

Indemnité d'éviction : La cour d'appel fixe souverainement le montant de la réparation due au preneur évincé sans être liée par les conclusions des rapports d'expertise (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63392	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4367
Date de décision 20230706	N° de dossier 2022/8206/2877	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Réformation du jugement, Perte du fonds de commerce, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Démolition et reconstruction, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Appréciation souveraine du juge, Absence de reconstruction	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un litige relatif à la fixation d'une indemnité d'éviction pour cause de démolition et reconstruction, la cour d'appel de commerce examine les conclusions de deux expertises judiciaires contradictoires. Le tribunal de commerce avait alloué au preneur une indemnité que le bailleur jugeait excessive, notamment quant à la surface retenue, tandis que le preneur sollicitait un complément pour la perte d'éléments matériels. La cour retient, pour déterminer la surface du local, les constatations d'un rapport antérieur à la démolition corroborées par les titres de propriété, écartant ainsi les allégations contraires du bailleur. Elle considère cependant que l'indemnisation de la perte de clientèle doit être modérée, la reconstitution de celle-ci pouvant être rapide. La cour écarte en outre la demande relative aux éléments matériels, qualifiés de biens meubles que le preneur pouvait emporter et dont la perte n'était pas établie. Le jugement est par conséquent confirmé en son principe mais réformé par une réduction du montant de l'indemnité allouée.

Texte intégral

وبعد المدولة طبقا للقانون. حيث تقدم ورثة الصديق (م.) بواسطة دفاعهم بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 07/04/2022، يستأنفون بمقتضاه الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة تقويمية بواسطة الخبير ينبوع (ب.) وكذا الحكم القطعي عدد 1042 الصادر بتاريخ 24/02/2021 في الملف عدد 4157/8207/2019 عن المحكمة التجارية بالرباط والقاضي بادائهم للسيدة فاطمة (ب.) تعويضا قدره 1.218.000 درهم . حيث تقدمت فاطمة (ب.) بواسطة دفاعها باستئناف فرعي مؤدى عنه بتاريخ 28/09/2022 تستأنف بمقتضاه فرعا الحكم المشار اليه أعلاه. في الشكل : حيث قدم الاستئنافيين الأصلي والفرعي وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا، مما يتعين التصريح معه بقبولهما. في الموضوع : حيث يستفاد من مستندات الملف أن المستأنف عليها فاطمة (ب.) تقدمت بتاريخ 24/02/2021 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه انه بتاريخ 23/7/2009 صدر في مواجهة العارضة حكم عن المحكمة التجارية بالرباط تحت عدد 2336 في الملف عدد 853/8/2009 يقضي بإفراغها هي أو من يقوم مقامها ولو بإذنها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] القنيطرة مقابل أداء المدعين لها تعويضا يقدر بواجب كراء ثلاث سنوات مع بقائها بالمحل المذكور إلى حين البدء الفعلي في أشغال الهدم وتحميلها الصائر وهو الحكم الذي أيده محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بمقتضى قرارها عدد 1973 الصادر بتاريخ 10/04/2014 في الملف عدد 3398/8206/2013 وأن الأطراف المدعية التي تحوزت بمحل العارضة وغيره من المحلات المجاورة، عمدت إلى هدمها دون أن تباشر إجراءات البناء كما ادعت في الإنذار الذي وجهته للعارضة، واعتمدته في الحكم بإفراغها من محلها التجاري، وأن المدعى عليها تهدف من وراء دعواها المذكورة، المضاربة العقارية ليس ألا، وهو ما تأكد على أرض الواقع كما سيتضح من المعطيات التالية : أولا: أن العارضة أفرغت من محلها التجاري بتاريخ 08/08/2016 كما هو موضح من محضر الإفراغ، وأنها وجهت للمدعى عليهم إشعارا من أجل الانتفاع بحق الأسبقية وفق المادة 11 من ظهير 1955/05/24 والتي تقابلها المادة 9 من القانون 49-16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي. ثانيا أن المدعى عليهم وإلى تاريخ تحرير هذا المقال لم يبادروا إلى الشروع في البناء، رغم إفراغ العارضة - وغيرها من الجوار - لمحلها التجاري وتسليمه إلى المدعين خالي من كل شواغله، كما تفرضه المادة 10 من قانون 49-16 وأن العارضة أنجزت معاينة مجردة بواسطة المفوض القضائي السيد عبد اللطيف (ك.) بتاريخ 2019/09/03 يستفاد من مضمونها، أن محل العارضة وغيره من المحلات المجاورة تم هدمها وأضحى الموقع عبارة عن أرض عارية فارغة استغللت كمطرح للنفايات والأزبال، ولا يوجد عليها أي أثر لأعمال البناء أو ما شابه ذلك، وحتى تضع العارضة المدعى عليهم أمام الأمر الواقع اعتبارا للوقائع السالفة الذكر، وتجعلهم في مواجهة المركز القانوني الجديد لها فقد بادرت إلى توجيه إنذار للمدعى عليهم تذكركم من خلاله بكافة الإجراءات المسطرية التي باشروها من أجل استرجاع المحل التجاري موضوع الدعوى، ومذكرة إياهم بالسبب الذي اعتمدوه في الإفراغ وهو الهدم وإعادة البناء، مروراً بطلبها الرامي إلى حفظ حقها في الرجوع إلى المحل بعد بنائه إعمالا بحق الأفضلية مشيرة إلى محاضر المعاينات المنجزة على أرض النزاع حيث كان يتواجد المحل-والتي لازالت إلى غاية يومه عارية، بل أضحيت مطرحة للنفايات و المتلاشيات ولا يوجد بها أي أثر للبناء رغم مرور أكثر من ثلاث سنوات على إفراغ العارضة من محلها التجاري، كما أنجزت العارضة معاينة مجردة علما لمحل ذاته بتاريخ لاحق والذي صادف يوم 2019/11/19 بواسطة ذات المفوض القضائي السيد عبد الله (ك.) و التي خلص فيها إلى نفس الملاحظات المدونة بالمعاينة الأولى، كون القطعة الأرضية التي كان يتواجد عليها العقار موضوع الدعوى أصبحت عبارة عن أرض عارية فارغة تتواجد عليها الأزبال والمخلفات ولا يتواجد بها إلى غاية تحرير المعاينة المجردة المذكورة أي عمل من أعمال البناء أو ما شابه ذلك، مدلية بنسخة من المعاينة المجردة المؤرخة في 19/11/2019 مما يتأكد معه، زيف السبب المعتمد في إفراغ العارضة وحرمانها من محلها وضياع أصلها التجاري الذي هيأته منذ سنة 1983، أي قبل 36 سنة وحدد قيمته الخبير القضائي السيد أحمد (و.) في مبلغ 1.068.917 درهم، ملتزمة الحكم على المدعى عليهم بأدائهم للعارضة تعويضا مسبقا قوامه 100.000.00 درهم لتغطية جزء من التعويض الكامل عن ضياع محلها التجاري والأمر تمهيدا بإجراء خبرة حسابية بين الطرفين يعهد بها خبير حيسوبي أخصائي في الشؤون العقارية والتجارية من أجل تحديد قيمة الأصل التجاري اعتمادا إلى كافة العناصر التي تكونه، وتحديد التعويض عن ضياعه وكذا تحديد التعويض الملائم عن مدة الإنتظار وتسليم المحل الجديد

