

**Exercice du droit de préférence  
du bailleur : Le remboursement  
dû au cessionnaire ne couvre que  
les frais directement liés à la  
cession du droit au bail, à  
l'exclusion des frais relatifs au  
projet commercial du  
cessionnaire (CA. com.  
Casablanca 2023)**

Identification			
<b>Ref</b> 60654	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2396
<b>Date de décision</b> 20230405	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/1910	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Cession et Sous Location, Baux		<b>Mots clés</b> Remboursement des sommes versées, Modification du jugement, Loi n° 49-16, Frais de cession, Frais d'enregistrement, Expertise judiciaire, Étendue du remboursement, Droit de préférence du bailleur, Cession du droit au bail, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

En matière de cession de droit au bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'étendue de l'obligation de remboursement incombant au bailleur qui exerce son droit de préemption. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande de reprise des locaux par le bailleur tout en le condamnant à rembourser au cessionnaire l'intégralité des frais liés à l'opération. Le cessionnaire appelant soulevait la déchéance du droit du bailleur au motif que ce dernier n'avait consigné que le prix de cession, à l'exclusion des frais annexes, en violation de l'article 25 de la loi 49-16. La cour, s'appuyant sur une expertise judiciaire, retient que l'obligation de restitution de "toutes les sommes versées" ne vise que les frais directement et nécessairement attachés à l'acte de cession. Elle écarte en conséquence les pénalités de retard et les honoraires relatifs à une étude de projet commercial, jugeant ces dépenses étrangères à l'opération de cession et donc inopposables au bailleur. La cour d'appel de commerce réforme donc le jugement entrepris en ce qu'il avait surévalué les frais remboursables et limite le montant de la condamnation aux seuls droits d'enregistrement.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به شركة ر.ك. في شخص ممثلها القانوني بواسطة دفاعها و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 22/3/2021 و الذي قضى بقبول الطلبين الاصيلي و المضاد وفي الطلب الاصيلي باستحقاق المدعية اصليا المحليين التجاريين موضوع النزاع مع تحميلها الصائر و رفض الباقي. في الطلب المضاد بآداء المستأنف عليها لفائدة المستأنفة بمبلغ 381120 درهم و تحميلها الصائر و رفض الباقي. كما تقدمت الشركة ع.ب. باستئناف فرعي للحكم المشار اليه أعلاه. في الشكل: حيث قدم الاستئناف الأصلي والفرعي مستوفيان للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا و آداء وصفة فهما مقبولين شكلا. في الموضوع: حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه ان المستأنف عليها تقدمت بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بواسطة دفاعها تعرض فيه انها اكرت المحليين التجاريين موضوع الرسم العقاري عدد c/1897 المتواجدين بالطابق الأرضي و الطابق الأول من العمارة الكائنة بشوارع الجيش الملكي بالدار البيضاء لشركة ت.