

**Calcul de l'indemnité d'éviction :
L'absence de bénéfices justifie
une évaluation nulle de la
clientèle et de la réputation
commerciale (CA. com.
Casablanca 2021)**

Identification			
Ref 68156	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5954
Date de décision 20211208	N° de dossier 2021/8206/4405	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Valeur nulle, Reprise pour usage personnel, Qualité à agir du bailleur, Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Confirmation du jugement, Clientèle et réputation commerciale, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Absence de bénéfices	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'éviction d'un preneur pour usage personnel moyennant indemnité, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur la qualité à agir des bailleurs et sur l'évaluation de l'indemnité d'éviction. Le tribunal de commerce avait validé le congé et fixé l'indemnité sur la base d'un rapport d'expertise. L'appelante soulevait l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité à agir, la propriété du local ayant été transférée à l'un seulement des bailleurs indivis avant l'introduction de l'instance, ainsi que le caractère insuffisant de l'indemnité allouée. La cour écarte le moyen tiré du défaut de qualité à agir, retenant que la présence du nouveau propriétaire unique parmi les demandeurs initiaux suffisait à valider la procédure, d'autant que les parties avaient continué à se comporter comme si la relation locative avec l'indivision perdurait. Sur le fond, la cour valide l'expertise judiciaire ayant servi de base au calcul de l'indemnité. Elle retient que l'évaluation de l'élément clientèle et fonds de commerce à une valeur nulle est justifiée dès lors que l'exploitation était déficitaire, les pertes avérées excluant la reconnaissance d'une valeur marchande pour cet élément incorporel. La cour approuve également les autres postes de l'indemnité, écartant les comparaisons avec des locaux voisins ou des expertises antérieures produites dans des instances annulées. Le jugement est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به السيدة أمينة (غ.) بواسطة نائبها المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 16/07/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 23/05/2018 والقاضي بإجراء خبرة والذي تم استبدال الخبير فيه بمقتضى الحكم صادر بتاريخ 11/12/2019 والحكم البات الصادر بتاريخ 28/10/2020 في الملف عدد 105/8206/2018 عن المحكمة التجارية بالرباط حكم 1853 والذي قضى في الشكل بقبول المقالين الأصلي والمضاد وفي الموضوع في الطلبين الأصلي والمضاد بأداء المدعى عليهم فرعيا ورثة عمر (ب.) وهم عبد الله (ب.) ، أحمد (ب.) ، ثريا (ب.)، محمد (ب.) و للاضو (ع.) لفائدة المدعية فرعيا أمينة (غ.) تعويضا قدره 1808744.49 درهم مقابل إفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الرباط وبتحميل الصائر مناصفة لطرفي الدعوى ورفض الباقي .

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للمستأنفة بتاريخ 5/7/2021 حسب الثابت من طي التبليغ واستأنفته بتاريخ 16/7/2021 أي داخل الأجل القانوني .

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

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السادة ورثة عمر (ب.) تقدموا بواسطة نائبهم بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 8/1/2018 عرضوا من خلاله فيه أنهم يملكون المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الرباط وتعتمره المدعى عليها على وجه الكراء بسومة شهرية قدرها 6500 درهم، وأنهم يودون استرجاع المحل من أجل الاستعمال الشخصي طبقا للفصل 10 ظهير 1955، و أنه تم سلوك المسطرة القانونية المنصوص عليها في هذا الظهير وتنفيذا لمقتضيات المادة 26 من قانون 49.16 المتعلق بأجل ثلاثة أشهر الممنوحة للمدعى عليها، والتمسوا بالحكم بالمصادقة على الانذار عند 2017/1/1679 وإفراغ المدعى عليها من المحل المذكور وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلها الصائر.

وبجلسة 7/2/2018 أدلى نائب المدعين بالوثائق التالية: صورة من عقد كراء، مقال مختلف رام إلى توجيه إنذار ، طب توجيه انذار ومحضر تبليغ انذار.

وبجلسة 18/4/2018 أدلى نائب المدعين بمذكرة توضيحية مفادها أنه سبق لهم أن تقدموا بدعوى بنفس موضوع الدعوى الحالية فصدر حكم عن هذه المحكمة بتاريخ 2016/06/27 إلا أنه وبعد استئنافه أصدرت محكمة الاستئناف قرارا قضى بإلغاء الحكم الابتدائي القاضي بالإفراغ بعلة أن الانذار غير موقع مؤكدين ما جاء في مقالهم الافتتاحي مع الحكم بإفراغ المدعى عليها هي من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل موضوع النزاع. وأرفقوا المذكرة بصورة من الحكم الابتدائي والقرار الاستئنافي.

