

# Bail commercial : L'indemnité d'occupation est due par le preneur jusqu'à la date de son éviction effective des lieux (CA. com. Casablanca 2023)

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 60944	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2979
<b>Date de décision</b> 20230508	<b>N° de dossier</b> 2023/8205/449	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux		<b>Mots clés</b> Restitution des lieux, Réparation des dommages, Obligations du preneur, Indemnité d'occupation, Éviction effective, Erreur matérielle, Dépôt de garantie, Dégradations du local, Compensation, Bail commercial, Améliorations	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisie des suites de l'exécution d'un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce était amenée à statuer sur les créances réciproques des parties. Le tribunal de commerce avait condamné l'ancien preneur au paiement de diverses indemnités, notamment d'occupation et de réparation, après compensation avec le dépôt de garantie. L'appelant principal contestait devoir une indemnité d'occupation pour la période postérieure à la décision d'éviction, arguant de son inexploitation des lieux, et niait sa responsabilité dans les dégradations constatées. Par un appel incident, le bailleur sollicitait une majoration de l'indemnité allouée pour ces dégradations. La cour d'appel de commerce écarte le premier moyen en retenant que l'indemnité d'occupation est due tant que le preneur conserve la détention matérielle des lieux, indépendamment de leur exploitation effective, et ce jusqu'à son éviction forcée. Elle confirme également l'indemnisation des dégradations, relevant que le preneur ne pouvait reprendre des aménagements pour lesquels il avait déjà été indemnisé au titre de la perte du fonds de commerce. La cour rejette par ailleurs l'appel incident, considérant que le montant des dommages-intérêts relève de l'appréciation souveraine des juges du fond. Le jugement est donc confirmé sur le principe des condamnations mais réformé sur le quantum en raison d'une erreur matérielle de calcul affectant son dispositif.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد عبد الرحيم (أ.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 19/01/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 01/12/2022 تحت عدد 10842 ملف عدد 8797/8205/2020 و القاضي في الشكل: بقبول الطلب و في الموضوع: بعد إجراء المقاصة الحكم على المدعى عليه أصليا السيد عبد الرحيم (أ.) بأدائه للمدعيان أصليا مبلغ 86.889,85 درهم (سنة وثمانون ألف وثمان مائة وتسعة وثمانون ألف درهم وخمسة وثمانون سنتيما) وتحميل الطرفين الصائر بالنسبة ورفض باقي الطلبات

وحيث تقدم السيد عبد العزيز (ب.) و الحسين (أ.) باستئناف فرعي يستأنفان بمقتضاه نفس الحكم المشار الى مراجعه و منطوقه اعلاه .

وحيث بلغ المستأنف أصليا بتاريخ 14/01/2023 حسب الثابت من طي التبليغ و بادر الى استئنافه بتاريخ 19/01/2023 اي داخل الأجل القانوني مما يتعين التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأجلا و أداء .

