

Indemnité d'éviction : La cour d'appel dispose d'un pouvoir souverain d'appréciation pour modifier le montant de l'indemnité fixée par l'expert judiciaire (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68890	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 137
Date de décision 20200115	N° de dossier 2019/8206/5150	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Reprise pour usage personnel, Réformation partielle du jugement, Rapport d'expertise, Pouvoir souverain d'appréciation du juge, Modification du montant de l'indemnité, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Contestation de l'expertise, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel principal et d'un appel incident contre un jugement ordonnant l'éviction d'un preneur pour reprise personnelle, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité du congé et le montant 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.

Le preneur soulevait l'irrégularité du congé faute de notification préalable de la cession de l'immeuble, tandis que le bailleur critiquait la régularité de l'expertise et le montant de l'indemnité. La cour d'appel de commerce écarte le moyen tiré du défaut de notification, retenant que la délivrance du congé par le nouveau propriétaire vaut information du preneur sur le transfert de propriété.

Après avoir validé la régularité formelle du rapport d'expertise, la cour rappelle qu'elle n'est pas liée par les conclusions de l'expert et qu'elle dispose d'un pouvoir souverain pour apprécier les composantes de l'indemnité d'éviction. Elle procède dès lors à une nouvelle liquidation du préjudice et réforme le jugement entrepris sur le seul quantum de l'indemnité allouée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد محمد (خ.) بواسطة دفاعه بتاريخ 15/10/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي عدد 1401 الصادر بتاريخ 17/10/2018 و القاضي بإجراء خبرة تقويمية و كذا الحكم القطعي الصادرين عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 23/01/2019 تحت عدد 573 ملف عدد 5287/8206/2018 و القاضي في الشكل: بقبول الطلبين الأصلي والمضاد .

و في الموضوع : في الطلب الأصلي: بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه محمد (أ.) بتاريخ 13/02/2018 وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل بشارع [العنوان] الدار البيضاء وتحميله الصائر وبرفض باقي الطلبات.

في الطلب المضاد: بأداء المدعى عليه فرعيا محمد (خ.) لفائدة المدعي فرعيا محمد (أ.) مبلغ ستمائة وأربع وثمانون ألفا ومائتان وإثنى عشر درهما (684.212,00 درهم) مقابل إفراغه وتحميله الصائر.

وبناء على الاستئناف الفرعي الذي تقدم به السيد محمد (أ.) بواسطة دفاعه والمؤدى عنه الصائر القضائي 18/12/2019 يستأنف بمقتضاه نفس الحكم المشار الى مراجعه أعلاه .

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف ، مما يجعل المقالين الاستثنائي الأصلي و الفرعي مستوفيان للشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهما مقبولان شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن محمد (خ.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه المدعي بواسطة نائبه أنه مالك للعقار ذي الرسم العقاري عدد C/76217 الكائن بالدار البيضاء الذي يشغل منه المدعى عليه محلا تجاريا يزاول فيه نشاط إصلاح الدراجات النارية والهوائية وبيع لوازمها، وأنه وجه إنذارا للمدعى عليه من أجل إفراغ المحل المكروى له لرغبته في استعماله شخصيا، غير أن المطلوب لم يحرك ساكنا رغم مرور الأجل القانوني المحدد في الإنذار المبلغ له بتاريخ 13/02/2018، ولأجل ذلك التمس المدعي قبول المقال شكلا، وفي الموضوع الحكم بإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء، هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ، مع جعل الصائر على عاتق المطلوب في الإفراغ.

وأرفق المقال بشهادة الملكية، الإنذار مع محضر التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المقرونة بطلب مضاد مؤداة عنه الرسوم القضائية، أدلى بها نائب المدعى عليه بجلسة 18/07/2018 جاء في جوابه من حيث الشكل أن المدعي لم يثبت صفته في الدعوى ولم يثبت العلاقة الكرائية، ذلك أن المدعى عليه يكتري المحل التجاري الذي يستغله من السادة فاطنة (ن.) وعبد الرحيم (س.) و(إ.) و(م.) و(خ.)، بالإضافة إلى كون المدعى عليه اشترى عتبه محل تجاري، وأن المدعي الحالي وإن أصبح مالكا جديدا فإنه لم يقم بإعلام وإشعار المدعى عليه بانتقال الملكية حسب الكيفيات المشار إليها في الفصول 57 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية وطبقا للمادة 4 من قانون الكراء الجديد 49.16، وأن المدعي لم يعلمه بحوالة الحق،

ولم يثبت ما يفيد توفر شرط المدة المتطلبية في التملك الجديد لرفع دعوى الإفراغ للاستعمال الشخصي والمحددة في 18 شهرا، وأن شهادة الملكية وإن كانت تفيد التملك فإنها خالية مما يفيد تاريخ انتقاله، واحتياطيا من حيث المقال المضاد، أنه بناء على المادة 27 من القانون 49.16 يتقدم بطلب التعويض نتيجة فقدانه الأصل التجاري والبناء ومدة الاستغلال وغيرها من الأضرار المادية، ولأجل ذلك التمس في الطلب الأصلي الحكم بعدم قبوله شكلا، وبرفضه موضوعا، وفي الطلب المضاد الحكم بتعويض مسبق قدره 20000 درهم، والأمر تمهيدا بإجراء خبرة تقويمية أو حسابية تعهد لخبير مختص قصد تحديد التعويض، مع حفظ حقه في التعقيب على الخبرة، وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل وبتمويل المدعي الصائر.