وبناء على جواب المدعى عليها مع مقال مضاد مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 9/5/2018 جاء فيه ان المقال لا يتضمن عنوان

المدعين مما يجعله مخالف لمقتضيات الفصل 32 من م م م م مما يتعين عدم قبول الدعوى، وفي الموضوع فانها كانت تمارس التجارة بهذا المحل منذ عدة سنوات وان المحل يقع في شارع رئيسي وراق بحي اكدال وان المدعين لا يسعون إلا إلى الربح والمضاربة العقارية وان الحكم المستدل به في هذه الدعوى لم يعد له أي اساس لكونه الغي استثنائيا، ملتزمة الحكم برفض الطلب وفي الطلب المضاد تلتزم الحكم لها بتعويض مسبق والأمر بإجراء خبرة حسابية لتحديد قيمة الأصل التجاري وحفظ حقها للإدلاء بمستنتجاتها ومطالبها النهائية.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2352018 والقاضي بإجراء خبرة عهد القيام بها للخبير الحسين (ك). .

و بناء على تقرير الخبير المدلى به بجلسة 28112018 والذي خلص فيه إلى أن التعويض المستحق للمدعى عليها هو مبلغ 1.321.227.13 درهم .

و بناء على مستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائبة المدعى عليها بجلسة 2019 091 والتي أوضحت فيها أن الخبير المعين السيد الحسين (ك). سبق أن عين للقيام بخبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري لنفس المحل في ملف سابق وأنه رفض القيام بالمهمة المسندة إليه على أساس أنه تربطه علاقة صداقة بدفاع الخصم الأستاذ عبد الرحيم (ب.ه.) وأنه يشتغل معه في مجلس جماعة الرباط، إلا أنه عند تعيينه من طرف المحكمة تجاهل هذا الكتاب الذي سبق أن وضعه في الملف 25842014 ، وأن الخبير خرق المأمورية التي حددها الحكم التمهيدي و ان الخبرة المنجزة لم تأخذ بعين الاعتبار القيمة الحقيقية للحق في الكراء أخذا بعين الاعتبار المحلات المماثلة، كما لم يعتبر الاصلاحات و التزيينات التي قامت بها رغم أنه أكد في تقريره ان المحل جيد جدا من حيث التهيئة و الزينة، و انه سبق أن أنجزت خبرة بخصوص المحل و تم تحديد قيمة الأصل التجاري في مبلغ 4346.000,00 درهم، و أن الفرق شاسع بين الخبرتين، لأجله تلتزم أساسا استبعاد الخبرة المنجزة واحتياطيا جدا الحكم لفائدتها بمبلغ 1321227.13 درهم رغم عدم موضوعيته، و ارفقت مستنتجاتها بصورة من كتاب السيد الخبير المشار إليه أعلاه و صورة من حكم سابق رقم 25842014 و صورة من تقرير خبرة و صورة من تصميم المحل المجاور و صورة من عقد كراء و صورة من الحكم رقم 43442012 و وثائق الضمان الاجتماعي.

وبناء على مذكرة بعد الخبرة لنائب المدعين والذين أوضحوا أن التعويض المنصوص عليه في تقرير الخبرة المتعلق بالحق في الكراء مبالغ فيه ملتزمين الحكم بتعويض عن فقدان الأصل التجاري على أساس إلا يتجاوز مبلغ 800000 درهم . وأرفقوا المذكرة بصورة الحكم.

و بناء على الحكم التمهيدي رقم 111 الصادر بتاريخ 1612019 والقاضي بتعيين الخبير محمد (ع.ز.) للقيام بالمهمة بعد استبعاد الخبير الحسين (ك). السابق تجريح نفسه في ذات النزاع بملف آخر.

و بناء على الحكم التمهيدي رقم 1006 الصادر بتاريخ 11122019 والقاضي باستبدال الخبير العزوزي محمد وتعيين بدلا عنه الخبيرة لطيفة (ق.) للقيام بالخبرة التي أنجزت تقريرا خلصت فيه إلى أن التعويض المستحق عن فقدان الأصل التجاري للمدعى عليها محدد في مبلغ إجمالي قدره 1.808.744.49 درهم.

وبناء على مستنتجات بعد الخبرة لنائب المدعين بجلسة 21102020 أكد من خلالها أن الخبيرة لم تلتزم بمقتضيات الحكم التمهيدي، وأن الخبرة الاولى المنجزة من طرف الخبير الحسين (ك). كانت محترمة لمقتضيات الفصل 7 من قانون 49.16 ، وبالنسبة للتصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة فالخبيرة لم تشر إليها، و انه بمقارنة الخبرتين سيتضح أن المحل لم يسجل أي أرباح عن السنوات 2015 و 2016 و 2017 بل سجل خسائر مالية جسيمة عن سنة 2015 مبلغ 189.995.16 درهم و عن سنة 2016 مبلغ 333.369.06 درهم و عن سنة 2017 مبلغ 285.720.24 درهم، و بالنسبة للتعويض عن الحق في الكراء فقد حددته الخبيرة بشكل جزافي في مبلغ 1.554.000.00 درهم، بينما حدده الخبير السابق في مبلغ 1.260.000.00 درهم و الفرق بين المبلغين مرتفع جدا، وانه سبق لهذه المحكمة أن اصدرت حكما ابتدائيا يتعلق بنفس النزاع موضوع الملف التجاري عدد 258482012014 صادر بتاريخ 2762016 و حدد قيمة التعويض عن فقدان الأصل التجاري في حدود مبلغ 1.200.000.00 درهم، ملتزمين من حيث الشكل مراقبة

