

**Bail commercial : L'indemnité
d'éviction est totale et non
provisionnelle lorsque le plan de
reconstruction ne prévoit aucun
local de remplacement (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 56725	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4356
Date de décision 20240923	N° de dossier 2024/8219/85	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Réformation du jugement, Plan de construction, Indemnité provisionnelle, Indemnité d'éviction, Indemnité complète, Impossibilité du droit au retour, Extinction du bail, Éviction pour démolition et reconstruction, Droit au retour, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ordonnant l'éviction d'un preneur pour cause de démolition et reconstruction, le tribunal de commerce avait accordé au bailleur le bénéfice du congé en allouant au preneur une indemnité provisionnelle équivalente à trois années de loyer. Le débat en appel portait sur la nature de l'indemnité due lorsque le projet de reconstruction, tel qu'établi par le permis de construire, ne prévoit aucun local commercial de remplacement, rendant ainsi illusoire le droit de retour du preneur.

La cour d'appel de commerce retient que l'impossibilité pour le preneur d'exercer son droit de retour, établie dès l'origine par le plan de construction qui ne comporte qu'un logement d'habitation, lui ouvre droit immédiatement à une indemnité d'éviction complète. En application de l'article 9 de la loi n° 49-16, la cour écarte l'argument du bailleur selon lequel la demande d'indemnité complète serait prématurée, considérant que l'absence de local de remplacement dans le projet architectural suffit à constater la perte définitive du fonds de commerce.

Elle procède ensuite à une nouvelle évaluation des différents postes de préjudice composant cette indemnité, en écartant notamment la réparation des frais d'aménagement faute de justificatifs et la perte de clientèle en l'absence de production des déclarations fiscales. En conséquence, la cour infirme partiellement le jugement sur le montant et la nature de l'indemnité, allouant au preneur une indemnité d'éviction totale, et le confirme pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 17/11/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 07/07/2021 تحت عدد 3001 ملف عدد 3531/8207/2019 الذي قضى في الشكل بقبول الدعوى عدا طلب بطلان الإنذار وفي الموضوع بافراغ المدعى عليه [عبد الحق (ل.)] هو او من يقوم مقامه من المحل الكائن ببلوك 8 رقم 30 التقدم الرباط مقابل تعويض يؤديه له السيد [محمد (ش.)] يوازي واجب كراء ثلاثة سنوات حسب اخر سومة كرائية معمول بها عند الافراغ وجعل الصائر مناصفة ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث ان الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 02/11/2023 حسب الثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال، وتقدم باستئنافه بتاريخ 17/11/2023 أي داخل الأجل القانوني، مما يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف شكلا لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبية قانونا صفة وأجلا وأداء.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال مسجل و مؤدى عنه يعرض خلاله أنه يملك المحل التجاري الكائن ببلوك 8 رقم الدكان 30 التقدم الرباط المستخرج من الرسم العقاري المسمى بن عاشر عدد 43726 - راء وان المحل التجاري يوجد بعمارة ذات بناء قديم و ايل للسقوط وانه يعتزم هدمها من اجل بنائها من جديد وانه بعث بإنذار الى المدعى عليه وفق الفصل 26 القانون 16-49 لاسترجاع المحل موضوع من اجل الهدم وإعادة البناء توصل به بتاريخ 1-4-19 لاجله يلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار الموجه للمدعى عليه والحكم بافراغ هذا الأخير هو او من يقوم مقامه منه مع شمول و تحميله الصائر و ارفق المقال بانذار و بمحضر تبليغحك بالنفاز المعجل و تحديد مدة الاكراه البدني فيانذار و شهادة الملكية قرار رخصة وصولات أداء و تصميم البناء .