وأدلى برسالة جواب على إنذار مع محضر التبليغ، صورة حكم ابتدائي، نسخة طبق الأصل لعقد بيع مفتاح، وبترجمته إلى اللغة العربية.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها بواسطة نائب المدعي بجلسة 26/09/2018 جاء فيها من حيث الشكل ان المدعي كان يملك رفقة ابنته صفاء (خ.) العقار منذ سنة 2010، وكان المكتري يسلمه الواجبات الكرائية بانتظام، وحتى بعد أن صدقت عليه ابنته بالنصف الآخر وأصبح المالك الوحيد للعقار ذي الرسم العقاري عدد C/76217 تبعا لشهادة الملكية ورسم الصدقة المرفقين بالملف، وأن المدعى عليه استمر في أداء الكراء للمدعي وابنته إلى متم 2015 وللمدعي بصفة انفرادية كالمالك الوحيد للعقار إلى متم يناير من سنة 2018 بدون توقف، مما يثبت صفة المدعي ويغنيه عن حوالة الحق بعد تعامل المكتري معه ما يفوق 8 سنوات، وبخصوص الطلب المضاد أن المدعي الفرعي لا يمانع في تعويض المكتري عن فقد عناصر أصله التجاري عند تقويمها بواسطة خبير مختص، مع مراعاة الاستثناءات الواردة في المادة 7 والفقرة الثانية من المادة 4 من القانون 49.16 الموجب لاستظهار التصريحات الضريبية للأربع سنوات الأخيرة، وما يفيد النفقات والتحسينات المجراة على المحل، وأدلى بنسخة طبق الأصل لرسم صدقة.

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة تعقيب بجلسة 10/10/2018 جاء فيها أن المكتري يؤدي الواجبات الكرائية فقط لكل من فاطنة (ن.) ومن معها المكتري الأول، وأنه لا يعرف المدعي وابنته صفاء (خ.)، ولم يسبق له أن قام بإعلامه بكونه أصبح المالك الجديد، وفي جميع الأحوال فإن المدعي يقر بكونه أصبح المالك الوحيد، وأن المدعي لحد الآن لم يثبت إشعار المكتري بانتقال الملكية له خصوصا أن شهادة الملكية وإن كانت تفيد التملك فإنها خالية مما يفيد تاريخ انتقاله.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 1401 الصادر بتاريخ 17/10/2018 والقاضي بإجراء خبرة تقويمية عهد بها للسيد الخبير محمد (ب.) وذلك من أجل تحديد التعويض المستحق عن الإفراغ.

وبناء على تقرير الخبرة الملقى بالملف بجلسة 02/01/2019 والذي حدد قيمة الأصل التجاري الكائن بالمحل التجاري موضوع الدعوى في مبلغ 658.725,00 درهم.

وبناء على مذكرة التعقيب بعد الخبرة لنائب المدعى عليه بجلسة 09/01/2019 والتي جاء فيها أن المبلغ المحدد في تقرير الخبرة جد هزيل لكون المحل التجاري المستغل من طرف المدعي فرعيا لمدة تزيد عن 35 سنة وطيلة هذه المدة فقد قام هذا الأخير بإدخال عدة تحسينات عليه و أدلى للسيد الخبير بفواتير تثبت التحسينات التي أضافها للمحل التجاري تحمل مبلغ 76965.00 درهم لكن السيد الخبير كان له رأي آخر وحددها فقط في مبلغ 14700 درهم كما أن السيد الخبير أغفل إدخال حق العتبة المحدد في مبلغ 50.000 درهم وأن السيد الخبير نفسه يقر بكون المحل التجاري يمتاز بكونه يتواجد بشارع معروف بإقباله التجاري أي أن المحل التجاري الذي يستغله العارض يعرف راجا كبيرا يساوي الدخل في أماكن معروفة وشبهه الخبير كالمحلات المتواجدة بالمركز التجاري مرجان وسوق القريبة لكن خلال تحديد التعويض فقد اعتمد على أنه مكتري بمبلغ 550 درهم ونسي أو تناسيكون المحل متواجد بشارع [العنوان] ويدر مدخولا كبيرا وبالتالي فإن قيمته المالية جد مرتفعة تتجاوز وما حدده الخبير المعين في الموضوع كما أن السيد الخبير لم يأخذ بعين الإعتبار في تحديد التعويض لا موقع المحل التجاري ولا مدة الكراء التي تتجاوز 35 سنة ولا التحسينات التي أنجزها العارض على المحل ولا حتى التصريحات الضريبية ولا حتى مقارنته بالمحلات المجاورة واستفسار الجوار الذين يملكون محلات مماثلة للوقوف على حقيقة قيمة المحل التجاري وعليه يبقى التعويض غير مبني على أسس تقنية ومحاسبية وقانونية وتبقى خبرته الحالية بعيدة كل البعد عن

