

**Droit au renouvellement après  
reconstruction : Le désaccord sur  
le nouveau loyer n'emporte pas  
renonciation du preneur à son  
droit de priorité (CA. com.  
Casablanca 2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 72210	<b>Jurisdiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1906
<b>Date de décision</b> 20190424	<b>N° de dossier</b> 2019/8206/375	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Renouvellement, Baux		<b>Mots clés</b> Renouvellement du bail, Loi n° 49-16, Fixation judiciaire du loyer, Expertise judiciaire, Droit de priorité du preneur, Désaccord sur les conditions du nouveau bail, Démolition et reconstruction, Demande nouvelle en appel, Dahir du 24 mai 1955, Bail commercial	
<b>Base légale</b> 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) Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal 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		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à l'exercice du droit de priorité du preneur commercial évincé pour cause de démolition et de reconstruction, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modalités de fixation judiciaire des conditions du nouveau bail. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du preneur en fixant le loyer du local reconstruit sur la base d'un rapport d'expertise. L'appel principal du preneur contestait le montant du loyer fixé, sollicitant une contre-expertise, tandis que l'appel incident du bailleur soutenait que le preneur était déchu de son droit pour avoir refusé les nouvelles conditions financières et présentait, pour la première fois en appel, une demande tendant à faire constater son refus de contracter. La cour écarte la demande de contre-expertise, jugeant le rapport initial suffisamment motivé quant aux éléments pris en compte pour l'évaluation, tels que la localisation, la superficie et l'état d'inachèvement du local. Elle retient ensuite que le désaccord du preneur sur les conditions financières proposées par le bailleur ne vaut pas renonciation à son droit de priorité. La cour rappelle que le preneur est en droit de réintégrer les lieux en s'acquittant provisoirement de l'ancien loyer, dans l'attente d'une fixation amiable ou judiciaire des conditions du nouveau bail, conformément aux dispositions applicables.

La cour déclare par ailleurs irrecevable la demande du bailleur visant à faire constater son refus de contracter, au motif qu'il s'agit d'une demande nouvelle présentée pour la première fois en appel. En conséquence, les deux appels sont rejetés et le jugement est confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد تركي (ح.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 14/01/2019 و الذي يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 2932 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/3/2017 في الملف عدد 4979/8206/2016 و الذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بتجديد عقد الكراء الرابط بين الطرفين المنصب على المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] سطات وذلك بتحديد السومة الكرائية في مبلغ 2255,00 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 السيد تركي (ح.) تقدم بواسطة نائبها بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/05/2016 عرض من خلاله أنه مكتري من المدعى عليه للمحل الكائن بشارع [العنوان] سطات بسومة شهرية قدرها 385 درهم و ذلك منذ أكثر من 30 سنوات، و أنه سبق له أن توصل بتاريخ 05/12/2011 بإنذار بدعوى الهدم و إعادة البناء مع حفظ الحق بالأسبقية في الرجوع إليه بعد إعادة البناء طبقا للقانون، و انه على اثر ذلك سلك مسطرة الصلح انتهت بعدم النجاح، كما سبق أن استصدر بتاريخ 07/11/2012 ملف عدد 11330/15/2012 قضى بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ بسبب الهدم و إعادة البناء تم تأييده استئنافيا بمقتضى القرار الاستئنافي المؤرخ في 11/04/2013 ملف عدد 147/2013/15 فتم تنفيذه بتاريخ 27/03/2014، و انه خلال مرحلة التنفيذ و تأكيدا لإرجاع المكتري إلى المحل المكتري بالأسبقية التزم صاحب الملك شخصا بمقتضى وثيقة التزام مصادق على صحتها بانجاز عملية إعادة البناء في أجل غايته سنة و نصف ابتداء من تاريخ التنفيذ و بإعطاء الأولوية في الرجوع للمحلات المحكوم بإفراغها لمجموع المكترين المحكوم بإفراغهم، و أن المدعى بمجرد إفراغه للمحل المذكور بلغ المدعى عليه بذلك عن طريق المفوض القضائي و مكنه من عنوان الاتصال به و انه بعد ذلك وجه صاحب الملك للمدعى إشعار توصل به بتاريخ 01/10/2015 جاء فيه أن المحل أصبح جاهزا للكراء و انه مستعد لإبرام عقد كرائية جديدة معه إذا ما رغب في ذلك و ذلك بمقابل أداء تسييق مبلغه 800.000,00 درهم و أداء سومة شهرية قدرها 5000 درهم، فرد عليه بإشعار مؤرخ في

