

Gérance libre : L'évaluation par expertise judiciaire des travaux et équipements installés par le gérant s'impose en l'absence de preuve contraire du bailleur (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63299	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4169
Date de décision 20230622	N° de dossier 2022/8205/3176	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Travaux et équipements, Résiliation de contrat, Réformation du jugement, Redevances de gérance, Obligation de paiement, Indemnisation du gérant, Gérance libre, Force probante du rapport d'expertise, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Charge de la preuve	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un contrat de gérance libre et condamnant le bailleur du fonds à indemniser le gérant pour les travaux d'aménagement, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'évaluation de ces travaux et le sort des redevances impayées. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande principale en résolution pour défaut de paiement, tout en accueillant la demande reconventionnelle du gérant en remboursement des frais d'aménagement sur la base d'une première expertise. L'appelant, bailleur du fonds, contestait le montant de l'indemnisation allouée, arguant du caractère non probant des factures produites et de l'évaluation excessive retenue par le premier expert. La cour, après avoir ordonné une nouvelle expertise judiciaire en appel, retient que le rapport déposé est conforme aux exigences procédurales et repose sur une analyse des factures et l'application d'un taux d'amortissement pertinent. Elle écarte les moyens du bailleur tirés de l'absence de preuve de paiement des factures ou de leur déclaration fiscale, faute pour ce dernier d'apporter la preuve contraire aux éléments objectifs retenus par l'expert. Par ailleurs, la cour fait droit à la demande additionnelle en paiement des redevances échues en cours d'instance, considérant que le gérant, qui exploitait le fonds, ne démontrait pas avoir été privé de la jouissance des lieux. En conséquence, la cour réforme partiellement le jugement sur le quantum de l'indemnité due au gérant, qu'elle réduit conformément aux conclusions de la seconde expertise, le confirme pour le surplus et condamne le gérant au paiement des redevances supplémentaires.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم السيدان عباد (غ.) و عبد الحق (غ.) بواسطة نائبهما الأستاذ خالد (م.) بمقال مؤدى عنه بتاريخ 24/05/2022 يستأنفان بمقتضاه الحكم عدد 10487 الصادر بتاريخ 04/11/2021 في الملف عدد 2001/8205/2021 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء والقاضي بـ "في الشكل: بقبول جميع الطلبات، و في الموضوع ، في الطلب الأصلي: الحكم على المدعى عليه بأداءه لفائدة المدعيان مبلغ 157.000,00 درهم وأجب التسيير عن المدة من شهر ماي 2020 إلى شهر مارس 2021 ، والحكم بفسخ عقد التسيير المبرم بين الطرفين المصحح الإمضاء بتاريخ 07/09/2018 والحكم بإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] المحمدية، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل في الشق المتعلق بأداء واجبات التسيير وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات ، و في الطلب المضاد: الحكم على المدعى عليهما فرعيا بأداء لفائدة المدعي الفرعي مبلغ 900.000,00 درهم قيمة الإصلاحات والتجهيزات والمعدات ومبلغ الضمانة المحدد في 150.000,00 درهم وتحميلهما الصائر ورفض باقي الطلبات".

في الشكل:

سبق البت في الإستئناف بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي عدد 834/2022 الصادر بتاريخ 22/12/2022.

و حيث إنه بخصوص طلب المستأنفين عباد (غ.) و عبد الحق (غ.) واجبات شهري يوليو 2023 و غشت 2023 فإن هذا الطلب سابق لأوانه مادام أن واجبات الشهرين المذكورين لم يحل أجل استحقاقهما مما يتعين التصريح بعدم قبول الطلب بشأنهما، أما باقي الطلبات الإضافية فقد قدمت وفق الشروط الشكلية المتطلبية قانونا فهما مقبولان شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه، أن عباد (غ.) و عبد الحق (غ.) تقدما بمقال لتجارية الدار البيضاء مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 22 فبراير 2021 يعرضان من خلاله أنهما يملكان الأصل التجاري الكائن بـ [العنوان] المحمدية والمسجل بالمحكمة الابتدائية بالمحمدية تحت عدد [المرجع الإداري] والذي هو عبارة عن مقهى، وأنهما أبرما مع المدعى عليه بتاريخ 05/09/2018 عقد تسيير حر مقابل أداء واجبات كرائية مفصلة في البند 4 من العقد، و منذ شهر ماي 2020 إلى غاية دجنبر 2020 توقف المدعى عليه عن أداء ما بذمته و ترتب بذمته ما مجموعه 112.500,00 درهم، وأن العارضان سلكا مع المدعى عليه جميع السبل الحبية لحل النزاع بما في ذلك الإنذار الذي توصل به شخصيا بتاريخ 03/11/2020 لكن بدون جدوى، و التمسوا الحكم بفسخ عقد التسيير الحر للمحل التجاري الكائن بـ [العنوان] المحمدية والمسجل بالمحكمة الابتدائية بالمحمدية تحت عدد [المرجع الإداري] الذي يربط العارضان بالمدعى عليه وتمكينهما من استرجاع المحل، والحكم بأداءه مبلغ 112.000,00 درهم عن الواجبات الكرائية المترتبة بذمته مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميله الصائر، وأرفقا مقالهما نسخة طبق الأصل من عقد تسيير، ونسخة من الإنذار مع محضر تبليغه.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد المؤداة عنه الرسوم القضائية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه والذي عرض من خلاله أن المحل ظل مغلقا بسبب عدم توفره على التراخيص الإدارية لاستغلاله كمقهى ومطعم وكذا بعدم توفره على مدخنة وكذا بسبب