وبناء على المذكرة الجوابية مع المقال مضاد المقدمة من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه يلتمس فيها في الطلب الأصلي التصريح بعدم قبوله لخرقه مقتضيات الفصل 440 من ق ل ع للدلاء بمجرد صور شمسية غير مشهود بمطابقتها للأصل وفي الموضوع رد جميع الادعاءات المثارة من طرف المدعي والحكم برفض الطلب باعتبار سبب الدعوى غير جدي و في الطلب المضاد الحكم برد الطلب لان سبب الإنذار غير جدي و الحكم أساسا باعتبار ان سبب الإنذار غير جدي طبقا للمادة 27 من القانون 16-49 و التصريح ببطلان الإنذار لتناقض الطلب بما يترتب عن ذلك بصفة قانونية والامر باجراء خبرة عقارية على البناية للوقوف على مدى صحة البناية من عدمها والامر باجراء خبرة حسابية قصد تقدير قيمة الأصل التجاري مع الاخذ بعين الاعتبار المعنوية و تقدير الضرر الذي سيحصل له من جراء فقدان الأصل التجاري و تسجيل رغبته في حق الرجوع و الحقوق جميع العناصر المادية و المستحقة له قانونا التي يجد سنده ضمن مقتضيات المادة 7 ومايليها من القانون 16-49 و شمول الحكم بالنفاز المعجلو حفظ حقه في الأداء عن الطلب المضاد

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 8-1-2020 و القاضي باجراء خبرة احتمالية عهد للقيام بها للخبرة [نجوى بوطهر].

وبناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبرة المعينة والذي انتهت فيه الى القول ان القيمة الاجمالية للتعويض المستحق للطرف المكتري في حالة الافراغ هي 404160 درهم.

وبناء على المذكرة بعد الخبرة المقدمة من طرف نائب الطرف المدعي افاد فيها انه يدل باصل شهادة الملكية وان رخصة الهدم لا تمنح الا بعد افراغ المحل كما ان القانون منح المكتري عدة ضمانات وهي الحق في الامتناع عن تنفيذ صحة الافراغ الا بعد الشروع الفعلي في البناء وكذلك حقه في الحصول على تعويض كامل اذا ما اثبت بعد الافراغ عدم ، الإنذار كما ان المدعى عليه حاول التشكيك في صحة الإنذار الذي يتضمن سبب واحد هو الافراغ من أجل الهدم وإعادة البناء مما يجعل الإنذار جدي ومنتج لاثاره كما ان اجراء الخبرة لتحديد التعويض الكامل هو سابق لاوانه ولا يوجد قانونا ما يلزم المحكمة الاجراء خبرة لتحديده وان ما يحكم به في مثل هذه النازلة هو التعويض المنصوص عليه في الفصل 12 من ظهير 24-55-1955 المحدد قدره في كراء ثلاث سنوات بحسب السومة المعمول بها وقت الافراغ 600 درهم وليس 5000 درهم كما جاء في تقرير الخبرة وبخصوص المستنتجات بعد الخبرة افاد ان ما خلصت اليه الخبرة لا يمت للواقع بصلة اذ هو مبالغ فيه ولا يتسم بالموضوعية لاجله فان العارض يلتبس بالحكم باجراء حث من اجل الاستماع للشاهد [عبد الحميد (ق.)] من اجل اثبات السومة الكرائية وحفظ حق العرض في الادلاء

بمستنتجاته والحكم باستبعاد الخبرة المنجزة لعدكم وجود ما يبررها طالما ان التعويض المستحق للمكتري عن الافراغ هو تعويض ثلاث سنوات بحسب السومة المعمول بها وقت الافراغ وارفق المذكرة باصل شهادة الملكية وتوصيل كراء و اشهاد.

وبناء على المذكرة المستنتجات بعد الخبرة المقدمة من طرف نائب المدعى عليه التمس فيها في الطلب الأصلي التصريح بعدم قبول الطلب لخرق مقتضيات المادة من 440 من ق ل ع و اعتبار الوثائق مجرد صور فضلا على عدم الادلاء بالحجج يكون المحل ايل للسقوط وفي الموضوع رد الدفوعات المثارة والحكم برفض الطلب وبخصوص المستنتجات بعد الخبرة الحكم بالمصادقة على الخبرة و تمتيع العارض بحقوقه المنصوص عليها في القانون 16-49 خلال الفصول 7 و 9 من نفس القانون و جعل الصائر على المدعى عليه.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 0-10-2013 والقاضي باجراء بحث بحضور طرفي النزاع ونائبهما والشاهد وذلك يوم 12-4-2021 .

وبناء على جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 31-5-2011 حضرها الطرفين ونائبهما واكدا معا ان السومة الكرائية هي 600 درهم وتم الاستغناء عن الاستماع للشاهد.