و.ب. ، وان هاته الأخيرة قامت بتفويت حقها في كراء العين المكراة المشار اليها أعلاه لشركة ر.ك. مقابل مبلغ 1500000.00 درهم بمقتضى عقد تفويت الحق في الكراء المبرم بين الطرفين و مصادق الامضاء بتاريخ 11 و 12 يونيو 2021، وان شركة ت.و.ب. اشعرت العارضة بمقتضى رسالة إخبارية بتاريخ 28/06/2021، وان العارضة و باعتبارها مالكة للعين موضوع عقد التفويت فانها استصدرت امرا قضى بعرض المبالغ المدفوعة من طرف المشتري لكن المفوض القضائي حرر محضرا اخباريا مفاده ان شركة ر.ك. لم تتخذ العنوان مركزا اجتماعيا لها منذ سنة 2018 خلافا ما تضمنه عقد التفويت و شهادة نموذج ج ، وان العارضة و بناء على مقتضيات المادة 25 من القانون 49.16 ، لاجله تلتمس القول و الحكم باستحقاق العارضة لاسترجاع المحليين التجاريين الكائنين بالطابق الأرضي و الطابق الأول من العمارة الكائنة ب [العنوان] بالدار البيضاء و باسترجاع العارضة للمحليين المذكورين أعلاه مع الصائر و النفاذ المعجل و الكل تحت غرامة تهديدية قدرها 10000.00 درهم عن كل يوم تأخير، و ارفقت الرسالة الإخبارية مع عقد التفويت المتوصل بها و الامر بعرض ثمن البيع مع المقال و محضر اخباري مع وصل الإيداع بمبلغ 1500000.00 درهم و شهادة نموذج ج مؤرخة في 28/07/2021 . و بناء على ادلاء نائب المدعى عليها بواسطة نائبها بالمذكرة الجوابية مع الطلب المضاد و المؤداة عنه الرسوم القضائية و التي اتارت من خلالها من حيث الطلب الأصلي في الشكل بعدم قبول الطلب بسبب خرق الفصل 1 من ق م م و ان المدعية لم تدل بما يفيد انها مالكة للعقار ذي الرسم العقاري c/18947 □ و يسقوط حق الأفضلية بسبب عدم عرض جميع المبالغ المدفوعة طبقا للمادة 25 من قانون 49.16 على اعتبار ان المدعية اكدت بايداع مبلغ الشراء وحده دون دفع باقي مصاريف الضرائب و السمسرة و كذا رسوم التسجيل، وان المدعية لم تلتمس استحقاق حق الأفضلية مقابل العرض العيني و الإيداع التي ادعت القيام به، وان القضاء طبقا للفصل 3 من ق م م يحكم في حدود طلبات الأطراف و ملتمساتهم، وفي الطلب المضاد الحكم بالمصادقة على العرض و الإيداع موضوع الوصل [المرجع الإداري] الحساب رقم [رقم الحساب] في الملف عدد 2021/810/20590 بمبلغ 1500000.00 درهم و الحكم عليها بباقي المصاريف، ملتمة في الطلب الأصلي عدم قبوله شكلا و برفضه موضوعا و في الطلب المضاد بالمصادقة على العرض و الإيداع موضوع الوصل [المرجع الإداري] الحساب رقم [رقم الحساب] في الملف عدد 2021/810/20590 بمبلغ 1500000.00 درهم و الحكم بآداء الشركة ع.ب. مبلغ 318147.50 درهم عن مصاريف الشراء من عمولة و ضريبة على القيمة المضافة و رسوم التسجيل و السمسرة و الوساطة و التحرير مع الفوائد لقانونية من تاريخ الطلب مع الصائر و النفاذ المعجل ، و ارفقت المذكرة بصورة من وصل الشيك المعتمد بمبلغ 1500000.00 درهم زائد 25 درهم زائد 2.5 درهم أي 1500025.50 درهم، صورة فاتورة و شيك يفيدان آداء مبلغ 228000.00 درهم عن السمسرة و الوساطة ، صورة من شهادة التسجيل تفيد آداء رسوم بمبلغ 90120 درهم و صورة من شيك تم أدائه لشركة C. بمبلغ 90120 درهم، و اجتهاد قضائي تحت عدد 637 الصادر في ماي 1991 ملف عدد 5977/88. و بناء على مذكرة جوابية مع طلب الإخراج من الدعوى و المدلى بها من طرف ت.و.ب. و التي اثار من خلالها بانه اجنبي عن النزاع لكونه سبق و ان قام بتفويت حقه في الكراء المحليين التجاريين موضوع النزاع الى شركة ر.ك. بمقتضى عقد تفويت مصادق عليه ، و انه اخير المدعية بذلك طبقا لمقتضيات المادة 25 من قانون 49.16 بتاريخ 28/06/2021 كما يتجلى ذلك من الرسالة الإخبارية الحاملة لتوقيع المدعية و كذا محضر التبليغ المدلى

