

# Bail commercial : Le désaccord du preneur sur les nouvelles conditions financières du bail après reconstruction n'emporte pas renonciation à son droit de priorité (CA. com. Casablanca 2019)

| Identification   |  |  |                               |
|--|--|--|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>72211  | <b>Juridiction</b><br>Cour d'appel de commerce | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Casablanca  | <b>N° de décision</b><br>1907 |
| <b>Date de décision</b><br>20190424  | <b>N° de dossier</b><br>2019/8206/388          | <b>Type de décision</b><br>Arrêt   | <b>Chambre</b>                |
| Abstract   |  |  |                               |
| <b>Thème</b><br>Renouvellement, Baux   |  | <b>Mots clés</b><br>Renouvellement du bail, Local reconstruit, Fixation judiciaire du loyer, Expertise judiciaire, Éviction pour démolition et reconstruction, Droit de priorité, Désaccord sur les conditions financières, Demande nouvelle en appel, Bail commercial, Absence de renonciation au droit de retour |                               |
| <b>Base légale</b><br>Article(s) : 12 - 38 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal<br>Article(s) : 135 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) |  | <b>Source</b><br>Non publiée   |                               |

## Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à la fixation des conditions d'un nouveau bail commercial après éviction du preneur pour reconstruction, la cour d'appel de commerce se prononce sur la portée du droit de priorité. Le tribunal de commerce avait fixé le nouveau loyer sur la base d'un rapport d'expertise. L'appel du preneur portait sur le montant de ce loyer, tandis que le bailleur soutenait dans un appel incident que le refus par le preneur de ses conditions financières emportait déchéance de son droit de retour. La cour retient que le désaccord sur les conditions du nouveau bail ne saurait être interprété comme une renonciation du preneur à son droit de priorité, dès lors que ce dernier a manifesté sans équivoque sa volonté de réintégrer les lieux. Elle rappelle que le preneur est en droit de solliciter la fixation judiciaire des conditions locatives sans que cela n'affecte son droit au renouvellement. La cour écarte par ailleurs la critique de l'expertise, la jugeant suffisamment motivée, et déclare irrecevable comme nouvelle en appel la demande du bailleur tendant à faire constater la déchéance du droit de priorité. Le jugement est confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيدان مرحب (ح.) و شكري (ر.) بواسطة نائيهما المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 14/01/2019 و اللذان يستأنفان بمقتضاه الحكم رقم 2939 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/3/2017 في الملف عدد 4973/8206/2016 و الذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بتجديد عقد الكراء الرابط بين الطرفين المنصب على المحل التجاري رقم 06 والكائن بشارع [العنوان] سطات وذلك بتحديد السومة الكرائية في مبلغ 2970,00 درهم وبتحميل المدعى عليه الصائر.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

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

في الاستئناف المقابل : حيث إن الاستئناف الفرعي هو ناتج عن الاستئناف الأصلي و تابع له فهو مقبول عملا بمقتضيات الفصل 135 من ق م م .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيدان مرحب (ح.) و شكري (ر.) قدما بواسطة نائيهما بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/05/2016 عرضا من خلاله أنهما مكتريان لمحل تجاري بشارع [العنوان] بسطات بسومة 550 درهم منذ أكثر من 8 سنوات و أنه بناء على إنذار توصلوا به ب 05-12-2011 ميني على الهدم و إعادة البناء تم إفراغهما من المحل التجاري المذكور بتاريخ 27/03/2014 مع حفظ الحق بالأسبقية في الرجوع بعد إعادة البناء و لتأكيد ذلك وقع المالك التزاما مصادق على صحته و أنه عملا بالمادة 13 من ظهير 24-05-1955 و بمجرد إفراغهما بلغا للمدعى عليه إعلاما مؤرخا ب 28/04/2014 عبرا فيه عن تمسكهما بحق الأسبقية في الرجوع بعد إعادة البناء و مكناه من عنوانهما للاتصال بهما و بالفعل توصلوا من المالك بإشعار بتاريخ 22/09/2015 يعلمهما بتمام البناء و عرض عليهما شروط إبرام عقد الكراء الجديد بتحديد تسييق قدره 800.000,00 درهم و أداء سومة شهرية قدرها 5000,00 درهم بدلا من 550,00 درهم السابقة و أنهما ردا على الإشعار المذكور بإعلام مؤرخ ب 14/10/2015 توصل به المالك يوم 16/10/2015 صرحا فيه بالموافقة على تجديد العقد و عدم الموافقة على باقي الشروط لأنها تعجيزية و غير عادلة و غير متداولة في سوق الكراء بسطات مقارنة مع أكرية المحلات المجاورة و بما أن الكراء يجب أن يكون عادلا فإنهما عملا بالمادة 13 من ظهير 55 رفا دعواهما أمام قاضي الصلح و صدر أمر بعدم قبول الطلب الذي هو من اختصاص قضاء الموضوع و لذلك قدما بهذه الدعوى من جديد ملتجئين لكل ذلك معاينة اتفاق الطرفين على مبدأ إبرام عقد الكراء الجديد و تعيين خبير لتقدير السومة الكرائية العادلة مع مراعاة مساحة المحل الجديد و شكله و موقعه و الظروف الاقتصادية المحلية و حق المكتري في قدم الكراء و سومه السابقة ب 550,00 درهم مع إصدار حكم بتحديد السومة الكرائية الشهرية وفقا لاجتهاد المحكمة و