وحيث يتعين بالتبعية قبول الاستئناف الفرعي لتقدمه على الشكل المتطلب قانونا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليهما تقدما بواسطة دفاعهما بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والذي يعرضان فيه أنهما يملكان المحل التجاري الكائن بالعنوان اعلاه الذي اشتروه من مالكة السابقة شيماء (ك.) بمقتضى عقد شراء رسمي محرر بتاريخ 12/03/2019 موضوع الرسم العقاري عدد 93953/47 و ان هذا المحل كان مكرى من قبل البائعة المذكورة للمدعى عليه ابتداء من 01/10/2017 بسومة شهرية قدرها 8000 درهم و انهما استصدرا حكما بتاريخ 26/10/2021 عن هاته المحكمة و القاضي بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2020/10/26 وفسخ عقد الكراء الرابط بين طرفي الدعوى و بإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] سيدي معروف هو وكل من يقوم مقامه مقابل تعويض عن فقدان الأصل التجاري محدد في مبلغ 323.000,00 درهم يؤديه المدعيان لفائدة المدعى عليه مع بقاء المدعى عليه بالمحل الى حين التنفيذ وبتحميل المدعيان الصائر و برفض باقي الطلبات و أن هذا القرار تم تأييده مع تخفيض التخفيض التعويض المحكوم به الى مبلغ 308.000.00 درهم و أنهما أودعوا المبلغ المحكوم به كمقابل لإفراغ المدعى عليه و أن المدعى عليه لا زال يتواجد بالمحل و يستغله و لم يؤدي واجبات استغلاله رغم فسخ العقد منذ فاتح فبراير 2022 الى اليوم 06/09/2022 و يكونا محقين في المطالبة بالحكم عليه بآداء مبلغ 64.000 درهم الممثل للتعويض عن استغلاله لمحلهم ، وبخصوص ضريبة النظافة و التي لم يسبق له ان أداها منذ كرائه للمحل الى اليوم رغم كونه هو ملزم بآائها استنادا الى مقتضيات المادة 642 من ق.ل.ع و جب فيها مبلغ 48.000 درهم ، ملتزمان بقبول الطلب شكلا و في الموضوع الحكم على المدعى عليه بآائه مبلغ 64.000 درهم كتعويض عن استغلاله لمحلهم الكائن بالعنوان اعلاه عن المدة من فاتح فبراير 2022 الى متم شتنبر 2022 و مبلغ 48.000 درهم الممثل لضريبة النظافة عن المدة من فاتح ابريل 2017 الى غاية 30/09/2022 و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد مدة الاكراه البدني فيما ينص عليه القانون و تحميل المدعى عليه الصائر .

و بناء على إدلاء المدعي بمقال اضافي بواسطة نائبيها بجلسة 13/10/2022 الذي جاء فيه أنه سبق لهما ان تقدا بدعوى في مواجهة المدعى عليه رامية الى فسخ عقد الكراء مع استرجاع محل تجاري قصد الاستعمال الشخصي فتح لها الملف عدد 1515/8219/2021 وانه بعد مناقشة القضية أصدرت المحكمة التجارية حكما تمهيدا قضي بإجراء خبرة قصد تحديد التعويض المستحق للمدعى عليه جراء فقد أصله التجاري انتدب لها الخبير السيد موسى (ج.) و أجرى هذا الأخير الخبرة المأمور بها وحدد التعويض المستحق للمدعى عليه عن فقدان أصله التجاري و من بين العناصر ومكونات الأصل التجاري المذكورة أشار الى ما انفقه المكتري من تحسينات و إصلاحات على العين المكرة و انه حدد بالصفحة الرابعة من تقريره قيمة هاته الإصلاحات و التحسينات في مبلغ 120.000 درهم.

وان المدعى عليه استأنف الحكم المذكور كما استأنفه المدعيان فرعيا فتح له الملف عدد 527/8206/2022 وانه بعد مناقشة القضية أصدرت محكمة الاستئناف بالدار البيضاء قرارها تحت عدد 1284 بتاريخ 16/03/2022 قضي بتأييد الحكم الابتدائي مع خفض التعويض المحكوم به الى مبلغ 308.000.00 درهم وأن المدعيان اودعا المبلغ المحكوم به لفائدة المدعى عليه بصندوق كتابة ضبط هاته المحكمة كما هو ثابت من وصل الإيداع رفقه المدعيان باشرا مسطرة تنفيذ هذا الحكم في شقه القاضي بإفراغ المدعى عليه من العين التي كانت مكرة له عن طريق كتابة ضبط هاته المحكمة ، وأن مأمور التنفيذ انتقل الى عنوان المحل المذكور واعذر المطلوب ضده بالتنفيذ بإفراغ المحل التجاري المشار اليه ومنحه المهلة القانونية التي ينص عليها القانون. وبعد بضعة أيام أفرغ المدعى عليه العين المكرة وسلم مفاتيحها لمأمور التنفيذ الذي حرر محضر افراغ غير ان المدعيان لما تسلموا مفاتيح المحل من مأمور التنفيذ وانتقلا لتسلم هذا المحل اتضح لهما ان المدعى عليه قد عمد الى نزع درج او سلم الصعود الى السدة التي كان متبنا بها علما انه سبق ان عوض عليه وضمن ذلك بتقرير الخبرة المذكورة وإزالة اللوحة الاشهارية الخارجية الخاصة بالمحل علما بانه سبق وأن عوض على هاته اللوحات كما هو مشار اليه بتقرير الخبير.

