

Indemnité d'éviction : l'absence de déclarations fiscales due à la fermeture du fonds de commerce fait obstacle à l'indemnisation de la clientèle et de la réputation (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57599	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4906
Date de décision 20241017	N° de dossier 2024/8219/2588	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Reprise pour usage personnel, Qualité à agir du bailleur, Perte de la clientèle, Notification par clerc d'huissier, Indemnité d'éviction, Fermeture du fonds de commerce, Confirmation du jugement, Bail commercial, Améliorations et réparations, Absence de déclarations fiscales	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur les modalités d'évaluation de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial à la suite d'un congé pour reprise personnelle. Le tribunal de commerce avait validé le congé et alloué au preneur une indemnité fondée sur un rapport d'expertise. L'appelant principal contestait la validité du congé en soulevant l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité à agir du bailleur, la nullité de la notification et le caractère insuffisant de l'indemnité, notamment par le refus d'indemniser la perte de la clientèle et la sous-évaluation des améliorations. La cour écarte les moyens de procédure, retenant d'une part que la qualité de bailleur, distincte de celle de propriétaire, suffit à fonder l'action en validation de congé, et d'autre part que la notification par un clerc assermenté sous la responsabilité du commissaire de justice est régulière. Sur le fond, elle retient que l'indemnisation des éléments incorporels que sont la clientèle et l'achalandage est subordonnée, en application de la loi n° 49-16, à la preuve d'un préjudice réel et actuel, laquelle fait défaut dès lors que le fonds de commerce était inexploité depuis plus de deux ans et qu'aucune déclaration fiscale n'était produite, peu important la cause de la cessation d'activité. La cour valide également l'appréciation du premier juge sur les améliorations, considérant que l'indemnité doit se fonder sur les travaux nécessaires et autorisés constatés par l'expert, à l'exclusion des factures jugées surévaluées ou relatives à des équipements mobiliers. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions, les appels principal et incident étant rejetés.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به المستأنف بواسطة دفاعه بتاريخ 29/04/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 21/11/2023 والقاضي ببراءة خيرة تقويمية بواسطة الخبير [محمد بن سعيد] وكذا الحكم البات عدد 2205 الصادر بتاريخ 27/02/2024 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 6322/8219/2023 والقاضي في الشكل: بقبول المقالين الاصيلي والمضاد. وفي الموضوع: في المقال الأصلي: بالمصادقة على الإنذار بإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 22/02/2023 وبإفراغه من المحل التجاري الكائن بالرقم 15-17 شارع العقبي العلام حي الفلاح الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه مع تحميله الصائر ويرفض باقي الطلبات. وفي المقال المضاد: بأداء المدعى عليه فرعيا (المكري) للمدعى فرعيا (المكتري) مبلغ 450.175,33 درهم كتعويض عن الضرر الناجم عن افراغه من المحل التجاري اعلاه مع تحميله الصائر ويرفض باقي الطلبات.

في الشكل :

في المقال الاستئنافي:

حيث إنه تم تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 16/04/2024 وبادر الى استئنافه بتاريخ 29/04/2024 اي داخل الاجل القانوني.

وحيث قدم الاستئناف وفق باقي الشروط من صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الاستئناف الفرعي:

حيث قدم الطعن وفق الشكليات المتطلبية قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله

و في الموضوع :

ويستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد صالح (ع.) تقدم بمقال لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 02/06/2023 ، والذي يعرض من خلاله أن له الملك المسمى " دار (ع.)" ذي الرسم العقاري عدد C/120436 الكائن بالرقم 11 بشارع العقيد العلام حي الفلاح الدار البيضاء و ان العقار مستخرج منه المحل التجاري الكائن بالرقم 15 - 17 شارع العقيد العلام حي الفلاح البيضاء و أن المدعى عليه يعتمده منه على سبيل الكراء بسومة كرائية قدرها 1563,00 درهم شهريا. وأنه يرغب في استرجاع المحل لاستعماله و استغلاله بنفسه وأن العارض سبق وان استصدر أمرا بتوجيه إنذار بتاريخ 02/09/2022 ملف عدد 24650 أمر عدد 24650/8103/2022، والتمس المصادقة على الإشعار بالإفراغ للاستعمال الشخصي المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 22/2/2023 والحكم بإفراغه ومن يقوم مقامه او بإذنه من المحل التجاري الكائن بالرقم 11 بشارع العقيد العلام الرقم 11 حي الفلاح الدار البيضاء شمول الحكم بالنفاذ المعجل تحميل المدعى عليه الصائر.