بهما ، وان المدعية تقدمت بطلب من اجل عرض و إيداع واجب شراء لشركة رك. و استصدرت امرا بتاريخ 05/07/2021 في الملف عدد 20590/8103/2021 الذي قضى بانتقال مفوض قضائي الى الشركة قصد القيام بعرض و إيداع مبلغ 1500000.00 درهم الذي يمثل قيمة تفويت الحق في الكراء ، و تم ايداعه بصندوق المحكم بتاريخ 19/07/2021 ، وان المدعية استصدرت كذلك امرا قصد القيام بعرض و إيداع مبلغ 1500000.00 درهم للبنك العارض في الملف عدد 20926/8103/2021 و هو الامر المدلى به، الا ان المدعية لم تفتح التنفيذ في الملف عدد 2026/8103/2021 بل فتحت التنفيذ في الملف عدد 205908103/2021 المتعلق بإيداع مبلغ 1500000.00 درهم لشركة رك.، وان المدعية تحاول خلط الأوراق و ان ادخال العارض في الدعوى لا يفيد ي شيء و لا أساس له قانونا، ملتصقا بالحكم باخراجه من الدعوى الحالية بدون صائر، و ارفق المذكرة بالرسالة الإخبارية الحاملة لتوقيع المدعية و محضر التبليغ بتاريخ 28/06/2021. و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعية المرفقة بوثائق و الذي التمس من خلالها رد دفع المدعى عليهما و اعتبار ت.و.ب. طرفا في الدعوى و اعتبار شركة رك. لم تثبت المصاريف و علاقتها بالعقد ، و اعتبار المقال المضاد معيبا من الناحية الشكلية و اعتبار مقتضيات الفصل 25 من قانون 49.16 و مقتضيات مدونة التجارة و الحكم بعدم قبول الطلب والحكم وفق محررات العارضة ، و ارفقت الانذاريين الموجهين للمدعى عليها مع جواب البنك. و بناء على مذكرة التعقيب مع الطلب الإصلاحي المؤداة عنه الرسوم القضائية و المدلى به من طرف نائب المدعى عليها و التي التمس من خلالها الاشهاد لها بإصلاح طلبها المضاد و كونها تقوم برفع الطلب المضاد بصفتها شركة رك. شركة ذات المسؤولية المحددة في شخص ممثلها القانوني مقرها الأساسي [العنوان] و الدار البيضاء ، و حول الطلب الأصلي بتأكيد المذكرات السابقة ، وفي الطلب المضاد تأكيد الإصلاح المدلى به و الحكم وفق ما جاء في مذكرتها المدلى بها بجلسة 28/10/2021، و ارفقت المقال بصورة من نموذج ج ، رسالة موجهة لدفاع المدعية، رسالة إخبارية مع محضر تبليغ و صورة من شهادة تفيد تقييد العقد لدى الضرائب. و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب ت.و.ب. و التي اكد من خلالها مذكراتها السابقة، ملتصقا بتصريح باخراجه من الدعوى بدون صائر. و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعية و التي اكدت من خلاله مذكراتها السابقة رد دفعات المدعى عليها و الحكم وفق مقالها الافتتاحي. و بعد استيفاء كافة الاجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون استأنفته الطاعنة مؤسسة استئنافتها كما يلي أنها تنعي على الحكم الابتدائي مجانيته للصواب فيما قضى به مع العلم أن المستأنف عليها لم تدلي ما يفيد إيداع مجموع مبلغ التفويت لفائدة الطاعنة (المفوت لها) مخالفة بذلك مقتضيات المادة 25 من قانون و16/4 التي استوجبت عرض مجموع المبالغ المدفوعة من طرف المشتري او إيداع ذلك المبلغ لها. و أنه تبعا لذلك تكون مسطرة ممارسة حق الأفضلية مختلة و مخالفة للمادة المذكورة أعلاه كون الايداع تم عرضه بما في ذلك كل المصاريف والتوابع . وأنه يرجوع المحكمة إلى تعليل الحكم الابتدائي المطعون فيه يتبين بأن الحكم لم يجب على دفعات الطاعنة بمذكرتها الجوابية المدلى بها بجلسة 02/12/2021. وأنه جاء في تعليل لمحكمة الدرجة