وبناء على مذكرة المستنتجات بعد البحث المقدمة من طرف نائب المدعى التمس فيها بعد ملاحظة ان السومة الكرائية 600 درهم بإقرار الطرفين معا والحكم باستبعاد الخبرة المنجزة لعدم موضوعيتها وتطبيق مقتضيات الفصل 12 من ظهير 24-5-1955 .

وبناء على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة المقدمة من طرف نائب المدعى عليه التمس فيها رد دفوعات المدعي لعدم جهايتها والحكم وفق كتاباته لان السومة المحددة من طرف الخبير اخذ فيها بعين الاعتبار القيمة الحقيقية للسومة الكرائية الحالية فضلا على مدة الكراء و الزبناء و باقي عناصر الاجل التجاري وموقع المحل والامتيازات التي يتوفر عليها وغير ذلك و بالتالي تبقى الخبرة موضوعية و يتعين المصادقة عليها ورد جميع الدفوعات المثارة .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه استأنفته الطاعنة للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة أنه حول خرق الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية و خرق الفصل 9 من القانون 16-49 انعدام التعليل فإنه

طبقا لمقتضيات المادة 50 من قانون المسطرة المدنية فان الاحكام يجب ان تكون معللة وأن الاجتهاد القضائي استقر على ان الاحكام والقرارات لتلافي بطلانها يجب أن تكون معللة تعليلا كافيا من الناحيتين الواقعية و القانونية وان النقصان في التعليل يوازي انعدامه وأنه برجع المحكمة الى الملف و وثائقه، و خاصة الحكم المطعون فيه بالاستئناف، سوف تقف المحكمة على كون المحكمة الابتدائية المطعون في حكمها بالاستئناف قد جانب الصواب فيما قضى به، بشأن الحكم القاضي بافراغ المدعى عليه العارض السيد [عبد الحق (ل.)] هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن ببلوك 8 رقم 30 التقدم - الرباط مقابل تعويض يؤديه السيد [محمد (ش.)] يوازي واجب كراه ثلاث مرات حسب آخر سومة كرائية معمول بها عند الافراغ وجعل الصائر مناصفة وأن المحكمة المطعون في حكمها خرقت مقتضيات المادة 9 من القانون 16-19 المتعلق بكراه المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي في فقرته الرابعة والتي تنص على أنه حد..... إذا لم تشمل البناية الجديدة على المحلات المذكورة، استحق المكتري تعويضا وفق مقتضيات المادة 7 اعلاه على اعتبار ان الفقرة الرابعة مرتبطة بالفقرة الأولى من نفس الفصل 9 من القانون 16-49 والتي تنص " ... و أدائه للمكتري تعويضا مؤقتا يوازي كراه ثلاث سنوات مع الاحتفاظ له بحق الرجوع إذا اشتملت البناية الجديدة على محلات معدة لممارسة نشاط مماثل تحدده المحكمة من خلال التصميم المصادق عليه من الجهة الإدارية المختصة، على ان يكون قدر الإمكان، متطابقا مع المحل السابق و النشاط الممارس فيه" وانه كان على المحكمة المطعون في حكمها بالاستئناف الاطلاع على التصميم المصادق عليه من طرف الجهة الإدارية المختصة و التثبت من كون فعلا ان البناية الجديدة تشمل على محلات معدة لممارسة النشاط مماثل لنشاط العارض أي التجارة و تشعر الأطراف على أساس ان الاحتفاظ بحق الرجوع للعارض مبني على شرط و الذي تعبر عنه جملة ... إذا اشتملت البناية الجديدة على محلات معدة لممارسة مماثل تحدده من خلال التصميم المصادق عليه من الجهة الإدارية المختصة، فضلا عن كون مقتضيات الفصل 9 من القانون 1-1 