وغيرها من الصوائر الأخرى ذات الصلة بما فيها الربح الضائع من تاريخ الإفراغ إلى تاريخ التنفيذ وحفظ حق العارضين في تقديم مطالبهم الختامية على ضوء الخبرة. وأرفق المقال بنسخة من محضر الإفراغ موضوع ملف التنفيذ عدد 16/6304/2628 وبنسخة من إنذار من أجل الانتفاع بحق الأسبقية في الرجوع إلى المحل وبنسخة من محضر معاينة مجردة مؤرخ في 2016/08/11 وبنسخة من محضر تبليغ إنذار مؤرخ في 2016/10/18 وبنسخة من محضر معاينة مجردة مؤرخ في 2019/09/03 وبمحضر تبليغ إنذار مؤرخ في 2019/10/25 وبنسخة من محضر معاينة مجردة مؤرخ في 2019/11/19 وبنسخة من تقرير خبرة تقويمية للأصل التجاري منجز من طرف الخبير السيد أحمد (و.) متضمنا مساحة المحل موضوع الإفراغ ومشتملاته وبنسخة من الحكم عدد 2336 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 23/7/2009 في الملف عدد 853/8/2009 ونسخة من القرار عدد 1973 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بتاريخ 10/4/2014 في الملف عدد 3398/8206/2013. وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 29/01/2020 قضى بإجراء خبرة تقويمية للأصل التجاري بواسطة الخبير ينبوع (ب.). وبعد تبادل الأطراف المذكرات والردود صدر بتاريخ 24/02/2021 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف. أسباب الاستئناف حيث تمسك الطاعنون بكون المحكمة التجارية بالرباط اعتبرت أن خبرة ينبوع (ب.) جاءت موضوعية بخصوص العناصر المعتمدة بالنظر إلى مساحة المحل التي تبلغ 160 مترا مربعا حسب الخبرة المنجزة من قبل الخبير أحمد (و.)، والتي لم يستطع العارضون أن يثبتوا خلافها، وأنه وبالنظر إلى موقع المحل وطبيعة النشاط ومدة الكراء وعلى هذا الأساس تبنت خلاصات الخبير وقضت بتحديد التعويض الكامل في 1.218.200,00 درهم لكن بمراجعة تقرير خبرة السيد ينبوع (ب.) ستقف المحكمة على أنه لم يبذل أدنى جهد للتأكد من مساحة المحل التجاري الذي كانت تشغله السيدة فاطمة (ب.) وعوض ذلك اعتمد على تقرير خبرة السيد أحمد (و.)، ومن الواضح أنه لا يمكن لخبير اعتماد خلاصات خبير آخر والانطلاق منها لتقدير التعويض وبالمقابل إن العارضين يؤكدون أن مساحة المحل لم تكن تتعدى 60 مترا مربعا و فعلا ستلاحظ المحكمة أنه لا الخبير أحمد (و.) ولا الخبير ينبوع (ب.) قاما بأدنى مجهود لتحديد مساحة المحل بدقة، بحيث أنهما معا لم يشيرا إلى أنهما قاما بأخذ قياس طول المحل وعرضه، مع العلم أن الخبير أحمد (و.) أنجز مهمته قبل إفراغ السيدة فاطمة (ب.) وأن ما يؤكد أن مساحة المحل لم تكن لتصل إلى 160 مترا مربعا هو أن الخبير أحمد (و.) اعتبر أن المساحة المتواجدة أمام المحل والتي هي جزء من الطريق العام ضمن المساحة الإجمالية للمحل فقط لكون السيدة فاطمة (ب.) تحتلها وتشغلها والحالة هذه يتجلى أن خبرة السيد ينبوع (ب.) وخلافا لما ذهب إليه الحكم المستأنف، كانت بعيدة عن الموضوعية لما سلم فيها بأن مساحة المحل تصل إلى 160 مترا دون أدنى تحقيق أو بحث وأن خبرة السيد ينبوع (ب.) تتسم أيضا بالمغالاة وانعدام الموضوعية عندما اعتبر أن أسعار كراء محل مشابه لا تقل عن 20.000,00 درهم في الشهر، وعلى هذا الأساس قدر قيمة التعويض عن الحق في الكراء في 691.200,00 درهم لكن من جهة إن الهفوة التي سقط فيها الخبير ينبوع (ب.) عندما اعتبر أن مساحة المحل تصل إلى 160 مترا مربعا كان لها تأثير واضح على خلاصته بهذا الخصوص، وطالما أنه أخطأ في احتساب المساحة، فمن البديهي أن تقديره لقيمة الكراء كانت بدورها خاطئة، من جهة أخرى تلاحظ المحكمة أن الخبير قدر السومة الكرائية في مبلغ 20.000,00 درهم دون أن يعطي أية توضيحات بشأن كيفية توصله إلى تلك النتيجة ومن المعلوم أن قواعد الفن كانت تفرض على الخبير الإدلاء بعقود كراء محلات مشابهة وتقع في نفس الحيومن جهة ثالثة تلاحظ المحكمة أن الخبير قدر السومة الكرائية طبقا للأسعار المعمول بها سنة 2020، والحال أن تحديد التعويض الكامل يجب أن يقتصر على الوضعية والمعطيات التي كانت قائمة عند مباشرة العارضين لدعوى الإفراغ سنة 2008 أو على الأقل السنة التي تم خلالها تنفيذ الإفراغ وهي سنة 2016 ومن جهة رابعة تلاحظ المحكمة أن المستأنف عليها نفسها أدلت رفقة مقالها بتقرير خبرة السيد أحمد (و.) الذي حدد السومة الكرائية لمحل مشابه في 5.000,00 درهم، ومن الواضح أن تقدير الخبير أحمد (و.) كان هو الأقرب للحقيقة على اعتبار أنه كان قد عاين المحل قبل إفراغه وتوصل إلى خلاصته بالنظر إلى مجموعة من الخصائص التي غابت عن الخبير ينبوع (ب.). وأن غياب الموضوعية عن خبرة السيد محمد ينبوع (ب.) تجلت أيضا في كونه اعتبر أن المدعية محقة في تعويض عن السمعة التجارية بمبلغ 486.000,00 درهم وهو ما يوازي الربح السنوي الذي تحققه مضروب في ست سنوات وفعلا لا يخفى على المحكمة أن التعويض عن السمعة التجارية يجد سنده في الضرر اللاحق بالمكتري خلال المدة التي سيتطلبها تكوين زبائة جديدة في المحل الجديد الذي يمارس فيه نشاطه التجاري وأن تلك المدة تختلف باختلاف أنواع الأنشطة، وبالنسبة للمستأنف عليها، فالثابت أنها كانت تمارس نشاط بيع الملابس الجاهزة، وأن المدة القصوى لخلق زبناء جدد ولتعريف الزبناء القدامى بمحلها لن تتعدى في أقصى الحدود سنتين وبالتالي إن الضرر الذي سيلحق بالمستأنف عليها هو هامش الربح الذي كانت تحققه مضروب في سنتين، وبالتالي إن تقدير التعويض عن السمعة التجارية في مبلغ 486.000,00 درهم كان يتسم بمغالاة