رفض الطرف المكري التقييد بنود العقد ومن ذلك انجاز ملحق عقد، وكذا بسبب حالة الطوارئ الصحية، وأن شرط الانتفاع الكامل والهائى طبقا للمادة 9 من القانون المتعلق بالكراء غير متوفر في نازلة الحال بسبب اهمال ولا مبالاة وخطأ الطرف المكري، إضافة إلى حالة الطوارئ الصحية مما يتعين معه رفض الطلب، وفي الطلب المضاد فإن العارض بعد إبرامه عقد التسيير تفاجئ بأنه وقع ضحية تدليس من طرف مالكي الأصل التجاري بحيث جاء في الفصل الثاني بأن المحل هو مقهى ومطعم، وأنه حسب بنود العقد فإنه العارض قام بأداء جميع مصاريف الإصلاحات الخاصة به وجميع المعدات والتجهيزات وجميع السلع كلفته مبلغ 1.120.000,00 درهم حسب تقرير خبرة الخبير (س.)، وبعد ذلك تفاجئ بأن المحل لا يتوفر على التراخيص الإدارية من السلطات الوصية من أجل تشغيله مقهى ومطعم، مما يجعله يطلب من مالكي الأصل التجاري توفير ذلك حيث عمد هذين الأخيرين إلى طلب الرخصة في 25/07/2019 دون أن يسلمها للعارض كما أن المحل لا يتوفر على مدخنة الأمر الذي لم يتم معه تشغيل المحل، إضافة إلى المنع من الاستغلال، وأن الفصل 11 من العقد يلزم مالكي الأصل التجاري بتوقيع ملحق للعقد حول جميع الإصلاحات وتجهيز المحل يتضمن قيمة المعدات والتجهيزات والإصلاحات وجميع المصاريف، وأن العارض بعد أن أنهى جميع الأشغال في المحل طلب من مالكي الأصل التجاري توقيع ملحق العقد فما كان منهما إلا أن وافقا على ذلك بقيمة 800.000,00 درهم، إلا أنهما بقيا يلجآن إلى المماطلة والتسويف مما جعل العارض يذكرهما برسالة جواب على إندار توصلها بها بتاريخ 26/08/2020 دون أن يحركا ساكنا، ومن جهة أخرى فإن الطرف المكري ظل يتوصل بدون وجه حق بواجبات الكراء خلال فترة الحجر الصحي رغم أن المحل كان مغلقا وغير مستغل منذ 20 مارس 2020 وطيلة فترة الحجر الصحي إلى أكتوبر 2020 مما يجعله محقا في طلب تخفيض الواجبات الكرائية إلى النصف 7500 درهم ابتداء من مارس 2020 إلى تاريخ انتهاء الحجر الصحي، و التمس في الطلب الأصلي الحكم برفضه وفي الطلب المضاد الحكم بفسخ عقد التسيير المصادق عليه بتاريخ 07/09/2014 بسبب عدم احترام وخرق الطرف المكري لبنود العقد والمتمثلة في عدم توفير التراخيص من السلطات الوصية وعدم توفر المحل على مدخنة ورفض الطرف المكري توقيع ملحق العقد، والحكم على المرعى عليهما فرعيا بأن يرجعا للعارض على وجه التضامن مبلغ الضمانة قدره 150.000 درهم، وأن العارض أنفق مبالغ باهضة لإصلاح المحل مما يجعله يلتمس من المحكمة انتداب أحد الخبراء المختصين من أجل الانتقال إلى المحل المدعى فيه وبعد معاينته تحديد قيمة الإصلاحات والتجهيزات والمعدات التي قام بها مع الحكم له بتعويض مسبق لا يقل عن 10.000,00 درهم، وأنه يكون من حق العارض سماع الحكم بتخفيض واجبات الكراء إلى النصف محددة في مبلغ 7500 درهم من مارس 2020 إلى حين تغيير الظروف الحالية، وأرفق مذكرته بصورة لعقد تسيير حر، و صورة لجواب على إندار مؤرخ في 25/08/2020، محضر تبليغ إندار بتاريخ 25/12/2020 مع نسخة الإندار المبلغ للمدعى عليها، تقرير خبرة مكتب الخبرة (س.)، صورة شمسية لوصل إيداع رقم [رقم الوصل] بتاريخ 25/07/2019 حيث أن الطرف المكري طلب رخصة مقهى مطعم دون أن يسلم الرخصة للعارض.