المتعلق بكراه المحلات التجارية او الصناعية او الحرفية أكد على انه إذا لم تشمل البناية الجديدة على المحلات المذكورة استحق المكتري تعويضا وفق مقتضيات المادة 7 من نفس القانون و بالتالي بالرجوع الى التصميم المصادق عليه من الجهة الإدارية المختصة ظاهر بجلاء منه ان البناية الجديدة لا تشمل على محلات معدة لممارسة نشاط مماثل لنشاط العارض، بل واضح من خلال التصميم ان الطابق السفلي يحتوي على شقة و بالتالي لا محل للرجوع الى العين المؤجرة لاستحالة واقعة الرجوع لممارسة نفس النشاط الامر الذي يبقى معه الحكم المستأنف بجانب للصواب و غير معلل من الناحيتين الواقعية و القانونية، باعتبارها خرقت لدفاع من خلال تجاهلها للتصميم و الاطلاع عليه للتأكد من كون إمكانية الرجوع من عدمه مع اشعار الأطراف بذلك علما ان مقتضيات المادة 9 من القانون 16-49- في فقرتها الأولى تؤكد على كون الاحتفاظ بحق الرجوع تحدده المحكمة من خلال التصميم المصادق عليه و بالتالي فرض المشرع على المحكمة التثبت إمكانية الرجوع من عدمها و اشعار الأطراف لتأكيد طلبهم بالتعويض الكامل وليس مجرد التعويض الاحتياطي، وذلك جلي من خلال نية المدعي (المكري) قرر بشأن البناية الجديدة عدم توفرها على محلات تجارية وذلك واضح من خلال التصميم . وعليه يبقى الحكم المستأنف خارقا لمقتضيات المادة 50 من ق.م.م باعتبار نقصان التعليل الموازي لانعدامه على أساس أنه غير معلل من الناحيتين الواقعية و القانونية . هذا من جهة. وحيث أنه من جهة ثانية، فإن المحكمة المطعون في حكمها بالاستئناف لم تتأكد من كون المحل آيل للسقوط حسب عبارة المدعي في طلب تبليغ الإنذار و الذي اعتمده كسبب للهدم و إعادة البناء، علما ان العارض أكد على المحكمة أثناء جريان المسطرة بإجراء خبرة عقارية و حسابية وذلك من أجل معاينة العقار هل . فعلا يستدعي الهدم وإعادة البناء، علما أيضا أن العين المؤجرة التي يمارس فيها العارض النشاط التجاري تشمل سفلي العقار برمته أي حوالي 70 متر مربع و بالتالي يبقى الحكم المستأنف منعدم التعليل و خارقا لحقوق الدفاع الأمر الذي يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم برفض الطلب وفي الطلب المضاد : المطالبة بالتعويض الكامل طبقا للمادة 7 من القانون 16.49 فإن الطلب تابع للطلب الأصلي و طلبات العارض أثناء المرحلة الابتدائية، فان العارض يتقدم بطلب التعويض الكامل عن الأصل التجاري بجميع عناصره المادة والمعنوية وذلك طبقا لمقتضيات المادة 7 من القانون 16-49 المتعلق بكراه العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي ، ملتزمة أساسا في الطلب الأصلي بقبول الطلب والحكم تبعا لذلك بإلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي التصريح برفض الطلب وجعل الصائر على المستأنف عليه شكلا واحتياطيا في الطلب المضاد قبوله شكلا وموضوعا الحكم لفائدة العارض بالتعويض الكامل طبقا لمقتضيات المادة 7 من القانون 16-49 و المتعلق بالعقارات و المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي وذلك طبقا لما جاء في تقرير الخبرة المنجزة أثناء المرحلة الابتدائية جعل الصائر على المستأنف عليه. و أرفق المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه بالاستئناف مطابق للأصل و غلاف التبليغ و صورة من