و استدل بشهادة الملكية و نسخة من الامر القاضي بتبليغ انذار و شهادة التسليم ونسخة من مقال رام الى توجيه انذار مؤشر عليه من

مكتب الرسوم القضائية بتاريخ 2022/9/2 مضمن به نص الإنذار.

وبناء على رسالة توضيحية مع بيان عنوان المحل المراد افراغه و استدعاء المدعى عليه به بالرقم 15-17 شارع العقيد العلام حي الفلاح البيضاء.

وبناء على مذكرة جوابية مع مقال مضاد لدفاع المدعي الفرعي التمس من خلاله 1- من حيث المقال الأصلي الإشهاد له بمذكرته والتنصيص عليها بالحكم نظرا لانعدام الصفة و نظرا لخرق مقتضيات المادة 26 و لخرق مقتضيات المادة 34 ولخروج الطلب عن الإطار القانوني 49.16 و لعدم جدية سبب الإفراغ و الحكم بعدم قبول الطلب شكلا ورفضه موضوعا. 2- من حيث المقال المضاد التصريح بأحقيقته في المطالبة بالتعويض الكامل عن إنهاء عقد الكراء الحكم بتعويض مسبق قدره 50.000.00 درهم و الأمر بإجراء خبرة عقارية تقويمية لتحديد التعويض والذي يشمل قيمة الأصل التجاري بعين المكان مع تحديد قيمة التحسينات والإصلاحات التي قام بها العارض على المحل لتخصيصه في ما اعد له مع تحديد قيمة عناصر الأصل التجاري التي سيفقدتها جراء إنهاء عقد الكراء دون نسيان قيمة مصاريف التنقل وقيمة بيع مفتاح محل تجاري الذي سدده العارض عند إبرام العقد مع المكري والمحدد في 50.000.00 درهم وحفظ حقه في الإدلاء بمطالبه النهائية بعد الخبرة وشمول التعويض المسبق بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر واستدل بصورة لعقد بيع مفتاح محرر بتاريخ 1984/2/15.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2023/11/21 والقاضي باجراء خبرة تقويمية كلف بها الخبير [محمد بن سعيد] الذي أنجز مهمته ووضع تقريره بكتابة الضبط بتاريخ 2024/02/5

و بناء على تعقيب دفاع المدعي الأصلي بعد الخبرة المدلى بها بجلسة 2024/2/13 جاء فيه ان المحل المراد استرجاعه هو محل صغير تبلغ مساحته 67 مترا مربعا وانه قبل اكرائه للمدعى عليه كان على اعلى مستوى من بلاط و جبص وصباعة و رخام و ترصيص وكهرباء و غيرها ، كما أنه كان مزودا بعدادين مستقلين لمادتي الماء والكهرباء . و كذلك الأمر بالنسبة لواجهته الامامية و ان المكثري وقت تسلمه لم يكن بحاجة للقيام بأي إصلاحات قبل بدء العمل به. 2 - حول كون المحل المراد استرجاعه مغلق منذ مدة و ان السيد الخبير اورد في تقريره المدلى به في الملف و اكد ما يتشبهت به العارض من كون المحل موضوع الدعوى الحالية متوقف عن ممارسة نشاط التجاري بسبب قرار صادر عن السيد رئيس مقاطعة مولاي رشيد الأمر الذي تؤكد فواتير استهلاك الماء و الكهرباء اللتان سجلتا استهلاك شبه منعدم لمادتي الماء و الكهرباء و حيث ان المحل لا يمارس به أي نشاط تجاري يستوجب التعويض عنه والدليل على ذلك ان المكثري لم يدل للسيد الخبير بالتصاريح الضريبية للأربع سنوات الاخيرة و لا بضريرة الرسم المهني و لا التعريف الضريبي عن نفس المدة رغم امهاله له للإدلاء بها. 3 - حول السومة الكرائية للمحلات التجارية المجاورة : و ان الاقبال على المحلات التجارية بشارع العقيد العلام تراجع تراجع ملحوظا في الآونة الأخيرة و كذلك الامر بالنسبة للسومة الكرائية و ذلك بفعل مرور خط الطراموي و الذي ادى الى تضيق الشارع بشكل كبير وجعل المحلات غير مرئية كما كانت من قبل مما ادى تراجع انشطتها التجارية و ان السومة الكرائية للمحلات التجارية بشارع العقيد العلام اصبحت تتراوح حاليا بين 2500,00 و 3000,00 درهم و انه وباحتساب السومة الكرائية للمحلات التجارية المجاورة للمحل موضوع الخبرة يمكن تحديد قيمة حق الكراء حسب الفرق في السومة الكرائية لمدة خمس سنوات كما يلي و هو المقترح الأكثر دقة وواقعية :