ذلك ابتداء من تاريخ الرجوع للمحل و عززا مقالهما بالحكم الابتدائي و القرار الاستثنائي بالإفراج - محضر الإفراج - الإعلام بالتمسك بحق الأسبقية في العودة - التزام المالك - الإشعار بإبرام عقدة جديدة - الجواب بالموافقة على مبدأ عقد جديد و عدم الموافقة على السومة المقترحة - و توصيل الكراء - و شهادة السجل التجاري - و أمر قاضي الصلح بعدم قبول الطلب مؤرخ ب 07/04/2016.

و بناء على جواب المدعى عليه بمذكرة التمس فيها شكلا بعدم قبول الدعوى لعدم سلوك المسطرة الصحيحة حسب ظهير 1955 لضمان حق الرجوع لأنه اشعرهما بشروط العقد الجديد و لم يوافقا . و حول الموضوع برفض الطلب لكونهما فوتا على نفسها فرصة الاستفادة من حق الأولوية و بالتالي هو اصبح في حل من هذا الحق و هو لا يمكنه أن يبقى رهينة لمكتري لا يعبر عن رغبته الحقيقية في تجديد العقد مع تحميلهما الصائر.

و بناء على تعقيب المدعين بمذكرة أكد فيها ما سبق و اضافا بأنهما احترما شروط الفصلين 13 و 14 من ظهير 24 مايو 55 إلا أنهم لم يوافقا على الشروط المبالغ فيها بالغلو في السومة و الابتزاز في الباقي ملتصين بالحكم وفق مقالهما مع رد أوجه دفاع المالك لعدم جديتها.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 07/09/2016 تحت عدد 985 و الذي قضى باجراء خبرة قضائية اسندت للسيد محمد (س.) الذي خلص في تقريره الى تفويم السومة الكرائية في مبلغ 2970 درهم دون احتساب الساروت و البالغ حوالي 400000 درهم .

و بناء على تعقيب المدعي بعد الخبرة بمذكرة جاء فيها ان الخبير لم يأخذ بعين الاعتبار انه كان يستفيد سابقا من محل له اصله التجاري بسومة 550,00 درهم و ان السومة المقترحة مبالغ فيها و تجاوز مهمته بتحديد مبلغ الساروت. ملتصا لكل ذلك استبعاد الخبرة و تحديد السومة الكرائية الملائمة بزيادة لا تتعدى 10 % من السومة المؤداة سابقا و احتياطيا اجراء خبرة مضادة. و عزز المذكرة بصور لعقدة كراء محلات مجاورة و صورة تصميم بناء.

و بناء على تعقيب المدعى عليه بعد الخبرة بمذكرة اكد فيها ان الأمر يتعلق بإبرام عقد كراء جديد و ليس استمرار للعقد الاول الذي انقضى نهائيا بالإفراج و انه بصمت المكتري امام حق الرجوع يكون قد حرم نفسه من حق الاولوية و ينبغي التصريح بذلك و انه توصل بعروض تصل ل 800 الف درهم و كراء شهري ب 5000,00 درهم، ملتصا لكل ذلك ، اساسا برفض الطلب لان المكتري وضع نفسه خارج نطاق التعاقد عندما اجاب باقتراح سلبي ينم عن عدم جديته و احتياطيا تسجيل عدم موافقته للمبلغ المقترح و لا يقبل باقل من دفع 800.000,00 درهم و كراء شهري ب 5000,00 درهم كشرط للتعاقد تحت طائلة رفض الطلب، في حالة عدم قبول المكتري لهذا المقترح مع تحميله الصائر، و ارفق المذكرة بصورة لقرار محكمة النقض و صورتي اتفاق و تراضي حول وعد بكراء احد المحلات.