التصميم المدلى به من طرف المستأنف عليه و المصادق عليه من الجهة الإدارية المختصة وصورة من تقرير الخبرة المنجزة ابتداء و المصادق عليه من طرف محكمة الدرجة الأولى.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليه بجلسة 04/03/2024 عرض فيها حول ما ادعاه من خرق القانون و خرق الفصل 9 من قانون 16-49 الفصل 9 من قانون 16-49 فإن أسباب الاستئناف التي ركز عليها المستأنف استئنافه هي أسباب غير جدية ولا تركز على أساس قانوني سليم، وبالرجوع إلى الحكم المستأنف يتبين أنه جاء معللا تعليلا سليما و مبنيًا على أساس قانوني على اعتبار أن الدعوى موضوع الملف تتعلق بالإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء وأنها مؤسسة قانونا ومدعمة بحجج قانونية مما جاء معه الحكم الابتدائي مصادفا للصواب مادام المدعي يملك العين المكتراة منذ مدة تفوق سنة من تاريخ سبب التثبيت من شهادة المحافظة العقارية ومادام عزز طلبه برخصة البناء وكذا تصميم يناء فإن طلب الحكم بالإفراغ المدعى عليه من العين المكتراة مؤسس ويتعين الاستجابة له مقابل حصوله على تعويض يوازي واجب كراء ثلاث سنوات حسب آخر سومة كرائية والمحددة في 600 درهم حسب ما أكده طرفي النزاع عند الاستماع لهما بجلسة البحث" وأن التوجه الذي ساقه الحكم المستأنف ورتب عليه منح المكثري تعويضا مؤقتا هو توجه يتماشى مع مقتضيات المادة 9 و بذلك تكون المحكمة قد احترمت مقتضيات هذه المادة وطبقتها تطبيقا سليما. فمادام العارض قد دعم طلبه برخصة البناء و تصميم البناء فإنه يكون قد أثبت حدية سبب الإفراغ و متى ثبتت صحة السبب فلا موجب للحكم بالتعويض الكامل ، هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن المشرع لم يلزم المكثري بأن يعيد بناء عقاره ليكون صالحا لنفس الاستعمال التجاري و بذلك يكون الحكم المطعون فيه قد صادف الصواب فيما قضى به بخصوص إفراغ المستأنف تعويضا مؤقتا وحول المطالبة بالتعويض الكامل فإن مطالبة المستأنف بالتعويض الكامل هو سابق لأوانه إلا إذا ما تم حرمانه من حق الرجوع، إذ يتعين على المكثري بعد إتمام الأشغال أن يتقيد بنوع الاستعمال الجديد و أن حق الأسبقية في الرجوع إلى المحل متوقف على رغبته في ذلك، ولا يمكن منحه التعويض الكامل إلا بعد إثبات حرمانه من حق الأسبقية في الرجوع وبالتالي فإن التعويض المستحق للمستأنف يقتصر على قيمة الكراء ثلاث سنوات حسب آخر سومة كرائية معمول بها و ليس التعويض لكامل المطالب به و الذي تتعدم مبرراته في هذه النازلة ، ملتصا بعد رد جميع الدفوع المثارة ضمن المقال الاستئنافي لعدم ارتكازها على أساس قانوني سليم والحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وفي الطلب المضاد عدم قبول الطلب شكلا وموضوعا رفض الطلب لعدم ارتكازه على أساس قانوني سليم وعدم وجود ما يبرره وجعل الصائر على عاتق المستأنف.

و بناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 29/04/2024 و القاضي بإجراء خبرة عقارية بواسطة الخبير [عزيز فكاك]، و الذي أودع التقرير بكتابة الضبط بتاريخ 26/06/2024 و الذي بعد اطلاعه على تصميم البناية الموجود ضمن وثائق الملف خلص إلى ان تصميم البناية المراد بناؤها يتضمن شقة سكنية بالطابق السفلي و بالتالي فهو لا يتضمن أي محل تجاري و لا يتيح إمكانية الرجوع للمكثري.

و بناء على مذكرة التعقيب بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب الطاعن بجلسة 22/07/2024 و التي التمس من خلالها المصادقة على تقرير الخبرة و الحكم بتعديل الحكم المستأنف في الشق المتعلق بالتعويض و بعد التصدي الحكم لفائدته بتعويض إجمالي قدره 404.160,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ النطق بالحكم الابتدائي و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و تحميل المستأنف عليه الصائر.