كبيرة وفي الأخير إن ما يبرز أن خبرة السيد ينبوع (ب.) فعلا لم تكن موضوعية هو أنه اعتبر أن السيدة فاطمة (ب.) محقة في مبلغ 40.000,00 درهم أي ما يوازي كراء شهرين حسب تقديره كتعويض عن مصاريف البحث عن محل آخر وبغض النظر عن كون الخبر لم يصادف الصواب عندما قدر السومة الكرائية في 20.000,00 درهم، فإنه يبقى من الثابت أن السيدة فاطمة (ب.) كانت قد أفرغت المحل منذ سنة 2016 أي قبل إنجاز الخبرة بأربع سنوات، ومن البديهي أن تحديد التعويض عن البحث عن محل آخر كان يجب أن ينطلق من الوثائق المتعلقة بالمصاريف التي بذلتها المستأنف عليها فعلا لإيجاد المحل الذي انتقلت إليه وأصبحت تمارس فيه نشاطها التجارية ومن كل هذه المعطيات يتجلى أن خبرة السيد محمد ينبوع (ب.) كانت مجحفة في حق العارضين، ملتزمين قبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع الغاء الحكمين المستأنفين وبعد التصدي الحكم تمهيدا بإجراء خبرة تقييمية للأصل التجاري وحفظ حقهم في التعقيب على الخبرة واحتياطيا تعديل الحكم المستأنف وحصر التعويض المستحق للمستأنف عليها في مبلغ 750.000 درهم. و أدلوا بنسخة تبليغية من الحكم المستأنف مع اصل طي التبليغ. بجلسة 29/09/2022 ادلى المستأنف عليها بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية مع استئناف فرعي عرضت من خلالهما أن الأطراف المستأنفة اعتمدت بداية الهدم وإعادة البناء كسبب لإفراغ العارضة من محلها التجاري، وهيئات الوثائق التي تعزز طلبها من تصاميم هندسية، ورخص البناء، ورخصة الاحتلال المؤقت للملك العمومي، وعقد بناء مركب سكني منجز مع مقولة بناء وغيرها وثبت أن السبب غير صحيح، وكشف عن سوء نية الأطراف المستأنفة الهادفة إلى المضاربة العقارية لا غير وان العارضة وجهت إشعارا للمستأنفين بتاريخ 18/10/2016 يرمي إلى حفظ حقها في الانتفاع بحق الأسبقية في الرجوع إلى المحل بعد البناء أملة استرجاع أصلها التجاري مورد عيشها وعيش أفراد أسرته، والذي أصبح والعدم سوان. بعد صدور القرار الاستئنافي المؤيد بحكم الإفراغ بتاريخ : 10/04/2014 وجهت العارضة إنذارا للمستأنفين بتاريخ 25/10/2019 تذكرهم من خلاله بعدم جدية السبب المعتمد في طلب الإفراغ، وأنها أنجزت عدة معاينات على أرض العقار الذي أضحي مطرحة للنفايات، وأنه على الرغم من مرور أكثر من ثلاث سنوات وقتها على واقعة الإفراغ لم يبادروا إلى الشروع في البناء. وعلى أساس تلك المعطيات، طالبتهم بالتعويض عن أصلها التجاري وحددت لهم مبلغ 2,000,000,00 درهم كقابل لضياحه بمبادرة انفرادية من المستأنفين المستمثلة على سبب قير صحيح، صحبته نسخة من محضر تبليغ الإنذار موضوع الدعوى ذي المرجع : 431/19 لمحضره السيد عبد العزيز (ب.) المفوض القضائي بدائرة المحكمة الابتدائية بالقنيطرة وان العارضة انجزت عدة معاينات على العقار موضوع الإفراغ على التوالي بتاريخ 11/08/2016 – 15/09/2016 – 03/09/2019 – 19/11/2019 أخرها المعاينة المنجزة قبل ايام قليلة بتاريخ : 06/09/2022 بواسطة المفوض القضائي السيد عبد اللطيف (ك.) ويستفاد من مضمونها جميعا، أن المستأنفين على الرغم من مرور أكثر من ست سنوات لم يبادروا إلى بناء المركب العمراني المزعوم، وأن العقار أمسى عبارة عن مطرح للنفايات، تدلي العارضة بمحضري معاينة المؤرخين في 2016/09/05 و 06/09/2022 بينما باقي المعاينات الأخرى وعددها ثلاثة سبق الإدلاء بها صحيفة المقال الافتتاحي للدعوى فهاته المعطيات والملاحظات التي أثرت العارضة بسطها على أنظار المحكمة قبل الخوض في مناقشة أسباب الاستئناف تؤكد وبما لا يدع مجالا للشك أن المستأنفين اعتمدوا سببا غير صحيح لإفراغ العارضة والجوار من أصولهم التجارية، وهو الهدم وإعادة البناء وأنهم عرضوا على القضاء وقائع غير صحيحة واتخذوه مطية للوصول إلى هدفهم غير المعلن، وهو المضاربة العقارية وأن المستأنفين بددوا حلم العارضة في العودة إلى المحل بعد أن حفظت حقها في الأسبقية في الرجوع المحل بعد بناء المركب العمراني المزعوم، وذلك عبر الإشعار الموجه إليهم بتاريخ 2016/10/18 وبخصوص مناقشة أسباب الطعن انصبت أوجه طعن المستأنفين ضد مقتضيات الحكم الابتدائي التجاري على الخبرة المنجزة من طرف السيد محمد ينبوع (ب.) من عدة محاور وهي اعتباره مساحة محل العارضة محددة في 160 متر مربع بدل 60 ومغالاته في سعر الكراء واعتباره لهذا السعر توقيت سنة إنجاز الخبرة 2020 بدل توقيت سنة الإفراغ 2016. -3- انطلاء انعكاس تقدير المساحة وسعر الكراء على تقويمه للسمعة التجارية والبحث عن محل جديد وحيث أن ما أثاره الطاعنون غير منبني على أساس ويتعين التصريح برده، وذلك استنادا إلى أن الخبير المنتدب السيد محمد ينبوع (ب.) غداة معاينته للمحل موضوع الدعوى بتاريخ 20/10/2020 بحضور أطراف النزاع ودفاعهم، لم يجد للمحل أثرا، والذي أضحي أثرا بعد عين نتيجة هدمه من لدن المستأنفين يوم إفراغه بتاريخ 08/08/2016 وأن معاينته اقتصر على موقعه المتواجد بوسط المدينة أمام ساحة البلدية " الساحة الإدارية " والقرب من أهم الفنادق بالمدينة وهما : فندق المعمورة، وفندق سفير وأنه اعتمد على تقرير خبرة سابقة منجزة من طرف الخبير أحمد (و.) بناء على أمر قضائي استصدرته العارضة في نطاق الفصل 148 من ق.م.م موضوع الملف المختلف عدد 2246/109/2016 حضرته العارضة وتغيب عنها المستأنفون رغم توصلهم باستدعاء الخبير المذكور حسب شواهد التسليم المرفقة وبضلع المعاينة، حدد الخبير

المذكور مساحة المحل بناء على قياسات مضبوطة في 160 م.م مقسمة إلى ثلاثة أجزاء الجزء الأمامي الخاص باستقبال الزبائن وعرض السلع الجاهزة الجزء الخلفي الأول وهو عبارة عن مخزن للسلع والجزء الثالث الخلفي يستغل جزء منه كمخزن للسلع، وبه مرحاض، ومدخل يؤدي إلى الممر الخلفي لتحديد المساحة كان بإذن بناء على معاينة بخبرة قضائية أثر المستأنفون التغيب عن إجراءاتها. وأن ادعاءهم كون محل العارضة تعداد 60 متر مربع، كلام مجرد غير مدعوم بأية وسيلة من وسائل الإثبات وجدير بعدم الاعتبار وفي سياق الرد على الدفع المستند من المغالاة في سعر الكراء وانعكاسات المساحة المعتمدة، وسعر شراء على تقويم السمعة التجارية، يكون من الأنسب تذكير المستأنفين بأن الخبير المنتدب السيد محمد ينبوع (ب.) لم يحدد مبلغ 20.000,00 درهم كسعر لكراء محل من حجم محل العارضة وفي ذات الموقع الذي عبر عنه بالإستراتيجي أمام بلدية القنيطرة وبالساحة الإدارية، وهو موقع جد مثير لحركة تجارية مهمة. بل عبتا، أن سنده في ذلك يجد مرتكزه المادي في وقوفه على محل مشابه له بنفس المنطقة قيمته الكرائية 20.000,00 درهم ولعل هذا هو السبب الكامن وراء عجز العارضة عن كراء محل بنفس المنطقة، وبنت كل أمالها في العودة إلى المحل بعد إعادة بنائه تبعا لحق الأسبقية الذي احتفظت به. وبخصوص الإدعاء بانطلاء سعر الكراء ومساحة المحل موضوع الإفراغ على تقويم السمعة التجارية، فإنه يكون من الأنسب، تذكير المستأنفين بمقتضيات المادة 7 من قانون 16-49 التي حددت المعايير المعتمدة في تحديد التعويض المستحق للمكثري عن إنهاء عقد الكراء، ذلك التعويض الذي يجب أن يعادل ما لحق المكثري من ضرر ناجم عن الإفراغ عقب إنهاء عقد الكراء وهذا التعويض يجب أن يشمل قيمة الأصل التجاري التي تحد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة، بالإضافة إلى ما أنفقه