وبناء على المذكرة الجوابية مع طلب إضافي المؤداة عنه الرسوم القضائية المدلى بها من طرف نائب المدعي والتي جاء فيها أنه بالاطلاع على عقد التسيير يلاحظ أن الفصل الأول منه ينص على البيانات المتعلقة بالأصل التجاري ومنها الرخصة رقم [رقم الرخصة] بتاريخ 25/12/2006 وأنه أمام ذلك فإن الادعاء كون الأصل التجاري المكري لا يتوفر على التراخيص هو مردود، وأن العارضان عندما أكريا الأصل التجاري للمدعى عليه كان في حالة اشتغال، وأن العارضان أكريا للمدعى عليه الأصل التجاري وليس الرقبة التي هي ملك الغير ويؤدي العارضان الواجبات الكرائية عنها وبالتالي فإن الإصلاحات يقوم بها مالك الرقبة وليس مالك الأصل التجاري، كما أنهما يؤكدان أن المدعى عليه يستغل الأصل التجاري المكري له منذ سنة 01/11/2018 بشكل هادئ رغم أنه تحوزه شهرين قبل ذلك وبدون مقابل للقيام بإصلاحات التزيين، وفي الطلب المضاد فإنه بالاطلاع على بنود العقد يتبين من خلال البيانات المتعلقة بالأصل التجاري بالإضافة إلى الرخصة المسلمة من السلطات المحلية وكذا الضريبة المهنية أن الأصل التجاري المكري هو عبارة عن مقهى لا غير وبذلك يكون الادعاء بكونه وقع ضحية تدليس لا أساس له، كما أن تقرير الخبرة لا يلزم العارضان في شيء لكونها ليس مأمور بها من طرف المحكمة ولأنها لم تكن حضورية، وحيث إن كان عقد الكراء ينص في فصله 11 على ضرورة عقد ملحق بتحديد الإصلاحات والتجهيزات إلا أن المدعى عليه رفض بشكل قاطع انتداب خبير من قبل المحكمة لتقويمها لكونه طالب بتحديد قيمة أكثر من قيمتها الحقيقية، ومما يؤكد ذلك فتارة يحدها في مبلغ 800.000 درهم وتارة أخرى في مبلغ 1.200.000 درهم. مشيرا إلى أنه بالاطلاع على السجل التجاري المتعلق بالأصل التجاري المكري يتبين أن المدعى عليه لم يقم بإجراءات تسجيل عقد الكراء به ولم ينشر مستخلص ذلك

العقد بالجريدة الرسمية وبالتالي فإن المدعى عليه لا يحق له مطالبة العارضين الوفاء بالتزامهما مالم ينفذ بالتزامه المقابل، وبخصوص الطلب الإضافي فإن المدعى عليه لم يعمد إلى أداء الواجبات الكرائية عن المدة اللاحقة لتلك المضمنة بالمقال الافتتاحي وبالتالي فإنهما يلتزمان أداء الواجبات الكرائية عن شهور يناير فبراير ومارس 2021 وجب فيها مبلغ 45.000 درهم بحسب 15.000 درهم للشهر. لذلك يلتزم الحكم وفق المقال الافتتاحي والإضافي وفي الطلب المضاد الحكم برده وتحميل المدعى عليه الصائر، وفي المقال الإضافي بأداء المدعى عليه مبلغ 45.000 درهم الذي يمثل الواجبات الكرائية عن شهور يناير فبراير ومارس 2021 وتحميل المدعى عليه جميع الصوائر عن جميع الطلبات ، وأرفق مذكرته بنسخة من السجل التجاري.