14/10/2015 توصل به المدعى عليه بتاريخ 16/10/2015 تضمن بأنه يوافق على تجديد العقدة الكرائية لكنه لا يوافق على باقي الشروط التي تهدف إلى حرمانه من حقه في الأسبقية القانونية، كما أن المحل المعاد بناؤه وقع عليه تغيير جذري شكلا و مساحة و موقعا لأجله يلتزم معاينة اتفاق الطرفين على مبدأ إبرام عقدة كرائية جديدة بينهما و القول بان الخلاف منحصر في السومة الكرائية و التسبيق المطلوب، و الحكم بإجراء خبرة لتقدير السومة الكرائية العادلة مع إصدار حكم منصف بتحديد السومة الكرائية الشهرية و ذلك ابتداء من تاريخ الرجوع للمحل و تحميلة الصائر.

و أرفق المقال بحكم ابتدائي - قرار استئنائي - محضر إفراغ - إعلام مع الإدلاء بالعنوان - التزام - إشعار - جواب - إنذار - أمر رئاسي.

و بناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية بجلسة 13/07/2016 جاء فيها انه بالرجوع إلى الرسائل المتبادلة بين الطرفين حول الموضوع يتبين ان المكتري لم يحترم المسطرة المنصوص عليها في ظهير 24 ماي 1955 في موضوع تحديد السومة الكرائية للمحلات التي تم هدمها و اعادة بنائها مما يجعل المقال غير مقبول شكلا و ينبغي التصريح بذلك، و ان المكتري عندما توصل باقتراحاته لإبرام عقد الكراء الجديد لم يعبر عن نيته بصورة واضحة و اضحة تنم عن رغبته في ممارسته حق الأولوية الممنوح له قانونا، كما انه لا يمكن للمكتري ان يصبح متحكما في حق ليس له و هو حق استفادة المالك من عقاره بدل أن يبقى رهينة مكرتري و قد لا يكتري لأجله يلتزم في الشكل التصريح بعدم قبول الدعوى لعدم سلوك المسطرة الصحيحة المنصوص عليها في ظهير 24 ماي 1955، و في الموضوع الحكم برفض الطلب و تحميل المدعي الصائر.

و بناء على إدلاء نائب المدعي بمذكرة تعقيب بجلسة 31/08/2016 جاء فيها انه بالرجوع لمحتويات الملف و كذا القانون المنظم لهذا المجال سيتبين أن الدفع بعدم احترام المسطرة المنصوص عليها في ظهير 24 ماي 1955 غير صحيح و غير مرتكز على أساس ذلك أن الإنذار الموجه للمدعي معطل بهدم المحل المكتري و إعادة بنائه، كما أن هذا الأخير قد احترام نص الفصلين 13 و 14 من ظهير الملكية التجارية، مؤكدا انه توصل من المدعى عليه بإعلام أجاب عليه هو الآخر و ذلك حسب ما تم تفصيله أعلاه لأجله يلتزم رد الدفع المذكور و الاستجابة لطلبه و تحميل المدعي عليه الصائر.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 07/09/2016 تحت عدد 981 القاضي بإجراء خبرة أسندت مهمة القيام بها للخبير محمد (س.).

و بناء على تقرير الخبرة المنجزة المودع لدى كتابة ضبط هذه المحكمة و الذي خلص فيه الخبير إلى ان السومة الكرائية الشهرية في مبلغ 3.245,00 درهم دون احتساب ثمن الساروت البالغ حوالي 400.000,00 درهم.