الأولى بأنها لم تعد تتواجد بالعنوان منذ سنة 2018 و الحال أنها اكدت من خلال مذكرتها المدلى بها أنها انتقلت إلى المحل موضوع الدعوى مباشرة بعد تفويت المحل من طرف المكتريا الأصلي . و أن المستأنف عليها تعلم بتواجدها بالمحل موضوع الدعوى لا سيما وأنها أدلت بالسجل التجاري الخاص بها و الذي يفيد العنوان الجديد ومع ذلك لم تقم المستأنف عليها بتوجيه رسالة اخبارية بعنوانها بمقرها الجديد اذ التجأت بسوء الى توجيه الرسالة الى عنوانها القديم. و إنه تبعا لذلك يكون الحكم الابتدائي المطعون فيه غير معلل تعليلا كافيا و جاء مجاني للصواب. و حول سقوط حق الأفضلية بسبب عدم عرض مجموع المبالغ المدفوعة و خرق الفقرة الأخيرة من المادة 25 من القانون 49.16 . ان المستأنف عليها ادلت خلال الطور الابتدائي بامر عرض و ايداع لفائدة ت.و.ب. و ادعت انها عرضت على الطاعنة المبالغ المدفوعة. وأن العرض جاء ناقصا لكون طالب حق الأفضلية اكتفى بإيداع ثمن الشراء دون المصاريف والتحرير والسمسرة. و أنها أدلت بفاتورة تفيد أدائها مبلغ 1.500.000,00 درهم زائد مبلغ 25 درهم عن العمولة و 2.5 درهم عن الضريبة على القيمة المضافة كما أنها دفعت مصاريف الضرائب والسمسرة بمبلغ 228,000,00 درهم و كذلك أداء رسوم التسجيل بمبلغ 90.120,00 درهم كما يتجلى ذلك من شهادة التسجيل . و أن المادة 25 ألزمت أداء جميع المبالغ المدفوعة وليس فقط " ثمن الشراء". و أن محكمة النقض بخصوص حق الشفعة ( اعمالا بالقياس) استقرت و اعتبرت رفض دعوى الشفعة لعدم عرض مصاريف التسجيل والتحفيز وتحرير العقد والاكتفاء بعرض الثمن وحده. و خلافا لمزاعم المستأنف عليها أنها لم تقم بعرض جميع المبالغ المدفوعة من طرف المشتري و ايداعه لها . وبالرجوع إلى مقالها الرامي إلى المطالبة بالإيداع المدلى من طرفها فانها التمس فقط عرض مبلغ الواجب للتفويت وبالاطلاع على مقال من أجل عرض واجبات شراء المدلى به من طرف المستأنف عليها. و أن عقد التفويت التي بلغت به المستأنف عليها يفيد في الفصل 7. article

tous les frais de timbre et d'enregistrement du présent contrat sont a la charge du cessionnaire مصاريف التنبر والتسجيل لهذا العقد يدفعها المفوت له. وأن العرض والايادع المقدم من المستأنف عليها لم يتضمن ولم يعرض أي مبالغ دون ثمن المبيع صافيا ولم تتم الاشارة أو المبالغ التي دفعها بصفة اجمالية من عمولات وضرائب والرسوم أو أي مصاريف.و أن المشرع لما نص على عبارة جميع المبالغ المدفوعة حرص على أن لا يكون فقط عرض ثمن الشراء صافيا بل كل المصاريف لكون يعلم أن عملية البيع والشراء تستلزم مصاريف فوق ثمن البيع. ويكون الطلب بالتالي قد سقط لها السبب . حول عدم التماس في المقال الافتتاحي المصادقة على الايداع مقابل استحقاق حق الأفضلية : ان ممارسة حق الأفضلية يقتضي المطالبة بالمصادقة على العرض و الايداع لفائدة المشتري مقابل استحقاق الأفضلية ان اقتضى الحال. وبالرجوع الى ملتمس المستأنف عليها الوارد في مقالها فانها لم تشر الى اي طلب يهم حق الأفضلية او ممارسته مقابل العرض العيني و الايداع التي ادعت القيام به. و أن ملتمسها اقتصر على المطالبة باسترجاع المحليين التجاريين دون المطالبة بأي شيء آخر. وأن المستأنف عليها اقتصر على المطالبة باسترجاع المحليين وافرغ الطاعة و أن الحكم المتخذ لم يعلل بخصوص هذه النقطة وخرق الفصل 3 من ق م ق م لأنهما دام طلبها لا يتضمن أي ملتمس استحقاق حق الأفضلية مقابل العارض و الايداع يكون مقالها خالي من أي طلب لممارسة حق الأفضلية ولا يجوز بالتالي