وبناء على مذكرة تعقيب مع طلب إضافي مدلى بها من طرف نائب المدعى عليه والتي عرض من خلالها أنه أنفق ما مجموعه 1.120.000 درهم إلا أن مالكي الأصل التجاري رفضا تنفيذ التزامهما بخصوص إنجاز ملحق عقد يتضمن قيمة الإصلاحات، كما أن العارض تفاجأ بأن المحل لا يتوفر على التراخيص الضرورية لاستغلاله كمقهى و مطعم وبالتالي يبقى طلب أداء الواجبات الكرائية غير مستحق لأن الأداء يكون مقابل الاستغلال وهو الأمر المنتقي في نازلة الحال، وفي الطلب الإضافي يلتزم الحكم له بتعويض مؤقت قدره 100.000,00 درهم عن التجهيزات، ويلتزم تعيين أحد الخبراء من أجل تحديد قيمة الإصلاحات. لأجل ذلك يلتزم في الطلب الأصلي والطلب الإضافي التابع له التصريح برفضهما، في الطلب المضاد والطلب الإضافي التابع له الحكم على المدعى عليهما فرعيا بأن يؤديا على وجه التضامن للعارض تعويض مسبق ومؤقت قدره 100.000 درهم والأمر تمهيدا بانتداب أحد الخبراء المختصين من أجل تحديد قيمة الإصلاحات والتجهيزات والمعدات التي قام بها العارض بالمحل المدعى فيه مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 1043 الصادر بتاريخ 27/05/2021 القاضي بإجراء خبرة عهدت مهمة القيام بها للخبير السيد سعيد (ص.).

وبناء على تقرير الخبرة المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 15 شتنبر 2021 والذي خلص فيه الخبير إلى تحديد قيمة الأشغال والتجهيزات جزافيا في مبلغ 900.000,00 درهم، وأن مدة الانتفاع بالمحل دامت من بداية شهر شتنبر 2019 إلى متم شهر فبراير 2020 أي ستة أشهر.

وبناء على مذكرة تعقيب على الخبرة المؤداة عنها الرسوم القضائية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه والذي التمس فيه حصر جميع طلبات المدعين الأصليين بخصوص واجبات الكراء عن المدة من شتنبر 2019 إلى شهر فبراير 2020 ورفض ماعدا ذلك طلبات المدعين الأصليين، وأن الخبير حدد قيمة الأشغال في مبلغ 900.000,00 درهم. لأجل ذلك يلتزم الحكم على المدعى عليهما فرعيا بأن يؤديا ويرجعا للعارض على وجه التضامن مبلغ 961.021,00 درهم عن قيمة التجهيزات والإصلاحات التي قام بها في المحل المدعى فيه مع حصر جميع طلبات المدعين الأصليين وفق ما فصل أعلاه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهما الصائر بالتضامن وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى ، وأرفق المذكرة ب 13 صورة مطابقة للأصل للفواتير، و ثلاثة إشهادات تفيد أن المحل المدعى فيه لا يتوفر على الرخصة، صورة مطابقة للأصل لوصل يفيد طلب المدعين رخصة مقهى سنك بتاريخ 25 يوليوز 2019 ظل دون جدوى.

وبناء على مذكرة تعقيبية بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المدعيان والذي عرضا من خلالها أنه عند الاطلاع على العقد المبرم بين الطرفين نجد أنه يبدأ في سريان بتاريخ 01/11/2018 وأن الطرف المدعى عليه أقر بأنه تسلم المحل منذ 01/09/2018 ليقوم بالإصلاحات الضرورية والتجهيزات شهري شتنبر وأكتوبر، وأن العارضين لم يتوصلا بالواجبات الكرائية المقابلة لهذين الشهرين، وأن هاته الأخيرة سيتم أدائها ابتداء من 01/11/2018 وأن الادعاء بأن بداية الأشغال حسب ما جاء بتقرير الخبرة هو 01/01/2019 وانتهت بتاريخ 31/08/2019 غير سليم، وأن بداية الاستغلال حسب ما جاء بتقرير الخبرة هو شهر شتنبر 2019 إلى نهاية فبراير 2020 غير سليم ذلك أن المدعى عليه يؤدي الواجبات الكرائية منذ 01/11/2018 إلى غاية ماي 2020، مما جعل العارضين مضطرين إلى توجيه إنذار له لأداء الواجبات الكرائية من ماي 2020 وإلى غاية يومه، فضلا أن العارضين قد منحوا للمدعى عليه شهرين دون أداء الواجبات الكرائية للقيام بالإصلاحات اللازمة، وأن الأصل التجاري كان يستغل منذ 01/11/2018 إلى غاية الاغلاق الكلي وفرض إجراءات الحجر الصحي