و بناء على إدلاء نائب المدعية بمذكرة بعد الخبرة بجلسة 08/02/2017 جاء فيها أن التقرير جاء متناقضا و معيبا و مرتفع السومة الكرائية و ان الخبير لم يفد المحكمة بعناصر مقارنة كما امرته و انه لم يراع بأنه كان مكتري سابق للمحل موضوع النزاع و انه كان يؤدي فقط 385 درهم شهريا، أضف إلى أن الخبير وصف المحل المقترح تسليمه له بأنه مازال في طور الإصلاح و لا يتوفر على مادتي الكهرباء و الماء و أرضيته غير مزلجة و جدرانه غير مصبوغة لأجله يلتزم إبعاد الخبرة المنجزة و تحديد السومة الكرائية الملائمة بزيادة لا تتجاوز نسبة 10 % من السومة الكرائية المؤداة سابقا، و احتياطيا إجراء خبرة ثانية يتحمل مصاريفها صاحب الملك باعتباره فرض عليه سومة كرائية غير ملائمة و تحميل المدعي عليه الصائر.

و أرفقت المذكرة بعقود كراء و تصميم البناء.

و بناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة تعقيب بجلسة 22/02/2017 جاء فيها أن حق الأولوية المنصوص عليه قانونا في هذا المجال هو إبرام عقد كراء جديد و ليس استمرار للعقد الأول الذي انقضى نهائيا بالإفراغ، و انه عند انتهاء عملية الهدم و إعادة البناء قام بتوجيه رسالة إلى المكتري في الموضوع محمدا فيها الشروط الجديدة لإبرام العقد إلا أن هذا الأخير لم يعبر عن عدم رغبته في إبرام عقد الكراء و

هو ما تضمنه جوابه، كما أن المكتري وضع نفسه خارج نطاق التعاقد عندما أجاب باقتراح سلبي ينم عن عدم جديته مما يتعين رفض طلبه، وانه إذا ما ارتأت المحكمة إعطاء الأولوية للمكتري في التعاقد ان تسجل انه لا يقبل التعاقد الا بشروط لأجله يلتبس أساسا الحكم برفض الطلب، و احتياطيا الحكم بأداء مبلغ 800.000 درهم كمبلغ جزافي و تحديد السومة الكرائية الشهرية في مبلغ 5000 درهم تحت طائلة رفض الطلب في حالة عدم قبول المكتري لهذا المقترح و تحميل المدعي الصائر.

و أرفق المذكرة بنسخة لقرار محكمة النقض – و اقتراحين للتعاقد.

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد تركي (ح.) بواسطة نائبه والذي جاء في أسباب استئنائه 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 2.255 درهم شهريا ( وذلك بدلا من السومة السابقة 385 درهما ) و لاحظ المستأنف على تقرير الخبرة بأنه ناقص ومبالغ في تقديره للسومة الكرائية الشهرية ذلك أنه لم يأخذ فيه الخبير بعين الاعتبار مستوى الأكرية التجارية المجاورة، وتجاهل تواصله 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 المتجاورين يعزز مستوى الأكرية بذات المنطقة في نفس الحقبة الزمنية، في حين أدلى المستأنف بتواصل كرائية لمحلات مجاورة وأن الخبير رفع السومة الكرائية للمحل الجديد إلى المبلغ المذكور دون مراعاة أن المحل غير تام الإصلاح وينقصه التزليج والتبليط والنوافذ الخشبية وتجهيزات الكهرباء والماء وغير مرخص حتى الآن – إداريا- باستغلاله لمخالفته لتصميم البناء الأصلي، فضلا عن أن المستأنف يعتبر من قداماء المكتريين لذات الدكان ومتوفر على أصل تجاري لذات المحل وأن الخبير تجاوز مهمته في الخبرة حينما ساير صاحب الملك في تقدير قيمة ما يسمى بالساروت والحال أن الحكم الذي عينه لإجراء الخبرة لم يأمره بذلك لهذا فإن المستأنف التمس من المحكمة صراحة إصدار حكم تمهيدي بإجراء خبرة مضادة إنصافا له وإحقا للعدالة لأن خبرة السيد محمد (س.) في نظره لم تكن تامة وعادلة لكن الحكم المستأنف لم يجب مطلقا عن هذا الملتمس وبما أن السومة الشهرية للمحل المكتري كانت محددة في مبلغ 385 درهم وارتفعت حسب الحكم المستأنف الى مبلغ 2.255 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 وأنه يتمسك بطلب التخفيض من مبلغ السومة الشهرية المحددة من طرف السيد الخبير لأنها سومة باهضة، ومضرة به وغير مناسبة لظروف الزمان والمكان وإجراء خبرة ثانية لتحديد السومة الشهرية المناسبة لظروف الزمان والمنطقة الموجود بها الدكان المكتري ، ملتصا بقبول مقال الاستئناف شكلا و موضوعا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من تحديد السومة الكرائية الشهرية في مبلغ 1155 درهم وبعد التصدي الحكم من جديد بتحديد سومة كرائية شهرية مناسبة لا يتجاوز 1155 درهم و احتياطيا الحكم بإجراء خبرة مضادة لتحديد السومة الكرائية الشهرية المناسبة والعادلة مع تحميل المستأنف عليه الصائر. و ادلى بنسخة الحكم رقم 2932 بتاريخ 15/03/2017 ملف رقم 4979/8206/2016 وتوصيل كرائي .