مدى استيفاء المقال الافتتاحي المقدم من طرف المدعية لكافة الشروط القانونية و في الموضوع القول و الحكم بتحديد التعويض المستحق نتيجة فقدان الأصل التجاري في حدود مبلغ 1.200.000.00 درهم كما جاء في الحكم الابتدائي المشار إليه، و البت في الصائر طبقا للقانون.

وبناء على مستنتجات بعد الخبرة لناثبة المدعى عليها بجلسة 21102020 و المؤدى عنها الرسوم القضائية، و التي اكدت من خلالها أن الخبرة جاءت مجحفة إذ لم تعط الخبرة للحق في الكراء القيمة التي يستحقها المحل، بالنظر الى موقعه و الذي يفوق واجب كراء المحلات المماثلة فيه مبلغ 40.000.00 درهم شهريا، في حين حددت الخبرة مبلغ 25.000.00 درهم فقط، و أنه صدر حكم موضوع المحل المجاور قضى بتحديد قيمة الأصل التجاري في 2.600.000.00 درهم، و الذي يحتل نفس مساحة المحل موضوع الدعوى، كما أن قيمة 2.600.000.00 درهم حددت منذ سنة 2012 إلا أن السيدة الخبيرة لم تعر أي اهتمام لهذا العنصر، وقد اعتبرت قيمة الزبناء و السمعة صفرية وهو أمر غير معقول في الوقت الذي أدلت فيه بمحاسبة و تصريحات ضريبية تثبت رقم المعاملات التي أنجزت خلال السنوات الأربع الأخيرة، وأن الخبرة اعتبرت العجز الحاصل في التصاريح الضريبية على أساس أن العارضة لم تشتغل و اعتبرت قيمة الزبناء و السمعة التجارية صفرية، و الحال أن العارضة اشتغلت و قامت بمعاملات تجارية و لها زبناء و سمعة تجارية إلا أنها لم تحقق أرباحا و لم تشتغل، و قد حددت الخبرة المصاريف دون مداخيل، إذ أنه أمام مصاريفها فإنها لا تحقق الأرباح، وهذا لا يعني أنها لا تقوم بمعاملات تجارية لتعتبر الخبرة أن السمعة التجارية و الزبناء صفرية، وهو ما يتناقض مع التصريحات الضريبية، و ان الخبرة تناقضت في تقريرها و اعتبرت قيمة المعدات و الإصلاحات في مبلغ 221744.49 درهم في حين أنها أمدتها بفواتير و وثائق تثبت قيمة المعدات و الأجهزة و التي تبلغ قيمتها 423.000.00 درهم، كما حددت مصاريف الانتقال في مبلغ 33.000.00 درهم في حين أن البحث عن محل مماثل يستغرق أكثر من شهر الذي حددته، و بخصوص مبلغ 8.000.00 درهم الذي حددته كتكاليف لنقل المحتويات جد هزيل بالنسبة لما هو متواجد بالمحل و الذي يستغل في بيع الملابس الرياضية لماركة عالمية، و قد سبق أن أنجزت خبرة موضوع المحل و تم تحديد قيمة الأصل التجاري في مبلغ 4.346.000.00 درهم، و أن الفرق كبير بين الخبرتين، و أنها سوف تتكبد خسائر مهمة من جراء فقد السمعة التجارية و العلامة و المخزون ، كما أنها سوف تتحمل التعويض عن فقدان سبعة أشخاص لعمالهم بالإضافة إلى مصاريف التنقل كما تثبت ذلك الوثائق المرفقة بمستنتجات بعد الخبرة المؤرخة في 9/12/2019، ملتزمة الحكم باستبعاد الخبرة و الأمر بإجراء خبرة جديدة تكون موضوعية، و احتياطيا جدا في حالة ما إذا ارتأت المحكمة الأخذ بالخبرة رغم عدم موضوعيتها الحكم للعارضة بمبلغ 1.808.744.49 درهم و تحميل المدعى عليهم الصائر، مرفقة المذكرة بخبرة السيد محمد (ب.د.).

