم 49.16 المنظم لكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري و خرق الفصل 50 من ق م ق م وفساد التعليل الموازي لانعدامه : حيث يتجلى فساد تعليل الحكم القطعي المستأنف في كونه اعتبر أن دفع المستأنفة بعدم احترام السيد الحسين (ي). الفصل 13 من الظهير القديم المؤرخ في 24/05/1955 الذي ينظم العلاقات بين الطرفين و تخضع له هذه النازلة و ان اعتباره أن هذا الدفع اثير متأخرا و لم يثر الا بجلسة 11/04/2017 أي بعد دخول القانون رقم 49.16 حيز التطبيق بتاريخ 14/02/2017 و بالتالي اعتبرت محكمة الدرجة الاولى أن الفصل 13 من الظهير القديم لا يطبق على هذه النازلة و يقدم عليها قانونا 49.16 يشكل حقا خرقا للفقرة الأخيرة من الفصل 6 من الدستور الذي يمنع تطبيق القانون بأثر رجعي والمقصود هنا أنه يمنع تطبيق اي قانون موضوعي بأثر رجعي و نتيجة هذا الخرق يكون الحكم القطعي المستأنف قد خرق و خالف و أساء تطبيق و تاويل الفقرة 1 من المادة 38 من قانون 49.16 ذلك أن المدلول الصحيح المقصود من طرف المشرع صلب الفقرة 1 من المادة 38 الانف ذكره من تطبيق القانون الجديد الاتف ذكره على القضايا الغير الجاهزة للبت فيها دون تجديد التصرفات و الاجراءات يقصد به المشرع تطبيق القانون رقم 49.16 بأثر مباشر على القضايا غير الجاهزة ولو قدمت في ظل الظهير القديم أي 24/05/1955 من حيث الاجراءات فقط و ليس بخصوص القواعد القانونية الموضوعية التي تنظم اصل الحق و سقوطه مثلما هو الحال بالنسبة للفصل 13 من ظهير 24/05/1955 إن صلب الفقرة 1 من المادة 38 من قانون 49.16 وهي نسبية أوجب المشرع ذلته ضرورة احترام الفقرة الأخيرة من الفصل 6 من الدستور الذي يمنع تطبيق القانون بأثر رجعي ، و حيث لاجل هذا جاءت المادة 38 في فقرتها الاولى تنص على تطبيق احكام القانون 49.16 على القضايا غير الجاهزة وقت دخول القانون الجديد للبت فيها دون تجديد للتصرفات و الإجراءات فقط و الدليل على هذا قوله التصرفات والإجراءات تعني قصد المشرع ان تطبيق القانون الجديد الآنف ذكره بمفعول مباشر على القضايا غير الجاهزة وقت دخول سريان هذا القانون الجديد أي 49.16 حيز التطبيق على الإجراءات فقط، ولا اجتهاد مع نص صريح، فتطبيق القواعد القانونية الإجرائية على القضايا الغير الجاهزة من حيث الإجراءات فقط جاء استثناء من القاعدة الأصلية ان القانون لا يطبق بأثر رجعي وهي قاعدة دستورية ملزمة حتى للمشرع لسمو الدستور على القانون، ورغم كل هذه الإعتبارات اغفل الحكم الابتدائي القطعي المستأنف ان يأخذها بعين الإعتبار لما ازاح تطبيق الفصل 13 من ظهير 24/5/55 والحال ان هذا الفصل يتضمن قاعدة موضوعية وليست اجرائية بدليل انه ينظم حقا للمكتري وبنص على جزاء في حالة عدم احترام المكترية الفصل 13 وهو سقوط حقه للمطالبة بتعويض، وان القاعدة الموضوعية تظل دائما خاضعة للتشريع الذي نشأت في ظله، وعلى فرض زوال هذا الحق بقانون جديد دخل حيز التطبيق وقت جريان الدعوى فان النص القانوني الجديد الذي يتضمن قاعدة موضوعية لا يطبق بمفعول رجعي على عقود الكراء، والدعوى الحالية لأنها قدمت في ظل ظهير 24/5/55 وقبل دخول قانون 49.16 حيز التطبيق، وحول خرق الحكم الابتدائي المستأنف للفصل 13 من ظهير 24/5/55 المنطبق على هذه النازلة وسقوط حق المستأنف عليه في المطالبة باي تعويض وفساد تعليل الحكم القطعي المستأنف الموازي لإنعدامه، والى جانب هذا وخلافا للإتجاه الخاطئ الذي نحى اليه الحكم القطعي المستأنف لما استبعد تطبيق الفصل 13 من ظهير 24/5/55 واعتماده تعليلا فاسدا موازي لإنعدامه فان الثابت انه مهما كان الحال فان حق المستأنف عليه في المطالبة باي تعويض سقط لكونه لم يحترم الفصل 13 من ظهير 24/5/55، وان الفصل 13 يعلق حق المكتري في الإنتفاع بحق الأسبقية او طلب تعويض عند افراره على الزامه بان يخبر رب الملك بذلك اما وقت خروجه من المكان او بعد خروجه منه 3 اشهر على الأكثر، وان تحديد المشرع صلب الفصل 13 من ظهير 24/5/55 ثلاثة اشهر على الأكثر معناه انه اجل سقوط وليس اجل تقادم، ولكونه اجل سقوط فهو اجل محدد سلفا في اقصاه لا يقبل لا القطع ولا الوقف ولا التمديد مهما كان الحال، وان اخلال المستأنف عليه بهذا الأجل وهو اجل سقوط يترتب عليه سقوط حقه، فسقوط الحق يهم النظام العام، ولتعلقه بالنظام العام فانه على محكمة الدرجة الأولى ان تثير اخلال السيد الحسين (ي). به ولو تلقائيا، ولكونه اجل سقوط فانه يجوز للمكري اثارته ومواجهة المكتري به سواء قبل ان امرت محكمة الدرجة الأولى باجراء خبرة ام بعدها لا فرق في ذلك، وبخصوص فساد تعليل الحكم القطعي المستأنف نتيجة اختلاف في موضوع التعويض، انه يتجلى في انه