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيدان مرحب (ح.) و شكري (ر.) بواسطة نائبهما و اللذان جاء في أسباب استئنافهما أن محكمة الاستئناف تلاحظ من حيثيات الحكم المستأنف بأن هذا الأخير اعتمد خبرة السيد محمد (س.) الذي حدد السومة الكرائية للدكان محل النزاع في مبلغ 2.970 درهم شهريا ( وذلك بدلا من السومة السابقة 550 درهما ) و لاحظ على تقرير الخبرة بأنه ناقص و مبالغ في تقديره للسومة الكرائية الشهرية ذلك أنه لم يأخذ فيه الخبير بعين الاعتبار مستوى الأكرية التجارية المجاورة، و تجاهل تواصل الشهرية التي تتراوح ما بين 850 درهم و 1.000 درهم و 1.500 درهم بذات المنطقة ، كما تعمد الخبير بأن لا يدلي للمحكمة بأي وصل كرائي أو أي دليل مادي يتعلق بالمكتريين المجاورين يعزز مستوى الأكرية بذات المنطقة في نفس الحقبة الزمنية، في حين أدليا بتواصل كرائية لمحلات مجاورة وأن الخبير رفع السومة الكرائية للمحل الجديد إلى المبلغ المذكور دون مراعاة أن المحل غير تام الإصلاح و ينقصه التزليج و التبليط و النوافذ الخشبية و تجهيزات الكهرباء و الماء و غير مرخص حتى الآن - إداريا- باستغلاله لمخالفته لتصميم البناء الأصلي، فضلا عن أنهما يعتبران من قدماء المكتريين لذات الدكان و متوفران على أصل تجاري لذات المحل وأن الخبير تجاوز مهمته في الخبرة حينما ساير صاحب الملك في تقدير قيمة ما يسمى بالساروت و الحال أن الحكم الذي عينه لإجراء الخبرة لم يأمره بذلك لهذا فإنهما التمسنا من المحكمة صراحة إصدار حكم تمهيدي بإجراء خبرة مضادة إنصافا لهما وإحقا للعدالة لأن خبرة السيد (س.) في نظرهما لم تكن تامة و عادلة لكن الحكم المستأنف لم يجب مطلقا عن هذا التمس و بما أن السومة

الشهرية للمحل المكتري كانت محددة في مبلغ 550 درهم وارتفعت حسب الحكم المستأنف الى مبلغ 2970 درهم أي أنها تضاعفت بحوالي أكثر من خمس مرات و بما أن قضاء المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) قرر في هذا الشأن أنه يحق للمكتري الرجوع إلى المكان المعاد بناؤه ضمن الشروط التي يعرضها عليه رب الملك ويجب ألا يكون ذلك العرض مخالفا للأخلاق الحميدة ويعتبر عرض الكراء مقابل ثمن يتجاوز 3 أو 4 مرات الأسعار العادية أو يتجاوز مردودية % 12 مخالفا للأخلاق الحميدة و يؤدي إلى البطلان فإنهما يتمسكان بطلب التخفيض من مبلغ السومة الشهرية المحددة من طرف السيد الخبير لأنها سومة باهضة، ومضرة بهما وغير مناسبة لظروف الزمان والمكان وإجراء خبرة ثانية تكون عادلة و المناسبة لظروف الزمان والمنطقة الموجود بها الدكان المكتري ، ملتزمان بقبول مقال الاستئناف شكلا و موضوعا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من تحديد السومة الكرائية الشهرية في مبلغ 2.970 درهم وبعد التصدي الحكم من جديد بتحديد سومة كرائية شهرية مناسبة لا يتجاوز 1.200 درهم و احتياطيا الحكم بإجراء خبرة مضادة لتحديد السومة الكرائية الشهرية المناسبة والعادلة مع تحميل المستأنف عليه الصائر. و أدليا بنسخة الحكم رقم 2939 بتاريخ 15/03/2017 ملف رقم 4973/8206/2016 وصورة توصيل كراء.