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته السيدة أمينة (غ.) و جاء في أسباب استئنافها من حيث الشكل أن المستأنف عليهم تقدموا بمقال من أجل المطالبة بالإفراغ للاستغلال الشخصي للمحل موضوع الدعوى و أن المحل موضوع الدعوى ليس في ملك المستأنف عليهم كورثة للمكري الأصلي و أنها اكتشفت أن المحل موضوع الدعوى هو في ملك السيد محمد (ب.) أحد الورثة و أن المستأنف عليهم ليست لهم الصفة لتقديم دعوى الإفراغ و أن المستأنف عليهم ليست لهم الصفة للتقاضي في مواجهتها ذلك أنهم لم يعودوا مالكين للعقار منذ سنة 2011 كما تثبت ذلك شهادة الإيداع و أن المستأنف عليهم وهبوا للسيد محمد (ب.) العقار موضوع الرسم العقاري عدد 50/24333 والذي يشمل المحل موضوع الدعوى و الكائن برقم 75 شارع [العنوان]، و أنه بانتقال الملكية للسيد محمد (ب.) فإن المستأنف عليهم لا صفة لهم في مقاضاتها و أن الإنذار الموجه كذلك من طرف المستأنف عليهم والذي أسست عليه الدعوى يبقى باطل و غير صحيح، و أن الإنذار في إطار قانون الكراء التجاري هو تصرف قانوني و لا ينتج آثاره إلا إذا كان صحيحا و صادرا عن من له الصفة و المصلحة، و أن الإنذار الموجه لها صادر عن المستأنف عليهم في حين أن العقار هو في ملك السيد محمد (ب.) و بذلك يبقى غير صحيح و باطل و تبقى الدعوى المبنية عليه معيبة و تستوجب الإلغاء و الحكم بعدم القبول و تبقى الدعوى تبعا لذلك مقدمة من غير ذي صفة و من حيث الموضوع أن الحكم المستأنف جانب الصواب فيما قضى به من إفراغ و أن المستأنف عليهم لا يسعون من طلبهم إلا إلى المضاربة العقارية و الربح، و حول الخبرة فإن الحكم المستأنف جانب الصواب فيما قضى به من مصادفته على تقرير الخبرة و اعتماد المبلغ المحدد من طرف السيدة الخبيرة كتعويض عن قيمة الأصل التجاري و أن المبلغ المحدد من طرف هذه الأخيرة جد مجحف في حقها، و أن الحكم التمهيدي حدد العناصر التي يجب الاعتماد عليها لإنجاز الخبرة و الذي ينص على تحديد قيمة الأصل التجاري انطلاقا من الحق في الكراء و أن الخبرة لم تعط الحق في الكراء القيمة الحقيقية التي يستحقها المحل خاصة أنه يتواجد بشارع [العنوان] وهو