بالرغم من وجود اختلاف في المحل الذي زعمه السيد الحسين (ي.) في مقاله الإفتتاحي اعتبر الحكم القطعي المستأنف هنا بتعليل فاسد يوازي انعدامه ان العبرة بكون السيد الحسين (ي.) كان محله بالطابق الأرضي، ان موضوع الخلاف هو ان السيد الحسين (ي.) زعم في مقاله ان المحل الذي كان يشغله على وجه الكراء كائن بالرقم [العنوان] بالمعاريف بالدار البيضاء والحال ان هذا ليس صحيح لأنه يتجلى من المعاينة التي استدلت بها المستأنف عليه نفسه المنجزة من طرف المفوض القضائي السيد محمد (ج.) بتاريخ 12/9/2014 تفيد ان العمارة التي يتواجد بها المحل التجاري موضوع النزاع كائنة ب [العنوان] بالمعاريف بالدار البيضاء واكثر من هذا فان المعاينة تفيد وجود محل تجاري في اسفل العمارة يحمل علامة تكنو بيرو تفراوت، وبالتالي هذا تناقض صادر عن المستأنف عليه، وان المحل الذي طلب بشأنه تعويضا مزعوما ليس هو المحل الذي كان يكتريه، وكان يجدر بالحكم الابتدائي القطعي ان يقضي برفض طلبه وليس الإستجابة لطلبه الأصلي، وحول عدم ارتكاز الحكم القطعي على اساس لما استجاب للطلب الأصلي، ولتبرير قضائه بالإستجابة للطلب الأصلي اقتصر على مجرد مسايرة مزاعم الخبير الثاني دون مناقشة المنازعة الجدية التي اثارها المستأنف في مذكرة تعقيب على الخبرة وبجلسة 7/3/2017 ومطالبة المستأنف باجراء خبرة مضادة لم يجب عنها بتاتا الحكم القطعي الشيء الذي يجعله بهذا الخصوص ايضا خرق حقوق الدفاع للمستأنف، وانه من الإعتبارات الخاطئة التي شابت تقرير الخبرة الثانية وعدم وجهة الحكم القطعي المستأنف لما اعتمدها في كون الخبير المنتدب لم يحدد فيما اذا كان اعتمد على التصريحات الضريبية وتحديد قيمة الأصل التجاري ولم يحدد الأرباح المصرح بها ضريبيا مادام ان تقريره من اوله الى اخره لا يشير الى اطلاعه على القوائم التركيبية للتاجر ولا على تصريحاته الضريبية وما كان يؤديه لمصلحة الضرائب عن الأرباح التي يحققها، وان اكثر من ذلك فانه بشكل غير مفهوم قام الخبير بعرض الوثائق التي اعتمدها لتحديد قيمة الأصل التجاري، وان يجعل مستنتجات الخبير عديمة الجدوى والفائدة وتفتقر للدقة ولا يصح اعتمادها والحكم المستأنف لم يستجب لطلب اجراء خبرة مضادة التي التمسها المستأنف في مذكرتها المدلى بها بجلسة 7/3/2017، وحول عدم ارتكاز الحكم القطعي المستأنف على اساس فيما رفض الطلب المضاد للمستأنف فان الحكم القطعي المستأنف جاء مجانا للصواب واساء تطبيق الفصل 94 من ق.ل.ع بعلته اعتباره انه لا وجود لتعسف من طرف السيد الحسين (ي.)، والحال ان هذا تعليل فاسد يوازي انعدامه، ذلك ان التعسف واضح من ان المستأنف عليه بالرغم من عدم احترامه للفصل 13 من ظهير 24/5/55 بادر وتسرع في تقديم الطلب الحالي وهذا ألحق بالمستأنف ضررا او اكثر فان ضرورة ابطال والغاء الحكم القطعي المستأنف وفي جميع ما قضى به ورفض الطلب الأصلي يبين الضرر اللاحق بالمستأنف التي تحملت نفقات كانت في غنى عنها لو ان المستأنف عليه لم يتعسف في استعمال حقه في التقاضي ملتزمة بالحكم بابطال والغاء الحكم القطعي المستأنف وهو الحكم رقم 10073/2017 الصادر بتاريخ 7/11/2017 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في جميع ما قضى به والحكم بابطال والغاء الحكمين التمهيديين الصادر قبله ولتقض محكمة الإستئناف التجارية وهي تبت من جديد وحول الطلب الأصلي الحكم بسقوط حق المستأنف عليه في طلب أي تعويض والحكم جراء ذلك برفض طلبه الأصلي برمته، واحتياطيا الأمر بالإستجابة لطلب الخبرة المضادة وحفظ حق العارضة في تقديم مستنتجاتها بعد الخبرة المضادة المنتظر الأمر باجرائها وحول الطلب المضاد تحديد الإكراه البدني في الأقصى في حق المستأنف عليه ترك كل الصوائر الإبتدائية والإستئنافية على عاتق المستأنف عليه وادلت بنسخة مطابقة للأصل من الحكم المطعون فيه.

بناء على مذكرة جوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 28/03/2018 جاء فيها وإن المستأنف عليه يعيب على الحكم المستأنف مجانيته للصواب في ما يتعلق بالأساس القانوني المعتمد في تحديد قيمة التعويض المحكوم به على المستأنف الأصلية وكذا الحكم التمهيدي رقم 391/2017 الصادر بتاريخ 28/03/2017 إن الحكم المستأنف صادف الصواب حينما أقر مسؤولية المستأنف عن حرمان المستأنف عليه من حق الرجوع إلى المحل التجاري و فقدان أصله التجاري، ورتب عن ذلك تعويض لفائدته، وإن المستأنف ناورت بشتى الوسائل من أجل الإفلات من المسؤولية والتعويض عن ضياع الأصل التجاري وذلك بأن زعمت بأن المحل التجاري الذي تم إفراغه للهدم وإعادة البناء ليس بالمحل التجاري موضوع دعوى التعويض، وإن محكمة الدرجة الأولى وقفت بشكل لا يدع مجال للشك بأن المحل التجاري موضوع دعوى التعويض هو نفسه المحل التجاري الذي تم إفراغه من أجل الهدم وإعادة البناء رغم اختلاف عنوانهما، و ولئن كان الحكم المستأنف قد صادف الصواب في إقرار مسؤولية المستأنف عن حرمانه من حق الرجوع إلى المحل التجاري إلا انه لم يكن كذلك من حيث الأساس القانوني الذي اعتمده من أجل الحكم بالتعويض عن فقدان الأصل التجاري وكذا قيمة التعويض الذي لا يتناسب و الأضرار اللاحقة له وإن المستأنف سبق وأن طلبت من المحكمة التجارية العدول

عن الحكم التمهيدي رقم 391/2017 القاضي بإجراء خبر تقويمية مضادة لعدم احترام الفصل 13 من ظهير 24 ماي 1955. و إن الخبرة التقويمية المضادة التي أمرت بها المحكمة جاءت بناء على طلب المستأنفة كما هو ثابت من خلال الحكم التمهيدي عدد 391/2017 الصادر بتاريخ 28/03/2017 و أنه ما دام أن المستأنفة طلبت العدول عن الحكم التمهيدي الذي أمر بإجراء خبرة تقويمية مضادة و الذي جاء بناء على طلبها ، فانه يتعين استبعاد الحكم التمهيدي عدد 391/2017 والمصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير ابراهيم (ب.) بناء على الحكم التمهيدي رقم 874 الصادر بتاريخ 12/07/2016 وحول خرق الحكم القطعي المستأنف الفقرة الأخيرة من الفصل 6 من الدستور و كذا التأويل الخاطئ للمادة 30 من القانون رقم 49.16 المنظم لكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري، إن الحكم المستأنف صادف الصواب فيما يتعلق بتقرير مسؤولية المستأنفة عن حرمان العارض من حق الرجوع و فقده الأصل التجاري و الحكم عليها بالتعويض عن ذلك، إن العارض يتبنى جملة و تفصيلا جميع الدفوعات التي سردتها المستأنفة الأصلية فيما يتعلق بخرق الحكم المستأنف للفصل 6 من الدستور وتأويله الخاطئ للمادة 38 من القانون رقم 49.16، و إن العارض يعتبر من أكثر المتضررين من اعتماد الحكم المستأنف على القانون الجديد رقم 49.16 بناء على المادة 38 منه رغم أن جميع الإجراءات المتعلقة بالإفراغ و رفع دعوى التعويض و الأمر بإجراء خبرة حسابية تمت في ظل ظهير 24 ماي 1955. و إن الحكم التمهيدي الذي أمرت به المحكمة بتاريخ 12/07/2016 قضى بإجراء خبرة حسابية عهدت إلى الخبير إبراهيم (ب.) ، و أن هذا الأخير خلص في تقريره بان المستأنف عليه يستحق مبلغ 1.600.000,00 درهم كتعويض عن الحرمان من حق الرجوع إلى المحل التجاري، و أن الخبير أنجز المهمة المسندة إليه قبل دخول القانون رقم 49.16 حيز التنفيذ بتاريخ 12/02/2017، و إن المحكمة الابتدائية أمرت بإجراء خبرة مضادة عهدت إلى الخبير محمد (م.) و ألزمت المحكمة الخبير بالاعتماد على تصريحات الضريبة للأربع سنوات الأخيرة طبقا لمقتضيات المادة 7 من قانون رقم 49.16 من أجل تحديد التعويض المستحق له نتيجة حرمانه من الأصل التجاري، و إن جميع الإجراءات المسطرية التي أنجزت في الملف الحالي هي إجراءات سليمة و منضبطة للقانون الواجب التطبيق و الساري المفعول إبان انجازها الذي هو ظهير 24 ماي 1995، و أن هذه الإجراءات تبقى في منأى عن أي مساس أو مراجعتها بمقتضى القانون الجديد 49.16 و ذلك تطبيقا للقاعدة الدستورية الجوهرية وهي عدم تطبيق القانون بأثر رجعي ، و حماية الحقوق المكتسبة .