و بناء على المذكرة الجوابية مقرونة باستئناف مقابل المدلى بهما من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه و الذي أوضح في الجواب على الاستئناف الأصلي أن الخبير المعين ابتدائيا غير ملزم بالإدلاء بتواصل كراء محلات مجاورة وإنما يعتمد على معرفته وخبرته في الميدان لتحديد السومة الكرائية ومن هذه الناحية فان الخبير فعلا لم يقم بمهمته على الوجه المطلوب عندما حدد السومة الكرائية لمحل النزاع في مبلغ ضئيل والحالة أن القيمة الكرائية للمحلات الجديدة والمماثلة بنفس الموقع لا يمكن أن تنزل عن 5000 درهم في الشهر مع دفع مبالغ مالية لا تقل عن 800,000 درهم كما هو ثابت من الوعود بالكراء المبرمة مع بعض الراغبين في كراء محلات بنفس العقار الذي يتواجد به المحل المتنازع بشأنه المرفقة وأن المحل موضوع النزاع جاهزا للاستغلال ومطابق لتصميم البناء المرخص به خلافا لمزاعم المستأنف و أن الخبير لم يساير مصالح العارض بل أجحف بها إذا ما تمت مقارنة مبلغ الساروت المقترح من طرفه مع عقود الكراء المبرمة مع الأعيان بشأن محلات في نفس العقار وتتوفر على نفس المواصفات التي يتوفر عليها محل النزاع وأن الحكم موضوع الطعن بالاستئناف قد جانب الصواب أنه صادق على خبرة السيد محمد (س.) رغم مجانيته للصواب وأنه لم يصادق على الخبرة في جميع جوانبها على علتها ذلك أن الخبير حدد السومة الشهرية المقترحة مع أداء مبلغ مالي جزافي رغم كونه ضئيل بالنظر الى مزايا و موقع المحل و مقارنة مع مقترحات المكترين الأعيان وأن حق الأولوية يستند بالاساس على التوافق بين المكري و المكتري لأن الإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء ينهي عقد الكراء بصفة نهائية وليس مجرد توقفه وأن ممارسة المكري لحقه في الرجوع إلى المحل بعد إعادة بنائه هو إيجابا منه لإبرام عقد كراء جديد و ليس استمرارا للعقد الأول الذي انقضى نهائيا بالإفراغ وهذا ما ذهب إليه محكمة النقض في عدة قرارات من بينها القرار عدد 65 بتاريخ 19/1/2012 في ملف تجاري عدد 1373/3/2/2011 وأن المكتري استعمل وسائل احتيالية للتملص من إبرام عقد جديد عندما لم يتقدم بأي اقتراح لإبرام العقد عندما توصل بإشعار منه يحدد شروط إبرام العقد و بالتالي و ضع نفسه خارج نطاق الاستفادة من حق الأولوية و أن المكتري بسلوكة ذاك قد تسبب له في خسارة جسيمة و فوت عليه فرص كراء محله بشروط تتجلى في الوعود بعقود الكراء المرفقة وأنه أمام تعنت المكتري ومراوغاته أصبح مضطرا لرفض منحه حق الأولوية ، ملتصا بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد برفض طلب إبرام عقد جديد والإشهاد بأنه يرفض منح المكتري حق الأولوية في الرجوع إلى المحل المعاد بناءه رفضا قاطعا . و أدلى بمحاضر وإعلام مع شهادة تبليغية و نسخ قرار و اتفاقات حول وعود بالكراء .

و بناء على المذكرة التعقيبية مع جواب عن الاستئناف الفرعي المدلى بها من طرف المستأنفان بواسطة نائبهما و اللذان أوضحا أنهما يؤكدان مطالبهما ودفعاتهما المضمنة بمقال الاستئناف الأصلي والتي تعتبر قانونية وعادلة ومعززة بأدلة كتابية واضحة ويلتزمان من المحكمة الاستجابة لها و أضافا أن المستأنف الفرعي أثار في مقاله طلبات ودفع لم يسبق عرضها على المحكمة الابتدائية مثل رفض إبرام عقد جديد معهما ورفض حق الأولوية في الرجوع للمحل المعاد بناؤه رفضا قاطعا و يقتصر نظر محكمة الاستئناف كدرجة ثانية للتقاضي على النظر في الطلبات التي عرضت على المحكمة الابتدائية، ولا يجوز لها أن تفصل في طلبات جديدة لم يسبق عرضها على محكمة الدرجة الأولى مما ينبغي معه التصريح بعدم قبول الاستئناف الفرعي و أنه يلاحظ من مقال الاستئناف (المقابل) بأن المستأنف – بدون مبرر – نسب لهما أوصافا غير لائقة ولا سند لها، وحشر في مقاله أحداثا ووقائع لا علاقة لها بموضوع النزاع المحصور في تقويم السومة الكرائية العادلة عن طريق القضاء بعد هدم وإعادة بناء المحل المكتري، وذلك يشوش على المحكمة الرؤيا الصحيحة لوقائع