المنطق والقانون وأن التعويض المحدد من خلالها غير مناسب ولا يتلائم وقيمة العقار وموقعه والضرر الذي سيلحق بالعارض نتيجة فقدانه الزبناء والسمعة وفوات الأرباح والبحث عن محل آخر لإيجار خصوصا أن المحلات مثله التي ذات موقع وخصوصا بمدينة تدار البيضاء تتجاوز ثلاث مرات ما حدده الخبير من تعويض ملتصقا لأجل ذلك أساس الحكم بإجراء خبرة تقويمية مضادة تحدد التعويض المستحق عن فقدان الأصل التجاري تعويضا كاملا يعادل الضرر اللاحق بالعارض من جراء الإفراغ وما أنفقته من تحسينات وإصلاحات وما قد يفقده من عناصر الأصل التجاري من حق في الإيجار وزبناء وسمعة تجارية ومصاريف الانتقال إلى محل آخر تعهد لخبير آخر مختص في الشؤون التجارية وفي تقويم المحلات التجارية وتكون خبرته منصفة و منطقية وقانونية تراعي موقع العقار وقيمته الحقيقية وتتسم بالموضوعية والمصادقية خصوصا أن الخبرة الحالية بعيدة كل البعد عن التعويض الحقيقي واحتياطيا الحكم بالمصادقة على خبرة الخبير محمد (ب.) التقويمية و المحددة للتعويض المستحق عن الإفراغ المحل التجاري في مبلغ 658.725,00 درهم وتحميل المدعي الصائر، مرفقا المذكرة بصورة من فواتير ومن عقد بيع حق عتبة.

وبناء على المذكرة بعد الخبرة لنائب الطرف المدعي بجلسة 09/01/2019 والتي جاء فيها أن الخبرة شابتها عيوب شكلية ومحاسبية وانعدام الخبرة في تقويم عناصر الأصل التجاري المطلوب في الإفراغ فمن حيث الإستدعاءات الموجهة لأطراف النزاع والدفاع يتبين أن الخبير لم يحدد بدقة الساعة التي سوف يحضر فيها أطراف النزاع إلى مكتبه للإستماع إليهم واقتراحاتهم وتقديم وثائقهم حيث جاء بالحرف في الاستدعاء الموجه لكل من العارض ودفاعه ((أرجوا منكم الحضور إلى مكنتي بالعنوان أعلاه , قرب ثانوية الخنساء , وذلك يوم الخميس 29 / 11 / 2018 على الساعة الثانية بعد الزوال مصحوبين ببطاقة التعريف وكل الوثائق المتعلقة بالقضية . بينما جاء في تقرير الخبير بالحرف ما يلي " محمدا للجميع يوم الخميس 29 / 11 / 2018 على الساعة العاشرة والنصف صباحا كموعدا للحضور إلى مكنتي قصد القيام بالمهمة مما تعذر معه الدفاع وأطراف النزاع الحضور في وقت واحد , حيث حضر المدعي على الساعة الثانية بعد الزوال ولم يسمع تصريحات المدعي عليه المطلوب في الإفراغ الذي كان غائبا مما تبقى معه الخبرة متسمة بعدم الواقعية، ويطبعها خلل شكلي مخالف لمقتضيات المادة 63 من ق م م . و من حيث التصريحات فالمدعي عليه صرح أنه يستغل المحل في بيع قطع الغيار وإصلاح الادراجات النارية منذ أكثر من 30 سنة رفقة أبناءه , ويخضع للضريبة المهنية وبالرجوع إلى الملف سوف نجد أنه خال من أي وثيقة تثبت أنه يشغل معه عاملين من أبنائه مع العلم ظاهريا أن المدعي يعرف أن المحل يشغل فيه المدعي عليه وأحد أبنائه المسمى خالد (أ.) فقط وأنه لم يعزز تصريحاته بما يفيد باقي أبنائه , والذي يصرح بهم , سوريا على المحل للاستفادة من التغطية الصحية والتقاعد , وباقي التعويضات على الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي رغم أنهم لا يشغلون بصفة فعلية بالمحل موضوع النزاع والأكثر من ذلك لم يعزز تصريحاته بما يفيد الصريحات الضريبية عن الأربع سنوات الأخيرة وفقا للمادة 07 من قانون رقم 16-49 , ومن حيث موقع المحل فحسب رأي السيد الخبير فإنه يتواجد بشارع معروف بالنسبة للمركز التجاري مرجان وسوق القريعة المعروفين وأن ثمن الإيجار يتراوح ما بين 500.000 درهم و600.000,00 درهم مما ينم عن عدم الحياد وعدم واقعية الخبرة ومصادقتها ذلك أن المحل يوجد بعيدا عن مركز مرجان وسوق لقريعة كما أن الخبير نسي أن المحل يزاول فيه المكنتي إصلاح الدراجات النارية وبيع لوازمها وأن مساحته لا تتجاوز 24 م م بما فيها السادة الخشبية الغير المرخص بها لا من قبل العارض أو السلطة المحلية والأكثر من ذلك فإن العقار بأكمله والمتكون من ثلاثة طوابق تم شراؤه من طرف ابنة العارض صفاء (خ.) قبل أن يصبح العارض مالك للعقار عن طريق الصدقة بتاريخ 24 / 05 / 2010 بمبلغ 730.000,00 درهم , مما يبقى معه مبلغ التعويض المقترح من قبل الخبير يتسم بعدم الموضوعية بتحديد التعويض في مبلغ 658.720,00 درهم وعلى سبيل الإستئناس والمقارنة سيدلي المدعي بخبرة حديثة في ملف آخر وبنفس الحي لمحل تجاري الكائن بحي [العنوان] بدرب السلطان الفداء والذي يتواجد في منطقة سكنية أكثر رواجاً وحركة نشطة في اتجاه سوق لقريعة والمركب التجاري مرجان على مستوى درب ميلا له شهرة كبيرة كسوق تجاري في بيع التمور والتوابل المحلية والمستوردة . وأن المحل له واجهة واحدة على الشارع الرئيسي دو ستارين ويستفيد من ممر مغطى أمامه مزود بمادتي الماء والكهرباء يستغله صاحبه في الحداة وتجارة الألمنيوم عبارة عن شكل مثلث مساحته بحوالي 30 م م والمساحة المستغلة ما بين داخل المحل وخارجه تناهز 60 م م مخلص الخبير في تحديد قيمة التعويض للأصل في مبلغ 248.175,00 درهم . مما يزكي على أن خبرة محمد (ب.) بعيدة كل البعد عن الواقعية وأنها غير محايدة حيث يطبعها عدم الدقة في العمليات الحسابية وتقدير التعويض المستحق ، أما من حيث تقدير قيمة كل عنصر من عناصر الأصل التجاري " من حيث التعويض عن الحق في الإيجار أنه يرجوع المحكمة الموقرة إلى خبرة