ظل مغلقا من 20/02/2020 إلى 28/06/2020، وأن العارضين لا يتحملون أية مسؤولية فيما إذا كان المدعى عليه لم يقيم باستغلال الأصل التجاري بعد انتهاء فترة الحجر الصحي لكون جميع المقاهي تم فتحها مع إعمال التدابير الاحترازية، أما بخصوص عدم توفر الأصل التجاري على رخصة استغلاله كمطعم إضافة إلى مقهى فهو مردود لأنه لا يمكن إلزام العارضين بشيء لم يلتزما به في العقد بحيث لا يوجد بالعقد المذكور أي فصل يلزمهم بضرورة الحصول على رخصة المطعم إضافة إلى استغلاله كمقهى، وبخصوص ما وصل إليه الخبير في تحديده قيمة الإصلاحات والتجهيزات اعتمادا على فواتير وهمية، لكون مساحة المحلين لا تتجاوز 50 متر مربع وعلى اعتبار أن المدعى عليه لم يدل بأي وثيقة تفيد أن تلك الفواتير قد تم أدائها فعلا للموردين، ولم يدل بالقوائم التركيبية التي تبين أنه تم التصريح بها بمحاسبته والإدلاء بها لإدارة الضرائب، وبالتالي تبقى المبالغ المحددة من طرف الخبير جد مبالغ فيها. لأجل ذلك يلتزمان أساسا بالحكم وفق محرراتهما ورفض طلبات المدعى عليه واحتياطيا رد ما وصل إليه الخبير بخصوص هذه النقطة واعتماد ما هو مضمن بعقد التسيير لكون الطرف المدعى عليه يؤدي الواجبات الكرائية منذ 01/11/2018، ومن حيث تحديد قيمة الإصلاحات فإن الخبير المعين هو خبير في الحسابات وليست له علاقة بالعقار وبالتالي فإن الخلاصة التي وصل إليها بخصوص قيمة الإصلاحات والتجهيزات غير مقبولة، وأن الفواتير المدلى بها وهمية ولم يتم تعزيزها بأي وسيلة أداء تثبت أداء مقابلها، ولم يتم الإدلاء بالقوائم التركيبية التي تفيد التصريح بها بمحاسبة المدعى عليه، لأجله يلتزم رد خلاصة الخبرة وإجراء خبرة مضادة تعهد لخبير مختص.

وبجلسة 04/11/2021 أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف

حيث يتمسك الطاعنان بأن محكمة الدرجة الأولى وإن صادفت الصواب فيما يتعلق بالطلب الأصلي والإضافي فإنها لم تصادفه بخصوص الطلب المضاد، لأن الخبرة المنجزة لتحديد قيمة الإصلاحات والتجهيزات معيبة، لأن المستأنف عليه لم يدل بأية وثيقة تفيد أداء قيمة الفواتير المدلى بها، و لم يدل بالقوائم التركيبية التي تبين أنه تم التصريح بها بالمحاسبة التي يجب مسكها بانتظام والإدلاء بها لإدارة الضرائب، فبالإطلاع على الفاتورة المتعلقة بالتصميم والهدم وتركيب الزليج والرخام والنجارة والجبصو الصباغة نجد قيمتها محددة في مبلغ 389.472,00 درهم وهذا المبلغ جد مبالغ فيه، لأن المحلين التجاريين المؤسس عليها الأصل التجاري لا تتجاوز مساحتهما 50 متر مربع، وأن هذا المبلغ كافي لتشييد منزل بطابقين في الشق المتعلق بالأشغال الأساسية، وبخصوص أشغال الكهرباء والإضاءة والترصيص وتوزيع الماء والغاز والحماية فقد حددها الخبير في مبلغ 103.308,00 درهم اعتمادا على الفاتورة المدلى بها والمؤرخة في 27/05/2019، وهذا المبلغ جد مبالغ فيه كذلك لكون مساحة المحلين لا تستلزمان ذلك، وأن المستأنف عليه لم يدل بما يفيد أداء تلك الفاتورة، وبخصوص المرافق الصحية من مرآة ومغاسل ومختلف مواد النظافة والتنظيف فقد الخبير في مبلغ 21.960,00 درهم اعتمادا على الفاتورة المدلى بها المؤرخة في 16/03/2019، وهذا المبلغ مبالغ فيه وأن الطرف المستأنف عليه لم يدل بما يفيد أداء تلك الفاتورة للشركة المسطرة بتقرير الخبرة، وبخصوص أجهزة المطبخ من مواد وكراسي فقد حددها الخبير في مبلغ 208.741,00 درهم اعتمادا على الفاتورة المدلى بها المؤرخة في 29/10/2019، وهذا المبلغ جد مبالغ فيه أيضا، لأن العارضين لم يتركوا المحل فارغ من أية تجهيزات ضرورية بل منحه تسييره للمستأنف عليه مجهزا، كما أن المستأنف عليه لم يدل بما يفيد أداء تلك الفاتورة للشركة المسطرة بتقرير الخبرة، وبخصوص المقالي وقوالب الحلوى وموائد من الاینوكس فقد حددها الخبير في مبلغ 25.000,00 درهم اعتمادا على الفاتورة المدلى بها والمؤرخة في 29/10/2019 وهذا المبلغ مبالغ فيه وأن الطرف المستأنف عليه لم يدل بما يفيد أداء تلك الفاتورة للشركة المسطرة بتقرير الخبرة، وبخصوص الباب الإنزلاقيا لزاغجي و étagères من الألمنيوم وأشغال تزيين ومدخنة ومحرك كهربائي للأبواب فقد حددها الخبير في مبلغ 177.540,00 درهم اعتمادا على الفاتورة المدلى بها المؤرخة في 30/05/2019، وهذا المبلغ جد مبالغ فيه وأن الطرف المستأنف عليه لم يدل بما يفيد أداء تلك الفاتورة للشركة المسطرة بتقرير الخبرة، وبخصوص أجهزة التلفاز التي حدد قيمتها الخبير في 20.000,00 درهم استنادا على الفاتورة المؤرخة في 26/06/2019 فإن هذا المبلغ مبالغ فيه، لأن الأصل التجاري المكروى لا يتوفر على أجهزة التلفاز، وأن قيمة التلفاز الواحد لا تتجاوز 5000,00 درهم، وبالتالي فإن الخبرة المعتمدة جاءت ناقصة، و التمسنا تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به بخصوص الطلب الأصلي القاضي بفسخ عقد التسيير المبرم بين الطرفين والمصحح الإمضاء بتاريخ 07/09/2018، والحكم بإفراغ المستأنف عليه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان]