وأنه قام بإحداث بعض الثقوب الكبيرة في الجدران الفاصل بين المطبخ والمحل و انه قام بنزع المرحاض من مكانه كما هو ثابت من محضر المعاينة المنجز عن طريق المفوض القضائي السيد "عبلا (و.)" بتاريخ 2022/09/22 و بذلك يكون المدعى عليه قد ألحق أضرارا بالمحل التجاري المدعيان و استحوذ على تحسينات وتجهيزات ومعدات سبق له ان عوض عليها بمناسبة الملف موضوع الحكم و القرار المذكورين أعلاه مما يكون معه العارضان محقان في المطالبة بالحكم على هذا الأخير بأدائه لفائدتهما مبلغ 70.000.00 درهم الممثل لهاته التجهيزات والمعدات وكذا باقي الاضرار التي الحقت بمحل المدعيان الكائن بـ [العنوان] سيدي معروف الدار البيضاء و إعمالا بمقتضيات القانون رقم 49/16 والفصل 77 و 264 من ق ل ع وبخصوص رسالة الادلاء بالوثائق ان المدعيان و تدعيما لدفعهم يديان للمحكمة بالوثائق التالية: صورة من عقد كراء - صورة من حكم عدد 9738 - صورة من قرار عدد 1284 - صورة من تقرير خبرة قضائية - صورة من وصل إيداع مبلغ 308.000.00 درهم - صورة من طلب تنفيذ قرار و أصل محضر معاينة منجز من طرف المفوض القضائي السيد عبلا (و.) - محضر من محضر افراغ - صورة لفواتير شراء باسم المدعى عليه سبق له و أن ادلى بها بنفسه للسيد الخبير موسى (ج.)، ملتزمان الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعيان مبلغ 70.000.00 درهم الممثل لقيمة التحسينات والمعدات التي استحوذ عليها من محلها الكائن بـ [العنوان] سيدي معروف الدار البيضاء والتي سبق وأن عوض عليها بمقتضى القرار عدد 1284 الصادر بتاريخ 16/03/2022 في الملف عدد 527/8206/2022 وكذا الاضرار التي ألحقها بمحلها المذكور وتحديد مدة الاكراه البدني فيما ينص ما ينص عليه القانون الحكم وفق باقي ملتسماتهما المضمنة بمقالهما الافتتاحي وتحميل المدعى عليه الصائر.

و بناء على إدلاء المدعيان بمقال اضافي ثاني مرفق بوثائق بواسطة نائبيهما بجلسة 13/10/2022 التي جاء فيها أنه بخصوص رسالة الادلاء بتقرير الخبرة الحرة فإنهما انتدبا السيد عزيز (ف.) الخبير المحلف الذي انتقل الى المحل الذي كان مكرى للمدعى عليه و أنجز تقرير يصف فيه الاضرار اللاحقة به وقيمة إصلاحها في مبلغ لا يقل على 67.000.00 درهم وان المدعى عليه كان ملزما بان يسلم المدعيان العين المكرة على الحالة الجيدة التي كانت عليها و ان لا يعرضها لأي تعيب مقصود بغرض الإضرار بالمدعيان و أن لا يستحوذ على تجهيزات أو تحسينات سبق أن تم تعويضه عليها كما هو مشار اليه بالخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد موسى (ج.) و كذا القرار الاستئنافي المدلى به و أن المدعى عليه لم يثبت أنه سلم للمدعيان العين التي كانت مكرة له بعد إفراغه لها و هي في حالة غير الحالة التي أثبتتها محضر المفوض القضائي السيد عبلا (و.) و كذا تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير في الهندسة المدنية عزيز (ف.)

بالرغم من أنه ملزم بذلك الأمر الذي يكون معه طلب التعويض المقدم من طرف المدعيان مبرر.