وحول الاستئناف الفرعي للعارض : إن المستأنف عليه يستأنف فرعيا الحكم القطعي رقم 10073/2017 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/11/2017 في الملف رقم 2214/8206/2017 و كذا الحكم التمهيدي رقم 391/2017 الصادر بتاريخ 28/03/2017 القاضي بإجراء خبرة تقويمية مضادة أسندت للخبير محمد (م.) ، أن استئناف الفرعي للعارض يستند على أسس قانونية وجيهة و له ما يبرره، و إن العارض و تماشيا مع مقتضيات الفصل 142 من ق. م. فإنه يبين لكم الواقع بإيجاز ثم يبسط أمامكم الوسائل المتعمدة في استئنافه . فان محكمة الدرجة الأولى قامت بخرق قاعدة دستورية جوهرية و إن الحكم المستأنف جاء معيبا و لم يبنى على أساس قانوني سليم لما أزاح تطبيق مقتضيات ظهير 24 ماي 1955 واعتمد بشكل كلي على القانون الجديد رقم 49.16، و إن جميع الإجراءات المتعلقة بهذا الملف تمت في ظل ظهير 24/05/1955 بما في ذلك عقد الكراء و كذا إفراغ العارض من المحل التجاري وتقديمه دعوى التعويض والحكم تمهيدا بإجراء خبرة تقويمية أسندت للخبير إبراهيم (ب.) ، و انجاز الخبير المهمة المسندة إليه قبل دخول القانون الجديد 49.16 حيز التنفيذ، وبالرجوع إلى الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 12/07/2016 القاضي بتعيين الخبير إبراهيم (ب.) ستلاحظ المحكمة بأن النقط المحددة في الحكم التمهيدي لم تشير إلى مقتضيات المادة 7 من قانون رقم 49.16 والتي تؤكد أن قيمة الأصل التجاري تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة، و إن المحكمة الابتدائية لما أمرت بإجراء خبرة تقويمية مضادة بناء على طلب المستأنفة أصليا بتاريخ 28/03/2017 حددت للخبير النقط التي يجب أن يلتزم بها في انجاز مهمته و من بينها إعداد تقويم مفصل للأصل التجاري مع تحديد قيمة كل عنصر على حدة و بيان السند المعتمد عليه في ذلك التحديد مع الاعتمادات على التصريحات الضريبية لسنوات الأربع الأخيرة، و إن الحكم المستأنف اعتمد على مقتضيات المادة 7 من قانون رقم 49.16 لما أمر بإجراء خبرة تقويمية مضادة، و إن المستأنف عليه تضرر بشكل واضح نتيجة تطبيق القانون الجديد رقم 49.16 بأثر رجعي على الوقائع و التصرفات والإجراءات التي قامت في ظل ظهير 24 ماي 1955، و إن الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 12/07/2016 و القاضي بإجراء خبرة تقويمية من طرف الخبير إبراهيم (ب.) جاء في إطار ظهير 24 ماي 1955 و إن الحكم التمهيدي رقم 874 الصادر بتاريخ 12/07/2016 يدخل ضمن الأحكام التي صدرت قبل دخول القانون الجديد 49.16، و نصت المادة 38 من القانون رقم 49.16 على ما

يلي : يدخل هذا القانون حيز التنفيذ بعد انصرام اجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية وتطبق أحكامه على عقود الكراء التجارية و على القضايا غير الجاهزة للبت فيها ، دون تجديد للتصرفات والإجراءات و الأحكام التي صدرت قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ، وإن الحكم التمهيدي رقم 391 الصادر بتاريخ 28/03/2017 القاضي بإجراء خبرة تقييمية مضادة جاء معيبا لكونه جدد الحكم التمهيدي الأول الذي صدر بتاريخ 12/07/2016 أي قبل دخول القانون رقم 49.16 حيز التنفيذ وذلك خلافا لمقتضيات المادة 38 من القانون الجديد، و بالرجوع إلى الحكم المستأنف بالصفحة 10 ستلاحظ المحكمة الموقرة بأنه يؤكد بأن المساطر المنجزة والأحكام التي سبق وأن صدرت في ظل ظهير 24 ماي 1955 تظل سارية المفعول دونما حاجة لتجديدها مثل الإنذار بالإفراغ المبعوث من قبل المكري ومحضر عدم نجاح الصلح ، وإجراءات الخبرة المنجزة على ذمة القضية وكذا الحكم الصادر بالإفراغ إن وجد، و يتعين استبعاد تطبيق القانون 49.16 على هذا الملف لكون جميع الإجراءات والتصرفات وكذا الحكم التمهيدي رقم 874 الصادر بتاريخ 12/07/2016 تمت في ظل ظهير 24 ماي 1955 . وحول نقصان التعليل و عدم الجواب على دفعات المستأنف، إن الحكم المستأنف جاء ناقض التعليل في كثير من الأحيان ومتناقض في بعض أجزائه ، وإن الحكم المستأنف طبق القانون الجديد رقم 49.16 على هذا الملف وفي معرض جوابه على الدفع المتعلق بالمادة 38 من القانون الجديد أكد بأن جميع المساطر المنجزة والأحكام التي سبق وأن صدرت في ظل ظهير 24 ماي 1955 تظل سارية المفعول دونما حاجة لتجديدها مثل الإنذار بالإفراغ المبعوث من قبل المكري ومحضر عدم نجاح الصلح ، وإجراءات الخبرة المنجزة على ذمة القضية وكذا الحكم الصادر بالإفراغ إن وجد، أن الحكم المستأنف لم يلتزم بما فسره أعلاه ، إذ صدر الحكم التمهيدي الأول بتاريخ 12/07/2016 من أجل إجراء خبرة تقييمية للأصل التجاري بناء على مقتضيات ظهير 24/05/1955 و صدر كذلك الحكم التمهيدي الثاني بتاريخ 28/03/2017 من أجل إجراء خبرة تقييمية مضادة بناء على القانون الجديد رقم 49.16 .إن ما يعاب على الحكم المستأنف لم يرق بالإجابة على المذكرة المرفقة بطلب العدول عن الحكم التمهيدي الرامي إلى إجراء خبرة التي تقدمت بها المستأنفة أصليا بجلسة 04/11/2017 والتي التمسست من خلالها العدول عن الحكم التمهيدي رقم 874/2016 الصادر بتاريخ 12/07/2016 وكذا الحكم التمهيدي رقم 391/2017 الصادر بتاريخ 28/03/2017 ، وإن الحكم الابتدائي تجاهل بشكل كلي دفعات العارض ولم يعيرها أي اهتمام رغم جديتها وقانونيتها وخاصة الدفعات المتعلقة بالخبرة المنجزة من طرف الخبير محمد (م). بناء على الحكم التمهيدي رقم 391/2017 الصادر بتاريخ 28/03/2017 ، وإن الحكم المستأنف لم يجيب على الدفعات التي تمسك بها المستأنف فرعيا خلال المرحلة الابتدائية من خلال مذكرته التعقيبية بعد الخبرة خلال المداولة لجلسة 03/10/2017 والتي أكد من خلالها العارض بأن تقرير الخبرة جاء مخالفا لمقتضيات الفصل 59 من قانون المسطرة المدنية ، إذ أن الخبير محمد (م). تقمص دور المحكمة وخاض في المسائل القانونية الخارجة عن نطاق المهمة التي كلف بها، وإن الخبير محمد (م). لم يلتزم بالحياد والموضوعية خلال عملية انجاز الخبرة المسندة إليه. إن تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير محمد (م). لم تلتزم بالنقط المحددة في الحكم التمهيدي، ويتبين من خلال جواب الخبير بان هذا الأخير لم يستوعب جيدا المهمة المسندة إليه وبأن الأصل التجاري موضوع هذه الخبرة اندثر فعلا بسبب الإفراغ وأن المطلوب منه تحديد التعويض عن فقدان الأصل التجاري بناء على موقعه والأرباح التي حققها قبل أربعة سنوات من تاريخ الإفراغ ومع ذلك اعتبر الحكم المستأنف تقرير الخبير محمد (م). يتسم بالموضوعية والدقة في تحديد التعويض وأنه لا يمكن تصور الأصل التجاري بدون وجود الزبناء والسمعة تجارية اللذان يعتبران قلب الأصل التجاري أو بعبارة أخرى روح الأصل التجاري . ملتصقا أساسا القول والحكم بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بالرفع من التعويض الإجمالي عن فقدان الأصل التجاري إلى مبلغ 1.600.000,00 درهم وفق تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير إبراهيم (ب). بناء على الحكم التمهيدي رقم 874/2016 الصادر بتاريخ 12/07/2016 مع الفوائد القانونية وتحميل المستأنفة أصليا الصائر تحديد الإكراه البدني في الأقصى في حق المستأنفة أصليا احتياطيا القول والحكم بإجراء خبرة تقييمية مضادة تسند إلى خبير مختص في الأصول التجارية للوقوف على قيمة وحجم الأضرار اللاحقة بالعارض نتيجة فقدان أصله التجاري مع الحفظ في تقديم مستنتجات العارض بعد الخبرة المضادة.