محمد (ب.)، في تحديد التعويض عن الحق في الإيجار ، سوف تجده أنه يتحدث عن الحق في شراء مفتاح وليس الحق في الإيجار وذلك في معدل الإقترحين 500.000,00 درهم و 600.000,00 درهم وخلص إلى مبلغ 550.000,00 درهم بل يتحدث عن تمليك المدعي وليس الحق في الإيجار . كما أن العملية الحسابية المتبعة تختلف عن باقي العمليات التي ينهجها الخبراء في تقدير التعويض عن الحق في الإيجار، وفيما يتعلق بباقي العناصر فعن الإصلاح والتحسينات في بناء السدة والرفوف الحديدية مبلغ 21.000 درهم وما يتعلق بتحفيظها إلى نسبة 70% 14.000 درهم ، الرحيل والحصول على محل آخر . حدد مصاريفها على الشكل التالي: - السمسة في مبلغ 55.000 درهم، - التجهيز الماء والكهرباء في مبلغ 10.000 درهم أي ما مجموعه في ما مجموعه 65.000 درهم- التعويض عن فوات الأرباح - في مبلغ 14.512 درهم - التعويض عن السمعة والزبناء - في مبلغ 14.512 درهم فجميع هذه العناصر تتسم بطابع المغالاة وعدم الدقة والخبرة والموضوعية في عمليات احتسابها ملتصقا لأجل ذلك الحكم باستبعاد الخبرة المنجزة والحكم بإجراء خبرة مضادة مع حفظ الحق في التعقيب في حال الإستجابة للطلب، مرفقا المذكرة بصور لاستدعاءات للحضور للخبرة، صورة لخبرة، صورة لعقد بيع العقار الكائن به المحل التجاري موضوع الدعوى، صورة لرسم صدقة وصورة لحكم عدد 11964 صادر بتاريخ 11/12/2018 في ملف عدد 5855/8206/2018.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد محمد (خ.) و جاء في أسباب استئنافه أن الحكم المطعون فيه جاء غير معلل وغير قائم على أساس واقعي و قانوني سليم و لم يرقم بالرد على عدد من الدفوع القانونية سواء من حيث الخبرة المأمور بها وعن الوثائق المستدل بها وكذا عن المطالبة بخبرة مضادة من حيث الخبرة أنه يرجوع المحكمة إلى تقرير الخبير محمد (ب.) سوف تجدها أنها خبرة غير موضوعية وغير عادلة وتتسم بعدم الدقة في تحديد التعويض المستحق والحقيقي لعناصر المحل التجاري المادية، والمعنوية، كما أنها خرقت مقتضيات المادة 63 من ق م م ، و أن الخبرة يجب أن تكون حضورية في حق جميع الأطراف ، غير أن الخبير في استدعائه للحضور بمكتبه وضع مواقيت غير مضبوطة حيث حضر كل طرف في وقت يختلف عن الآخر واستقبل كل طرف من أطراف النزاع بصفة مستقلة وأن تحديد مواقيت الحضور في غير وقت واحد كان مدبرا و مقصود من قبل الخبير ، و أن الاستدعاء " خرق م ف 63 من ق.م.م أي أنه يرجوع المحكمة إلى الملف خاصة إلى الاستدعاءات الموجهة من قبل الخبير إلى الأطراف المتنازعة ونوابهم أن الخبير لم يضبط مواعيد الالتحاق بمكتبه بصفة دقيقة من أجل الاستماع إليهم واقتراحاتهم ووثائقهم بينما حضر المطلوب في الإفرار في يوم الخميس 28/11/2018 على الساعة العاشرة والنصف صباحا كما جاء في تقريره و استمع للمدعي والمدعى عليه في أوقات مختلفة و متفاوتة ، كما حضر المستأنف عليه على الساعة الثانية بعد الزوال ، مما تكون معه خبرة الخبير محمد (ب.) غير متسمة بالواقعية والحياد.