$$3500 + 2500 : 2 = 1563 * 60 = 86220,00 \text{ درهم}$$

كما ادلى المدعى عليه للسيد الخبير بمجموعة من الفواتير حسب زعمه ترجع الى مجموعة من الإصلاحات التي ادخلها على المحل موضوع الدعوى. و حيث انه تجدر الاشارة الى ذلك وكما جاء في تقرير السيد الخبير فان المكثري باشر عمليات الإصلاحات المزعومة بالمحل بعد توصله بالإنذار من اجل الافراغ للاستعمال الشخصي بتاريخ 22/02/2023 و انه استمر فيها حتى بعد رفع الدعوى الحالية بتاريخ 02/06/2023 و مرور ازيد من ثماني اشهر من التقاضي و انعقاد حوالي عشر جلسات للمحكمة من اجل البث في النزاع ، الأمر الذي يطرح اكثر من مئات علامات استفهام حول جدوى هاته الإصلاحات إن وجدت فعلا و الغرض الحقيقي منها ، فأى شخص عادي

كان لن يباشر أي عمليات اصلاح بالمحل الذي يكتريه فور توصله بإنذار من اجل الافراغ للاستعمال الشخصي ، و ان كان يباشرها فانه سيتوقف عنها لأن القانون يمنعه من ذلك

1 - حول الفاتورة الاولى التي تحمل الرقم 111/23 بمبلغ 523.490,00 درهم المؤرخة في 2023/10/16 و الصادرة عن شركة S.S.S. : بالرجوع الى الفاتورة رقم 111/23 و التي تحمل مبلغ 523490,00 درهم و المؤرخة في 16/10/2023 و بملاحظة اولية للمحكمة ستجد ان هاته الفاتورة اعطيت على سبيل المجاملة و المحاباة ان لم نقل انها مزورة ، بل اكثر من ذلك بالرجوع الى نموذج "ج" للشركة مصدرة الفاتورة نجد على انها متخصصة في مجال التصميم و الطباعة و ليس لها علاقة لنشاطها التجاري بما ضمن بفاتورتها رقم 111/2023 و هو الثابت من خلال نودج رقم 7 المتعلق بها كما ان العناصر الثلاث المضمنة بالفاتورة المذكورة و المحددة في مبلغ 523490 هو مبلغ كاف لشراء عقار برتمته و العنصر الأول منها يخيل انه يتعلق بتهيئة مقهى او مطعم عصري و العنصر الثاني يتضمن مجموعة من المنقولات الخاصة بالمطبخ على فرض وجودها فهي قابلة للنقل و يجب معه استبعادها اما العنصر الثالث الحامل لمبلغ 45270.00 دره لتزيين الواجهة و اللوحة الاشهارية فهو يثير الاستغراب بخاصة امام تواجد المحل الذي هو مجرد محلبة في حي متواضع .

حول الفاتورة الثانية التي تحمل الرقم 0510/23 بمبلغ 320.156,00 درهم المؤرخة 2023/10/05 و الصادرة عن شركة I.: فكل عناصرها جاءت مبالغ فيها مما يؤكد صورتها و عدم مطابقتها للواقع و رغبة من المدعى عليه للانثراء بدون سبب على حساب المدعي فضلا على ان سوء نيته في التقاضي متجلية في استمراره في القيام بالإصلاحات المزعومة رغم الإنذار من اجل الافراغ للاستعمال الشخصي بتاريخ 22/02/2023 و انه استمر فيها حتى بعد رفع الدعوى الحالية بتاريخ 02/06/2023 و مرور ازيد من ثماني اشهر من جلسات للمحكمة من اجل البت في النزاع ملتصقا بذلك استبعاد الفاتورتين التي قدمت للخبير والتي عنونهما بالعناصر المادية في تقريره و الحكم وفق المقال و استدل بنموذجي ج و صورة للفاتورتين.

وبناء على تعقيب دفاع المدعي الفرعي بعد الخبرة و المؤدى عنها الرسوم القضائية والتي جاء فيها حيث ان الخبرة التي أنجزها السيد الخبير المنتدب اقل ما يمكن ان توصف بها أنها غير موضوعية كونها تجاهلت مدة الكراء الفعلية عند احتساب حق الإيجار و تجاهلت ما تطلبه الأمر التمهيدي اعتماده في حال غياب التصريحات الضريبية من الاستناد على خبرة المثل و تجاهلت الوثائق التي أدلى بها الطرف المكثري لتأكيد تصريحاته المدونة من طرف السيد الخبير . كما تجاهل السيد الخبير القيمة الحقيقية للتحسينات و الإصلاحات المدخلة على المحل التجاري رغم الإدلاء بما يثبت ذلك بواسطة الفواتير وفق الشكل التي سيوضحه.