وبعد تبادل المذكرات صدر القرار الاستثنائي رقم 2406 بتاريخ 09/05/2018 في الملف عدد 805/8206/2018 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء الذي قضى بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به في الطلب الأصلي من أداء التعويض لفائدة المستأنف فرعيا والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتأيبده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة، فتقدم المستأنف فرعيا بطلب نقضه فقضت

محكمة النقض بنقض القرار أعلاه.

بناء على إلقاء دفاع المستأنفة بجلسة 23/03/2022 بمستنتجات بعد النقض أن قرار محكمة النقض أثار انتباه المحكمة الحالية بعد النقض والإحالة للاطلاع على الرسالة الصادرة عن المستأنف عليه الحالي المتضمنة مطالبته بحفظ حقه في ممارسة حق الأسبقية بعد الانتهاء من أشغال البناء، دون الحسم في صحة مضمون هذه الرسالة وترتيبها لأي أثر قانوني، وقد نعت محكمة النقض على القرار المطعون فيه أي قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار لبيضاء عدد 2406 بتاريخ 09/05/2018 بأنه جانب صحيح القانون لأنه لم يطلع على المرفقة الواردة بالمذكرة التعقيبية التي أدلى بها السيد الحسن (ي). خلال المرحلة الابتدائية والمتعلق بطلب تبليغ الإعلام ومحضر تبليغه بواسطة مفوض قضائي منجز بتاريخ 31/07/2014 والذي يخبر فيه العارضة بأنه عازم على ممارسة حق الأسبقية بالرجوع إلى المحل بعد إعادة بنائه وهو المحضر الذي انتهى، تضيف محكمة النقض، بتضمينه عبارة كون الشركة المطلوبة لا تتواجد بالعنوان، والتي لم يقع التوصل بها من طرفه والتي يتمسك فيها السيد الحسين (ي). بمباشرة حق الأسبقية، وواضح أيضا من قرار محكمة النقض أنه عين سلوك طالب النقض المستأنف عليه الحالي لمسطرة الفصل 13 من ظهير 24/05/1955 لكنه لم تحسم في مدى صحة هذه المسطرة إنما عاينت فقط سلوكها، وهذا أمر طبيعي لأن الأمر يتصل بنقطة يختلط فيها الواقع بالقانون وهي مسنودة للمحكمة الحالية للنظر فيها، وتبعا لذلك يكون ما قضى به قرار محكمة النقض ملزما لمحكمة الإحالة في التقييد به وتأسيس منطوقها بناء على التعليل الوارد به مع كل ما يترتب عن ذلك قانونا. وحول ثبوت عدم صحة مسطرة الفصل 13 من ظهير 24/05/1955 التي عاينت محكمة النقض أن المستأنف عليه باشرها ، فإنه لئن صح أن محكمة النقض عاينت وجود ما يفيد في الملف ان المستأنف عليه سلك مسطرة الفصل 13 من ظهير 24/05/1955 فإن هذه المسطرة غير قانونية ولم تستوف حتى شروط هذا المقتضى التشريعي، وهذا تبليغ باطل ولا أي أثر قانوني في مواجهة العارضة، ومحكمة النقض تعمدت في متن تعليلها أن تشير لمضمون محضر المفوض القضائي بأنه تضمن عبارة أن المطلوبة أي العارضة لا تتواجد بالعنوان لتوجيه محكمة الإحالة قصد ترتب الأثر القانوني عن ذلك وهو بطلان هذا التبليغ وبالتالي عدم ارتكاز طلب التعويض على أي أساس، وبطلان تبليغ رسالة الرغبة في أعمال حق الأسبقية، مستمد من صريح الفصل 13 من ظهير 24/05/1955 والذي ورد فيه " لكي يتأتى للمكثري الانتفاع بحق الأسبقية المنصوص عليه إما في الفصل الحادي عشر وإما الفصل الثاني عشر المذكورين أعلاه يلزمه أن يخبر رب الملك بذلك إما وقت خروجه من المكان أو بعد خروجه منه بثلاثة أشهر على الأكثر وعليه أن يوجه إعلامه وفق الصور المنصوص عليها في الفصول 55،56 و57 من الظهير المعتبر بمثابة قانون المرافعات المدنية، أو بواسطة رسالة مضمونة مع الإعلام بتبليغها مشيرا في نفس الوقت إلى عنوانه الجديد ويتعين عليه أن يخبر المكثري طبق نفس الكيفيات كلما انتقل إلى مكان آخر، وبناء على هذا المقتضى، فإن المستأنف عليه ناهيك ان الإفادة بعدم وجود الشركة بالعنوان كانت تستلزم منه سلوك المسطرة المقابلة للفصول 55 و56 و57 وهي الفصول 37، 38 و39 من ق.م.م والتي ليس في الملف ما يفيد سلوكها، وهو ما يجعل تبليغ الإعلام بحق الأسبقية المزعوم باطلا ومجردا من كل أثر قانوني، فإن مضمون هذا الإعلام نفسه الذي لم يتوصل به العارض لم يستوف نفسه الشروط الشكلية للفصل 13 من ظهير 24/05/1995، وأكثر من ذلك فإن محكمة النقض عاينت ان محضر التبليغ ورد فيه أن " الشركة لا تتواجد بالعنوان" والأثر القانوني المترتب عن هذه الحالة أجاب عنه الفصل 13 من ظهير 24 ماي 1955 مقررًا بشأنها أنه " يتعين عليه أن يخبر المكثري طبق نفس الكيفيات كلما انتقل إلى مكان آخر " لكن الثابت من وثائق الملف أنه ليس هناك أي وثيقة أو حجة تفيد سلوك المستأنف عليه لهذه المسطرة المقررة في الفقرة الأخيرة من هذا الفصل، وطالما ان المستأنف عليه حاج بمحضر المفوض القضائي الذي تضمن عبارة ان " الشركة لا تتواجد بالعنوان " فإنه كان من المفروض عليه إعادة مسطرة التبليغ بنفس الكيفية واحترام الفصول 37 و38 و39 من ق.م.م التي حلت محل الفصول الواردة في الفصل المذكور او حتى اشعار العارضة لدى محل مخابراتها خلال مسطرة الإفراغ، وطالما أن السيد الحسن (ي). لم يحترم هذه المسطرة فإن الجزاء القانوني الناشئ عن هذا الإخلال هو سقوط حقه في أي الرجوع والتبعية في أي تعويض مزعوم، وبمراعاة أنه ليس في الملف ما يفيد صحة، وليس سلوك، مسطرة تبليغ الإعلام بالرغبة في الاستفادة من حق الأسبقية وفقا لما سلف توضيحه فإن طلب السيد الحسن (ي). يكون مردودا على حالته وجديرا برفضه واستبعاده ويكون الحكم المستأنف قد جانب الصواب ويتعين إلغائه والحكم وفق ما ورد في المقال الاستئنافي المقدم من طرف العارضة،

لهذه الأسباب

تلتزم بالحكم بإبطال وإلغاء الحكم القطعي المستأنف في جميع ما قضى به والقول بالحكم بإبطال وإلغاء الحكمين التمهيديين الصادرين قبله بدورهما والحكم من جديد بسقوط حق السيد الحسين (ي.) في طلب أي تعويض لعدم احترامه الفصل 13 من ظهير 24/05/1955 الذي ينطبق على هذه النازلة والحكم جراء ذلك برفض طلبه الأصلي برمته واحتياطيا عند الاقتضاء الأمر بالاستجابة لطلب الخبرة المضادة المقدمة من طرف العارضة في الطور الابتدائي بجلسة 07/03/2017 وعلى ضوئها الأمر بإجراء خبرة مضادة المطلوبة في الطور الابتدائي ينتدب لها خبير مختص في الأكرية التجارية تكون مهمته بعد استدعاء الأطراف وفقا للقانون تكليفه بالتأكد من حقيقة الضرر المزعوم من طرف السيد الحسين (ي.) ومدى حجمه وتقديره أن وج وحفظ حق العارضة في تقديم مستنتاجاتها بعد الخبرة المضادة المنتظر الأمر بإجرائها.