شارع رئيسي ويعرف نشاطا تجاريا متميزا وان القيمة الكرائية للمحلات المجاورة تصل إلى ما يفوق 40.000,00 درهم كوجيية كرائية شهرية ، في حين أن الخبرة حددت السومة الكرائية في مبلغ 25000,00 درهم وأنها لم تعر أي اهتمام لعنصر الجوار ولم تعتمد على السومة الكرائية للمحلات المجاورة وأن الخبرة لم تعتمد قيمة المحلات المجاورة رغم أنها أدلت بحكم حدد قيمة الأصل التجاري لمحل مجاور في مبلغ 2.600.000,00 منذ سنة 2012 وأنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة يلاحظ على أن الخبرة خلصت إلى أن قيمة الزبناء والسمعة التجارية صفرية وأنها أدلت بحاسبة وتصريحات ضريبية تثبت رقم المعاملات التي أنجزت خلال أربع سنوات وأن الخبرة تجاهلت المعاملات التجارية التي أنجزتها وأن لها زبناء وسمعة تجارية إلا أنها لم تحقق أرباح كافية وأن عدم تحقيق أرباح لا يعني أن قيمة الزبناء والسمعة التجارية صفرية وأن الخبرة تتناقضت في أجزاء الخبرة إذ أنها اعتبرت قيمة الزبناء والسمعة التجارية صفرية وخلصت إلى أن هناك نشاط وقامت بخصم القدر المستغل في الإصلاحات والمعدات مما يفيد أن هناك زبناء وسمعة مما كان يستوجب عليها تحديد قيمتها وليس القول بأن قيمتها صفرية، وأن الخبرة حددت قيمة المعدات والإصلاحات في مبلغ 221744,49 درهم في حين أنها أمدتها بفواتير ووثائق تثبت قيمة المعدات والأجهزة والتي تبل قيمتها 423.000,00 درهم وليس 221744,49 درهم الذي أسفرت عنه الخبرة وأن السيدة الخبرة حددت مصاريف الانتقال في مبلغ 33.000,00 درهم في حين أن البحث عن محل مماثل يستغرق أكثر من شهر الذي حددته الخبرة خاصة وان المحل موضوع الدعوى هو محل جيد ومتواجد بشارع مهم ويتوفر على صيانة جد مهمة، كما حددت ذلك الخبرة في تقريرها أن قيمة 8.000.00 درهم الذي حددته الخبرة كتكاليف نقل محتويات المحل جد هزيل بالنسبة للمعدات والأمتعة المتواجدة بالمحل ، وأن ما أسفرت عنه الخبرة جد هزيل بالنسبة لمحلها وبالنسبة لنوع التجارة التي تمارس فيه وأن الخبرة أكدت ضمن تقريرها أن المحل يتوفر على ميزانين إلا أنها لم تأخذها بعين الاعتبار عند تحديد القيمة المستحقة عن الأصل التجاري ويبقى تبعا لذلك ما أسفرت عنه الخبرة جد مجحف في حقها بالنسبة لمحل تجاري يتواجد بحي راق بشارع تتمركز فيه المحلات التجارية وهو شارع معروف برواج مستمر، كما حددت ذلك الخبرة وكذلك حالة المحل من صيانة جيدة ومعدات وأمتعة جد راقية وأن المحل يشتغل في بيع الملابس الرياضية لماركة عالمية وأنه سبق أن أنجزت خبرة موضوع المحل التجاري وتم تحديد قيمة الأصل التجاري في مبلغ 4.346.000,00 درهم وأنه لا يعقل أن يستحق أصل تجاري بنفس الشارع ومجاور للمحل موضوع الدعوى 2.600.000,00 درهم خلال سنة 2012 وتحدد قيمة الأصل التجاري للمحل موضوع الدعوى در مبلغ 1.808.744,49 درهم في سنة 2020 وأن المحكمة لما اعتمدت على السلطة التقديرية واعتبرت أن الخبرة موضوعية رغم التناقضات التي شابتها تكون قد جانبت الصواب وعرضت حكمها للإلغاء ، ملتزمة بقبول المقال شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من قبول الطلب الأصلي والحكم بالإفراغ وبعد التصدي عدم قبول الطلب الأصلي لانعدام الصفة وشكلا وموضوعا الحكم برفض الطلب واحتياطيا بتأييد الحكم فيما قضى به من أحقيتها في التعويض عن فقدان الأصل التجاري و الحكم بإجراء خبرة جديدة لتحديد القيمة الحقيقية للأصل التجاري وحفظ حقها للإدلاء بمستنتاجاتها والبت في الصائر وفق القانون. وأرفقت المقال بنسخة من الحكم المستأنف وطى التبليغ ونسخة من شهادة الإيداع وشهادة الملكية.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائهم بجلسة 13/10/2021 جاء فيها بالنسبة للتعويض المحكوم به ابتدائيا فإنه بعد الاطلاع على الملف المعروض والمتعلق بتقدير التعويض نتيجة فقدان الأصل التجاري سوف يتضح أن المشرع المغربي قد حدد بنوع من الدقة طريقة احتساب هذا التعويض في ظهير 24 مايو 1955 وأنه بعد الرجوع الى مقتضيات الفصل هذا الظهير ، يلاحظ على أن المشرع ركز بشكل جدي وواقعي على واقعة او حجة القواعد التركيبية المتعلقة بثلاث سنوات الأخيرة بتبدئ من تاريخ سلوك مسطرة الإفراغ ، وأنه بالاطلاع على القوائم التركيبية المدلى بها من طرف المستأنفة ، يلاحظ أن هذه الأخيرة لم تحقق أي أرباح طيلة هذه المدة المتعلقة بالقوائم التركيبية الموجودة وأن الخبر الحسين (ك.) الذي تم تعيينه من طرف المحكمة أشار الى ذلك بنوع من الدقة والاحترافية ، وهذا ما جعله يحدد التعويض المستحق في حدود مبلغ 1.323.227.13 درهم وانه بعد الاطلاع على هذه الخبرة ، يلاحظ أن الخبر حدد التعويض المستحق الحق في الكراء في مبلغ 1.260.000.00 درهم وأن الخبرة لطيفة (ق.) حددت هي الأخرى قيمة التعويض المستحق عن فقدان الأصل التجاري في مبلغ 1.808.744.49 درهم وهذا المبلغ متجاوز وغير مطابق للقانون والواقع، مما أدى إلى إلحاق أضرار مادية بهم ، وانه من خلال إجراء مقارنة بسيطة بين التقرير الأول الصادر عن الخبر (ك.) الخبرة لطيفة (ق.) ، يتم معاينة هذه التجاوزات، وانه بالاطلاع على الملف التجاري عدد 2014/8201/2584 والذي يتعلق بنفس النزاع يلاحظ أن