من حيث التعويض عن حق الإيجار: ان السيد الخبير قوم حق الإيجار حسب أثمان السوق وفق للحرفيون في ثمن قدره 300.000 درهم و الحال ان الثمن الحقيقي للحق في الكراء (شراء المفتاح داخل المنطقة يتراوح بين مبلغ 1.000.000.00 درهم و 1.500.000.00 درهم كما قوم حق الإيجار حسب الفرق في السومة الكرائية معتمدا مؤشر ما بين 5000 درهم و 6000 درهم كسومة للكراء و الحال ان سعر الكراء داخل نفس المنطقة يتراوح ما بين 10000.00 درهم و 20.000.00 درهم شهريا و ان المؤشرات التي سطرها الخبير الاحتساب الحق في الإيجار تبقى غير مطابقة للواقع سيما وان السيد الخبير لم يعزز تقريره بما يثبت هذه الأسعار داخل نفس المنطقة و ان التعويض الحقيقي عن الحق في الكراء مع مراعاة مدة الكراء الفعلية التي استمرت 40 سنة ابتداء من تاريخ إبرام العقد سنة 1984 يكون التعويض المناسب عنها يحتسب على اساس 60 شهرا هي 10.000.00 درهم + 20.000.00 درهم(2) - (1563*60 شهرا = 806.220,00 درهم و عليه يكون ما توصل اليه السيد الخبير المنتدب حول التعويض الحق في الإيجار المحدد في مبلغ 255.680.00 درهم جد مجحف ولم يراعي السومة الحقيقية للكراء داخل نفس المنطقة سيما وان السيد الخبير أكد في وصفه للمحل التجاري انه يتواجد بشارع يعرف نشاط تجاري مهم .

2 - من حيث التعويض عن السمعة و الزبناء

ان الخبير لم ينقل للمحكمة حقيقة توقف نشاط المحل من حيث مدته ودواعيه رغم توصل السيد الخبير بالوثائق والمستندات التي تثبت

ذلك حسب مرفقات التقرير والرسالة الكتابية التي توصل بها من الدفاع و ان الخبير سطر في تقريره انه تعذر تحديد التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية بسبب توقف المحل التجاري من طرف السلطة المحلية منذ 17/12/2018 والحال أن السيد الخبير توصل بنسخة من قرار السلطات المحلية رقم 9 بتاريخ 12/07/2019 يهم استئناف نشاط المحل التجاري كما ان الطرف المكري السيد عثمان (ع.) الذي حضر إجراءات البحث نيابة عن والده المدعي أكد نفسه في تصريحه للسيد الخبير ان المحل مغلق منذ شهر ابريل 2021 وليس منذ 17/12/2018 مؤكدا ان تاريخ اغلاق المحل كان ابتداء من ابريل 2021 الى غاية أكتوبر 2023 و ان دواعي الاغلاق لم يكن بسبب قرار السلطات المحلية التي أدنت بتاريخ 12/07/2019 باستئناف المحل التجاري لنشاطه من جديد وانما كان بسبب منع المكري للعارض من القيام بالإصلاحات المتصلة بالمحل التجاري والحكم الاستعجالي ومحاضر الامتناع التي أنجزت بصدها المادون بها اداريا بمقتضى تراخيص والمحكوم بها قضائيا حسب الثابت من رخصة الإصلاح و الحكم الاستعجالي و محاضر الامتناع، و ان المنع من القيام بالإصلاحات الضرورية المتطلبة للمحل التجاري ثابتة من خلال مجموعة من المحاضر الرسمية والتي يعاين فيها السيد المفوض القضائي المنع من القيام بالإصلاحات بسبب تدخل المدعي وأبناءه للحيلولة دون مباشرة الإصلاحات المأذون له بها من طرف السلطات المختصة وكذا من طرف القضاء و ان المدعي في شخص ابنه السيد عثمان (ع.) قام بتاريخ 30/05/2022 من منع العارض من مباشرة أشغال الإصلاح والصيانة للواجهة الأمامية للمحل التجاري موضوع رخصة الإصلاح عدد 07/2022 ومنعه ايضا من فتح قناة الصرف الصحي الرئيسية الخاصة بالمحل التجاري التي يتواجد مخرجها الرئيسي بالملك العمومي أمام العقار بعد اختناق القناة حسب الثابت من خلال محضري معاينة مجردة واثبات حال المؤرخ في 30/05/2022 من طرف المفوض القضائي السيد [بوشعيب جريد] وان المنع من القيام بالإصلاحات حرمه من استغلال اصله التجاري فيما خصص له و تسبب له في توقف شامل عن العمل مما حدا به الى التقدم بدعوى قضائية رامية إلى التعويض عن الحرمان من استغلال اصله التجاري فتح له ملف عدد 10845/8202/2023 حسب الثابت من خلال نسخة من المقال الافتتاحي (رفقته) وان المحكمة أصدرت أمرا بتاريخ 08/01/2024 تحت عدد 29 قضى بإجراء خبرة حسابية لتقويم الأضرار المادية والمعنوية التي تكبدها المكثري من جراء توقف نشاطه التجاري الذي هو عبارة قرن عن المدة 30/05/2021 إلى غاية انجاز الخبرة حسب الثابت من خلال نسخة من الأمر التمهيدي