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 يقدّم بمهمته على الوجه المطلوب عندما حدد السومة الكرائية للمحل 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 الأغيار بشأن محلات في نفس العقار وتتوفر على نفس المواصفات التي يتوفر عليها محل النزاع وفي الاستئناف المقابل أوضح أن الحكم موضوع الطعن بالاستئناف قد جانب الصواب لأنه صادق على خبرة السيد محمد (س.) رغم مجانبتها

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 مزايا و موقع المحل و مقارنة مع مقترحات المكتريين الأغيار وأن حق الأولوية يستند بالاساس على التوافق بين المكري و المكري لأن الإفراغ من أجل 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 ذهبت إليه محكمة النقض في عدة قرارات من بينها القرار عدد 65 بتاريخ 19/1/2012 في ملف تجاري عدد 1373/3/2/2011 وأن المكري 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 وضع نفسه خارج نطاق الاستفادة من حق الأولوية و أن المكري بسلوكه ذاك قد تسبب له في خسارة جسيمة و فوت عليه فرص كراء محله بشروط تتجلى في الوجود بعقود الكراء المرفقة وأنه أمام تعنت المكري ومراوغاته أصبح مضطرا لرفض منحه حق الأولوية ، ملتصا بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد برفض طلب إبرام عقد جديد والإشهاد بأنه يرفض منح المكري حق الأولوية في الرجوع إلى المحل المعاد بناؤه رفضا قاطعا . و أدلى بمحاضر و نسخ قرار و اتفاقات حول وعود بالكراء .

و بناء على المذكرة التعقيبية مع جواب عن الاستئناف الفرعي المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه و الذي أوضح أنه يؤكد مطالبه ودفعاته المضمنة بمقال الاستئناف الأصلي والتي تعتبر قانونية وعادلة ومعززة بأدلة كتابية واضحة ويلتمس من المحكمة الاستجابة لها موضحا أن المستأنف الفرعي أثار في مقاله طلبات ودفع لم يسبق عرضها على المحكمة الابتدائية مثل رفض إبرام عقد جديد مع المستأنف 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 لاحظ مبدئيا من مقال الاستئناف (المقابل) بأن المستأنف - بدون مبرر - نسب له أوصافا غير لائقة ولا سند لها، وحشر في مقاله أحداثا ووقائع لا علاقة لها بموضوع النزاع المحصور في تقييم السومة الكرائية العادلة عن طريق القضاء بعد هدم وإعادة بناء المحل المكري، وذلك ليشوش على المحكمة الرؤية الصحيحة لوقائع النزاع و أن الرجوع للمحل المكري 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 المكري للمحل المكري بالأولوية وأن المستأنف حينما أشعر من طرف المستأنف الفرعي بأن المحلات المعاد بناؤها أصبحت جاهزة، اتصل به مباشرة وبسرعة للحجز على محلته، لكنه اشترط عليه مسبقا أداء مبلغ 800.000 درهم مقابل ما سماه (ثمن الساروت) بالإضافة إلى 5000 درهم واجب الكراء الشهري، مما جعله يدرك بسهولة سوء نيته بعدم إرجاعه للمحل المعاد بناؤه لأنه لا مبرر شرعا لابتزازه ومطالبته بمبالغ غير مستحقة، فراسله المستأنف عن طريق مفوض قضائي موضحا له بأنه متمسك بحق الرجوع للمحل المعاد بناؤه بالأسبقية وبأداء السومة القديمة بصفة مؤقتة وباللجوء إلى القضاء بعد ذلك التحديدها 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 إشعاره 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، فإن العارض راجع سجل المحافظة العقارية في الموضوع وتبين له 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 ، ملتصا بقبول استئنافه الأصلي ورد الاستئناف الفرعي و إبقاء الصائر على المستأنف الفرعي. و أدلى 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 الاستئناف الفرعي مدلى بها من طرف الأستاذ شاعر (ن.) نائب الطرف المستأنف الذي حضر لجلسة يومه في حين تخلف نائب المستأنف عليه رغم سابق الإعلام فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/04/2019 مددت لجلسة 24/04/2019.