و بخصوص موقع المحل وباقي العناصر التجارية أن ما جاء في الخبرة المطعون في مصداقيتها أن موقع المحل جاء بالقرب من المركز التجاري مرجان وسوق القرية وأن ثمن الإيجار يتراوح ما بين 500.000.00 درهم و 600.00.00 درهم مما ينم عن عدم الحياد لعدم تعزيز الخبير لرأيه بأية حجة مع العلم أن الخبير لم يقل بثمن المفتاح أو التملك بل قال ثمن الإيجار مع أن العقار بأكمله اشتراه المستأنف في 24/05/2010 بمبلغ 730.000.00 درهم وأن الخبير نسي بكون المحل يزاول فيه إصلاح الدرجات النارية والهوائية ومساحته لا تتجاوز 24 م م وسدة خشبية، غير مرخص ، كما صرح المطلوب في الإفرار أنه يستغل المحل منذ 30 سنة ولديه عمال ويخضع للضريبة المهنية غير أنه يرجوع المحكمة للوثائق المرفقة سوف تجد أن المستأنف عليه يعمل رفقة أحد أبناءه وأن الباقي لا يعملون بمحله إنما مصرح بهم صوريا للاستفادة من التغطية الصحية والتقاعد و الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي رغم أنهم لا يعملون معه بصفة فعلية ودائمة ومستمرة ناهيك على عدم تعزيز دفعه بالتصريحات الضريبية عن الأربع السنوات الأخيرة وفقا للمادة 7 من قانون رقم 16-19 ، مما يبقى معه تحديد مبلغ التعويض في مبلغ 658.720.00 درهم في غير محله وغير مبرر ، كما أن باقي عناصر المحل التجاري محددة بنوع من العشوائية وعدم الدقة والموضوعية وتختلف شكلا ومضمونا مع الخبرات المأمور في مثل هذه المحلات المجاورة للمنطقة ، و أنه سبق له أن استدلت للمحكمة بنوع منها و بالقرب من الحي في محل تجاري يتواجد بحي [العنوان] حيث يتواجد فيه أكبر سوق مخصص في بيع التمور الجافة والتوابل وأكبر مساحة و خلص فيه الخبير عند تحديد قيمته في مبالغ إجمالي قدره 248.175.00 درهم وأن عملية احتساب عناصر المحل التجاري تختلف عن خبرة الخبير محمد (ب.) سواء من حيث تحديد قيمة الإيجار أو فيما يتعلق بقيمة الإصلاح والتحسينات في بناء السدة والرفوف الحديدية حيث قدرها الخبير في مبلغ 21.000

درهم و السمسة في مبلغ 55.000 درهم و فيما يتعلق بإدخال عداد الماء أو الكهرباء أو تجهيزه بها في مبلغ 10.000 درهم و التعويض عن فوات الأرباح في مبلغ 14.512.00 درهم و التعويض عن السمعة والبناء في مبلغ 14.512.00 درهم ، مما يعطي انطبعا للمحكمة مدى طابع المغالاة في تقدير التعويض الموضوعي والمستحق للمطلوب في الإفراغ ، و تعليل الحكم المطعون فيه الموازي لانعدامه كون المحكمة لم تجب ولو عن دفع واحد من الدفع المثارة عن الخبرة وخرقها لمقتضيات المادة 63 من ق م م ، كما أنها لم تجب عن باقي الخروقات على أنها غير موضوعية ولا تحترم الدقة في التحري عن التعويضات الحقيقية عن عناصر المحل التجاري انطلاق من الخبرات المستدل بها عن المحلات المجاورة أو المتواجدة في ذات الحي وأكثر مساحة من المحل موضوع التقييم ، و أن الخبرة ليست ملزمة للمحكمة غير أنها استثنائية، وكان حريا من محكمة البداية أن تستجيب لطلب خبرة مضادة حتى تكون على بينة من تقييم العناصر التجارية للمحل موضوع الإفراغ ومكتملة القناعة و أن المحكمة لم ترد عن الدفع و تعامل موقفها منه تحت مبررات غير مستساغة بل المحكمة قامت بالرفع من التعويض عن السمعة والبناء من مبلغ 25.487.5 درهم إلى مبلغ 40.000 درهم دون أن تبين السند القانوني أو الواقعي عن هذا الرفع حيث اقتصر في تعليلها بالحرف "و أن المحكمة و بعد اطلاعها على وثائق الملف وأخذها بعن الاعتبار للمعطيات المستمدة من تقرير الخبرة وخاصة المتعلقة بمساحة المحل ، ونوعية النشاط المزاول به وإصلاح الدرجات النارية، وبيع لوزامها وموقعه بشارع [العنوان] الفداء البيضاء ومساحته البالغة 24 م م ومدة اعتماره من طرف المدعى عليه منذ أكثر من 30 سنة ارتأت بما لها من سلطة تقديرية في الرفع من التعويض عن السمعة والبناء وذلك باضافة مبلغ 25.487.5 درهم للمبلغ المحدد لها من طرف السيد الخبير ليصبح مجموع التعويض عنها هو 40.000.00 درهم و عن فقد المكثري للأصل التجاري المحددة في الفصل 07 من قانون 49.16 فقد تعين معه أخذ اعتماد الخبرة المنجزة في الموضوع التي لم تكن محل طعن من الأطراف مع العلم أنه ودفاعه عاب عن تقرير الخبرة وفي جميع عناصرها و تقديراتها و طالب المحكمة بخبرة مضادة التي لم يتم الاستجابة لها وأوضح للمحكمة بواسطة خبرة لخبير آخر أن محل تجاريا دو مواصفات تفوق المحل التجاري الحالي موضوع الخبرة موقعا ومساحة ونشاطا حيث يتواجد بحي [العنوان] بالفداء البيضاء في أكبر شارع وتباع فيه الأمور الجافة والتوابل ويعرف إقبالا على الصعيد الوطني والنشاط المزاول فيه هو تجارة ألمنيوم ودو مساحة 60 م م ، و قدر تعويضه الإجمالي ابتدائيا واستثنائيا عن نفس المحكمة في مبلغ 250.000.00 درهم ومع ذلك فإن المحكمة لم تأخذ بأي دفع من هذه الدفع مما يبقى معه الحكم المطعون غير صائب وغير قائم على أساس قانوني سليم بدوره ، ملتصقا بالحكم بإجراء خبرة مضادة تسند إلى خبير آخر من أجل تحديد التعويض المستحق للمحل التجاري موضوع الإفراغ مع إبقاء الصائر على عاتق المستأنف عليه المطلوب و حفظ حقه في التعقيب عليها عند الاستجابة للطلب و احتياطا الحكم بتخفيض التعويض المحكوم ابتدائيا إلى الحد المعقول بالمقارنة مع الخبرة المدلى بها في الملف و مع إبقاء الصائر على عاتق المستأنف عليه .