بناء على إلقاء دفاع المستأنف فرعيا بمستنتاجاته بعد النقض بجلسة 18/05/2022 أن محكمة النقض أقرت من خلال قرار النقض والاحالة أسبقية تطبيق حيث إن مقتضيات ظهير 24 ماي 1955 على قانون رقم 49.16 في هذه النازلة، وأنه التزم بروح نص الفصلين 11 و 13 من ظهير 24/05/1955 وراسل المستأنف عليها فرعيا لممارسة حقه في الرجوع إلى المحل التجاري داخل الأجل القانوني المنصوص عليه في الفصل 13 من نفس الظهير، وإن العارض راسل المستأنف عليها فرعيا لممارسة حقه في الرجوع إلى المحل التجاري بعنوان المستأنف عليها فرعيا الذي تتخذه هذه الأخيرة كعنوان لها بمذكراتها ومحركاتها الكتابية وكذا بمقالها الاستئنافية المودع بتاريخ 05/02/2018 كما أنه نفس العنوان الذي تتخذه المستأنف عليها فرعيا مقرا اجتماعيا لها كما هو ثابت من السجل التجاري ( نموذج 7 ) وإن تبليغ المستأنف عليها فرعيا كان يتم بصعوبة كبيرة في عنوانها المتخذ كمبر لها في جميع مراحل التقاضي وبعد عدة محاولات كما هو ثابت من خلال شواهد التسليم بالملف، وأنه قام بإجراء معاينة مجردة بتاريخ 17/05/2022 على عنوان المستأنف عليها بواسطة المفوض القضائي السيد محمد (ج.) وتبين من خلال محضر معاينة بأنه لا يوجد بمدخل العمارة [العنوان] الدار البيضاء ما يثبت أو يفيد وجود شركة ب.ا. كما هو ثابت من خلال محضر معاينة المرفق طيه، ويرجع المحكمة إلى تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير السيد ابراهيم (ب.) ستلاحظ بأن التقرير أشار في صفحته الثانية في استدعاء الأطراف والدفاع بان رسالة الاستدعاء شركة ب.ا. أنجز في شأنها محضر بتاريخ 30/10/2016 من طرف المفوض القضائي إبراهيم (ق.) تفيد عدم التمكن من العثور على اسم شركة ب.ا. بالعنوان كما هو ثابت من خلال تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير ابراهيم (ب.) الموجود ضمن أوراق هذه القضية. وإن الإعلام بحق الأسبقية أشارت إليه صراحة المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف رقم 2016/8206/2214 مع محضر تبليغه ويظهر ذلك من خلال :

1. الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة تقويمية رقم 874/2016 الصادر بتاريخ 1/07/2016 في صفحته الرابعة.

2. الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة تقويمية مضادة رقم 391/2017 بتاريخ 28/03/2017 في صفحته الرابعة كذلك.

3. الحكم القطعي رقم 10073/2017 الصادر بتاريخ 17/11/2017 في صفحته الرابعة.

وإن المحكمة التجارية بالدار البيضاء أشارت إلى طلب تبليغ إعلام بحق الأسبقية ومحضر تبليغه في أحكامها التمهيدية وبالحكم القطعي رغم أن محكمة الدرجة الأولى اعتمدت على أحكام ومقتضيات القانون رقم 49.16 التي لا تستلزم ضرورة سلوك المكتري لمسطرة إعلام المكري بحق الأسبقية للاستفادة من التعويض عن الحرمان من حق الأسبقية. وإن المحكمة التجارية لم تكن موفقة في حكمها المستأنف بتطبيق مقتضيات القانون رقم 49.16 على حساب ظهير 24 ماي 1955 وجاء حكمها خارق للقانون ومنعدم التعليل كما هو مشار إليه في قرار النقض والإحالة، وإن الحكم المستأنف صادف الصواب حينما أقر مسؤولية المستأنف عليها فرعيا عن حرمان العارض من حق الرجوع إلى المحل التجاري وفقدان أصله التجاري ورتب عن ذلك تعويض لفائدة العارض. وإن المستأنف عليها فرعيا ناورت بشتى الوسائل من أجل الإفلات من المسؤولية والتعويض عن ضياع الأصل التجاري للعارض وذلك بأن زعمت بأن المحل التجاري الذي تم إفراغه للهدم وإعادة البناء ليس بالمحل التجاري موضوع دعوى التعويض. وإن محكمة الدرجة الأولى وقفت بشكل لا يدع مجال للشك بأن المحل التجاري موضوع دعوى التعويض هو نفسه المحل التجاري الذي تم إفراغه من أجل الهدم وإعادة البناء رغم اختلاف عنوانهما. وأنه ولئن كان الحكم المستأنف قد صادف الصواب في إقرار مسؤولية المستأنفة عن حرمان العارض من حق

الرجوع إلى المحل التجاري إلا انه لم يكن كذلك من حيث الأساس القانوني الذي اعتمده من أجل الحكم بالتعويض عن فقدان الأصل التجاري مما أثر على قيمة تعويض العارض عن فقدان أصله التجاري. وان الحكم المستأنف جاء معيبا ولم يبنى على أساس قانوني سليم لما أراح تطبيق مقتضيات ظهير 24 ماي 1955 واعتمد بشكل كلي على القانون الجديد رقم 16.49 وان قرار محكمة النقض حسم في القانون الواجب التطبيق في هذه النازلة واعتبر أن ظهير 24 ماي 1955 هو الأجدر بالتطبيق ويتعين تحديد تعويض العارض عن فقدان أصله التجاري وذلك بناء على مقتضيات ظهير 24 ماي 1955 ،

لهذه الأسباب

يلتمس أساسا تأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بالرفع من التعويض الإجمالي عن فقدان الأصل التجاري إلى مبلغ 1.600.000,00 درهم إلى تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير ابراهيم (ب.) بناء على الحكم التمهيدي رقم 874/2016 الصادر بتاريخ 12/07/2016 مع الفوائد القانونية وتحميل المستأنفة أصليا الصائر وتحديد الإكراه البدني في أقصى في حق المستأنفة أصليا والحكم وفق المقال الافتتاحي للعارض ومحرراته الكتابية السابقة المدلى بها في الملف. واحتياطيا الحكم بإجراء خبرة تقويمية وفق مقتضيات ظهير 24/05/1955 تسند إلى خبير مختص في الأصول التجارية للوقوف على قيمة وحجم الأضرار اللاحقة بالعارض نتيجة فقدان أصله التجاري مع حفظ حقه في تقديم مستنتاجاته بعد الخبرة التقويمية. وأرفق مذكرته بأصل محضر معاينة مجردة منجزة من طرف المفوض.

بناء على تعقيب دفاع المستأنفة بجلسة 15/06/2022 أن المستأنف عليه أعاد ترديد نفس ما تمسك به من وقائع بشأن مباشرة مسطرة حق الأسبقية كما أوردها في مذكرة النقض. وإعادة ذكر هذه الوقائع لا نفع منه، لأن محكمة الإحالة الحالية مقيدة بمناقشة وسيلة النقض التي بنى عليها النقض والإحالة، وهي هل باشر المستأنف عليه مسطرة ممارسة حق الأسبقية وفقا لشروطها القانونية المنصوص عليه في المادة 13 من ظهير 24/05/1955 أم لا، وتقيدا بوسيلة النقض التي بنى عليها النقض والإحالة ، فإن العارض يتمسك بأنه ليس في الملف ما يفيد استيفاء مسطرة ممارسة حق الأسبقية التي باشرها المستأنف عليه وفقا لشروطها القانونية.