وحيث بذلك يكون القضاء قد ثبت له من خلال استجابته للأمر بإجراء خبرة حسابية ان توقف المحل التجاري عن مزاولة نشاطه التجاري لم يكن بسبب قرار السلطات المحلية وإنما بسبب منع المدعي العارض من القيام بالإصلاحات المؤدون بها إداريا بمقتضى تراخيص والمحكوم بها قضائيا من طرف القضاء الاستعجالي ويكون ما

خلص إليه السيد الخبير المنتدب حول مدة الإغلاق ودواعيه ليس في محله

3 - من حيث قيمة الإصلاحات والتحسينات المدخلة على المحل التجاري:

ان السيد الخبير حدد قيمة الإصلاحات والتحسينات المدخلة على المحل التجاري في مبلغ 554.526.00 درهم والحال ان قيمة الفاتورتين المعززتين للخبرة تفوق قيمتها الإجمالية مبلغ 843.646.00 درهم حسب الثابت من مرفقات الخبرة و ان العارض ادلى للسيد الخبير بفاتورتين (2) اثنتين وهما : فاتورة شركة I. رقم 510/23 تحمل مبلغ 320.156.00 درهم فاتورة شركة S.S. رقم 111/23 تحمل مبلغ 523.490.00 درهم و بذلك تكون قيمة التحسينات والإصلاحات تساوي مبلغ 843.646.00 درهم وهو ما يؤكد ان الخبير لم يأخذ بعين الاعتبار كل التحسينات والإصلاحات المدخلة على المحل التجاري رغم الإدلاء بالفاتورتين مما يتعين معه إرجاع المهمة للسيد الخبير لتصحيح الوضع وذلك باعتماد السعر الحقيقي للكراء و الثمن الفعلي للحق في الكراء مع إلزامه بالإدلاء بما يثبت هذه الأسعار مع اعتماد أجرة المثل في احتساب التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية والزامه بالإدلاء بما يثبت ذلك مع اعتماد القيمة الإجمالية الفعلية للتحسينات والإصلاحات المدخلة على المحل التجاري. او الأمر بإجراء خبرة جديدة و احتياطيا وحيث ان المحكمة يجوز لها ان تأخذ بالخبرة على سبيل الاستئناس وفق ما درج عليه العمل القضائي في العديد من القرارات المتواترة وفي إطار جبر الضرر الكامل عن إنهاء عقد الكراء التجاري ونظرا لكون المحل التجاري يتمركز في حي نشط ويعرف رواجاً تجارياً مهما خاصة تواجد على مشارف محطة خط الطرامواي وبفضل مساحته التي تتجاوز 67 متر مربع وتموقعه وسط أكبر المجمعات التجارية المتواجدة بشوارع العقيد العلام ناهيك عن طول مدة الكراء التي ناهزت 40 سنة و السمعة التجارية التي يشتهر بها المحل وسط الساكنة وأهمية عنصر الزبناء التي

أسسها خلال مدة الكراء ملتصقا بالحكم بأداء السيد صالح (ع.) لفائدة العارض مبلغ 1.200.000.00 درهم كتعويض عن إنهاء عقد الكراء و الإفراغ للاستعمال الشخصي