المكثري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري، كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل. فالخبير المنتدب اعتمد المادة 7 من قانون 16 - 49 بجميع مقوماتها، واستنادا إلى ما عاينه على أرض الواقع بخصوص مساحة المحل وموقعه الاستراتيجي والحركة التجارية الكثيفة بالمنطقة وخلص إلى التعويض المحكوم به. وللإشارة، فإن هذا التعويض لم يشمل قيمة العناصر المادية لكون المحل قد تم هدمه وتعذر على الخبير تقويم العناصر المادية من تجهيزات ورفوف ودواليب بالواجهة، وكذا تجهيزات المخزن ذات الجودة العالية والتي ألحقها العارضة بمحلها في نطاق المنافسة التجارية المشروعة. في سياق متصل، يوجه المستأنفون طعنهم للخبرة في شقها المتعلق بمصاريف البحث عن محل والذي حدده الخبير في 40.000,00 درهم والتي تعادل كراء شهرين فإنه ينبغي القول أن المبلغ المذكور لا يكفي لإيجار شهر ونصف بالمنطقة التي يتواجد بها المحل، وهو ما شل حركة العارضة في البحث عن محل جديد بالمنطقة كما أسلف القول وأنه اعتبارا لما سبق توضيحه أعلاه، يتبين جليا أن استئناف الجهة الطاعنة غير منين على أساس لا من حيث الواقع، ولا من حيث القانون وأن الجهة المستأنفة هي التي جنت أرباح طائلة من وراء دعوتها هاته وذلك، باعتمادها سبب للإفراغ غير صحيح، وبسطه أمام القضاء واستصدار أحكام وقرارات بالإفراغوان العارضة منذ ما يزيد عن 6 سنوات وهي قابضة في بيتها لا تمارس أي نشاط تجاري و الأرباح التي ضاعت منها على مدى هاته السنوات ولا زالت مستمرة في الزمن لن يجبرها عويض المحكوم به فضلا عن ذلك، أن قيمة العقار بالمنطقة ارتفعت لتصل حاليا إلى 35.000,00 درهم للمتر بدل 20.000,00 درهم خلال سنة 2016 وأن العارضة إذ تبسط هاته المعطيات الواقعية تلتزم من المحكمة رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف. وفي الاستئناف الفرعي فان العارضة تقدمت ابتدائيا بمطالب عن فقدان العناصر المادية للأصل التجاري التي تدرج ضمن مقومات الأصل التجاري، وأثر الخبير عدم تحديد تقويم لها بعلّة أن المحل كان مهتما وقت إجراء الخبرة، وهي ذات الحيثية التي اعتمدتها المحكمة مصدرة الحكم المستأنف و أن هدم المحل موضوع الدعوى سنة 2016 عقد إفراغه ليس مبررا لحرمان العارضة من تعويض مستحق ومشروع يجد سنده المادي والقانوني في المادة السابعة من قانون 16 - 49 التي حددت المعايير المعتمدة في تحديد التعويض المستحق للمكثري عن إنهاء عقد الكراء، والتي يندرج ضمنها التعويض عن العناصر المادية للأصل التجاري، سيما وأن العارضة أدلت بتقرير خبرة سابق منجز من طرف الخبير السيد أحمد (و.) بناء على أمر قضائي استدعي له أطراف الدعوى وحضرته العارضة ممثلة في شخص وكيلها وتغيب عنه المستأنف عليهم فرعيا رغم توصلهم قانونا بالاستدعاء يتضمن معاينة المحل وتجهيزاته الممتدة على 160 م.م تشمل الغطاء الخارجي الكهربائي أمام المدخل يستغل كفضاء لبيع لعب الأطفال، إضافة إلى الأقسام الثلاثة الداخلية المشتملة على فيترينات زجاجية والكونطور وهو فضاء لاستقبال الزبائن بعد اقتنائهم للألبسة لأجل أداء ثمنها، إضافة إلى فضاء لاستقبال الزبائن سقفه مزين بإطارات من الخشب الرفيع و به مجموعة من المصابيح الكهربائية فضلا عن كساء أرضية المحل بالزليج وجوانبه، بالخشب، ناهيك تقويم المحل بالرفوف الخشبية لترتيب السلع وأخرى لتخزين الملابس وأن تجهيز المحل كلف العارضة جهدا كبيرا وتكاليف مادية تفوق 200.000,00 درهم وأن المحكمة حين ردت طلب العارضة الرامي إلى تمكينها من تعويض عن العناصر المادية لأصلها التجاري، تكون

قد خرقت مقتضيات المادة السابعة من قانون 16 - 49، ملتزمة رد الاستئناف الأصلي وتأييد الحكم المستأنف وفي الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بالحكم للعارضة بجميع مبلغ 200.000,00 درهم برسم التعويض عن العناصر المادية لأصلها التجاري الحكم بالفوائد القانونية بالنسبة للمبالغ المحكوم بها ابتدائيا من تاريخ النطق بالحكم، وبالنسبة للمبلغ المحتمل الحكم به من تاريخ القرار وتحميل المستأنفين أصليا والمستأنف عليهم فرعيا صائر المرحلتين. وأدلت بسخة من الإنذار، نسخة من محضر تبليغ إنذار للمطالبة بالتعويض الكامل، نسخة من محضر معاينة مباشرة نسخة من محضري معاينة مجردة. وبجلسة 27/10/2022 ادلى المستأنفون بواسطة دفاعهم بمذكرة تعقيبية عرضوا من خلالها أنه خلافا لما تزعمه السيدة فاطمة (ب.) من أن العارضين اعتمدوا سببا غير صحيح لطلب الإفراغ وأنهم سلكوا المسطرة بهدف المضاربة العقارية، تجدر الإشارة إلى أنه لو كان ذلك صحيحا لكان العارضون قاموا ببيع الأرض منذ إفراغها من جميع المكترين سنة 2016 وأن كل ما في الأمر هو أن الإفراغ تم سنوات عديدة بعد التفكير في إنجاز مشروع عقاري، إلا أن إفراغ المكترين صادف الأزمة التي ضربت السوق العقاري، ولذلك لم يستطع العارضون الحصول على التمويلات الضرورية لإنجاز المشروع بصورة مجدية وهكذا كان العارضون قد اضطروا لأداء تعويضات عن الإفراغ، وأصبحوا محرومين من مداخيل الكراء، وهم الآن يؤدون الضريبة على الأرض باعتبارها أرضا غير مبنية ومن هذه المعطيات يتجلى للمحكمة أن ما تزعمه السيدة فاطمة (ب.) لا يركز على أساس، ولو كانوا يعلمون أن الأمور ستؤول إلى ما آلت إليه لما كانوا طالبوا بإفراغ المكترين أصلا. وبخصوص مأخذ العارضين على أسس تقدير التعويض التي اعتمدها الخبير ينبوع (ب.)، وخصوصا مساحة المحل والسومة الكرائية وأسس تقدير التعويض عن الزبائن والسمعة التجارية، فستلاحظ المحكمة أن السيدة فاطمة (ب.) لم تتقدم بأي دفع جدي واكتفت بالتمسك بنفس العناصر التي اعتمدها الخبير ينبوع (ب.)، والتي أبرز العارضون بعدها عن الواقع وعن قواعد الفن في ميدان الخبرة. وفي الاستئناف الفرعي إذ تزعم فاطمة (ب.) أنها كانت قد قامت بتجهيز المحل بكلفة قدرها 200.000,00 درهم وتلتزم التصريح بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بالحكم لها بالمبلغ المزعوم كذلك لكن السيدة فاطمة (ب.)، وبعد إغذارها بإفراغ المحل، أخذت الوقت الكافي لنقل بضائعها وجميع التجهيزات التي كانت بالمحل قبل هدمه وإن كان الخبير ينبوع (ب.) لم يحدد أي تعويض عن العناصر المادية، التي تزعم السيدة فاطمة (ب.) أن قيمتها بلغت 200.000,00 درهم، فذلك لأنها لم تدل له بأية فواتر تثبت وجود تلك التجهيزات ونوعيتها وقيمتها ومهما يكن من أمر يدلي العارضون طيه بنسخة من التقييدات المضمنة بالسجل التجاري للسيدة فاطمة (ب.)