و بناء على مذكرة التعقيب بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المستأنف عليه بجلسة 22/07/2024 و التي جاء فيها بان الخبرة جاءت مجحفة و أن الدعوى تتعلق بالهدم و إعادة البناية و المكثري لا يستحق في هذه الحالة إلا التعويض المحدد في كراء ثلاث سنوات طبقا للفصل 9 من القانون رقم 16-49 مع الاحتفاظ بحق الرجوع إذا اشتملت البناية الجديدة على محلات معدة لممارسة نشاط مماثل ، و أن الفصل 9 لا يلزم المكثري بإعادة بناء العقار على نحو معين وهو ما يجعل حق الأسبقية معلقا على شرط أن توجد بالفعل بالبناية الجديدة محلات صالحة للاستعمال التجاري و لا مجال للمطالبة أو الحكم بالتعويض الكامل إلا في حالة ثبوت عدم صحة السبب و بالتالي فالنصوص المنظمة لحق الأسبقية تمنح المكثري تعويضا يوازي كراء ثلاث سنوات و تمنحه حق الرجوع إلى المكان المعاد بناؤه إن اشتمل على محلات تجارية، و فيما يتعلق بالتعويض الكامل فإنه يطعن في الخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية التي حددت التعويض في 404.160 درهم لأنها استندت على معطيات مغلوطة و غير موضوعية و التعويض مبالغ فيه خصوصا و أنه مؤسس على سومة

كرائية قدرتها الخبير في 5500,00 درهم في حين السومة الحقيقية هي 600 درهم و المحل يتواجد بحي شعبي و مغلق في كثير من الأحيان و مدخوله لا يتعدى 2500,00 درهم شهريا ، ملتصقا أساسا بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به و احتياطيا الحكم بإجراء خبرة حسابية مضادة.

وبناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها الجلسة المنعقدة بتاريخ 09/09/2024 أدلى نائب الطاعن بمذكرة تعقيب، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 23/09/2024.

محكمة الاستئناف

وحيث تمسك الطاعن ضمن أسباب الاستئناف بأن التصميم المصادق عليه من الجهة الإدارية المختصة يظهر منه بجلاء أن البناية الجديدة لا تشتمل على محلات معدة لممارسة نشاط مماثل ملتصقا الحكم له بالتعويض الكامل مقابل إفراغ العين المكراة.

وحيث أجاب المطعون ضده بأنه أثبت جدية سبب الإفراغ و بأن المطالبة بالتعويض الكامل أمر سابق لأوانه مادام أن المكثري يبقى له ممارسة حق الأسبقية في الرجوع.

وحيث أمرت المحكمة بإجراء خبرة بواسطة الخبير [عزيز فكاك] و الذي بعد اطلاعه على التصميم الهندسي للبناء المراد تشييده أوضح بأن ان تصميم البناية المراد تشييدها يتضمن شقة سكنية بالطابق السفلي و بالتالي فهو لا يتضمن أي محل تجاري و لا يتيح إمكانية الرجوع للمكثري.

وحيث تنص المادة 9 من القانون رقم 16-49 على انه "يحق للمكثري المطالبة بالإفراغ لرغبته في هدم المحل و إعادة بنائه، شريطة إثبات تملكه إياه لمدة لا تقل عن سنة من تاريخ الإنذار و أدائه للمكثري تعويضا مؤقتا يوازي كراء ثلاث سنوات مع الاحتفاظ له بحق الرجوع ...

إذا لم تشتمل البناية الجديدة على المحلات المذكورة، استحق المكثري تعويضا وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه."

وحيث إنه في نازلة الحال فالثابت من تقرير الخبرة أن العقار المزمع إنشاؤه من طرف المكثري (المطعون ضده) لا يتضمن ضمن تصميم البناء الإشارة إلى وجود محلات تجارية و أنه على العكس من ذلك يشير إلى وجود شقة سكنية بالطابق السفلي، وهو الأمر الذي لم ينازع فيه هذا الأخير و لم يضحده بأية حجة مخالفة، و أنه بالنظر لعدم وجود محل تجاري حتى يتمكن الطاعن من ممارسة الحق في الرجوع فإنه يكون محقا طبقا للمادة 9 في الحصول على تعويض كامل مقابل الإفراغ ، و أنه لا مجال للقول بضرورة انتظار المكثري قيام المكثري بإعادة بناء العقار وفقا لما تمسك به المطعون ضده مادام أن إمكانية الرجوع غير متاحة أصلا للطاعن لانعدام محل يمكنه ان يمارس في إطاره هذه المكنة .