و أرفق المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه و صورة من خبرة و صورة من حكم ابتدائي و صورة القرار استثنائي

و بناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بهما من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 18/12/2019 جاء فيها انه يستأنف فرعيا الحكم عدد 573 الصادر عن المحكمة الابتدائية بالبيضاء بتاريخ 23/01/2019 في الملف تجاري عدد 5187/8206/2018 و الحكم التمهيدي عدد 1401 الصادر بتاريخ 17/10/2018 و أن الإستئناف ينشر الدعوى من جديد بأن الحكم الابتدائي لم يكن معللا تعليلا منطقيا وقانونيا ولم يجب على الدفعات المثارة من طرفه وخصوصا الدفع المتعلقة بالشكل وخرق مقتضيات الفصول 57 و 38 و 39 المتعلقة بإشعاره بانتقال الملكية أو ما يسمى بحوالة الحق ومدى توفر شرط المدة المتطلبية في التملك أو المالك الجديد لرفع دعوى الإفراغ للإستعمال الشخصي والمحددة في 18 شهر وكذلك الدفعات المثارة حول الخبرة المنجزة في الموضوع ، ذلك أن الحكم الابتدائي لم يجب على الدفع المتعلقة بكون العلاقة الكرائية لا تجمعها بالمدعي لكون المدعي لم يشعره بحوالة الحق حسب الكيفيات المنصوص عليها في الفصول 57 و 38 و 39 لكون المحل التجاري يكتريه العارض من السادة فاطنة (ن.) ومن معها لكن الحكم الابتدائي كان له رأي آخر في تفسير و تعليل الدفع الجدي حيث اعتبر أن توصل العارض بالانذار بالإفراغ للإستعمال الشخصي بواسطة ابنه خالد (أ.) يعتبر بمثابة إشعار بانتقال ملكية العقار للمدعي لكن هذا التعليل مخالف للقانون الكراء الجديد رقم 16-49 والذي ينص على أن المالك الجديد ملزم أن يقوم بإعلام وإشعار العارض بانتقال الملكية حسب الكيفيات المشار إليها في الفصول 57 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية هذا من جهة و ومن جهة أخرى فإن كان الإشعار الذي اعتبرته المحكمة إشعار بانتقال الملكية أو بحوالة

الحق فإن هذا الإشعار تنقصه الشروط المتطلبية قانونا في التملك الجديد لرفع دعوى الإفراغ للإستعمال الشخصي والمحددة في 18 شهر ، و أن الحكم الابتدائي جاء خرقا لمقتضيات قانونية ولم يكن معللا تعليلا قانونيا و مخالفا لقانون الكراء الحديد رقم 49.16 والمحدد للشروط المتطلبية في التملك و انتقال الملكية و حوالة الحق حسب الكيفيات المنصوص عليها قانونا مما يتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي و بعد التصدي القول والحكم بعدم قبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا ، و أنه ومن جهة ثانية فإن الخبرة المنجزة في الموضوع من طرف الخبير محمد (ب.) لا ترقى إلى درجة الإعتبار والحكم الابتدائي الذي اعتبرها منصفة وعادلة وتتوفر فيها الشروط الشكلية والموضوعية لم يكن مرتكز على أساس قانوني فالسيد الخبير لم يأخذ بعين الإعتبار أن المحل التجاري المستغل من طرفه لمدة تزيد عن 35 سنة وأنه أدخل عليه عدة تحسنات تجاوزت قيمتها 76965 درهم لكن السيد الخبير حددها فقط في مبلغ 14700 درهم والأكثر من ذلك أغفل ذكر حق العتبة المحدد في مبلغ 50.000 درهم أضف إلى كون موقع المحل التجاري يعرف رواج كبير يساوي الدخل في أماكن معروفة مثل المحلات المتواجدة بالمركز التجاري مرجان وسوق لقريعة لكونه جاء في شارع رئيسي ومعروف وأن السيد الخبير لم يأخذ بعين الإعتبار في التعويض لا موقع المحل التجاري ولا مدة الكراء ولا التحسينات التي أنجزت على المحل ولا حتى التصريحات الضريبية و بات من حقه اللجوء إلى سيادتكم قصد إلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم بإجراء خبرة تقويمية مضادة تعهد لخبير مختص في تقويم المحلات التجارية .