، ويتضح منه أنها شرعت في استغلال المحل منذ سنة 1983، وبذلك يبقى من الواضح أن التجهيزات التي وضعتها بالمحل، والتي أخذتها معها عند تنفيذ الإفراغ كانت قد استهلكت ولم تعد لها أية قيمة بعد استعمالها لمدة 34 سنة ومن هذه المعطيات يتجلى أن الاستئناف الفرعي لا يركز على أساس ويتعين التصريح برده، ملتمتسا الحكم وفق ملتزمات العارضين المفصلة في مقال الإستئناف الأصلي وعن الاستئناف الفرعي التصريح برده لعدم ارتكازه على أساس. وأدلو بلائحة التقييدات المضمنة بالسجل التجاري للسيدة فاطمة (ب.). وبجلسة 15/12/2022 ادلت المستأنف عليها بواسطة دفاعها بمذكرة تعقيب عرضت من خلالها أنه في السبب المعتمد في الإفراغ والمستمد من الهدم وإعادة البناء فقد أثارت العارضة ابتدائيا وأمام محكمة الاستئناف مجددا أن سبب الهدم وإعادة البناء الذي اعتمدته الأطراف المستأنفة غير صحيح، وإنما طرحته أمام القضاء لاستصدار أحكام بإفراغ العارضة والجوار والمضاربة في العقار وقد تأكد جليا ما نعتة العارضة، إذ أنه على الرغم من تنفيذ أحكام الإفراغ على العارضة والجوار منذ سبع سنوات والمستأنفين لم يحركوا ساكنا، بل أن العقار وحسب الإفادات المضمنة بمحاضر المعاينات المدلى بها سابقا، أضحي مطرعا للنفایات وأن الأطراف المستأنفة بررت عدم الشروع في بناء المركب العمراني المزعوم، لعدم حصولها على التمويلات الضرورية لإنجازه وأن هذا التبرير لا يمكن استساغته، لكونه لا يخضع لأي منطق عقلائي. ذلك أن المفروض في طالب الإفراغ للهدم وإعادة البناء أن يستحضر التمويلات اللازمة لبناء مشروع، ولا يمكنه التأخر عنه مهما كانت الأسباب. وبالتالي يبقى التبرير المعتمد غير مجد، سيما وقد ترتبت عنه أضرار للعارضة التي حرمت من استغلال محلها كما حرمت من الرجوع إليه، وهو ما كانت تأمل إليه لعدم عثورها على محل بديل وقد مر على إفراغها أكثر من سبع سنوات و أنه بخصوص ما أثارتها العارضة في شأن أسس تقدير التعويض التي اعتمدها الخبير السيد ينبوع (ب.)، فإن الأطراف المستأنفة لم تأت بأي جواب في شأنها يستوجب الرد. وفي الاستئناف الفرعي أن المستأنف عليهم ينفون على العارضة تجهيزها لمحلها التجاري بكلفة لا تقل عن 200,000,00 درهم، موضحين أنه تم إغذارها بعملية الإفراغ وأخذت الوقت الكافي بنقل تجهيزات محلها وبضائعها وهو ما حمل الخبير المنتخب إلى إسقاط التعويض على العناصر المادية فضلا عن ذلك، أن التجهيزات المذكورة تعود إلى سنة 1983 تاريخ شروع العارضة في استغلال المحل وأن ما أثاره المستأنف عليهم في هذا الشأن لا يركز على أساس لا من حيث

الواقع، ولا من حيث القانون، فمن حيث الواقع ينبغي التذكير، أن العارضة تمارس تجارة تسويق الملابس الجاهزة وهي تجارة نشطة يمارسها العديد من التجار ويحكمها عنصر المنافسة الذي يفرض عليها كباقي التجار، تغيير التجهيزات بين الفينة والأخرى وتهيئ ديكور جديد للمحل يكون موضع جذب للزبناء، وذلك على الأقل خلال كل ثلاث سنوات، وبالتالي لا يمكنها الاحتفاظ بتجهيزات يزيد عمرها عن 39 سنة، ومن حيث القانون أن المادة 7 من قانون 16 - 49 حددت المعايير المعتمدة في تحديد التعويض المستحق للمكتري عن إنهاء عقد الكراء، والذي يشمل قيمة الأصل التجاري بعناصره المادية والمعنوية، إضافة إلى ما تم إنفاقه من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري، وكذا مصاريف الانتقال من المحل وأن إسقاط العناصر المادية للأصل التجاري، جعل من الخبرة المنجزة ناقصة في هذا الجانب. فكان حريا بالخبير الذي عاين موقع المحل الذي وصفه بالإستراتيجي من الناحية التجارية، لتواجهه بالساحة الإدارية بمدينة القنيطرة وعلى بعد أمتار عديدة من فندقية معمورة وسفير أهم الفنادق بالمدينة، وإطلاله على قصر بلدية القنيطرة المعمورة. و كان حريا بالخبير أن يضع تعويضا للعناصر المادية، ولو على سبيل التقريب أو بالاعتماد على تجهيزات المحلات المجاورة. وحيث أنه اعتبارا لما سبق بسطه اعلاه، يتضح جليا أن مذكرة يستوجب الردوان المحكمة ستقضي باستبعاد ما ورد فيها، ملتزمة رد الدفعات المثارة لانعدام أساسها الواقعي والقانوني وتمتع العارضة بجميع ملتزماتها السابقة والآتية. وبتاريخ 29/12/2022 أصدرت هذه المحكمة قرار تمهيدا بإجراء خبرة بواسطة الخبرة لطيفة (ق.) قصد الانتقال إلى المحل الكائن بـ [العنوان] القنيطرة وأن يصفه وصفا دقيقا و شاملا من حيث المساحة و الموقع و النشاط الممارس فيه و طريقة استعماله و تحديد عناصره المادية و المعنوية خاصة أهم العناصر المعنوية التي تتأثر بعملية نقل النشاط التجاري إلى جهة أخرى كالزبناء و السمعة التجارية و الحق في الكراء و ذلك بعد الإطلاع على التصاريح الضريبية آخذا بعين الاعتبار ما سيلحق مالك الأصل التجاري من ضرر من جراء فقدانه لهذا الأصل وما سيفوته من ربح او كسب و ذلك من أجل اقتراح التعويض المستحق له على أن لا يفوق التعويض الذي سيقترحه القيمة الإجمالية للأصل التجاري. وبناء على تقرير الخبرة المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة والذي خلصت فيه إلى أن تحديد التعويض المستحق للمستأنف عليها إما في مبلغ 572.000 درهم وإما في مبلغ 658.800 حسب مساحة المحل التجاري المعتمدة. وبجلسة 22/06/2023 أدلت المستأنف عليها بواسطة نائبها بمذكرة مستنجات بعد الخبرة جاء فيها أن الخبرة غير موضوعية واستندت على معطيات مغلوطة شأنها في ذلك شأن السبب المعتمد في طلب الإفراغ ذلك أن الخبرة المنتدبة في معرض تقييمها وتحديد عناصر الحق في الكراء والذي يعتمد بصفة أساسية على مساحة المحل موضوع الدعوى، أثرت اعتماد البرنامج المعلوماتي EARTH.PRO " الذي يتسم بعدم الدقة لكونه لا يتضمن سلم القياس الذي على أساسه يتم قياس المساحة. كما أنها خلصت إلى أن مساحة المحل الذي كان مستغلا من طرف العارضة تقارب 160 متر مربع وهي ذات المساحة التي خلصت إليها الخبرة المنجزة من طرف الخبير القضائي السيد أحمد (و.) والمدلى بنسخة منها للخبرة السيدة لطيفة (ق.)