و ارفق مذكرته ب: - قرار السلطات المحلية رقم 9 بتاريخ 12/07/2019 يهم استئناف نشاط المحل التجاري. - كشف الاستهلاك لعدادي الماء والكهرباء عن المدة من سنة 2018 إلى سنة 2023 - رخصة إدارية عدد 07 تأذن للمكثري بالقيام بالإصلاحات - رخصة إدارية عدد 14 تأذن للمكثري القيام بالإصلاحات - حكم استعجالي يأذن للمكثري القيام بالإصلاحات مع محضر امتناع - محضر معاينة واثبات حال مؤرخ في 30/05/2022 منجز من طرف [بوشعيب جريد] - محضر معاينة مؤرخ في 06/04/2023 منجز من طرف المفوض القضائي السيد [مزاني عبد الواحد] - محضر معاينة منجز بتاريخ 22/06/2022 منجز من طرف [كمال مستعين] - نسخة من مقال رامي إلى التعويض عن الحرمان من استغلال محل تجاري فتح له ملف عدد 10845/8202/2023 - نسخة من امر تمهيدي بإجراء خبرة حسابية الملف التجاري 10845/8202/2023 الصادر بتاريخ 08/01/2024.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنافه أن الحكم المطعون فيه جانب الصواب في ما قضى به ذلك أنه نازع ابتدائيا في صفة تملك المستأنف عليه للعقار موضوع شهادة الملكية ذي الرسم العقاري عدد C/120436 الملك المسمى "دار (ع.)" مؤكدا ان شهادة الملكية لا تتعلق بالعقار موضوع النزاع وان تعليل المحكمة الابتدائية حملت عبء اثبات عكس ما جاءت عليه صفة المالك على عاتق المستأنف والحال ان الصفة والمصلحة والاهلية المنصوص عليها في المادة 01 من ق.م.م يبقى عبئ اثباتها على عاتق المدعي باعتبار مركزه في الدعوى وان الثابت من خلال ما ضمن بالبيانات المضمنة بشهادة الملكية يتبين ان العقار متكون من بناية بها طابق ارضي وثلاث طوابق علوية والحال ان العقار موضوع الدعوى الحالية يشمل على محل تجاري أسفل العقار موضوع دعوى الافراغ كما ان شهادة الملكية لا تثبت تملك المستأنف عليه للعقار موضوع الافراغ وقت رفع دعواه اذ انها تعود لتاريخ 20/04/2022 اي ان عمرها تجاوز 3 اشهر والحال ان الدعوى الحالية قدمت بتاريخ 02/06/2023 أي بعد ما يزيد عن سنة تقريبا مما يجعل صفة ومصلحة المستأنف عليه منتفية في نازلة الحال ويكون تعليل المحكمة في الشق المتعلق بالصفة لم يصادف الصواب وانه يتضح من الحكم المطعون فيه أن المحكمة الابتدائية بعد إدراج القضية للمداولة لجلسة 2023/11/21 لم تخرج الملف من المداولة قصد إشعار دفاع المكثري (المستأنف) بالوثيقة المدلى بها خلال المداولة وهي رسالة الإنذار قصد إبداء أوجه دفاعه وإنما بثت في القضية وأصدرت أمرها التمهيدي بتاريخ 2023/1/21 القاضي بانتداب الخبير [محمد بن سعيد] لإجراء خبرة تقييمية على المحل التجاري حسب الثابت من خلال نسخة من الأمر التمهيدي المؤرخ في 2023/11/21 دون تمكين المستأنف من إبداء أوجه طعنه في رسالة الإنذار المدلى بها خلال المداولة و مناقشة توفر هذه الوثيقة على البيانات المنصوص عليها في المادة 26 من عددها وهو ما يعتبر خرقا لحق الدفاع سيما وان رسالة الإنذار هي مؤثرة في النزاع ولا تستقيم الدعوى بدونها وهو ما يجعل تعليل المحكمة الابتدائية ان رسالة الإنذار لم تكن محل إي طعن فيه تحريف لمسار القضية وخرق لحق الدفاع الذي لم يشعر بتاتا بالإدلاء بأي وثيقة خلال المداولة مما يتعين معه التصريح باستبعاد هذه الوثيقة من الملف واعتبارها كأن لم تكن مع إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من المصادقة على الإنذار وبعد التصدي من جديد القرار بعدم قبول الدعوى لأن ما بني على باطل فهو باطل ومن جهة ثانية ان ما ساقته المحكمة الابتدائية في تعليلها بشأن مقتضيات المادة 44 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين في غير محله ذلك ان التعليل يهم النزاع حول إجراءات المصادقة من توقيع وتأشير على أصول التبليغات التي يتعين على السيد المفوض القضائي أن يخاطب عليها حينما يعهد لكاثبه القيام بها لكي تعتبر صحيحة وان النزاع في هذه الحالة يكون حول قانونية شهادة التسليم او قانونية شهادة التبليغ في حين ان النزاع في الملف الحالي يهم الصفة او الشخص الذي باشر عملية تبليغ الإنذار وليس الإجراءات المتصلة بتوقيع السيد المفوض القضائي على أصول التبليغات التي يعهد بها لكاثبه وان التبليغ الواقع بتاريخ 2023/02/22 وقع من جهة ليست له صلاحية التبليغ طبقا للمادة 34 من القانون رقم 49.16 وان عملية التبليغ تمت عن طريق السيد [يوسف محسن] بصفته كاتب مفوض قضائي وليس عن طريق المفوض القضائي شخصا حسب الثابت من خلال شهادة التسليم المدلى بها في ملف تبليغ عدد 2023/8401/810 وهو ما يتعارض مع مقتضيات المادة 34 ومن حيث الطعن في الخبرة ان المؤشرات التي سطرها الخبير [محمد بن سعيد] لاحتساب الحق في الإيجار تبقى غير مطابقة للواقع سيما وان السيد الخبير لم يعزز تقريره بما يثبت هذه الأسعار داخل نفس المنطقة ولم يرفق تقريره بما