الحكم بالافراغ. وأن طلبها يكون قد سقط للأسباب الأنفة الذكر ومفروض في جميع الحالات حول الطلب المضاد المقدم بصفة احتياطية :ان الطاعةتقدمت بطلب مضاد بصفة احتياطية في حالة الحكم لفائدة المستأنف عليها. و أن ملتمساتها الواردة في الطلب المضاد الذي قضى بالحكم أداء المستأنف عليها لفائدة العارضة مبلغ 318.147,50درهم عن المصاريف في حالة ايدت محكمة الاستئناف الحكم بخصوص الطلب الأصلي مع تعديله والمصادقة على العرض والايادع. والتمست الحكم بإلغاء الحكم فيما قضى به بخصوص الطلب الأصلي وبعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا اذا ما ارتأت المحكمة خلاف ذلك الحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به بخصوص الطلب المقابل وتحميل المستأنف عليها الصائر. و ارفق مقالها بنسخة طبق الأصل للحكم. وبناء على جواب دفاع المستأنف عليها بجلسة 25/5/2022 مع استئناف فرعي جاء فيه بخصوص ايداع مجموع مبلغ التفويت، أن الطاعة لما قامت بعرض مبلغ التفويت اعتمدت على ما تضمنه العقد الذي توصلت بنسخة منه. و أنها واحتراما لمقتضيات المادة 25 من قانون16/49، وأمام خلو العقد من الاشارة الى هذه المبالغ، راسلت شركة ت.و.ب. من اجل تحديد هذه المصاريف وكذلك الطاعة. وأن ت.و.ب. ردت على رسالة العارض، وحددت مصاريف التفويت في مبلغ: 30.000,00 درهم، في حين ان الانذار الموجه للطاعة رجع بعبارة... وان العارضة لما راسلت الطرفين كان ذلك داخل الأجل القانوني. وأنه بالرجوع إلى الوثائق المعتمد عليها لإثبات المصاريف يتضح أنها لم تؤد إلا بعد مرور الأجل المنصوص عليه بمقتضى المادة 25 من القانون16/49. أما بخصوص تواجد الطاعة بالمحل موضوع النزاع فهو دفع غير مؤسس بناء على الوثائق المدلى بها وآخرها شهادة التسليم لتبليغ الحكم الابتدائي والذي رجع بعبارة " بتاريخ 22/02/2022 وبعد وقوفنا بالرقم 30 لم نتمكن من العثور على الشركة المعنية وذلك بعد البحث والسؤال وحسب تصريح الجوار ...". وأن العارضة بلغت الطاعة بواسطة البريد فرجع التبليغ دون التوصل. وانه يتضح أن هذا الدفع غير مؤسس. أما بخصوص ملتمس العارضة فيكفي الرجوع إلى المادة 25 من القانون16/49 ليتضح ما يلي " يمكن للمكتري أن يمارس حق الأفضلية وذلك باسترجاع المحل المكتري..." ويتضح ان جميع دفعو الطاعة غير مؤسسه، و بالتالي فانه يتعين تأييد الحكم في هذا الشق. و انه بالرجوع إلى الحكم الابتدائي يتضح انه قضى للطاعة بمبلغ:318.147,50 درهم باعتبارها مصاريف مرتبطة بإبراممصاريف مرتبطة بإبرام عقد التفويت ... اعتمادا على وثائق. وأن العارضة نازعت في هذا المبلغ والتمست استبعاده اعتمادا على ما تضمنته الوثائق المدلى بها من طرف الطاعة: محتواها، تاريخها، المبالغ المضمنة بها وكذلك مبررات هذه المبالغ. فبخصوص واجب التسجيل وان أدته لاحقا عن تاريخ تحرير العقد فان جميع المبالغ الأخرى موضوع منازعة. ففاتورة الأتعاب رقم19/2010 المؤرخة في: 05/06/2021 و الحاملة لمبلغ 228.000.00درهم تتحدد المنازعة فيها كالتالي: - دراسة المشروع 80.000,00 درهم دون تحديد هذا المشروع وما علاقته بعقد التفويت. - تدبير ملف التنوين 60.000 درهم عدم تبيان هذا التموين وعلاقته بعقدالتفويت . - تحضير عقود الانخراط 50.000,00 درهم وأي انخراط وما علاقته بعقد التفويت. - الشيك الحامل المبلغ 90.120.00 درهم ما علاقته بالنزلة اعتمادا على عدم إثبات مبرراته . و يتضح أن المبالغ المحكوم بها لا مبرر لها، وان الحكم الابتدائي لم يبررها، علما أن هذه المبالغ لا علاقة لها بعقد التفويت. فتحرير العقد لا يمكن أن تتجاوز أتعابه مبلغ3.000,00درهم علما أن المشرع حدد أتعاب الموثق. أما بخصوص المبالغ التي تحاول الطاعة تبريرها بدراسة المشروع أو تدبير التمويناو تحضير عقود الانخراط كلها مخالفة السعة العملية( تحرير عقد التفويت).فالمبلغ المخصص لدراسة المشروع لم يحدد نوع هذا