الخبير المصطفى (ب.ب.) المعين في نفس الملف المعروض حدد قيمة التعويض المستحق نتيجة فقدان الأصل التجاري في حدود مبلغ 1.200.000.00 درهم ، وهذا التعويض هو الذي حددته المحكمة الابتدائية ، وهذا ان دل على شيء انما يدل على أن التعويض المحكوم به ابتدائيا لا يستند على أي أساس قانوني سليم ، وبالتالي وجب تخفيضه الى حدود مبلغ 1.000.000.00 درهم ، ملتزمين بتأييد الحكم الابتدائي عدد 2018/8206/105 القاضي بإفراغ والتعويض وتعديله في الشق المتعلق في التعويض في حدود مبلغ 1.000.000.00 درهم بناء على الاعتبارات المشار إليها أعلاه والبت في الصائر وفقا للقانون. وأرفقوا المذكرة بنسخة من الحكم الابتدائي .

و بناء على المذكرة التعقيبىة المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائباها بجلسة 03/11/2021 جاء فيها أن المستأنف عليهم أثاروا ضمن مذكرتهم أنه تم تحديد طريقة احتساب التعويض في ظهير 24 ماي 1955 لكن ما أثاره المستأنف عليهم لا يرتكز على أي أساس، ذلك أنه تم تعديل هذا الظهير بالقانون 16-49 الذي يطبق حاليا على المحلات التجارية واثار المستأنف عليهم أنه يجب الاعتماد على القوائم التركيبية لتحديد قيمة الأصل التجاري، وأنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة التي ناقشها المستأنف عليهم يلاحظ أنها اعتمدت على القوائم التركيبية وخلصت النتيجة التي أسفرت عنها، إلا أن هذه النتيجة جاءت جد مجحفة في حقها ذلك أن الخبرة تتناقض في تقريرها ولم تلتزم بمقتضيات الأمر التمهيدي ولم تعر حق الكراء أي اهتمام في تحديد قيمة الأصل التجاري ، وأثار المستأنف عليهم أن الخبير (ك.) حدد التعويض المستحق في حدود مبلغ 1.323.227,23 درهم لكن المحكمة استبعدت خبرة (ك.) لكونه سبق تعيينه في ملف سابق للقيام بنفس الخبرة ورفض ذلك على أساس أنه على علاقة مع دفاع المستأنف عليهم وأنه لا يمكنه إجراء الخبرة وأثار المستأنف عليهم أن ما أسفرت عنه خبرة السيدة لطيفة (ق.) غير مطابق للقانون وأضر بهم، وأن هذه الخبرة فعلا غير موضوعية وغير قانونية لأنها أضرت بها وليس بالمستأنف عليهم لكونها لم تعر الحق في الكراء أي اهتمام في تحديد قيمة الأصل التجاري ولم تعر القيمة الكرائية للجوار أي اهتمام خاصة أنها أدلت بقرار حددت فيه قيمة الأصل التجاري المحل مجاور في مبلغ 2.600.000,00 درهم سنة 2012 لتحدد السيدة الخبرة قيمة أصل تجاري مماثل في 1.808,744,49 درهم خلال سنة 2020 وأثار المستأنف عليهم أنه سبق تحديد قيمة الأصل التجاري في مبلغ 1.200.000,00 درهم موضوع الملف 2014/8201/2584 وأن هذا الملف ألغى وبالتالي لا قيمة له ولا يمكن الاعتماد به وأن المستأنف عليهم يلتزمون تحديد قيمة الأصل التجاري في مبلغ 1.000.000,00 درهم وأن طلبهم يبقى غير مؤسس وغير قانوني وأنها تؤكد ما جاء في مقالها الاستئنافي وتؤكد انعدام صفة المستأنف عليهم في تقديم دعواهم في مواجهتها ، ملتزمة رد جميع دفعو المستأنف عليهم والحكم وفق استئنافها جملة وتفصيلا، وأرفقت المذكرة بصورة من عقد الهبة .