محكمة الاستئناف

في الاستئناف الأصلي :

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه 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 سبق أن عبرا عن رغبتهما في إبرام عقد كراء جديد عقب إنجاز البناء حسب الثابت من المراسلات المتبادلة بينهما فقد قررت المحكمة مصدرة الحكم انتداب الخبير محمد (س.) لاقتراح السومة الكرائية المناسبة و الذي أنجز تقريرا تبين بعد الرجوع إليه أن الخبير خلص الى تحديد السومة المذكورة في مبلغ 2255 درهم بعد تصحيح العملية استنادا الى المعاينات والبحث الميداني الذي قام به بالمحلات التجارية الكائنة بنفس المنطقة وكذا موقع المحل الذي يتواجد بوسط مدينة سطات وبالقرب من المحطة الطرقية أخذا بعين الاعتبار كون المحل لازال في طور الإصلاح 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 مناسبة لعناصر التقدير المقررة قانونا سيما وأن مساحة المحل الجديد تبلغ 25 متر مربع وهي مساحة تقارب مساحة المحل القديم رغم أن المساحة الأرضية التي كان يتواجد فيها الأصل التجاري بعد إعادة البناء قد تم الترخيص ب 50% من المساحة التي تم استعمالها حسب ما جاء في نفس التقرير ، كما أنه لم يكن للطاعن إثارة مسألة تقدير الخبير لما يسمى بالساروت طالما أن الحكم المستأنف لم يقضي بذلك عند الحكم بتجديد عقد الكراء ، كما أنه لا مبرر للاستجابة لطلب إجراء خبرة مضادة مادام أن الخبرة المنجزة ابتدائيا جاءت معللة من الناحية الموضوعية ومستجمعة لكافة العناصر التي تسمح للمحكمة للوقوف على القيمة المناسبة للسومة الكرائية الجديدة مما يتعين معه تبعا لذلك رد استئناف الطاعن لعدم ارتكازه على أساس

وحيث يتعين تحميل المستأنف صائر استئنافه .

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 فإن مؤدى تحديد السومة الكرائية يبقى هو الشرط المؤسس لعقد الكراء وأن ما أثاره الطرف المكري بشأن منح ثمن المفتاح يبقى غير عامل 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 وان 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 عليه فرعيا قد عبر عن نيته 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 عليه كما وجه له إشعارا بتاريخ لاحق يشعره بجاهزية المحل للكراء بشروط جديدة لذا يبقى تمسك المستأنف فرعيا بأن تقديم المستأنف عليه لاقتراح إبرام العقد عقب توصله بإشعار منه يجعله خارج نطاق الاستفادة من حق الأولوية غير مرتكز على اساس طالما أن هذا الأخير وكما سبق ذكره قد عبر للمستأنف فرعيا عن رغبته في تجديد عقد الكراء مع التحفظ بشأن الشروط المقترحة وهو حق يبقى مخولا له مادام أن المادة 12 من قانون 16.49 " وإعمالا للمادة 38 من نفس القانون " قد سمحت للمكثري عند تمكينه 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 ملتصق الطاعن بشأن الحكم برفض طلب إبرام عقد جديد و الاشهاد له بأنه يرفض منح

المكتري 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 مصدره الحكم سواء كطلب أو دفع ، ولأن الاستئناف الفرعي وان كان ناتجا عن الاستئناف الأصلي وتابعا له فإنه يقتصر على الطلبات التي وقع إغفالها أو رفضها ابتدائيا مما يتعين معه رد الاستئناف الفرعي لعدم ارتكازه على أساس 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 .