المشروع وما علاقته بعقد التفويت أمام غياب أية إشارة لذلك. أما بخصوص المبلغ المخصص لتدبير التموين فالطاعنة لم تدل بما يفيد هذا التموين وما علاقته بالعقد، لأن ملف التموين عبارة عن وثائق محاسبية. و بخصوص المبلغ المخصص لتحضير عقود الانخراط فالعارضه تسأل: على أي انخراط يبرر هذا المبلغ. وأنه يتضح أن المحكمة لم تحدد بالتفصيل مبررات المبلغ المحكوم به وان المبالغ مطالب بها لا علاقة لها بعقد التفويت تدبير ملف التموين عقود الانخراط الأمر الذي يتعين معه إلغاء الحكم المتخذ فيما قضى به من مبلغ 318.120.000 درهم والحكم من جديد بحصر المصاريف في الواجبات الضريبية و قدرها 20،118.057 والحكم بعدم قبوله في الباقي و تأييده في الشق المتعلق باسترجاع المحل مع الصائر. بناء على جواب دفاع ت.و.ب. بجلسة 25/5/2022 جاء فيه ان الحكم المستأنف يحمل خطأ مايا في رقم الرسم العقاري ذلك ان الرسم العقاري موضوع النزاع هو الرسم C/18947 وليس عدد C1897. ومن جهة أخرى، أن العارض أجنبي عن النزاع وعن الاستئناف الحالي وهو ماسيتجلى من عرض الوقائع والمناقشة الآتية: أن العارض قام بتفويت حقه في كراء المحلين التجاريين موضوع الرسم العقاري عدد C/18947 الى شركة ر.ك. RIVERCONSULT SARL بمقتضى عقد تفويت مصادق عليه بتاريخ 11 و 21 يونيو 2021، مقابل أداء مبلغ 1.500.000 درهم. و أن العارض أخبر الشركة ع.ب. بذلك طبقا لمقتضيات المادة 25 من قانون 49-16 بتاريخ 28/06/2021 كما يتجلى ذلك من الرسالة الإخبارية الحاملة لتوقيع الشركة ع.ب. وكذا محضر التبليغ المدلى بهما. و تقدمت الشركة ع.ب. بطلب من أجل عرض و ايداع واجبشراء لشركة ر.ك. RIVERCONSULT SARL واستصدرت امرا بتاريخ 05/07/2021 في الملف عدد 20590/8103/2021 الذي قضى بانتقال مفوض قضائي الى الشركة قصد القيام بعرض و ايداع مبلغ 1.500.000 درهم الذي يمثل قيمة تفويت الحق في الكراء؛ و ان المفوض القضائي لم يعثر على الشركة في العنوان المذكور في عقد التفويتو حرر محضرا اخباريا بتاريخ 12/07/2021 في ملف التنفيذ عدد 2021/8501/2764، الشيء الذي ارتأت معه الشركة ع.ب. أن تدع مبلغ 1.500.000 درهم بصندوق المحكمة بتاريخ 21/07/19 في الملف عدد 20590/8103/2021. وأن الشركة ع.ب. استصدرت كذلك أمرا قصد القيام بعرض و إيداع مبلغ 1.500.000 درهم للبنك العارض في الملف عدد 2021/8103/20926. و تجدر الإشارة إلى أنها فتحت التنفيذ في الملف عدد 2021/8103/20590 المتعلق بإيداع مبلغ 1.500.000 درهم لشركة ر.ك. RIVERCONSULT SARL. و ما دام أن العارض قام بما كان يتعين عليه أن يقوم به و هو إشعار الشركة ع.ب. بالتفويت و هذا هو الإشعار المدلى به طيه و أمام محكمة الدرجة الأولى، وأنه بهذا لم تعد له لا صلاحية و الصفة تبرر إدخاله الا في النزاع و لا في الاستئناف الحالي سيما و أن الحكم الابتدائي لم يشير إليه بأي حال و أن المستأنفة، شركة ر.