المحمدية ، و بأدائه لواجبات التسيير عن المدة من شهر ماي 2000 إلى متم مارس 2021، و بإلغائه فيا قضى به من أداء العارضين لمبلغ 900,000,00 درهم عن قيمة الإصلاحات و التجهيزات و المعدات و مبلغ 150.000,00 درهم عن الضمانة، و القول برفض الطلب بخصوصهما، و احتياطيا بإجراء خبرة يعهد بها إلى خبير مختص لتحديد القيمة الحقيقية للإصلاحات و التجهيزاتو المعدات مع حفظ حقهما في التعقيب ، و أرفقا مقالهما بنسخة من الحكم المطعون فيه.

و بجلسة 08/09/2022 أدلى المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة جوابية جاء فيها أن دفعو المستأنفين غير مؤسسة قانونا لأن هناك خبرتين قضائيتين الأولى أنجزها مكتب الخبرة (س.) تبعا لأمر رئيس المحكمة عدد 1515 و الذي حدد قيمة الإصلاحات في 1.120.000,00 درهم، و الثانية أمرت بها محكمة الدرجة الأولى و حدد فيها الخبير سعيد (ص.) قيمة الإصلاحات في 900.000,00 درهم ، و أن المحل الذي تسلمه كان مهجور و غير صالح للإستعمال، فاضطر إلى القيام بإصلاحات عصرية مكلفة، و أن مساحة المحل 80 متر مربع و ليس 50 كما زعم المستأنف، إضافة إلى سدة مساحتها 20 متر مربع، و يكون بالتالي الإستئناف غير مبني على أساس ، و التمس رد الإستئناف و تأييد الحكم المستأنف.

و بجلسة 13/10/2022 أدلى نائب المستأنف بمذكرة تعقيبية مع طلب إضافي مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 05/10/2022 أكد فيها أن الخبير اعتمد الفواتير المدلى بها دون التأكد من صحتها، و أنه تم أداؤها فعليا و التصريح بها لإدارة الضرائب، و أن هذه الفواتير منحت للمستأنف عليه على سبيل المجاملة ، و أنه إعمالا للنظام المحاسباتي فإن المبالغ التي تتجاوز قيمتها أكثر من 10.000,00 درهم يجب أداؤها بواسطة شيك مسطر لفائدة المستفيد أو بواسطة كمبيالة أو تحويل بنكي، و أن المحل قبل كرائه في إطار عقد التسيير كان يشغل و هو في حالة جيدة، و تكون بالتالي دفعوات المستأنف عليه غير وجيبة، و أن ذمة المستأنف عليه لا زالت عامرة بواجبات التسيير عن المدة من بداية أبريل 2021 إلى نونبر 2021 و جب فيها مبلغ 300.000,00 درهم ، و التمس رد فوع المستأنف عليه و الحكم وفق مقاله الإستئنافي، و في الطلب الإضافي بأداء المستأنف عليه مبلغ 300.000,00 درهم واجبات المدة من 01/04/2021 إلى 30/11/2022 مع تحميله الصائر.