النازلة و أن الرجوع للمحل المكتري بعد هدمه وإعادة بنائه هو حق مشروع بمقتضى المادة 9 من القانون رقم 16-49 مادام العقار المعاد بناؤه يشمل محلات معدة لممارسة التجارة، وحق مشروع أيضا بمقتضى الالتزام الكتابي الذي أخذه المستأنف الفرعي على نفسه وقت الإفراغ من المحل بإرجاع المكتري للمحل المكتري بالأولية (بالملف) وأنهما حينما أشعرا من طرف المستأنف الفرعي بأن المحلات المعاد بناؤها أصبحت جاهزة، اتصلا به مباشرة وبسرعة للحجز على محلها، لكنه اشترط عليهما مسبقا أداء مبلغ 800.000 درهم مقابل ما سماه (ثمن الساروت) مع أدائهما 5000 درهم واجب الكراء الشهري، مما جعلهما يدركان سوء نيته بعدم إرجاعهما للمحل المعاد بناؤه لأنه لا مبرر شرعا لابتزازهما ومطالبتهما بمبالغ غير مستحقة، فراسلاه عن طريق مفوض قضائي موضحان له بأنهما متمسكان بحق الرجوع للمحل المعاد بناؤه بالأسبقية وبأداء السومة القديمة بصفة مؤقتة وباللجوء إلى القضاء بعد ذلك لتحديد طبقا للقانون ولشروط الكراء العادل وهذا هو الأمر الذي وقع فعلا لكن المستأنف (المقابل) كيف هذه الوقائع بطريقة غير سليمة في محاولة منه لتضليل العدالة بأقوال غير صحيحة وأنه وقت إشعارهما بتاريخ 22/9/2015 لم يكن المستأنف الفرعي يتوفر على شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون والتي لا يمكنه أن يستغل البناء ولا يتعامل فيه بدونها وأنه خلافا لما زعمه المستأنف الفرعي من كونه لم يستغل من البقعة الأرضية المعاد بناؤها سوى نصفها، فإنهما راجعا سجل المحافظة العقارية في الموضوع وتبين بأن المستأنف المذكور اشترى فقط النسبة المسموح باستغلالها، أما النسبة الباقية من البقعة فقد كانت منزوعة الملكية من طرف الدولة منذ عدة سنوات من أجل توسيع الطريق العام ، ملتزمان قبول استئنائها الأصلي ورد الاستئنائ الفرعي و إبقاء الصائر على المستأنف الفرعي. و أدليا بصورة من رسالة من رئيس المجلس البلدي بسطات.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 10/04/2019 ألقى بالملف مذكرة تعقيبية مع جواب عن الاستئنائ الفرعي مدلى بها من طرف الأستاذ شاكر (ن.) نائب الطرف المستأنف الذي حضر في حين تخلف نائب المستأنف عليه رغم سابق الإعلام فقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/04/2019 مددت لجلسة 24/04/2019.

محكمة الاستئناف

في الاستئناف الأصلي :

حيث عرض الطرف المستأنف أوجه استئناف تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن دعوى الطرف المستأنف خلال المرحلة الابتدائية ترمي الى تحديد السومة الكرائية بعد الهدم وإعادة البناء بعد معاينة اتفاق الطرفين على مبدأ إبرام عقد كراء جديد بينهما ولأن الطرفين عبرا عن رغبتهما في تجديد عقد الكراء حسب الثابت من المراسلات المتبادلة بينهما فقد قررت المحكمة مصدرة الحكم انتداب الخبير محمد (س.) لتحديد السومة الكرائية الجديدة الملائمة والذي بالرجوع الى التقرير الذي أنجز في الموضوع تبين أن الخبير خلص الى اقتراح السومة الكرائية في مبلغ 2970 درهم استنادا الى المعايينات و البحث الميداني الذي قام به بالمحلات التجارية الكائنة بنفس المنطقة وكذا بالنظر الى موقع المحل وسط مدينة سطات وبالقرب من المحطة الطرقية أخذا بعين الاعتبار كون المحل لازال في طور الاصلاح ومدى تأثير ذلك على مبالغ الكراء وكذا ما عرفه المحل من تغيير شامل من حيث الترميم و التصميم و هي عناصر تبقى كافية لاعتبار ما اقترحه الخبير مناسبا لعناصر التقدير المقررة قانونا سيما وأن الثابت ومن خلال نفس التقرير أن مساحة المحل الجديد والتي تبلغ حوالي 33 متر مربع تتجاوز مساحة المحل القديم ، كما أنه لم يكن للطرف المستأنف إثارة مسألة تقدير الخبير لقيمة ما يسمى " بالساروت" طالما أن الحكم المستأنف لم يقضي بذلك عند الحكم بتجديد عقد الكراء بين الطرفين وأنه لا مبرر للاستجابة لطلب إجراء خبرة مضادة طالما أن الخبرة المنجزة ابتدائيا جاءت معللة من الناحية الموضوعية مما يتعين معه رد ما جاء في استئناف الطاعنين لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث يتعين تحميل المستأنفين صائر استئنافهما .