وحيث إنه استنادا للخبرة التي أمرت بها محكمة الدرجة الأولى و التي عهد بها للخبيرة [نجوى بوظهر] يتضح أنها حددت التعويض المستحق للطاعن في مبلغ 404.160,00 درهم بناء على العناصر التالية:

عن الحق في الإيجار: 344.160,00 درهم

عن الزبناء و السمعة التجارية: لاشيء لانعدام التصريحات الضريبية

عن مصاريف الإصلاح و الصيانة: 35.000,00 درهم

عن مصاريف الانتقال: 5000,00 درهم

عن مصاريف البحث عن محل آخر و تجهيزه: 20.000,00 درهم

وحيث التمس المطعون ضده إجراء خبرة مضادة لتحديد التعويض المستحق للمكتري لعدم موضوعية الخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية و هو الطلب الذي لم يتم صياغته في شكل طعن و إنما مجرد طلب مما يتعين معه رفض هذا الطلب.

وحيث إنه فيما يتعلق التعويض المتعلق بالحق في الكراء فإن الخبرة حددته استنادا لقيمة السومة الكرائية و موقع المحل ومساحته والنشاط المزاوول، فالسومة الكرائية للمحل محددة في 600,00 درهما، وموقع المحل يتميز بكونه يوجد بمنطقة تعرف رواجاً تجارياً مهماً ومساحة المحل حوالي 70 متر مربع، و أن قيمة إيجار محل مماثل في الوقت الراهن تحدد بين 5000 درهم و 6000 درهم.

وحيث إنه فيما يتعلق بالحق في الكراء فإنه استناد القيمة الفرق بين السومة الكرائية الحالية (600,00 درهم) و السومة الكرائية لمحل مماثل (5500,00 درهم) و اعتماداً على طول مدة الكراء التي بلغت أكثر من 60 سنة حسب تصريحات الطاعن بكون والده كان يكتري قبله المحل منذ سنة 1956، فإن التعويض المستحق للمستأنف باستخدام معامل ست سنوات عن هذا العنصر يتحدد كالتالي: (درهم600-5500) = 4900 درهم × 72 = 352.800,00 درهم.

وحيث إنه فيما يتعلق بالتعويض عن الزبناء و السمعة التجارية فإنه وفقاً لمقتضيات المادة 8 من القانون رقم 16-49 حيث إن الأساس في تقويم عنصر الزبناء و السمعة التجارية إن وجدت هو قيمة الدخل و المعاملات المحققة من المكتري و القانون رقم 16-49 بمقتضى المادة الثامنة منه ينص في هذا الإطار إلى وجوب اعتماد التصاريح الضريبية لأربع سنوات الأخيرة، و أنه في غياب إدلاء المستأنف بتلك التصاريح يكون غير مستحق للتعويض عن الزبناء و السمعة التجارية.

وحيث إنه فيما يتعلق بالتعويض المحدد من طرف الخبير مقابل مصاريف الإصلاح و الصيانة يبقى لا مبرر له في غياب الإدلاء بوثائق مثبتة لهاته المصاريف، و من جهة ثانية فإن ما حددته الخبرة من تعويض مقابل البحث عن محل آخر و تجهيزه هو تعويض يفتقر للسند القانوني و يبقى الطاعن محقاً في الحصول فقط على تعويض عن مصاريف الانتقال و الذي تحدده المحكمة بناء على مساحة المحل و السلع و البضائع الموجودة به من خلال الصور المرفقة بتقرير الخبرة قي مبلغ 10.000,00 درهم.

وحيث إنه اعتماداً على العلل أعلاه قررت المحكمة تحديد التعويض الإجمالي المستحق للطاعن مقابل الإفراغ من المحل التجاري محدداً في مبلغ 362.800,00 درهم.

وحيث إن طلب الحكم بالفوائد و الإيجار يبقى لا مبرر له.

وحيث إنه استناداً لذلك قررت المحكمة إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء المطعون ضده للطاعن تعويضاً يوازي واجب كراء ثلاث سنوات و الحكم من جديد بأدائه له تعويضاً إجمالياً مقابل الإفراغ وفق المفصل أعلاه و تأييده في باقي مقتضياته و جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائياً علنياً و حضورياً:

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع: بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب التعويض عن الإفراغ و الحكم من جديد بأداء المستأنف عليه [محمد (ش.)] لفائدة المستأنف [عبد الحق (ل.)] تعويضاً إجمالياً قدره 362800.00 درهم و تأييده في باقي مقتضياته و جعل الصائر بالنسبة .