حول إقرار السيد لحسن (ي.) بعدم تبليغ العارضة برغبته في مباشرة حق الأسبقية ما يجعله يواجه بخرق الفصل 13 من ظهير 24/05/1955، فقد اعتبر السيد لحسن (ي.) أن تبليغ المستأنف عليها فرعيا كان يتم بصعوبة كبيرة في عنوانها المتخذ كمقر لها في جميع مراحل التقاضي، وبعد عدة محاولات كما هو ثابت من خلال شواهد التسليم، وهذا إقرار صريح من المستأنف عليه بأن مسطرة ممارسة حق الأسبقية التي باشرها لم تستوف شروطها القانونية إذ ليس في الملف ما يفيد تبليغ العارضة بها، والمستأنف عليه لتسوية عدم تبليغ العارض بهذه المسطرة فإنه تذرع بما سبق ان تذرع به من صعوبات مزعومة في التبليغ كما عرضها في مقاله، وهذا الدفع لا أساس له لأنه أصلا المشرع استبق احتمال دفع المكثري بمثل ما دفع به المستأنف عليه من صعوبة التبليغ المزعومة، ومكنه في حالة تحقق هذه الصعوبة من استنفاد بقية مسطرة التبليغ بترتيبها الواردة في المادة 13 من ظهير 24 ماي 1955 حتى يحق له أن يواجه المكثري بحق الأسبقية.

حول تعارض موقف المستأنف عليه مع الاجتهاد القار لمحكمة النقض بخصوص الأثر القانوني المترتب عن عدم تواجد المبلغ له بالعنوان، فإن المستأنف عليه يسعى إلى توجيه الملف غير وجهته الصحيحة، أولا، لا يمكن لأحد أن يصطنع حجة لنفسه أثناء جريان الدعوى، فمحضر المعاينة المدلى به من طرف المستأنف عليه ناهيك أنه يخص إثبات واقعة المفروض أن يقع إثباتها وأن تنجز أثناء مباشرة مسطرة حق الأسبقية لأنها هي نقطة النزاع، فإنه أصلا هذا المحضر باطل لأن إثبات التواجد بعنوان أو عدم التواجد به يكون أثناء مباشرة مسطرة التبليغ وليس بكيفية مستقلة عن طريق محضر معاينة. وأكثر من ذلك فإن هذا المحضر أصلا لا يضيف شيئا، لأن جوهر الإشكال لا يكمن في " تحديد عنوان العارضة " وإنما في " تحديد ما إذا كان المستأنف عليه باشر مسطرة تبليغ حق الأسبقية كما هو منصوص في المادة 13 من ظهير 24 ماي 1955 لأن أيا كان عنوان العارضة الذي يحاول المستأنف عليه التغليط بشأنه، وحتى وعلى فرض مسيطرة المستأنف عليه في مغالطاته هذه، فهذا لا يعفيه من سلوك مسطرة التبليغ إلى آخرها كما هي محددة في الفصل 13 من ظهير 1955 ، وهذا حق مقرر للمكثري بموجب هذا المقتضى التشريعي ولا يمكن حرمانه منه هكذا اعتباطا، لأن المشرع إذا قرر حقا لأحد أطراف الخصومة لا يمكن حرمانه منه إلا بموجب نص قانوني صريح يلغيه، وأن عدم تبليغ العارضة برغبة المستأنف عليه بمباشرة

حق الأسبقية، لا يتضمن فقط خرقا للفصل 13 من ظهير 24 ماي 1955، وإنما أيضا للقواعد العامة للتبليغ التي تقرر ان رجوع الطي بإفادة " عدم التواجد بالعنوان تستلزم احترام باقي إجراءات التبليغ بشكلها التسلسلي تأكيدا للمبدأ الذي كرسه محكمة النقض الذي قررت بهذا الخصوص " إن مقتضيات الفصول 37 و38 و39 من ق.م.م تعتبر قواعد جوهرية أمره يؤدي الإخلال بها أو بعضها إلى بطلان أي تبليغ لم يحترم تلك الإجراءات والشكليات " ( قرار محكمة النقض بتاريخ 06/02/2003 تحت عدد 459 في الملف المدني عدد 2060/02 منشور بكتاب قانون المسطرة المدنية في العمل الفقهي والاجتهاد القضائي ص 404، وتبعاً لذلك، تكون كل مزاعم السيد لحسن (ي.) بهذا الخصوص مجردة من كل أساس قانوني أو واقعي يبررها،

لهذه الأسباب

تلتمس الحكم وفقاً لما ورد في كتاباتها السابقة.

وحيث أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قراراً تهميدياً تحت عدد 693 بتاريخ 27/07/2022 قضى بإجراء خبرة حسابية أسندت للخبير عمر (ن.) والذي وضع تقريراً خلص فيه إلى تحديد التعويض عن الضرر الناجم عن إنهاء عقد الكراء في مبلغ إجمالي قدره 345.600,00 درهم.

وبناء على المذكرة التعقيبية بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة دفاعه بجلسة 18/01/2023 جاء فيها حول عدم تقويم عنصر الزبناء والسمعة التجارية: إن تقرير الخبرة لم يصادف الصواب وجاء مجحفاً في حق العارض في ما انتهى إليه ومخالفاً للنقط المحددة في القرار التهميدي موضوع الخبرة. وإن الخبير اقتصر في تحديد التعويض عن فقدان الأصل التجاري المملوك للعارض في عنصر واحد وهو الحق في الكراء واعتبر أنه يستحيل تقويم باقي العناصر المادية والمعنوية الأخرى خاصة عنصر الزبناء والسمعة التجارية نظراً لعدم توفر المكثري على التصريحات الضريبية على الدخل لأربع الأخير. وإن السيد الخبير رغم أنه تطرق إلى أهمية موقع الأصل التجاري موضوع هذه الخبرة وما راكمه من زبناء اعتياديين ازداد عددهم مع مرور الزمن وأن العارض فقدهم من جراء الانتقال من المحل التجاري الذي يتمتع بموقع جغرافي مميز إلا أنه لم يقيم بتقويم عنصر الحق في الكراء والزبناء والسمعة التجارية بسبب عدم توفر المكثري على التصريحات الضريبية على الدخل لأربع الأخير. وإن الخبير أنكر على العارض التزامه بالتصريح الضريبية لدى إدارة الضرائب ولم ينتبه بأن العارض كان يقوم بأداء الضريبة على الرسم المهني والضريبة على الدخل كما هو ثابت من خلال الوثائق المرفقة بتقرير الخبرة. وبالرجوع إلى القرار التهميدي القاضي بإجراء خبرة تقويمية لم يشر قط في النقط المحددة للخبير الاعتماد في تقويم عنصر الزبناء والسمعة التجارية على أساس التصريح الضريبية لأربع السنوات الأخيرة على اعتبار أن نازلة الحال تؤطرها وتحكمها مقتضيات ظهير 1955/05/24 الذي لا يشترط في فصله. ويتبين من خلال جواب الخبير بأن هذا الأخير لم يستوعب جيداً المهمة المسندة إليه وبأن الأصل التجاري موضوع هذه الخبرة اندثر فعلاً بسبب الإفراغ وأن المطلوب منه تحديد التعويض عن فقدان الأصل التجاري بناء على موقعه والأرباح التي كان يحققها العارض بناء على تصريحاته. وأنه لا يمكن تصور الأصل التجاري بدون وجود الزبناء والسمعة التجارية اللذان يعتبران قلب الأصل التجاري أو بعبارة أخرى روح الأصل التجاري. وبناء على مقتضيات المادة 80 من مدونة التجارة الجديدة فإنه لا يمكن اختصار الأصل التجاري برمته في حق الكراء فقط دون اعتبار العناصر الضرورية واللازمة لوجود الأصل التجاري وهما الزبناء والسمعة التجارية بالخصوص.