في الاستئناف الفرعي :

حيث عرض المستأنف فرعيا أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن ما عابه المستأنف فرعيا على تقرير الخبرة المنجز خلال المرحلة البدائية يبقى مردودا للعلل أعلاه ، و لأنه ومن جهة أخرى وكما جاء في تعليل الحكم المستأنف عن صواب أن مؤدى تحديد السومة الكرائية هو الشرط المؤسس بعقد الكراء وأن أي مجادلة من طرف المكري بشأن منح ثمن المفتاح تعتبر مجادلة مخالفة وغير عاملة في تقدير الشروط الجديدة لعقد الكراء الجديد مما يتعين معه رد ما أثاره الطاعن فرعيا بهذا الخصوص .

وحيث إن دعوى الطرف المستأنف عليه الرامية الى معاينة اتفاق الطرفين على مبدأ إبرام عقد الكراء الجديد وتحديد السومة الجديدة بعد الهدم وإعادة البناء وإن لم تصبح جاهزة للنظر فيها إلا في تاريخ سريان القانون الجديد 49.16 إلا أنها رفعت خلال سريان مقتضيات ظهير 24/5/1955 ، وأن المستأنف عليهما فرعيا قد عبرا عن نيتهما في ممارسة حق الأولوية بتوجيه اشعار للمكري وذلك داخل الأجل المنصوص عليه في القانون أعلاه ، وأن المستأنف فرعيا حسب الالتزام الصادر عنه بتاريخ 25/3/2014 قد التزم بإعطاء حق الأولوية في الرجوع الى المحل المحكوم بإفراغه لفائدة المحكوم عليهما كما وجه لهما إشعارا بتاريخ لاحق يشعرهما بجاهزية المحل للكراء بشروط جديدة لذا يبقى تمسك المستأنف فرعيا بأن تقديم المستأنف عليهما لاقتراح إبرام العقد عقب توصلهما بإشعار منه يجعلهما خارج نطاق الاستفادة من حق الأولوية غير مرتكز على اساس طالما أنهما وكما سبق ذكره قد عبرا للمستأنف فرعيا عن رغبتهما في تجديد عقد الكراء مع التحفظ بشأن الشروط المقترحة وهو حق يبقى مخولا لهما مادام أن المادة 12 من قانون 16.49 "وإعمالا للمادة 38 من نفس القانون" قد سمحت للمكثري عند تمكنه من المحل بدفع الوجيبة الكرائية القديمة في انتظار تحديد الشروط الجديدة للعقد إما اتفاقا أو بواسطة المحكمة مما يبقى ما أثاره المستأنف فرعيا بهذا الصدد بدوره غير جدير بالاعتبار ويتعين رده .

وحيث إنه ومن جهة أخرى فإن ما جاء في ملتمس الطاعن بشأن الحكم برفض طلب إبرام عقد جديد و الاشهاد له بأنه يرفض منح المكثري حق الأولوية في الرجوع الى المحل المعاد بناؤه رفضا قاطعا هو في حقيقته يعتبر طلبا جديدا قدم لأول مرة أمام هذه المحكمة ولم يسبق للطاعن أن تقدم به أمام المحكمة مصدرة الحكم سواء كطلب أو دفع ، ولأن الاستئناف الفرعي وإن كان ناتجا عن الاستئناف الأصلي وتابعا له فإنه يقتصر على الطلبات التي وقع إغفالها أو رفضها ابتدائيا مما يتعين معه تبعا لذلك رد الاستئناف الفرعي لعدم ارتكازه على اساس وتأييد الحكم المتخذ لمصادفته للصواب.

وحيث يتعين تحميل المستأنف فرعيا صائر استئنافه .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل كل مستأنف صائر استئنافه .