يثبت قيامه بالبحث الميداني مع الحرفيين إذ ان التقرير مجرد من أي اشهادات او إقرارات صادرة عن الحرفيين وان الأسعار التي حددها السيد الخبير مستنبطة من وحيه وخياله ولا تراعي أسعار السوق المتداولة داخل نفس المنطقة وهو ما يجعل الخبرة المنجزة غير موضوعية هذا من جهة أولى ومن جهة ثانية فان السيد الخبير لم يبين من اين استخلص طريقة الحساب والمقترحات الثلاث التي صاغها من اجل تحديد التعويض عن الحق في الإيجار وما هو سنده في هذه العملية الحسابية وان التعويض الحقيقي عن الحق في الكراء مع مراعاة مدة الكراء الفعلية التي استمرت 39 سنة ابتداء من تاريخ إبرام العقد سنة 1984 يكون التعويض المناسب عند احتسابه على اساس 84 شهرا هو 1.127.028.00 درهم بناء على العملية الحسابية التي اقرها العمل القضائي في مثل هذه النوازل

(10.000.00 درهم + 20.000.00 درهم) / 2 - (1563 - 84 * 84 شهرا = 1.127.028.00 درهم

وعليه يكون ما توصل اليه السيد الخبير المنتدب حول التعويض عن الحق في الإيجار المحدد في مبلغ 255.680.00 درهم او المعدل من طرف المحكمة الابتدائية التي حددته في 287175.33 درهم جد مجحف ولم يراعي السومة الحقيقية للكراء داخل نفس المنطقة سيما وان السيد الخبير أكد في وصفه للمحل التجاري انه يتواجد بشارع يعرف نشاط تجاري مهم حسب الثابت من خلال وصف السيد الخبير كما ان الحرمان من التعويض عن السمعة التجارية والزبناء إنما يكون بسبب الإغلاق الذي يعود لرغبة المكنزي مستغل المحل التجاري بإرادته الحرة او اهماله وليس لعوامل خارجية لا يد له فيها كمنع المكنزي من استغلال نشاطه فيما خصص له وإغلاق محله التجاري ومنعه من القيام بالإصلاحات المتصلة به وأن دواعي إغلاق المحل التجاري للعارض منذ شهر ابريل 2021 إلى غاية شهر أكتوبر 2023 لم يكن بسبب قرار السلطات المحلية التي أذنت بتاريخ 2019/07/12 باستئناف المحل التجاري لنشاطه من جديد حسب الثابت من خلال قرار استئناف النشاط وانما كان بسبب منع المكنزي للعارض من القيام بالإصلاحات المتصلة بالمحل التجاري المؤذن بها اداريا بمقتضى تراخيص والمحكوم بها قضائيا حسب الثابت من خلال رخص الإصلاح والحكم الاستعجالي ومحاضر الامتياز التي أنجزت بصددها وان المنع من القيام بهذه الإصلاحات حرم العارض من استغلال اصله التجاري فيما خصص له وتسبب له في توقف شامل عن العمل منذ شهر ابريل 2021 لكون المحل التجاري وهيكلته أصبح غير صالح للاستعمال بسبب المنع من الإصلاحات المطلوبة حسب إفادة الشهود السيد عبد الكبير (ح.) والسيد رجوان (ه.) صرحوا للسيد المفوض القضائي ان المحل مغلق منذ شهر ابريل 2021 بسبب منع طالب الإجراء من القيام بالإصلاحات من طرف مالك المحل وان السيد الخبير توصل برسالة كتابية من الدفاع تشرح له الوضع حول مدة الإغلاق ودواعيه وتوصل بجميع المستندات والوثائق من محاضر المنع والمعائنات و الرخص الإدارية والحكم الاستعجالي دون ان يشير في تقريره إليها ودون ان يعطي صورة حقيقية للمحكمة حول النزاع القائم حول إغلاق المحل التجاري وهو ما يجعل