و حول عدم تقويم التحسينات وأصلاحات على المحل التجاري: إن تقرير الخبرة استبعد تقويم التحسينات والإصلاحات التي قام بها العارض على المحل التجاري سنة 2011 رغم أن العارض أدلى للخبير بفاثورة عن ذلك حددت قيمة التحسينات والإصلاحات في مبلغ 311.990,00 درهم. وإن الخبير تغاضى عن تحديد قيمة الإصلاحات والتحسينات المدخلة على المحل التجاري على اعتبار أن المحل المذكور تم هدمه ولا يمكن معاينة الإصلاحات المدخلة ومقارنتها مع ما تضمنته فاثورة الإصلاحات المدلى بها من طرف المكثري. وأنه لا يمكن معاينة العارض على أفعال غير المشروعة التي قامت بها المستأنف عليها، إذ أن هذه الأخيرة استرجعت المحل التجاري من أجل الهدم وإعادة البناء، غير أنها لم تقم بالهدم والبناء وعمدت على بيعه مباشرة بعد إفراغه بالقوة العمومية. وأنه من مبادئ العدل والانصاف ألا يستفيد شخص من أخطائه أو سوء نيته، إذ لا يمكن عدم تحديد قيمة عنصر الزبناء والسمعة التجارية للأصل التجاري

وقيمة الإصلاحات والتحسينات المدخلة على المحل التجاري بسبب اندثار المعالم المادية للمحل التجاري ويصعب وصفه والنشاط المزاوول به والحال أن المكربة وبسوء نيتها هي من تسببت بشكل تعسفي في إنهاء التواجد المادي والقانوني للأصل التجاري وللمحل التجاري. و إن تقرر الخبرة كذلك لم يتطرق إلى أهم عنصر وهو رقم المعاملات المحقق على المدة المحاسبية لخمس سنوات الأخيرة والأرباح التي ضاعت عن العارض بسبب إفراغه لسبب غير حقيقي رغم أن المكترى صرح أمام السيد الخبير عمر (ن.) بأن أرباحه الشهرية صافية كانت ترتفع ما بين مبلغ 30.000,00 درهم و 40.000,00 درهم دون احتساب موسم الدخول المدرسي لكل سنة. و بالرجوع إلى القرار التمهيدي موضوع الخبرة أمر الخبير المنتدب بتحديد الأضرار التي تنتج عن فقدان المكترى للأصل التجاري واضطراره إلى البحث عن أصل تجاري بديل وهو ما لم يلتزم به الخبير عمر (ن.) في المهمة المسندة إليه. والتمس إرجاع المهمة إلى الخبير عمر (ن.) من أجل الالتزام بنقط المحددة في القرار التمهيدي وتحديد قيمة عنصري الزبناء والسمعة التجارية وتحديد قيمة التحسينات والإصلاحات المدخلة على المحل التجاري بناء على الفاتورة المدلى بها المحددة في مبلغ 311.990,00 درهم إضافة إلى تحديد رقم المعاملات المحقق خلال خمس سنوات محاسبية الأخيرة والأرباح التي ضاعت عن العارض. واحتياطيا تأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بالمصادقة على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير عمر (ن.) الذي حدد التعويض الإجمالي لفقدان الأصل التجاري في مبلغ 345.600,00 درهم. مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر وتحديد الإكراه البدني في الأقصى

وبناء على القرار التمهيدي عدد 161 الصادر بتاريخ 08/03/2023 والقاضي بإرجاع المهمة للخبير قصد التقيد بمنطوق القرار التمهيدي وكافة الوثائق المدلى بها.

وبناء على مذكرة تعقيبية بعد الخبرة التكميلية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 03/05/2023 جاء فيها حول عدم تقويم عنصري الزبناء والسمعة التجار رغم ارجاع المهمة للخبير قصد التقيد بالنقط الواردة بالقرار التمهيدي أن الخبير عمر (ن.) قام بإيداع التقرير التكميلي للخبرة المأمور بإنجازها بموجب القرار التمهيدي عدد 693 الصادر بتاريخ 27/7/2022 وكذا القرار عدد 161 الصادر بتاريخ 08/02/2023 ، و إنه رغم أن المحكمة أرجعت المهمة للخبير لتقويم عنصري الزبناء والسمعة التجارية، فإن الخبير اقتصر في تحديد التعويض عن فقدان الأصل التجاري المملوك للعارض في عنصر واحد وهو الحق في الكراء واعتبر انه يستحيل تقويم باقي العناصر المادية والمعنوية الأخرى خاصة عنصر الزبناء والسمعة التجارية نظرا لعدم توفر المكترى على التصريحات الضريبية على الدخل لأربع الأخير ، وان السيد الخبير رغم أنه تطرق إلى أهمية موقع الأصل التجاري موضوع هذه الخبرة وما راكمه من زبناء اعتياديين ازداد عددهم مع مرور الزمن وان العارض فقدهم من جراء الانتقال من المحل التجاري الذي يتمتع بموقع جغرافي مميز إلا انه لم يقيم بتقويم عنصر الحق في الكراء والزبناء والسمعة التجارية بسبب عدم توفر المكتر على التصريحات الضريبية على الدخل لأربع الأخير ، وان الخبير أنكر على العارض التزامه بالتصاريح الضريبية لدى إدارة الضرائب ولم ينتبه بأن العارض كان يقوم بأداء الضريبة على الرسم المهني والضريبة على الدخل كما هو ثابت من خلال الوثائق المرفقة بتقرير الخبرة ، وانه بالرجوع إلى القرار التمهيدي القاضي بإجراء خبرة تقويمية لم يشر قط في النقط المحددة للخبير الاعتماد في تقويم عنصر الزبناء والسمعة التجارية على أساس التصاريح الضريبية لأربع السنوات الأخيرة على اعتبار أن نازلة الحال تؤطرها وتحكمها مقتضيات ظهير 24/5/1955 الذي لا يشترط في فصله الاعتماد على التصاريح الضريبية لتقويم الأصل التجاري، وانه و يتبين من خلال التقرير التكميلي للخبرة المنجز من طرف الخبير عمر (ن.) بأن هذا الأخير لم يستوعب جيدا المهمة المسندة إليه وبأن الأصل التجاري موضوع هذه الخبرة اندثر فعلا بسبب الإفراغ وأن المطلوب منه تحديد التعويض عن فقدان الأصل التجاري بناء على موقعه والأرباح التي كان يحققها العارض بناء على تصريحاته وفق مقتضيات ظهير 24/5/1955 الذي لا يشترط مسك محاسبة منتظمة أو الإدلاء بالتصاريح الضريبية من أجل تقويم عنصري الزبناء والسمعة التجارية ، و أنه لا يمكن تصور الأصل التجاري بدون وجود الزبناء والسمعة تجارية اللذان يعتبران قلب الأصل التجاري أو بعبارة أخرى روح الأصل التجاري ، و بالرجوع إلى المادة 80 من مدونة التجارة الجديدة تنص على ما يلي " يشتمل الأصل التجاري وجوبا على زبناء وسمعة تجارية، وانه و بناء على مقتضيات المادة 80 من مدونة التجارة الجديدة فإنه لا يمكن اختصار الأصل التجاري برمته في حق الكراء فقط دون اعتبار العناصر الضرورية واللازمة لوجود الأصل التجاري وهما الزبناء والسمعة التجارية بالخصوص ، و أنه من مبادئ العدل والانتصاف ألا يستفيد شخص من أخطائه أو سوء نيته، إذ لا يمكن عدم تحديد قيمة عنصر الزبناء والسمعة

التجارية للأصل التجاري وقيمة الإصلاحات والتحسينات المدخلة على المحل التجاري بسبب اندثار المعالم المادية للمحل التجاري يصعب وصفه والنشاط المزاوول به والحال أن المكريه وبسوء نيتها هي من تسببت بشكل تعسفي في إنهاء التواجد المادي والقانوني للأصل التجاري وللمحل التجاري ، وان المسؤول المباشر والوحيد عن اندثار عناصر الأصل التجاري المملوك للعارض هي المستأنف عليها.