وبخصوص المقال الإضافي و أن المدعى عليه لم يؤدي واجبات استهلاك مادة الماء الخاص بالمحل التجاري الذي كان يكتريه من المدعيان عن المدة السابقة لافراغه من 22/08/2022 الى غاية اخر فاتورة و هي 21/10/2022 و جب فيها مبلغ 3889.85 درهم وان المدعيان أديا من مالهما الخاص هذا المبلغ بتاريخ 2022/10/14 كما هو ثابت من صورة من وصل الأداء بالبطاقة البنكية رفقته و أن المدعيان يكونان محقين في المطالبة بالحكم على المد عليه لادائه لفائدتهم هذا المبلغ ملتزمان بالحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعيان مبلغ 3889.85 درهم الذي يمثل واجبات استهلاكه لمادة الماء بالمحل التجاري الذي كان مكرى له عن المدة من 22/08/2022 الى غاية اخر فاتورة و هي 2022/10/21 و شمول هذا الحكم بالنفاز المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر.

و ارفق ب : اصل تقرير خبرة حرة ، صورة من فاتورة استهلاكك مادة الماء ، صورة من وصل اداء قيمة هاته الفاتورة .

وبناء على إدلاء المدعى عليها بمذكرة جوابية مع مقال مضاد بواسطة نائبيها بجلسة 27/10/2022 التي جاء فيها أنه ومنذ صدور قرار محكمة الإستئناف التجارية عدد 1284 بتاريخ 16/03/2022 المدلى بنسخة منه من طرف المدعيين، قد توقف عن ممارسة نشاطه بالمحل موضوع الدعوى، بالنظر للاضطراب الذي حصل له بعد علمه بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بالافراغ وأن هذا الأمر جعل المدعى عليه غير مستغل للمحل خلال هذه المدة وأنه مباشرة بعد حصوله على نسخة من القرار المذكور عمد إلى القيام بإجراءات تبليغه إلى المدعيين قصد معرفة ما اذا كانا يودان تنفيذ مقتضياته وإيداع التعويض أم أنهما يرغبان في التراجع عن هذا التنفيذ وعلى الرغم من توصلهما بالقرار السالف الذكر بتاريخ 02/06/2022 فإن المدعيان لم يوقما بتنفيذه وايداع مبلغ التعويض المحكوم به إلا خلال الأيام الأخيرة من انتهاء أجل الثلاث أشهر المنصوص عليه في المادة 28 من القانون رقم 16-49 ويتضح مما سبق ذكره أن المدعى عليه لم يستغل المحل المدعى فيه إلا خلال الفترة السابقة لتاريخ 16/03/2022 أما تلك اللاحقة فإنه لم يستغل هذا المحل خاصة وأن ذلك مرده إلى تماطل المدعيين في تنفيذ مقتضيات القرار الإستئنافي على الرغم من توصلهما بنسخة منه وأنه يتعين تبعا لذلك التصريح برفض طلب المدعيين، واحتياطيا لإشهاد للمدعى عليه باستعداده لأداء الوجيبات إلى غاية تاريخ 16/03/2022 فقط.

وبخصوص طلب واجبات النظافة فقد التمس الطرف المدعي الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائده مبلغ 48.000,00 درهم عن واجب النظافة وأنه بداية فإن المدعى عليه يبقى غير ملزم بأداء واجب النظافة استنادا لمقتضيات المادة 642 من ق ل ع و بالرجوع إلى عقد الكراء المدلى به فإنه لا وجود لما يفيد أن المدعى عليه هو المحمل بأداء ضريبة النظافة و فضلا عن ذلك فإنه لا وجود بالملف لما يفيد أداء الطرف المدعي لواجب النظافة لفائدة الجهات الإدارية المختصة، مما يجعل طلبه غير مستند إلى أي أساس قانوني و بذلك يبقى الطرف المدعي غير محق في مطالبة المدعى عليه بأداء واجب النظافة مما يتعين معه الحكم برفض طلبه بهذا الخصوص.