و بجلسة 08/12/2022 أدلى نائب المستأنف بمذكرة جوابية جاء فيها أن العقد الرابط بين الطرفين هو عقد تسيير و ليس عقد كراء، و أن محكمة الدرجة الأولى قضت بفسخ العقد بين الطرفين و أن الإستئناف انصب على الأداء فقط دون الشق المتعلق بالفسخ، و بالتالي فإن الطلب الإضافي يعتبر طلبا جديدا يجب أن يقدم أمام محكمة الدرجة الأولى ، كما أن العارض ممنوع من استغلال المحل بسبب عدم تنفيذ التراخيص الضرورية لإستغلاله كقهى و مطعم، و عدم توفي المدخنة و عدم إنجاز ملحق العقد، و أن الأقساط الشهرية مقابل استغلال المحل و تشغيله و يتعين رفض الطلب، و التمس رد الإستئناف و الطلب الإضافي و تأييد الحكم المستأنف.

و بناء على القرار التمهيدي عدد 834/2022 الصادر بتاريخ 22/12/2022 القاضي بإجراء خبرة تقنية كلف للقيام بها الخبير سعيد (ع.) الذي انتهى في تقريره إلى تحديد قيمة الإصلاحات و التجهيزات و المعدات التي انفقها المستأنف عليه في مبلغ 820.000,00 درهم.

و بجلسة 08/06/2023 أدلى دفاع المستأنفين بمذكرة بعد الخبرة مع طلب إضافي جاء فيها أن الخبرة جاءت عامة و غير دقيقة ، و أن الخبير اعتمد الفواتير المدلى بها من طرف المستأنف عليه و قام فقط بخصم قيمة الإهتلاكات، و لم يتأكد من قانونية الفواتير المدلى بها، و لم يطلب من المستأنف عليه طريقة أداء قيمة الفواتير، خصوصا و أن الفواتير تحمل مبالغ تفوق 10.000,00 درهم، كما أن المستأنف عليه لم يثبت أنه تم التصريح بالفواتير لدى إدارة الضرائب، و أن الخبير لم يقم بأية مقارنة بين الأثمنة الواردة في الفواتير المدلى بها مع القيمة الحقيقية للإصلاحات و المعدات و التجهيزات، و أن الخبير مختص في الحسابات و ليس في البناء، و في الطلب الإضافي أن ذمة المستأنف عليه لا زالت عامرة بواجبات المدة من دجنبر 2022 إلى غشت 2023 و جب فيها مبلغ 135.000,00 درهم، و التمس استبعاد الخبرة المنجزة و الحكم بإجراء خبرة مضادة و في الطلب الإضافي بأداء المستأنف عليه واجبات المدة من 01/12/2022 إلى 31/08/2023 بحسب مبلغ 135.000,00 درهم.

و بجلسة 08/06/2023 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة بعد الخبرة جاء فيها أن واجبات التسيير تؤدي مقابل استغلال المحل، و انه

ممنوع من استغلال المحل بسبب عدم تنفيذ المستأنفين التزامهما ، و أنه يتعين التخفيف من واجبات التسيير لأن العارض لم يحصل على أي ربح منذ توصله بالمفتاح، كما أن واجب الإستغلال يخفض فيرمضان إلى 50% طبقا للفقرة الأخيرة من الفصل الرابع، و التمس رد الإستئناف و المقال الإضافي و تأييد الحكم المستأنف.

وحيث ادرج الملف بجلسة 08/06/2023 ألقى خلالها مذكرة بعد الخبرة لدفاع الطرفين و تقرر اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 15/06/2023 تم تمديدها لجلسة 22/06/2023.

محكمة الإستئناف

في الإستئناف الأصلي:

حيث يعيب الطاعنان الحكم عدم مصادفته للصواب بدعوى أن الخبرة المنجزة من طرف الخبير سعيد (ص.) معيبة، و أن المستأنف عليه لم يدل بأية وثيقة تفيد أداء قيمة الفواتير المدلى بها، و كذا بالقوائم التركيبية التي تبين أنه تم التصريح بها في المحاسبة التي يجب مسكها بانتظام و الإدلاء بها لإدارة الضرائب، و أنهما منحا المحل للمستأنف عليه مجهزةا .