و بناء على المذكرة التوضيحية للمقال الاستئنافي المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائباهم بجلسة 24/11/2021 جاء فيها أن هذا العقار موضوع الرسم العقاري عدد 50/24333 كان يملكه السيد عمر (ب.)، وبعد وفاة هذا الأخير انتقلت ملكية هذا العقار الى ورثة عمر (ب.) وهم : عبد الإله (ب.) - احمد (ب.) - ثريا (ب.) - محمد (ب.) - و لالالضو (ع.) ، وأنه بعد إجرا قسمة حبية بين ورثة عمر (ب.) أصبح هذا العقار موضوع النزاع من نصيب أحد الورثة وهو محمد (ب.) وأن ورثة عمر (ب.) منحوا توكيلا خاصا عن طريق الموثق الأستاذ احمد همام (ع.ف.) لأختهم السيدة ثريا (ب.) لكي تنوب عنهم وتقوم مقامهم حسب الوكالة المرفقة بالمذكرة والمحررة بتاريخ 08 يناير 2008 وأن المسطرة سليمة من الناحية القانونية وتجد سندها القانوني في مقتضيات الفصل 209 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص بصريح العبارة على أنه " بمقتضى الحوالة تنقل بحكم القانون الحقوق والالتزامات المتعلقة بالتركة الى المحال له" وأنه بالاطلاع على هذا النص يلاحظ أن السيدة ثريا (ب.) لها الصفة القانونية بإقامة هذه الدعوى باعتبارها تتوفر على وكالة قانونية محررة من طرف الموثق وبعد انتقال العقار موضوع النزاع الى محمد (ب.) عن طريق الحوالة والقسمة بحكم القانون تنتقل الحقوق والالتزامات المتعلقة بهذا العقار الى محمد (ب.) ، وهذا ان دل على شيء انما يدل على أن الدفع المقدم من طرف المستأنفة لا يستند على أي أساس قانوني سليم ، ولكل غاية مفيدة وجب تفعيل مقتضيات الفصل 1090 من قانون الالتزامات والعقود باعتبار أن هذا العقار موضوع النزاع انتقل الى السيد محمد (ب.) عن طريق القسمة الرضائية، وأن القانون الواجب التطبيق أو الآثار القانونية الناشئة عن هذا الإجراء يخضع لأحكام عقد البيع، وبالتالي فإن جميع تصرفات القانونية للورثة عمر (ب.) هي صحيحة ومننتجة لجميع الآثار القانونية بالنسبة للسيد محمد (ب.) ، ملتزمين بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بإفراغ والتعويض وتعديله في الشق المتعلق في التعويض في حدود مبلغ 1.000.000.00 درهم بناء على الاعتبارات المشار إليها أعلاه والبت في الصائر وفقا للقانون وأرفقوا المذكرة بتوكيل خاص.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبيها بجلسة 01/12/2021 جاء فيها أن المستأنف عليهم أثاروا أن ما أثارته حول كون الدعوى قدمت من غير ذي صفة غير مرتكز على أي أساس ولكنه بالرجوع إلى ما جاء في مذكرة المستأنف عليهم يلاحظ أنهم يعترفون بأنهم لا يملكون العقار موضوع الدعوى وان السيد محمد (ب.) هو الذي يملك العقار موضوع الدعوى بعد إجراء قسمة حبية وأثار المستأنف عليهم أن السيدة ثريا (ب.) لها الصفة القانونية لإقامة الدعوى باعتبارها تتوفر على وكالة قانونية وأنه بالرجوع إلى مذكرة المستأنف عليهم، يلاحظ أن الوكالة المرفقة مؤرخة في 18 يناير 2008 أي قبل انتقال العقار لملكية السيد محمد (ب.) وان هذه الوكالة لم يعد لها أي أساس وأنه فرضا أن السيدة ثريا (ب.) تتوفر على وكالة فإنه كان من الأجدر أن تتقدم بالدعوى باعتبارها نائبة عن له الصفة وأنه بالرجوع إلى المقال الافتتاحي للدعوى والإنذار الموجه لها يلاحظ أنه موجه من طرف السادة ورثة عمر (ب.) وهم عبد الإله (ب.)، احمد (ب.)، ثريا (ب.)، محمد (ب.) و للا الضو (ع.) ، وأن الدعوى قدمت بتاريخ 28/1/2018 في حين أن الملكية انتقلت بتاريخ 2011/10/24 وأن المستأنف عليهم يؤكدون أن العقار موضوع النزاع انتقل إلى السيد محمد (ب.) و يؤكدون ما جاء في مقالها ويبقى تبعا لذلك ما جاء في مقالها الاستئنافية مرتكز على أساس قانوني ، ملتزمة رد جميع دفعات المستأنف عليهم والحكم وفق استئنافية وجميع كتاباتها جملة وتفصيلا.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 01/12/2021 حضر نائب المستأنفة وكذا نائب الطرف المستأنف عليه فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 08/12/2021.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعة أوجه استئنافية تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث لئن ثبت من خلال وثائق الملف ولاسيما عقد الهبة وشهادة الملكية أن أحد ورثة عمر (ب.) المسمى محمد (ب.) قد أصبح مالكا منفردا بالعقار المتواجدة به العين المؤجرة بعد أن أنجز لفائده بقية الورثة عقد هبة بهذا الخصوص، فإن ذلك يبقى غير ذي تأثير على صحة الإنذار والدعوى موضوعه طالما أنه تم تقديمهما من طرف ورثة عمر (ب.) و الذين من ضمنهم محمد (ب.) الذي أصبح المالك للمدعى فيه، إذ أن تضمين الإنذار والدعوى لاسم شخص لم يعد يملك المدعى فيه لاينهض سببا للقول بعدم الصحة مادام أن أحد باعني الإنذار ومقدمي الدعوى أصبح مالكا منفردا و ظل مصرا على طلب الإفراغ، هذا بالإضافة الى أن بقية الورثة الذين قضى الحكم عليهم بأداء التعويض لم يثيروا اي منازعة بهذا الخصوص ، كما أنه ومن جهة أخرى فقد ثبت من خلال مجموعة مساطر قضائية جاءت لاحقه على واقعة انتقال الملك لأحد الورثة أن الطرفين أي الطاعة والمستأنف عليهم استمروا على اعتبار العلاقة الكرائية قائمة بينهم بدليل الحكم موضوع قرار استئنافية في دعوى سابقة أقرت من خلاله الطاعة بكرائها للمدعى فيه من يد المستأنف عليهم ،لذا فإن ما تم إثارته من طرف المستأنفة بشأن انعدام الصفة يبقى غير منتج في طعنها ويتعين رده .