و حول المقال المضاد فإنه وفقا للثابت من عقد الكراء المدلى به، فإن المدعى عليه سبق أن أدلى لفائدة الطرف المكري عند إبرام العقد ما قدره 16.000,00 درهما كتسبيق على أساس استرجاعه عند نهاية العقد وأنه لا زال لم يسترجع هذا المبلغ و ان ذمة الطرف المكري لا زالت عامرة به لفائدة المدعى عليه مما يجعله محقا في المطالبة بارجاعها المبلغ المذكور مع الحكم احتياطيا باجراء مقاصة ، ملتزمة عدم قبول الطلب الاصيلي و رفضه موضوعا و بقبول المقال المضاد و موضوعا الحكم على المدعى عليهما السيدين عبد العزيز (ب.) و الحسين (ا.) بارجاعهما تضامنا على ان يحل احدهما محل الآخر، لفائدة السيد عبد الرحيم (ا.) مبلغ 16.000,00 درهما عن التسبيق المؤدى عند بداية عقد الكراء موضوع الدعوى مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب وشمول الحكم بالنفاز المعجل و الحكم بإجراء مقاصة بين المبلغ المحكوم به لفائده وبين المبلغ الذي يمكن للمحكمة أن تحكم به على العارض لفائدة الطرف المدعي مع ما يترتب عن ذلك قانونا مع شمول الحكم بالنفاز المعجل وتحميل المدعى عليهما الصائر.

و ارفقت بصورة من طلب التبليغ و شهادتي التسليم .

و بناء على إدلاء المدعيان بمذكرة تعقيب مع مقال مضاد بواسطة نائبيهما بجلسة 01/12/2022 التي جاء فيها أنه بخصوص الزعم بعدم استغلاله للمحل المطلوب أداء واجبات استغلاله عن المدة المذكورة بمقالهما وعلى خلاف ما يزعم المدعى عليه بهذا الخصوص فإنه

ظل يستغل و يحوز العين التي كانت مكررة له الى غاية ان تم افراغه منها عن طريق كتابة ضبط هاته المحكمة بتاريخ 27/9/2022 كما هو ثابت من محضر مأمور التنفيذ وان حيازة المدعى عليه لمحل المدعيان و حيازته مفاتيحه وتوصله بالانذار وكذا الاستدعاءات الخاصة لهاته الدعوى وكذا اعدار التنفيذ بعنوان العين موضوع النزاع يفند ما يدعيه من مزاعم الأمر الذي يتعين معه رد هذا الدفع لعدم ارتكازه على أي اساس.

وبخصوص الدفع بعدم استحقاق المدعيان لواجبات النظافة انه من الثابت قانونا ان واجبات النظافة تقع على عاتق المكثري الذي كان يستغل العين المكررة و ينتفع بها و ليس على مالك الرقة الامر الذي يتعين معه الاستجابة لطلب المدعيان بهذا الخصوص و رد ما تمسك به المدعى عليه اصليا بعدم وجاهته.

وبخصوص الطلب المضاد و انه بالرجوع إلى عقد الكراء يتضح ان المكثري السابق هو من تسلم مبلغ الضمانة المطلوب. وان استرجاع هذا المبلغ مشروط بتسليم أو إفراغ العين المكررة وهي خالية من اي تعيب وأضرار و ان المدعي فرعيا لم يثبت احترامه لهذا المقتضى القانوني والاتفاقي الملقى على عاتقه باعتباره ملزم بالمحافظة على العين كرامة له طيلة مدة العقد وانهما اتبنا اخلاص المدعي فرعيا بهاته المقتضيات الصريحة كما هو مؤكد من محضر المعاينة وتقرير الخبرة المدلى بهما في الملف الأمر الذي يتعين معه رد هذا الطلب لهاته العلة الوجيهة.

وبخصوص طلب إجراء مقاصة أنهما يلتزمان بصفة جد احتياطية إجراء مقاصة بين المبالغ المطالب بها من قبلهما والمبلغ المذكور بالطلب المضاد في حالة ما ادا قدر وان استجيب لطلبه مع ما يترتب عنه من نتائج قانونية، ملتصقا بالتصريح برد دفع المدعى عليه و رد طلب ارجاع مبلغ التسبيق لعدم ارتكازهما على أي أساس وتحميله الصائر مع الحكم وفق ملتصقاتهما السابقة والحكم باجراء مقاصة بين المبالغ المطالب بها بمقتضى المقال افتتاحي و الاضافي المقدم من طرفهما و الطلب المضاد المقدم طرف المدعي فرعيا مع ما يترتب عن ذلك من نتائج قانونية وتحميل المدعى عليه أصليا الصائر

وبعد إستيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد عبد الرحيم (أ.) و جاء في أسباب استئنائه، بعد عرض موجز للوقائع، ان الحكم المستأنف قضى بعد إجراء المقاصة بخصوص مبلغ 16.000,00 درهم بأداء العارض مبلغ 86.889,85 درهم مفصلة حسب الآتي: مبلغ 64.000,00 درهم عن واجب الاستغلال و مبلغ 3.889,85 درهم عن واجب استهلاك مادة الماء و مبلغ 25.000,00 درهم كتعويض.