ك. لم تلتمس أي شيء من العارض. ويتعين بالتالي الحكم باخراج العارض من الدعوى و الاستئناف الحالي. بناء على تعقيب دفاع المستأنفة بجلسة 29/6/2022 مؤكدا ما سبق . كما اكد الاستاذ (ك). ما سبق. بناء على ادراج القضية بجلسة 29/6/2022 الفى بالملف المذكورة الجوابية المشار اليها اعلاه تسلم دفاع المستأنف عليها نسخة منها و ادلى الاستاذ (ك). مذكرة تأكيدية و تقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 13/7/2022. فصدر القرار التمهيدي عدد 613 القاضي بإجراء خبرة حسابية اسندت للخبير السيد محمد (ا). والذي وضع تقريرا خلص فيه إلى أن المبالغ التي يجب أخذها بعين الإعتبار إلى جانب مبلغ التفويت هي مبلغ تسجيل العقد بمبلغ 90.120,00 درهم. وبناء على المذكرة الجوابية مع طلب إخراج من الدعوى المدلى بها خلال المداولة من طرف ت.و.ب. بجلسة 15/03/2023 جاء فيها أن البنك يؤكد أنه أجنبي عن النزاع كما أوضح بتفصيل في مذكراته السابقة. ويؤكد بأنه قام بتفويت حقه في كراء المحلين التجاريين موضوع الرسم العقاري عدد 18947 إلى شركة ر.ك. RIVERCONSULT SARL بمقتضى عقد تفويت مصادق عليه بتاريخ 11 و 21 يونيو 2021. وانه أخبر الشركة ع.ب. بذلك طبقا لمقتضيات المادة 25 من قانون 1649 بتاريخ 28/06/2021 كما يتجلى ذلك من الرسالة الإخبارية الحاملة لتوقيع الشركة ع.ب. وكذا محضر التبليغ المدلى بهما طيه. و ما دام أن العارض قام بما كان يتعين عليه أن يقوم به و هو إشعار الشركة ع.ب. بالتفويت و هذا هو الإشعار المدلى به سابقا ، وأنه بهذا لم تعد له لا صلاحية و لا صفة تبرر إدخاله لا في النزاع و لا في الاستئناف الحالي سيما و أن الحكم الابتدائي لم يشير إليه بأي حال و أن المستأنفة شركة ر.ك. لم تلتمس أي شيء من العارض. ويتعين بالتالي الحكم بإخراج العارض من الدعوى. وبناء على القرار التمهيدي القاضي بإجراء خبرة حسابية يقوم بها الخبير السيد محمد (ا). وبناء على تقرير الخبير المذكور. وبناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف عليها الشركة ع.ب. بواسطة دفاعها بجلسة 15/03/2023 جاء فيها حول شركة ت.و.ب.:فانها من خلال محرراتها التتمست إخراجها منالدعوى. حول شركة ر.ك.: إنه بالرجوع الى الوثائق المدلى بها من طرف شركة ر.ك.، يتضح أن العارضة نازعت فيها، لأن هذه الوثائق لا علاقة لها بالمصاريف المتعلقة بعقد التفويت. وانه بالرجوع الى تقرير الخبرة، يتضح أن الخبير في الصفحة 4 وضح ذلك. وانه يتضح أن المصاريف الواجب اداؤها، هي ما وصل اليه

الخبير والمحددة في مبلغ 00، 90.120 درهم واجب تسجيل العقد. والتتمت الحكم بحصر المصاريف في مبلغ 90.120،00. وبناء على المذكورة بعد الخبرة مع ملتزم إجراء خبرة مضادة المؤدى عنه والمدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة دفاعها بجلسة 15/03/2023 جاء فيها أن الخبير أودع تقريراً مؤرخاً في 13/01/2023. لكن يبدو أن الخبير لم يكلف نفسه عناء إنجاز عملية حسابية وهي عملية الجمع كما أنه لم يبرر بتاتا عدم أخذه بمبلغ 228,000,00 درهم الثابت بفاتورة سلمت للخبير والذي أشار إليها في تقريره. حول اطلاع الخبير على الوثائق والتي تفيد كل المصاريف المدفوعة : أن الخبير أغفل مبلغ 25 درهم عن عمولة زائد مبلغ 2.5 درهم الضريبة عن القيمة المضافة الناتج أداء مبلغ 1.500.000,00 درهم لشركة ت.و.ب. ، كما هو واضح من وصل الشيك المعتمد بمبلغ 1.500.000,00 درهم زائد مبلغ 25 درهم و 2,5 درهم الذي أشار إليه الخبير. حول عدم تبرير أو إعطاء أي تفسير أو تعليل بخصوص عدم احتساب مبلغ 228.000 درهم و 25 درهم و 2,5 درهم الأنف ذكرهم: بعد سرد الوثائق المدلى بها اعتبر الخبير في الصفحة 4 أنه حسب ما توصل إليه استنتاجه من الوثائق المدلى بها أن المبلغ الذي يجب أخذه بعين الاعتبار هو فقط 90.120 درهم عوض المبلغ المحكوم به ابتدائياً ودون إعطاء أك تحليل في تقريره وهذا وحده يجعل الخبرة