وحيث إن الإنذار موضوع النازلة مبني على سبب الاستعمال الشخصي وهو ما يجد سنده في مقتضيات المادتين 7 و 26 من قانون 49.16 وأمام منازعة الطاعة في التقرير المنجزة ابتدائيا من طرف الخبيرة لطيفة (ق.) فإنه ثبت وبعد الإطلاع على التقرير المذكور أن الخبيرة وعند تحديدها لعنصر الحق في الكراء قد اعتمدت على السومة المكترى بها المحل والسومة لمحل مماثل بسوق العقار مع اعتماد معامل المدة الذي حددته في(7) لتخلص الى تحديد مبلغ 1554000 درهم وهو تعويض يبقى مناسبا بالنظر لمزايا المحل وعناصر التقدير المقررة قانونا ، وأنه لا مجال للتمسك بمحلات مجاورة لأن لكل محل مميزاته ولأن العبرة بالمحل المكترى دون غيره ، كما أن ما خلصت إليه نفس الخبيرة بشأن عدم تحديد أي تعويض عن عنصر السمعة والزبناء يبقى مبررا بعد أن وقفت على أن قيمة ريع العمل الذي على أساسه يتم تقييم العنصر المذكور سلبية ، سيما وأن المستأنفة تقر من خلال مقالها الاستئنافية أنها لم تحقق ارباح كافية و بان عدم تحقيق الأرباح لا يعني أن قيمة الزبناء والسمعة صفرية وهو قول يبقى غير مرتكز على أساس لأنه بالوقوف على الأرباح المحققة بالمحل يتم تقييم العنصر المذكور وفي غياب ذلك فإن قيمة الزبناء والسمعة تبقى منعدمة ، كما أن المستأنفة لم تدل بما يخالف ما خلصت إليه الخبيرة بهذا الخصوص مما يتعين معه رد ما أثير بهذا الشأن ، وبخصوص ما حددته الخبيرة من مبلغ 221744.49 درهم فقد جاء بدوره مبررا بالنظر الى اعتمادها لقيمة الاصلاحات وكذا اعتبار لاسقطاعات الاستهلاك ، ولأن المادة 7 من قانون 49.16 قد

حددت ضمن التعويض عن ضرر الإفراغ مصاريف الانتقال من المحل فإن ذلك يقتضي حصر التعويض في مصاريف الانتقال من المحل فقط فإن الخبرة ومع ذلك اعتمدت بالإضافة الى مصاريف نقل محتويات محل قيمة كراء شهر واحد يؤدي لوكالة عقارية ، مع أن هذا التقدير الأخير لم تتطرق له المادة 7 من قانون 49.16 ، ولأنه لا يضر أحد باستثناؤه فإنه يتعين الإبقاء على ما حددته الخبرة بهذا الخصوص وأنه لا مجال للاستدلال بخبرة أنجزت في إطار ملف سابق كان موضوع حكم ألغى استثنافيا سيما وأن ما حدده الخبير المعين على ضوء القضية المذكورة وبالرجوع إليه تبين أنه اعتمد عناصر غير مبررة للوصول الى النتيجة التي وصل إليها لتحديد التعويض المتمسك به، كما أنه لا مجال لاجراء خبرة أخرى طالما أن المحكمة وبالنظر الى ما جاء في تقرير الخبرة المنجز ابتداءً من طرف الخبرة لطيفة (ق.) قد استجمعت لديها العناصر الكافية للوقوف على حقيقة التعويض المناسب عن ضرر الإفراغ .

وحيث إنه تبعاً لذلك يتعين تأييد الحكم المستأنف لمصادفته للصواب ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث يتعين ابقاء الصائر على المستأنفة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وبقاء الصائر على المستأنفة.