و حول المذكرة الجوابية :ان الإستئناف الحالي لم يأت بأي جديد يمكن أن يغير وجهة نظر المحكمة خصوصا وأن الدفوعات المثارة حاليا سبق وأن أثارها في المرحلة الابتدائية وأجابت عنها المحكمة واعتبرت أن هذه الدفوعات لا ترقى إلى درجة الإعتبار و يتعين ردها و خصوصا الدفع المتعلق بالخبرة المنجزة في الموضوع و هي اساس استئناف المستأنف حاليا والذي حاول في مقالة الإستئناف الحالي تكرار ما أثاره في المرحلة الابتدائية بخصوص الخبرة من توفرها على الشروط الشكلية والموضوعية ومدى خرقها لمقتضيات المادة 63من قانون المسطرة المدنية وعدم أتمامها بالواقعية والحياد في تحديد التعويض المستحق من طرف الخبير محمد (ب.) لكن هذه الدفوعات كلها لا يمكن أن تغير وجهة نظر محكمة خصوصا وأن الخبرة جاءت وفق ما أمرت به المحكمة الابتدائية في حكمها التمهيدي من حيث استدعاء الأطراف وتحديد موقع العقار واحتساب عناصر المحل التجاري وقيمة المحل التجاري والتصريحات الضريبية والضرر اللاحق به جراء فقدان الأصل التجاري وقوات الأرباح وعليه تكون الخبرة قد جاءت وفق المنطق والقانون و يتعين رد دفوعات المستأنف حاليا لعدم جديتها والحكم بتأييد الحكم الابتدائي جملته وتفصيلا ، ملتصقا بإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا و ذلك لعدم احترام حوالة الحق وعدم الإشعار طبقا للقانون و احتياطي إجراء خبرة تقويمية مضادة تسند إلى خبير آخر تكون منطقية ومنصفة و تحميل المستأنف الصائر و حول المذكرة الجوابية رد دفوعات المستأنف حاليا لعدم جديتها و الحكم بتأييد الحكم الابتدائي و تحميل المستأنف الصائر .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 08/01/2020 جاء فيها انه يرجوع المحكمة إلى مبررات المستأنف فرعيا وما أثاره من دفع سواء منها الشكلية أو الموضوعية، تبقي جميعها غير قائمة، على اساس واقعي او قانوني سليم ، كما أنها غير منسجمة، ولا تقوم على أي إثبات خاصة أن محكمة الدرجة الأولى قامت بالرد على جميع ماله الدفع انطلاقا من عدد من الحجج المساءل بما لدى المحكمة، من قبله.

فبخصوص حوالة الحق أنه يرجوع المحكمة إلى الملف سوف تجد ما يفند هذا الدفع و أن المستأنف فرعيا يعلم بكونه هو المالك الوحيد للعقار باعتبار أنه سلم للمستأنف الواجبات الكرائية للمحل وتسلم منه عدد من التواصيل الكرائية من أكثر من سنة ونصف و هذا يغنيه عن تبليغ حوالة الحق وأنه احترم جميع الشروط المتطلبية قانونا عند تبلغ المطلوب بالانذار وأجله وشروطه والكل وفقا للقانون و مقتضيات قانون 49.16 ومقتضيات المواد 37 و 38 من ق م م . مما يبقى معه الإنذار ومقال المصادقة عليه سليما ومتوفرا على شروطه المطلوبة .

و حول حق العتبة أنه يرجوع المحكمة إلى الملف تجد أن المكثري لم يدل للمحكمة ما يفيد أداء حق العتبة للعارض والتي قدرها في مبلغ 50.000 درهم ، كما أنه لم يدل سواء أمام محكمة الدرجة الأولى أو أمام الخبير ما يعزز أدائها بحجة كتابية، مما يبقى معه دفع غير جدي الغرض منه الإثراء على حساب لا غير و من حيث الخبرة والتعويض المحكوم به أنه قد سبق له استناد إلى أن الخبرة كانت مجحفة في