بخصوص واجب عن الاستغلال فإن العارض ومنذ صدور قرار محكمة الاستئناف التجارية عدد 1284 بتاريخ 16/03/2022 المدلى بنسخة منه، قد توقف عن ممارسة نشاطه بالمحل موضوع الدعوى، بالنظر للاضطراب الذي حصل له بعد علمه بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بالإفراغ. وأن هذا الأمر جعل العارض غير مستغل للمحل خلال هذه المدة وأنه مباشرة بعد حصوله على نسخة من القرار المذكور عمد إلى القيام بإجراءات تبليغه إلى المستأنف عليهما قصد معرفة ما إذا كانا يودان تنفيذ مقتضياته وإيداع التعويض أم أنهما يرغبان في التراجع عن هذا التنفيذ ، وأنه على الرغم من توصلهما بالقرار السالف الذكر بتاريخ 02/06/2022 فإنهما لم يقوما بتنفيذه وإيداع مبلغ التعويض المحكوم به إلا خلال الأيام الأخيرة من انتهاء أجل الثلاث أشهر المنصوص عليه في المادة 28 من القانون رقم 16-49، و وأنه يتضح مما سبق ذكره أن العارض لم يستغل المحل المدعى فيه إلا خلال الفترة السابقة لتاريخ 16/03/2022 أما تلك اللاحقة فإنه لم يستغل هذا المحل خاصة وأن ذلك مرده إلى تماطل المستأنف عليهما في تنفيذ مقتضيات القرار الإستئنافي على الرغم توصلهما بنسخة منه.

بخصوص التعويض: و انه بخصوص مبلغ التعويض المحكوم به والذي حددته في مبلغ 25.000,00 درهم، فإنه يبقى غير مبني على أساس قانوني سليم، ذلك أن محكمة الدرجة الأولى قد أسسته على التعويض عن الثقوب المزعوم أنها محدثة بالجدران والزليج وكذا درج الاينو كس المؤدي للسدة، وانه بخصوص درج الاينو كس المؤدي للسدة، فإن العارض هو ما قام بإنجازه من ذمته المالية الخاصة، ولم يكن يتواجد بالمحل عند كرائه من قبل العارض، وهو ما يجعل المستأنف عليهما غير محقين في طلب التعويض عنه ، وانه و بخصوص

التعويض عن الثغوب المزعوم إحداثها بالجدران والزليج، فإنها تبقى غير ثابتة في نازلة الحال، وأن العارض لا علاقة له بها ، وانه فضلا عن كل ذلك، فإن التعويض المحكوم به والمحدد في مبلغ 25.000,00 درهم يبقى مبالغاً فيه بشكل كبير ولا يتناسب مع الضرر المؤسس عليه.

بخصوص الخطأ في احتساب مجموع التعويضات: ان الحكم المستأنف جاء مجاناً للصواب فيما قضى به، ذلك أنه وبغض النظر عن مدى استحقاق المستأنف عليهما للمبالغ المذكورة أعلاه، فإنه وبعد إجراء المقاصة سيكون المبلغ الواجب هو: 76.889,85 درهم فقط وليس مبلغ 86.889,85 درهم ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلاً وموضوعاً بإلغاء الحكم المستأنف في جميع ما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد أساساً برفض جميع طلبات المستأنف عليهما واحتياطياً الحكم بتعديله وذلك بخفض التعويض المحكوم به إلى حدود مبلغ 64.000,00 درهم دون التعويض عن الضرر، واحتياطياً جداً لإصلاح الخطأ المادي المتسرب للحكم الابتدائي بخصوص احتساب مجموع التعويضات مع تحميل المستأنف عليهما الصائر.

بناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة نائبهما بجلسة 20/03/2023 جاء فيها: أنه على خلاف ما يزعم الطاعن بهذا الخصوص فإنه ظل يستغل و يحوز العين التي كانت مكررة له الى غاية ان تم افراغه منها عن طريق كتابة الضبط بتاريخ 27/09/2022 كما هو ثابت من محضر مأمور التنفيذ ، و ان حيازة المدعى عليه لمحل العارضين و حيازته مفاتيحه وتوصله بالانذار وكذا الاستدعاءات الخاصة لهاته الدعوى وكذا اعدار التنفيذ بعنوان العين، موضوع النزاع يفند ما يدعيه من مزاعم الأمر الذي يتعين معه رد هذا الدفع لعدم ارتكازه على أي أساس.

من حيث الدفع بعدم استحقاق العارضين للتعويض عن الاضرار المدعى فيها: انه بالرجوع الى تقرير الخبرة المنجزة في الملف التجاري عدد 1515/8219/2022 من طرف الخبير السيد موسى (ج.) قد حدد قيمة الإصلاحات والتحسينات في مبلغ 120000 درهم ، و ان العارضين لما تسلموا محلها في اطار مسطرة الافراغ بعد ان اودعا للمستأنف التعويض المحكوم به اتضح لهما ان الطاعن قد عمد و نزع درج و سلم الصعود و السدة التي كان متبنا بها مع العلم انه سبق وان عوض عليه كما هو مضمن بتقرير الخبرة المذكورة ، و كما أزال اللوحة الاشهارية وعمد أيضا الى احداث ثغوب كبيرة بالجدران ونزع المراض من مكانه واحداث كسورا بالزليج وهو الأمر الذي أكدته الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد عزيز (ف.) ومحضر المعاينة المنجز من طرف السيد عبلا (و.) وان الطاعن لم يثبت خلاف ذلك بمقبول ، و انه بالرجوع إلى عقد الكراء يتضح أن الطاعن التزم بتسليم أو إفراغ العين المكررة وهي خالية من اي تعيب وأضرار ، و ان المدعي فرعياً لم يثبت احترامه لهذا المقتضى القانوني والاتفاقي الملقى على عاتقه باعتباره ملزم بالمحافظة على العين المكررة له طيلة مدة العقد، و ان العارضان اثبتا اخلال المدعي فرعياً بهاته المقتضيات الصريحة كما هو مؤكد من محضر المعاينة وتقرير الخبرة المدلى بهما في الملف الأمر الذي يتعين معه رد هذا الطلب لهاته العلة الوجيهة.

بخصوص الدفع بوقوع خطأ مادي تسرب لمنطوق الحكم عند احتساب التعويضات و انه وعلى خلاف ذلك فانه لم يتسرب لمنطوق الحكم أي خطأ مادي و ان الطاعن لم يحتسب ما قضت به المحكمة من واجبات استهلاك الماء وقدره 3889.85 درهما ، الأمر الذي يتعين معه رد هذا الطعن لعدم ارتكازه على أي أساس قانوني او واقعي سليم .

من حيث الاستئناف الفرعي : وان محكمة البداية لم تبرز العناصر التي اعتمدها في تحديد التعويض عن الأضرار المدعى فيها وحددت قيمتها في اقل من النصف بالرغم من انها مدعوة الى تحديدها وان اقتضى الأمر بتحقيق الدعوى اعمالاً لمقتضيات المادة 55م ق م م ، و خاصة وان المطعون ضده لم ينازع امامها في الاضرار المدعى فيها ومدى ثبوتها من عدمه ولم ينازع في قيمة التعويض المطلوب ، ملتصقا من حيث المذكرة الجوابية برد دفع الطاعن اصلياً لعدم ارتكازها على أي أساس و تحميله الصائر و من حيث الاستئناف الفرعي بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض للعارضين عن الأضرار اللاحقة بالمحل مع رفعه الى المبلغ المطالب به ابتدائياً وهو 70000.00 درهم مع تأييده في الباقي و تحميل المطعون ضده فرعياً الصائر.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 10/04/2023 التي بالملف مذكرة تعقيبية للاستاذ تلمساني تسلمت نسخة منها

الاستاذة حفيظي عن الاستاذ بوعياذ و أكدت ما سبق فتقرر حجز الملف للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 29/04/2023 مددت لجلسة 08/05/2023.