، غير أن هذه الأخيرة لم تعتمد المساحة التي خلصت إليها والمستخرجة من البرنامج المعلوماتي " Google EARTH.PRO ولا تلك التي خلص إليها الخبير أحمد (و.) واللتين تؤكدان أن مساحة المحل موضوع الدعوى هو 160 متر مربع وأثرت اقتراح قيمتين للحق في الكراء على الشكل التالي : الأولى اعتبار مساحة المحل 60,52 متر مربع استنادا إلى تصريح الجهة المكربة. والثانية اعتبار مساحة 88,92 متر مربع استنادا إلى تقرير خبرة السيد أحمد (و.) بعد تطبيق معامل ترجيحي للجزأين الخلفيين، وهو مسلك لا يمت إلى المنطق ولا إلى الواقع بصله ويكشف عن تدخل الخبرة في واقعة محسومة لا تشوبها شائبة بخصوص المساحة الحقيقية للمحل الذي كانت تستغله العارضة، فمساحة الأصل التجاري محسومة بمقتضى خبرة قضائية كون مساحة المحل موضوع الدعوى حددها الخبير السيد أحمد (و.) بمقتضى تقريره المؤرخ في 02/08/2016 بناء على أمر قضائي صادر عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية بالقنيطرة بتاريخ 20/06/2016 وهو التقرير الذي استدعت له الجهة المكربة وتوصلت باستدعاء للحضور الإجراءات الخبرة بصفة قانونية بتاريخ 04/07/2016 ولم تحضر إجراءاتها ولم تطعن في إجراءات التبليغ أو غيرها بأي مطعن إلى غاية يومه، كما أن الخبير المنتدب وقتئذ وفي معرض تقييمه لعناصر الأصل التجاري حدد مساحة المحل موضوعه في 160 متر مربع، وأضحت عنوانا للحقيقة لطابعها القضائي الرسمي ولعدم الطعن فيها كما أسلف القول لا من حيث المساحة، ولا من حيث تجهيزات المحل وموجوداته الثابتة والمعنوية والتي ستتناولها العارضة لاحقا عند مناقشة ضلع الإصلاحات والتحسينات ومصاريف التنقل. كما أن العارضة وضعت بين يدي الخبرة وثيقة بيع الأصل التجاري موضوع الدعوى مسجلة لدى المصالح الإدارية المختصة بتاريخ 04/01/1964 يستفاد من مضمونها أن السيد إيمانويل (ج.) باع الأصل التجاري الكائن بزقة مولاي عبد الله الرقم 58 للسيد مولاي هاشم (أ.)، والسيد أحمد (ص.) اللذين تملكانه بنسبة 50 % لكل واحد منهما وقد حدد عقد البيع المذكور مشتملات الأصل التجاري الثابتة في بيتين

ومطبخ وحمام، ومرآب وفضاء مساحة لها مدخل خاص بزقة الأميرة عائشة وهي المشتملات التي قسمها الخبير أحمد (و.) إلى ثلاثة أجزاء : قسم أمامي خاص باستقبال الزبناء وعرض السلع الجاهزة "البيت الأول" الوارد بعقد البيع المذكور وقسم خلفي المستغل كمخزن لإيداع السلع قبل البيع وهو "البيت الثاني" الوارد ببيع العقد المذكور كذلك وقسم خلفي يستغل جزء منه كمخزن ومرحاض وهو المشار إليه بعقد البيع كمطبخ، ومرآب وجزء خلفي يؤدي إلى الممر الخلفي، وهي الساحة التي لها مدخل عبر زقة الأميرة عائشة، وهذا الوضع هو الذي كان عليه الأصل التجاري قبل هدمه. كما أن العارضة وضعت كذلك بين يدي الخبيرة وثيقة بيع الأصل التجاري موضوع الدعوى من مالكة السيد أحمد (ص.) بعد أن أصبح مالكة الوحيد للعارضة السيدة فاطمة (ب.) بجميع مشتملاته المذكورة بعقد البيع الأول وذلك بتاريخ 17 أكتوبر 1988 ولم تتضمن أي خصم من المساحة أو من المشتملات، وهي تأكيذا على أن مساحة الأصل التجاري المبيع محددة في 160 متر مربع على خلاف ما تدعيه الأطراف المكريّة من جهة، ويفند ما ذهبت إليه الخبرة المنجزة من طرف السيدة لطيفة (ق.). وفي سياق إثبات مساحة المحل موضوع الدعوى، وضعت العارضة كذلك بين يدي الخبيرة تصميم هندسيا للعقار حيث كان يتواجد الأصل التجاري موضوعها ذلك أنه بإلقاء نظرة بسيطة على التصميم الهندسي يتضح جليا، أن الأطراف المكريّة كانت تملك أربع عقارات مساحتها الإجمالية 25 آر و 67 سنتياري، أي ما يعادل 2567 متر مربع الذي استخرج منه الرسوم الأربعة التالية : الرسم العقاري الأول عدد 13/45228 مساحته 8 آر و 79 سنتياري أي ما يعادل 879 متر مربع والرسم العقاري الثاني عدد 13/45229 مساحته 6 آر و 56 سنتياري أي ما يعادل 656 متر مربع والرسم العقاري الثالث عدد 13/22530 مساحته 4 آر و 80 سنتياري أي ما يعادل 480 متر مربع والرسم العقاري موضوع الدعوى عدد R/50892 ومساحته ما تبقى من المساحة الإجمالية للعقارات البالغة 25 آر و 67 سنتياري المعبر عنه بمصطلح " Le solde " وهو الرسم العقاري الذي كان يأوي ثلاث محلات تجارية وهي : محل العارضة السيدة فاطمة (ب.) ومحل مقهى وحانة ريكس و محل البقالة لبيع المواد الغذائية. وأن الأطراف الثلاثة المذكورين كانوا يقتسمون مساحة الرسم العقاري البالغة 5 آر و 25 سنتياري أي ما يعادل 552 م.م. وأنه باقتسام المساحة المذكورة على ثلاثة (552 متر مربع : 3 = 184,00 متر مربع لكل واحد منهما) وهو ما يؤكد قطعاً أن مساحة الأصل التجاري التي كانت تستغلها العارضة محددة في 160 متر مربع، بينما الباقي وقدره 24 متر مربع المتبقية هي المساحة الخلفية التي لها مدخل من جهة زقة الأميرة عائشة وهو تأكيد آخر يستند على معطيات تقنية ودقيقة منجزة على أرض الواقع تؤكد مساحة المحل التجاري المملوك سابقا للعارضة، ويفند كل ادعاء ينقص من المساحة التي تتمسك بها العارضة سواء الوارد على لسان الأطراف المكريّة أو حتى على لسان الخبيرة التي لم تلتفت إطلاقاً إلى المعطيات الواردة بالتصميم الهندسي رغم دقتها وعدم المنازعة في موضوعها باعتبارها وسيلة إثبات علمية ومنطقية وأثرت اعتماد طريقة ميشال (م.) الخبير العقاري لدى محكمة باريس، علماً أن الخبيرة لم توفق في تحديد قيمة الحق في الكراء من زاوية تقدير السومة الكرائية بسوق العقار بالمنطقة بصرف النظر عن مساحة الأصل التجاري للعارض واعتبرت أن السومة الكرائية لمحل تجاري بنفس الموقع ونفس المواصفات على مساحة قومها 60 متر مربع قوامها 9000 درهم، وخلصت إلى أن ربح الكراء يعادل مبلغ 984.000 درهم $\times$ 3 سنوات = 298.400,00 درهم في حين اعتبرت أن السومة الكرائية لمحل تجاري بذات الموقع والمواصفات على مساحة 90 متر مربع قوامه 11500 درهم $\times$ 3 سنوات = 328.200,0 درهم وبذلك فهي لم توفق في تحديد السومة الكرائية بسوق العقار بمنطقة تواجد الأصل التجاري المهدم، ولعل ذلك مرده إلى كون الخبيرة أجنبية عن مدينة القنيطرة ولا دارية لها بالسوق العقارية بهاته المدينة وتحديداً بمنطقة تواجد العقار ومحيطه الذي عاينته يوم الوقوف بعين المكان، حيث تحيط به عمارات بأحجام مختلف بعضها مشيدة على تسع طوابق وأمام الساحة الإدارية بالمدينة ومحاط بعدة محلات تجارية رفيعة المستوى، فضلا عن تواجد أماكن وقوف السيارات مما يسمح بمزاولة النشاط على نطاق واسع، فضلا عن تواجد أفخر الفنادق بالمدينة وهما : فندق المعمورة، وفندق سفير الذي أصبح يعرف بإسم فندق جاكاراندا الشيء الذي يتأكد معه أن الخبرة جزافية وتجهل واقع السوق العقارية بالمنطقة. بخصوص التعويض عن الإصلاحات والتحسينات ومصاريف الانتقال، فقد آثرت الخبيرة عدم احتساب أي تعويض عنها بعلّة أن المحل كان مهتماً، ولم تعين أية حجة عن الإصلاحات والتحسينات والبضائع والمعدات التي كانت متواجدة بالمحل موضوع النزاع وفواتير نقلها إلى غير ذلك، وأن تبرير الخبيرة بجانب للصواب، ولا يستقيم مع أي منطق واقعي أو قانوني وأن اعتماد تبريرات الخبيرة لا يمكن وصفه إلا بشيء واحد، وهو أن المحل موضوع النزاع كان خلاء وليس بمحل تجاري يمارس نشاطاً معيناً في أهم موقع بمدينة القنيطرة. بل الأكثر من هذا، أن تبريرات السيدة الخبيرة تتناقض مع ما دونته بضلع وصف المحل موضوع النزاع حيث دونت ما يلي : « الطرفان صرحا بأن المحل كان مخصصاً لبيع الملابس الجاهزة ». ومن ناحية ثانية، فإن العارضة أدلت للخبيرة بخبرة قضائية منجزة من طرف الخبير القضائي السيد أحمد (و.)