لكن حيث إن الثابت من الفصل 11 من عقد التسيير الحر أن المستأنف عليه تسلم المحل في 01/09/2018 قصد بداية أشغال الإصلاحات و التجهيز، و التزم الطرفان بتوقيع ملحق للعقد يتضمن قيمة المعدات و التجهيزات و الإصلاحات، و بالتالي فالعقد لا يشير إلى كون المحل كان مجهزةا ، فضلا عن أن المستأنفين لم يدلوا للخبير المعين من طرف المحكمة بأية وثيقة تثبت نوعية و قيمة الإصلاحات التجهيزات التي كانت بالمحل و يتعين بالتالي رد دفعهما بهذا الخصوص.

و حيث إن المحكمة و لتحديد قيمة الإصلاحات و التجهيزات و المعدات التي أنفقتها المستأنف عليه استنادا إلى الفواتير القانونية قضت بإجراء خبرة تقنية كلف للقيام بها الخبير سعيد (ع.) الذي انتهى في تقريره إلى تحديد قيمة الإصلاحات و التجهيزات و المعدات التي أنفقتها المستأنف عليه في مبلغ 820.000,00 درهم.

و حيث إن الخبرة المنجزة احترمت الفصل 63 و ما يليه من ق.م.م و مقتضيات الحكم التمهيدي و يتعين التصريح بقبولها و أن الخبير استند في تحديد المبلغ المذكور إلى الفواتير التالية:

و بالتالي فالخبير حدد نسبة اهتلاك المعدات و التجهيزات في 10% سنويا أي 30% خلال ثلاث سنوات، و بما أنه لم يتم استعمالها إلا خلال فترة وجيزة فإنه خفض هذه النسبة إلى 15%، و طالما أن المستأنفين لم يثبتا عكس ما هو مضمن بالفواتير فإن دفعهما بأن الخبير لم يتطرق إلى طريقة أدائها ، و أنه لم يتم التصريح بها لدى إدارة الضرائب يكون غير ذي أساس و يتعين ترتيبا على ما ذكر المصادقة على الخبرة.

و حيث إنه و تبعا لذلك يتعين اعتبار الإستئناف جزئيا و تعديل الحكم المستأنف و ذلك بحصر قيمة الإصلاحات و التجهيزات و المعدات في مبلغ 817.717,61 درهم و جعل الصائر بالنسبة.

في الطلبين الإضافيين:

حيث التمس الطاعنان الحكم على المستأنف عليه بأداء مبلغ 300.000,00 درهم واجبات تسيير المدة من أبريل 2021 إلى نونبر 2021، و مبلغ 135.000,00 درهما واجبات المدة من 01/12/2022 إلى 31/08/2023.

و حيث إنه و إن كان أداء واجبات التسيير يكون مقابل الإنتفاع بالأصل التجاري فإن المستأنف عليه لم يثبت أنه لم ينتفع نهائيا بالمحل طيلة المدة من أبريل 2021 إلى يونيو 2023، كما أن الثابت من خلال تقريره الخبرة المنجزين خلال المرحلة الابتدائية و الإستئنافية أن

المحل التجاري مستغل من طرف المستأنف عليه و يكون بالتالي دفعه بأنه لم ينتفع بالمحل و لم يحصل على أي ربح غير ذي أساس و يتعين رده.

و حيث إن الثابت من الفصل الرابع من عقد التسيير الحر أن واجبات التسيير محددة في مبلغ 15.000,00 درهم، تخفض خلال شهر رمضان بنسبة 50%، و بالتالي تكون الواجبات المستحقة عن المدة من أبريل 2021 إلى يونيو 2023 هي 390.000,00 درهم، و بإعمال نسبة التخفيض خلال شهر رمضان تصبح هي 375.000,00 درهم، و بما أن المستأنف عليه لم يثبت للمحكمة أداء هذه الواجبات فإن طلبها مركز على أساس و يتعين الإستجابة له في حدود مبلغ 375.000,00 درهم.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهاكاً علنياً و حضورياً :

في الشكل : سبق البت في الإستئناف بالقبول و قبول الطلبين الإضافيين باستثناء واجبات شهري يوليو و غشت 2023.

في الموضوع : باعتبار الإستئناف جزئياً و تعديل الحكم المستأنف فيما قضى به في الطلب المضاد بخصوص الإصلاحات و التجهيزات و المعدات و ذلك بحصر قيمتها في مبلغ 817.717,61 درهماً و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة، و في الطلبين الإضافيين بأداء المستأنف عليه لفائدة المستأنفين مبلغ 375.000,00 درهم واجبات التسيير المتعلقة بالمدة من أبريل 2021 إلى يونيو 2023 مع تحميله الصائر.