حول عدم تقويم التحسينات واصلاحات على المحل التجاري بالتقرير التكميلي: وان تقرير الخبرة التكميلي استبعد كذلك تقويم التحسينات والاصلاحات التي قام بها العارض على المحل التجاري سنة 2011 رغم أن العارض أدلى للخبير بفاطورة عن ذلك حددت قيمة التحسينات والاصلاحات في مبلغ 311.990,00 درهم ، وان الخبير تغاضى عن تحديد قيمة الإصلاحات والتحسينات المدخلة على المحل التجاري على اعتبار أن المحل المذكور تم هدمه ولا يمكن معاينة الإصلاحات المدخلة ومقارنتها مع ما تضمنته فاطورة الإصلاحات المدلى بها من طرف المكثري ، و أنه لا يمكن معاينة العارض على أفعال غير المشروعة التي ارتكبت من طرف المستأنف عليها، إذ أن هذه الأخيرة استرجعت المحل التجاري من أجل الهدم وإعادة البناء، غير أنها لم تقم بالهدم والبناء وعمدت على بيعه مباشرة بعد إفراغه بالقوة العمومية ، وان تقرير الخبرة كذلك لم يتطرق إلى أهم عنصر وهو رقم المعاملات المحقق على المدة المحاسبية لخمس سنوات الأخيرة والأرباح التي ضاعت عن العارض بسبب إفراغه لسبب غير حقيقي رغم أن المكثري صرح أمام السيد الخبير عمر (ن.) بان أرباحه الشهرية صافية كانت ترتفع ما بين مبلغ 30.000,00 درهم و 40.000,00 درهم دون احتساب موسم الدخول المدرسي لكل سنة ، و بالرجوع إلى القرار التمهيدي موضوع الخبرة أمر الخبير المنتدب بتحديد الاضرار التي تنتج عن فقدان المكثري للأصل التجاري واضطراره إلى البحث عن أصل تجاري بديل وهو ما لم يلتزم به الخبير عمر (ن.) في المهمة المسندة إليه ، و يتعين ارجاع تقرير الخبرة التكميلي إلى الخبير عمر (ن.) من أجل الالتزام بنقط المحددة في القرار التمهيدي وتحديد قيمة عنصري الزبناء والسمعة التجارية وتحديد قيمة التحسينات والاصلاحات المدخلة على المحل التجاري بناء على الفاتورة المدلى بها إضافة إلى تحديد رقم المعاملات المحقق خلال خمس سنوات محاسبية الأخيرة والأرباح الضائعة عن العارض بسبب الإفراغ بسوء نية، ملتصا بإرجاع المهمة للمرة الثانية إلى الخبير عمر (ن.) من أجل الالتزام بنقط المحددة في القرار التمهيدي وتحديد قيمة عنصري الزبناء والسمعة التجارية وتحديد قيمة التحسينات والاصلاحات المدخلة على المحل التجاري بناء على الفاتورة المدلى بها المحددة في مبلغ 311.990,00 درهم إضافة إلى تحديد رقم المعاملات المحقق خلال خمس سنوات محاسبية الأخيرة والأرباح التي ضاعت عن العارض و احتياطيا بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بالمصادقة على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير عمر (ن.) الذي حدد التعويض الإجمالي لفقدان الأصل التجاري في مبلغ 345.600,00 درهم

مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر تحديد الإكراه البدني في الأقصى.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 03/05/2023 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 07/06/2023.

محكمة الاستئناف

حيث بسط كل طاعن اسباب استئنائه على النحو المسطر اعلاه .

حيث اصدرت محكمة النقض قرارها عدد 841/1 بتاريخ 09/12/2021 بالملف عدد 947/3/3/2019 قضى بنقض القرار المطعون فيه و احالة الملف الى نفس المحكمة المصدرة له للبحث فيه من جديد طبقا للقانون و هي متركة من هيئة أخرى و تحميل المطلوبة المصاريف وذلك استنادا للعلة التالية : " انه بالرجوع الى وثائق الملف يلقى ان الطالب ادلى خلال المرحلة الابتدائية بمذكرة تعقيبية ارفقها بطلب تبليغ الإعلام ومحضر تبليغه للمطلوبة بواسطة مفوض قضائي منجز بتاريخ 31/07/2014 مفاده انه يخبرها بممارسته حق الأسبقية في الرجوع الى المحل المزمع إعادة بنائه، وهو المحضر الذي انتهى فيه منجزه الى كون الشركة المطلوبة لا تتواجد بالعنوان، علما أن تاريخ الإفراغ الذي لا ينازع فيه الطرفان هو 14/7/2014 والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي لم تطلع على الرسالة

الموجهة للمطلوبة من طرف الطالب ومحضر المفوض القضائي بدعوى عدم سلوك الطالب المسطرة المنصوص عليها في الفصل 13 من ظهير 24/5/1955 رغم ادلائه بما يفيد ذلك تكون قد حرفت واقع الملف نتج عنه خطأ في تطبيق القانون مما يتعين معه التصريح بنقضه.

وحيث إنه بخلاف ما تمسكت به الطاعنة اصليا في معرض مستنتاجاتها بعد النقض لكون قرار محكمة النقض أثار انتباه المحكمة للاطلاع على الرسالة الصادرة عن المستأنف عليه المتضمنة مطالبته بحفظ حقه في ممارسة حق الاسبقية بعد الانتهاء من الاشغال دون الحسم في صحة مضمون هذه الرسالة و ترتيبها لأي اثر قانوني فإن الثابت من القرار الصادر عن محكمة النقض ان هذه الاخيرة اطلعت على وثائق الملف وثبت لها قيام المستأنف عليه بتبليغ الاعلام بممارسة حق الاسبقية في الرجوع الى المحل المزمع اعادة بنائه وهو المحضر الذي انتهى فيه منجزه الى كون الشركة المستأنفة لا تتواجد بالعنوان و أن تاريخ الافراغ لا تنازع فيه الطرفان وهو 14/07/2014 مما يترتب عنه الاعتداد بالرسالة المذكورة واعتبار المستأنف عليه قد سلك المسطرة المنصوص عليها بالفصل 13 من ظهير 24 ماي 1955 مما يحفظ حقه في المطالبة بالتعويض عن فقدان اصله التجاري بعد حرمانه من حق الرجوع .

وحيث إنه في اطار التقيد بما جاء بقرار النقض و الاحالة أمرت هذه المحكمة تمهيدا باجراء خبرة تقويمية للأصل التجاري قصد تحديد قيمة التعويض الكامل المستحق عن نزع اليد و التي عهد بها الى الخبير عمر (ن.) الذي أنجز تقريرا خلص فيه الى اقتراح تعويض اجمالي قدره 345.600 درهم وهي خلاصة أكدها في تقريره التكميلي بعد ارجاع المهمة اليه قصد الاحاطة بكافة العناصر الضرورية الموجبة للتعويض ليخلص الى تأكيد الخلاصة التي انتهى اليها في البداية معللا ذلك أنه بعد الانتقال للمحل لم يعاين وجود أصل تجاري بل بناية بهندسة جديدة مغايرة بسبب الهدم ولذلك شمل التقويم فقدان الحق في الكراء بمبلغ 300.600 درهم ولا شيء عن عنصر الزبناء و السمعة التجارية لغياب اية محاسبة منتظمة أو تصاريح ضريبية على الدخل لدى ادارة الضرائب وبذلك فإن المكتري لا يتوفر على السند المعتمد من اجل تحديد عنصر الزبناء و السمعة التجارية أما بخصوص الاصلاحات و التحسينات فقد أدلى بشأنها المكتري بفاتورة بمبلغ 311.990 درهم تم استبعادها لعدم معاينة الاصلاحات و التحسينات التي تقتضي المعاينة و التحقق من القيمة الفعلية والحقيقية لها ليكون مجموع التعويض المقترح هو 345.600 درهم بعد اضافة مبلغ 45.000 درهم عن مصاريف الانتقال .

حيث إنه تبعا لما ذكر يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بجعل المبلغ المحكوم به كتعويض عن الافراغ محمدا في 345.600 درهم .

حيث انه يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف الاصيلي و الفرعي.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بجعل المبلغ المحكوم عن الافراغ محمدا في 345.600 درهم و جعل الصائر بالنسبة .