الذي عاين المحل قبل هدمه بتاريخ 12/07/2016 على بعد شهر واحد من تاريخ إفراغه الذي صادف يوم 08/08/2016 وبالرجوع إلى تقرير هذا الأخير وتحديدًا بالصفحة الرابعة منه، ستلاحظ المحكمة أنه عاين تجهيزات المحل ووضع لها عنوان الموجودات الثابتة وحدد قيمتها وهي على الشكل التالي : * الفيتريانات : حدد قيمة الفيتريانات المزدوجة باعتبار نوعيتها وعمرها، ومساحتها 33 متر مربع في مبلغ 39.600,00 درهم * التزيينات الخشبية والرفوف وكاميرات المراقبة : حدد قيمة التزيينات بشكل جزافي اعتبارًا لعمرها ومساحة الرفوف البالغ 100 متر مربع تغطي جدران القسم الأمامي المخصص للعرض وتركيب كاميرات المراقبة والمكيف في مبلغ 50.000,00 درهم. * قيمة السلع الموجودة بالمحل : وقف الخبير أحمد (و.) على قيمة السلع الموجودة بالمحل وحددها في مبلغ 1.000.000,00 درهم بعد عملية الجرد، وأنه بالنظر للضرر الذي سببها جراء نقلها وتغيير الموضوعة فقد حدد ذلك الضرر في نسبة 20 % وهو ما يعادل مبلغ 200.000,00 درهم ليخلص في النهاية إلى أن قيمة الموجودات الثابتة محدد في مبلغ 289.600,00 درهم يضاف إليها مبلغ 10.000,00 درهم برسم مصاريف نقل التجهيزات والسلع والمعدات إلى مكان آخر، فهاته المعطيات التي لها ما يبررها بتقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد أحمد (و.) بناء على أمر قضائي تؤكد وبما لا يدع مجالًا للشك أن ما أثبتته من موجودات ثابتة له ما يبرره وأن حرمان العارضة من التعويض عنها فيه ضرر كبير وإجحاف في حقها، لحرمانها من أصلها التجاري وأرباح على مدى ثمان سنوات، خاصة وأن الفارق الزمني بين تاريخ معاينة السيد أحمد (و.) للمحل وتاريخ إفراغ العارضة منه لا يتجاوز الشهر. وأنه على الرغم من الدفوعات المثارة من لدن العارضة والتي كانت تصب بالأساس على أن السبب غير جدي، وأن الهدف منه المضاربة العقارية ليس إلا، فإن دفوعاتها قوبلت بالرفض وعدم الاستجابة. وقد اتضح صرح ما نعتته العارضة على السبب، ذلك أن الأطراف المكريّة وعلى الرغم من مرور أكثر من 7 سنوات على إفراغ العارضة ومحيطها من المكترين الآخرين بمحلاتهم التجارية وأضحى العقار برمته فارغا لسنوات، بل أمسى مطرحا للنفايات كما أوضحت المعايينات السابقة المدلى بمحاضر عنها، فإن الأطراف المكريّة لم تبادر إلى بنائه حسب التصميم الهندسي الذي اعتمدته أمام المحكمة الابتدائية التجارية إلى غاية يومه وهو ما يؤكد حتما، أن حرمان العارضة من أصلها التجاري كان مؤسسا على سبب زائف ومزيف ولا يمت إلى الحقيقة بصلّة. ان الأطراف المكريّة لم تقف عند حد اعتماد سبب غير جدي وغير حقيقي للإفراغ بل عمدت إلى الإدلاء بتصريح للسيدة الخبيرة في شخص السيدة نزهة (م.) مفاده أن خطأ ماديا تسرب إلى العقد المدلى به طال رقم المحل موضوع الدعوى فحسب العقد المذكور، المحل يحمل رقم 56 بدل 58 في حين أن العقد المومأ إليه ينصب على محل آخر مجاور للمحل موضوع الدعوى يحمل رقم 56 ويكتريه السيد لحسن (ص.) من مورث المستأنيين، وله رسم عقاري عدد R/534 والذي تم تفويته من طرف الجهة المكريّة للسيد عبدان (ع.) ومن معه، مما يؤكد سوء نية الأطراف المكريّة في التقاضي منذ الخطوة الأولى للمسطرة عن طريق توجيه إنذار بسبب غير جدي. ان الأطراف المكريّة اقتنعت بالدفوعات الجدية المثارة من لدن العارضة ووقفت على حقيقة عدم جدية السبب وعلى زيف المساحة المكترّة، والتي كانت مستغلة كأصل تجاري تزاوّل به العارضة نشاطها على مدى 43 سنة، فإنها اقترحت تعويضا عن تبديد أصلها التجاري قوامه 750.000,00 درهم وأن العارضة تفضل إجراء محاسبة عادلة تأخذ بنظر الاعتبار مقتضيات المادة السابعة من ظهير 49/16 بعدما ثبت للمحكمة عدم جدية السبب المعتمد في الإفراغ وزيف ادعاءات الأطراف المكريّة، وأنها ستقدم مقترحها بخصوص التعويض المقترح بمقتضى ملتسماتها الأخيرة بهاته المذكرة، وعليه فان الخبرة المنجزة من طرف الخبيرة السيدة لطيفة (ق.) غير موضوعية، ملتزمة أساسا بالحكم بإرجاع ملف القضية في شقه المتعلق بالخبرة إلى الخبيرة السيدة لطيفة (ق.) من أجل إجراء خبرة تكميلية تأخذ بعين الاعتبار النقط التالية : أ- اعتماد مساحة المحل موضوع النزاع فيما قدره 160 متر مربع بدل 60 آر التي صرح بها المكرون و 80 المستخرجة من البرنامج المعلوماتي "Google EARTH.PRO" الذي يحدد الموقع ولا يحدد المساحة اعتمادا على التصميم الهندسي لموقع العقار ورسمه العقاري ومساحته البالغة 552 متر مربع. ب- اعتماد خبرة السيد أحمد (و.) فيما خلصت إليه في شأن الموجودات الثابتة التي عاينها قبل هدم المحل ج- اعتماد السومة الكرائية الواردة بمرجع المكتب العقاري الإفريقي لتحديد التعويض عن الحق في الكراء، وذلك بعدما أثبتت كافة العناصر التي تؤهلها للمطالبة بجميع حقوقها المترتبة عن ضياع أصلها التجاري وإنجاز الخبرة التكميلية بمساعدة مهندس معماري تعينه المحكمة لمصاحبة الخبيرة إلى موقع العقار المهدم وأخذ قياساته انطلاقا من آثار أساسه وبحضور السيد أحمد (و.) محرر الخبرة القضائية المدلى بها للإدلاء بإفادته حول المساحة وتحديد ثمن كراء المحلات التجارية بالمنطقة التي كان يتواجد بها العقار على أساس مساحة 160 متر مربع واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة حسابية جديدة تأخذ بنظر الاعتبار النقط الواردة أعلاه مع حفظ حقها في تقديم مستنتاجاتها على ضوء الخبرة التي سوف تأمر بها المحكمة واحتياطيا جدا الحكم لها بالتعويض المقترح من لدن الأطراف المكريّة الذي اقترح مبلغ