باطلة لكون الخبير عليه تحليل ودراسة وتبرير استنتاجه دون إعطائه مجرداً م كل توضيح لما قام به من استنتاج . ويجدر على الخبير تفسير كيفية توصله إلى ما قد يستنتجه. وانجز الخبير (أ). تقريراً مؤرخاً في 01/02/203 ولم يرق في الحقيقة بالمهمة المنوطة به. وان الخبير السيد (أ). لم يحدد المصاريف المدفوعة والتي تمتد موضوع النزاع. وأن التقرير المنجز من طرف الخبير (أ). لا يفيد النازلة في شيء. و لا يمكن أخذه بعين الاعتبار ما دام أنه لم يرق بالمهمة المنتدب من أجلها والقيام وجمع جميع المصاريف المدفوعة وكيفية الاحتساب وطبيعتها. ويجدر استبعاده من ملف النازلة والأمر بإجراء خبرة مضادة والحكم وفق ما ورد في المقال الاستئنافي للدعوى والمذكرات السابقة للعارضة. وبناء على ادراج القضية بجلسة 15/03/2023 تخلف دفاع الطرفين والفي بالملف مذكرتين بعد الخبرة لدفاع الطرفين، فتقرر خلالها حجزها للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 29/03/2023 مددت لجلسة 05/04/2023. المحكمة حيث عرضت كل من المستأنفة الأصلية والفرعية أوجه استئنافهما المبسوطه بمقالهما. وحيث إنه بخصوص ما تمسكت به الطاعنة أصلياً أن المستأنفة فرعياً لم تعمل على إيداع المبلغ كاملاً المضمن بمبلغ المصاريف خلافاً لما تنص عليه المادة 25 من قانون 16-48 فقد أوضحت المستأنف عليها أنها عملت على عرض وإيداع المبلغ المضمن بعقد التفويت والذي لا يتضمن مبلغ المصاريف وأنها قامت بمراسلة ت.و.ب. من أجل تحديد هذه المصاريف وكذا المستأنفة الأصلية وبالتالي فليس لديها علم بمبلغها فضلاً على أن المستأنفة تقدمت ابتدائياً بمقال مضاد تلتزم فيه أداء مبلغ 318147 درهم عن مصاريف الشراء وبالتالي تصبح أية منازعة بهذا الخصوص مردودة. وحيث اعتباراً لمنازعة كلا الطرفين في مبلغ المصاريف المحكوم بها ابتدائياً أمرت المحكمة بإجراء خبرة حسابية يقوم بها الخبير السيد محمد (أ). الذي خلص في تقريره إلى تحديدها في مبلغ 90.120 درهم. وحيث أوضح الخبير في تقريره أنه حسب الأمر بالتحصيل فإن مبلغ 118.508 درهم يتضمن المبلغ الأصلي الذي هو 90.120 درهم وكذا مبالغ أخرى مجموعها 27937,20 درهم تتعلق بذعائر وغرامات التأخير وأن من ضمن الوثائق المدلى بها من طرف المستأنفة الأصلية هناك مذكرة أتعاب مؤرخة في 05/06/2021 صادرة عن شركة C. وموجهة للأولى تتعلق بدراسة مشروع إنشاء نادي ر.م. بمبلغ 228000 درهم والتي لا مبرر لاحتسابها ضمن مصاريف الشراء لأنها تخص مصاريف مشروع كان يتم إنشاؤه من طرف الطاعنة ولا علاقة له بالمستأنفة فرعياً لذلك فلا مبرر للأخذ به كما أن مبلغ 27937,20 درهم المشار إليه أعلاه لا يوجد ما يبرر الأخذ به طالما أنه يتعلق بدعائر وغرامة التأخير ترتبت في ذمة المستأنفة الأصلية بسبب التأخير وهو ما جعل الخبير يخلص إلى أن المبالغ الواجب أخذها بعين الاعتبار إلى جانب مبلغ التفويت هي تسجيل العقد بمبلغ 90120 درهم ولا مجال لإجراء خبرة مضادة بما أن الخبرة المنجزة في الموضوع جاءت مستوفية لكافة شروطها الموضوعية والشكلية. وحيث تأسيساً على ما سبق يتعين تأييد الحكم المستأنف مبدئياً مع تعديله بخفض المبلغ المحكوم به إلى 90120 درهم. وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة. لهذه الأسباب فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائياً علنياً وحضورياً في الشكل: قبول الاستئنافين الأصلي والفرعي في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف مبدئياً مع تعديله بخفض المبلغ المحكوم به إلى 90120 درهم مع جعل الصائر بالنسبة.