التعليل

I في الاستئناف الأصلي :

حيث تمسك الطاعن بأوجه استئنافه المبسوطه اعلاه .

وحيث بخصوص المنازعة في واجب الاستغلال المحكوم به بدعوى أن الطاعن لم يستغل المحل خلال الفترة اللاحقة لصدور قرار محكمة الاستئناف القاضي بتأييد الحكم بالافراغ بسبب تماطل المستأنف عليهما في تنفيذ مقتضيات القرار المذكور ، فإن الثابت أن القرار اعلاه صدر بتاريخ 16/03/2022 ، وأن المستأنف عليهما قاما بإيداع المبلغ المحكوم به بتاريخ 30/08/2022 أي داخل أجل الثلاث أشهر المنصوص عليها في المادة 28 من القانون رقم 16-49 من تاريخ تبليغهما وهو 02/06/2022 ، كما أن الثابت أيضا أن المستأنف افرغ المحل بتاريخ 27/09/2022 حسب الثابت من محضر التنفيذ ، و بذلك يكون قد بقي واضعا يده على المحل المكروى إلى تاريخ تنفيذ القرار بالافراغ ، وهو ما يعطي الحق للمستأنف عليهما للمطالبة بواجب الاستغلال ، و يبقى ما يتمسك به الطاعن على غير أساس .

وحيث بخصوص المنازعة في مبلغ التعويض المحكوم به عن الاضرار اللاحقة بالمحل ، فإن المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه لما ثبت لها من خلال محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي و تقرير الخبرة الحرة المنجزة من طرف الخبير عزيز (ف.) وجود ثقب في الجدار الفاصل بين المطبخ و المحل ، و نزاع باب المراض الموجود بالسدة ، وعدم تواجد سلم الصعود ، و يكون الطاعن سبق له أن حصل على تعويض عن التحسينات و الاصلاحات الثابتة في إطار التعويض عن الافراغ ، فإنها لما راعت كل هذه المعطيات وقضت بالتعويض يكون حكمها قد جاء مؤسس بهذا الخصوص و يبقى مبلغ التعويض غير مبالغ فيه .

وحيث صح ما عابه الطاعن على الحكم المستأنف بخصوص الخطأ الوارد في منطوقه بخصوص المبلغ المحكوم به ، إذ ورد فيه مبلغ 86.889,85 درهم ، و الحال أن الصحيح هو مبلغ 76.889,85 درهم الوارد بتعليقه مما يتعين التصدي له وفق ما سيأتي في منطوق هذا القرار .

II الاستئناف الفرعي :

حيث يعيب الطاعن على الحكم فساد التعليل بدعوى أن المحكمة مصدرته لم تبرز العناصر التي اعتمدها في تحديد التعويض عن الاضرار المدعى فيها .

وحيث إن تقدير التعويض يخضع لسلطة المحكمة شرط أن يكون التقدير ملائما للضرر و يتعين على المحكمة أن تبين الضرر الحاصل للمدعي و العناصر التي اعتمدها لتقدير هذا التعويض، إذ من المعلوم أن التعويض يجب أن يكون ملائما لاصلاح الضرر الحاصل للمدعي بالتعويض ، و ان التعويض المحكوم به يبقى مناسباً مقارنة مع الاضرار اللاحقة بالطاعن التي عاينها المفوض القضائي و الخبير المنتدب من طرفه ، كما أن المحكمة استبعدت عن صواب التعويض عن اللوحة الاشهارية الخارجية الخاصة بالمحل لأنها ترتبط بالنشاط التجاري للمكثري و لم تكن محل تعويض في إطار ملف الإفراغ ، مما يبقى معه مستند الطعن على غير أساس .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبث علنيا انتهائيا و حضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي .

في الموضوع : باعتبار الاستئناف الأصلي جزئيا وتأييد الحكم المستأنف مع تعديله بخفض المبلغ المحكوم به الى 76.889,85 درهم وجعل الصائر بالنسبة ، وبرد الاستئناف الفرعي و ابقاء الصائر على رافعه .