حقه وغير واقعية، ولا تتسم بالحياد وأن ما وصل إليه الخبير في تقديم عناصر الأصل التجاري للمحال موضوع الإفراغ لا تستقيم مع الواقع أو القانون بالمقارنة مع الخبرة المستدل بها للمحكمة كنموذج عن المحلات التجارية المجاورة والتي بالمقارنة مع المحل موضوع الإفراغ من حيث المزايا والموقع والمساحة والنشاط المناول أكثر صنفاً وأن مبلغ التعويض المحكوم به لم يتجاوز 300.000.00 درهم مما تبقى معه خبرة الخبير محمد (ب.) تتسم بعدم الدقة، وفيها نوع من المحاباة بزيادة أكثر من النصف عن الخبرة المستدل بها، مما اضطر معه المستأنف إلى استئناف الحكم الابتدائي مطالباً أساساً بخبرة مضادة للوقوف على الحقيقة وإرجاع الأمور إلى نصابها القانوني، ملتصقاً أساساً بالحكم بخبرة مضادة تعهد لخبير مختص وحفظ حقه في التعقيب عند الاستجابة للطلب مع جعل عاتق المستأنف عليه و احتياطي الحكم بتخفيض مبلغ التعويض المحكوم به إلى الحد المعقول والخبرة التقييمية المستدل به في الملف ومع جعل الصائر على عاتق المستأنف فرعياً. و أدلى : بصورة خبرة لمحل و صورة قرارا استئنافي .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 08/01/2020 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 15/01/2020.

محكمة الاستئناف

من حيث الاستئنافين الاصيلي و الفرعي معا :

حيث عرض كل من الطرف المستأنف أصليا و المستأنف فرعياً أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه .

حيث أثار المستأنف فرعياً الدفع بعدم تبليغه بحوالة الحق من المستأنف أصليا وفق الشكليات المقررة قانوناً في إطار القانون 49.16 و أن الدفع المثار يبقى مردود على اعتبار أن تبليغ الإنذار بالإفراغ يعد بمثابة تبليغ بحوالة الحق و الحال ان مقتضيات المادة 25 من القانون 16/49 تتعلق بإشعار المكري بحوالة الحق المتعلقة بتفويت الأصل التجاري .

حيث تمسك المستأنف أصليا بكون الخبرة لم تكن حضورية مما يعد خرقاً لمقتضيات الفصل 63 من ق.م.م .

إلا أن الثابت من خلال الإطلاع على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير محمد (ب.) انه احترم مقتضيات الفصل 63 من ق م م و حدد لجميع الأطراف و دفاعهم موعداً يوم الخميس 29 نونبر 2018 على الساعة العاشرة و النصف صباحاً و قد حضر السيد محمد (خ.) و السيد محمد (ا.) و ادليا بتصريحاتهما كما قاما بالتوقيع على ورقة الحضور مما يتعين معه رد الدفع المثار أعلاه

وحيث أكد الخبير بأن المحل موضوع الخبرة محل يزاول فيه بيع قطع الغيار و اصلاح الدراجات النارية منذ 30 سنة و يوجد بشارع [العنوان] مساحته 24 متر مربع بمشاهدة قدرها 550 درهم و انه يخضع للنظام الجزافي و قد حدد الخبير التعويضات المستحقة بناء على المعاينة الميدانية و بالمقارنة مع محلات مشابهة و أنه إعمالاً للسلطة التقديرية للمحكمة يتعين اعتماد مبلغ 550.000 درهم عن الحق في الإيجار اخداً بعين الاعتبار طول مدة الاستغلال منذ 1988 و مقدار السومة الكرائية المشار إليها أعلاه و مبلغ 14.700 درهم عن الإصلاحات و التحسينات التي ادخلها المكثري بالمحل يضاف إليها مبلغ 14.000 درهم المستحق عن فوات الربح خلال فترة الرحيل و مبلغ 5000 درهم عن مصاريف الرحيل ليكون مجموع التعويضات المستحقة عن نزع اليد هو 583.700 درهم .

وحيث إن المحكمة غير ملزمة بنتائج الخبراء وتأخذ من الخبرة ما تراه مناسباً للواقع و القانون كما يمكنها استعمال سلطتها لتقدير التعويض المستحق للمكثري انطلاقاً مما جاءت به من عناصر ومعطيات.(انظر قرار المجلس الأعلى محكمة النقض حالياً الصادر بتاريخ 07/01/04 في الملف التجاري عدد 1043/1/3/02 جاء فيه " بما ان المحكمة قدرت الخبرات المنجزة في القضية واستأنست فقط بالعناصر والمعطيات الموضوعية والمواصفات الخاصة بالمحل موضوع النزاع وحددت التعويض المستحق للطاعن مستعملة سلطتها التقديرية فهي بذلك قد بنت قرارها على تحليل سليم. " منشور بكتاب الكراء التجاري من خلال قضاء المجلس الأعلى لسنوات 2000-2005 للأستاذ احمد لفروجي.

وحيث ارتأت المحكمة إعمالاً منها لهذا الحق بعد الأخذ بعين الاعتبار جميع الأضرار التي ستلحق بالمكتري المستأنف فرعياً وفق ما ينص عليه القانون ، تأييد الحكم المستأنف مبدئياً مع تعديله و ذلك بحصر التعويض المحكوم به مقابل الإفراغ في مبلغ 583.700 درهم .
وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائياً ، علنياً وحضورياً .

في الشكل: قبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف مبدئياً مع تعديله و ذلك بحصر المبلغ المحكوم به عن الإفراغ في مبلغ 583.700 درهم و جعل الصائر بالنسبة .