750.000,00 درهم كتعويض عن ضياع الأصل التجاري والوارد ذكره بمقال الطعن على وجه الاستئناف ضد مقتضيات الحكم الابتدائي كملتسم احتياطي، إضافة إلى مبلغ 289.600,00 درهم التي تمثل الموجودات الثابتة بالمحل والتي عاينها وحدد قيمتها تقرير الخبرة المنجز من طرف السيد أحمد (و.) على بعد شهر واحد من هدم المحل واحتياطيا جدا جدا الحكم لها بالتعويض المقترح من لدن الخبرة على أساس السيناريو الثاني المؤسس على مساحة 90 متر مربع وقدره 658.800,00 درهم، وكذا الحكم لها بجميع مبلغ 289.600,00 درهم برسم التعويض عن الموجودات الثابتة التي عاينها وأشار إليها تقرير السيد أحمد (و.) قبل شهر واحد من هدم محل وتحميل المستأنفين صائر الاستئنافين. وبجلسة 22/06/2023 أدلى الطاعنون بواسطة نائبيهم بمذكرة بعد الخبرة جاء فيها أن الخبر استندت في تقدير قيمة عناصر الأصل التجاري على طرق علمية معمول بها على المستوى الدولي، واقرحت طريقتين لاحتساب التعويض عن حق الكراء في حالة اعتبار ان مساحة العين المكتراة هي 60 متر مربع وفي حالة اعتبار ان مساحتها هي 160 متر مربع. ومن جهة أخرى، فإنه إن كانت الخبرة لم تقترح أي تعويض عن التحسينات فذلك لان المستأنف عليها لم تدل بما يثبت إدخالها اية تحسينات داخل الخمس سنوات التي سبقت إفراغها، ومن منطلق ان التحسينات تستهلك بقوة القانون بعد مرور خمس سنوات على إنجازها وتصبح عديمة القيمة من الناحية الحسابية، وبالتالي فان مساحة المحل التي تشغله المستأنف عليها لم تكن تتجاوز 60 متر مربع وهو ما تأكدت منه الخبرة من خلال الصور المأخوذة قبل هدمه، وعلى فرض ان المستأنف عليها قامت بتسويق المحل عن طريق ضم جزء من المساحة الداخلية للعقار، فإن ذلك كان بدون إذن المالك ويشكل عملا غير مشروع لا يمكن أن يؤثر على العلاقة الكرائية ولا على موضوعها الذي هو المتجر الممتد على مساحة 60 متر فقط، ملتسمين المصادقة على الصيغة الأولى لتقدير التعويض المقترح من طرف الخبرة وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وحصر التعويض المستحق للمستأنف عليها في مبلغ 572.000 درهم. وبناء على إدراج الملف بجلسة 22/06/2023 ألقى بالملف مستنتجات بعد الخبرة للأستاذ (ب.)، وحضرت الأستاذة (ع.) عن الأستاذ (ل.) وأدلت بمذكرة بعد الخبرة، فتقرر اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 06/07/2023. محكمة الاستئناف حيث عرض كل من المستأنفين أصليا والمستأنفة فرعيا أوجه استئنافهما وفق ما سطر أعلاه. وحيث إنه وأمام منازعة كل من المستأنفين أصليا والمستأنفة فرعيا في الخبرة المنجزة في المرحلة الابتدائية وكذا في التعويض المحكوم به أمرت المحكمة بإجراء خبرة جديدة أسندت مهمة القيام بها للخبرة لطيفة (ق.) التي خلصت إلى تحديد التعويض في مبلغين مختلفين اعتمادا على مساحتين مختلفتين. وحيث يتعلق الأمر حسب الخبرتين المنجزتين ابتدائيا واستئنافيا بمحل يوجد بزقة مولاي عبد الله بمدينة القنيطرة مكرى منذ 1983 بسومة كرائية قدرها 800 درهم يزاول فيه نشاط بيع الألبسة الجاهزة وبالنسبة للمساحة، فإن الثابت من الخبرة المنجزة من طرف الخبر (و.) قبل هدم المحل، أن مساحة المحل كانت 160 م² وأن الوصف الوارد في الخبرة المذكورة بخصوص مرافق المحل جاء مطابقا لما هو وارد في عقد البيع الذي ذكر جميع مشتملات المحل، ومن ثمة تكون المساحة هي 160 م² وأنه لا مجال لتمسك المستأنفين بكون المستأنفة فرعيا قد تكون ضمت جزء من المساحة الداخلية للعقار في غياب إثبات ذلك، وان المكترية وان كانت تتوفر على تصاريح ضريبية لتحديد التعويض عن السمعة والزبناء، إلا أن احتساب هذين التعويضين كان جد مغالى فيه على اعتبار أن تكوين الزبناء بعد الانتقال لمحل جديد يمكن أن يتم في أقل من سنة، وأنه واستنادا إلى المادة 7 من قانون 49/16 فان الانتقال من المحل يتطلب مصاريف من اجل الانتقال وان هدم المحل والتصرف في البضاعة ليس سببا يحرم المستأنف عليها من مصاريف الانتقال. وبالنسبة لما تمسكت به المستأنفة فرعيا من تعويض عن الإصلاحات والتحسينات، فإن ذلك رهين بإثباتها، وأنه وأمام عدم توفر الطاعنة على فواتير تثبت هاته الإصلاحات وعدم وجودها على أرض الواقع تكون الخبرتين على صواب لما استبعدت التعويض عنها، وأن ما تمسكت به من وجود تحسينات أثبتتها خبرة (و.)، فإن ما جاءت به الخبرة من وجود فترات وكونطور و سلع معروضة بالإضافة إلى ما تمسكت به الطاعنة من وجود كاميرات فكلها موجودات قابلة للنقل يمكن للطاعنة نقلها إلى محل آخر. وحيث إن المحكمة غير ملزمة بنتائج الخبراء وتأخذ من الخبرة ما تراه مناسباً للواقع والقانون مع مراعاة الأضرار اللاحقة بالمكترية وفق ما يقتضيه القانون واستنادا إلى ما جاءت به الخبرتين من مواصفات بخصوص مساحة المحل ومدة الكراء وقيمتها والدخل المحقق من المكترية، وما اقترحه المكرون من تعويض أن التعويض المحكوم به يعتبر وكما جاء في الاستئناف الأصلي مبالغاً فيه، مما تقرر تحديده في مبلغ 800.000 درهم. وحيث يتعين تبعاً لما ذكر تأييد الحكم المستأنف مبدئياً مع تعديله وذلك بالتخفيض من التعويض المحكوم به عن الإفراغ إلى مبلغ 800.000 درهم. وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة. لهذه الأسباب فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائياً، علنيا وحضورياً : في الشكل: قبول الاستئنافين الأصلي والفرعي. في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بحصر مبلغ التعويض المحكوم به

في 800.000 درهم وجعل الصائر بالنسبة.