خبرته توصف بالمحابة وعدم الموضوعية وبذلك فإن إغلاق المحل التجاري لمدة سنتين كان بفعل المكنزي لحرمان المكنزي من التعويض بسوء نية بدليل انه لم يفكر طوال هاته المدة في بعث إنذار قضائي للمكنزي من اجل مطالبته بالإفراغ للاستعمال الشخصي وإنما انتظر حتى يتم استكمال اجل السنيتين من اجل هضم حقوقه المشروعة المترتبة عن إنهاء عقد الكراء وعليه فانه يظهر من هذا النقاش ان المكنزي قد خطط للوصول لهاته النتيجة عبر منع المكنزي واستمراره في ذلك لمدة ناهزت سنتين للحيلولة دون استئناف نشاطه وأنه كان على المحكمة الابتدائية أن تبحث في سبب الإغلاق ودواعيه من اجل ترتيب الآثار القانونية ومن جهة ثالثة فإن تعليل المحكمة عدم أحقية المكنزي في التعويض عن السمعة التجارية والزبناء لعدم توفره على التصريحات الضريبية لأربع السنوات الأخيرة فيه تناقض مع ما صاغته المحكمة نفسها من مقتضيات في الأمر التمهيدي الصادر عنها بتاريخ 2023/11/21 والتي أجازت فيه للسيد الخبير [محمد بن سعيد] في حال عدم وجود الوثائق المحاسبية والضريبية يمكن الاعتماد على مداخل النشاط المماثل ومتوسط الراوج التجاري في نفس المنطقة حسب الثابت من خلال ما جاء من مقتضيات في الأمر التمهيدي وبذلك تكون المحكمة سقطت في تناقض بين أجزاء الأحكام الصادرة عنها ويتبين من خلال هذه المناقشة ان العارض يبقى محق في التعويض عن السمعة التجارية و الزبناء رغم إغلاق المحل التجاري لأكثر من سنتين وذلك لكون الإغلاق تم بتدبير و تخطيط ممنهج من المكنزي سيء النية من اجل محاولة حرمانه من تعويضاته وهو ما يتعين معاملته بنقيض قصده كما ان المكنزي لم يسمح له بالقيام ببعض الإصلاحات الداخلية دون الإصلاحات الخارجية التي تهم الواجهة الأمامية و اللوحة الإشهارية إلا بعد تبليغ المكنزي برسالة الإنذار بالإفراغ بتاريخ 2023/02/22 وهنا يظهر سوء نية ومكر وخداع المكنزي الذي كان يخطط لصنع و خلق وضعية تهم استمرار غلق المحل التجاري لمدة سنتين عبر منع المكنزي من القيام بالإصلاحات الضرورية والانتظار إلى حين تبليغه برسالة الإنذار و تسجيل المقال للمطالبة بالإفراغ

والاحتجاج يكون المحل مغلق وان الإصلاحات تمت بعد التوصل بالإنداز بالإفراغ وان الملف به من الرخص الإدارية و الحكم الاستعجالي الصادرة كلها سنة 2022 و محاضر الامتناع من القيام بالإصلاحات الضرورية التي أنجزت في مناسبات مختلفة تعود لما قبل تاريخ التوصل بالإنداز بالإفراغ بتاريخ 2023/02/22 تثبت ان المكثري لم ينتظر القيام بهذه الإصلاحات لما بعد توصله بالإنداز لإنتقال كاهل المكثري كما جاء في تعليل المحكمة وانما المكثري هو من منعه من القيام بهذه الإصلاحات الا بعد توصله برسالة الإفراغ وان استبعاد المحكمة الابتدائية الفاتورة عدد 111/23 الصادرة عن شركة S.S.S. بعلة ان تخصصها يتعلق بالمعلومات حسب نموذج 7 وليس بالأشغال التي أدرجتها بفاتورتها يبقى في غير محله وينم عن عدم اطلاع المحكمة على نشاط الشركة المذكور والمحدد في السجل التجاري والذي حدد نشاطها وتخصصها في المعلومات وكذا أنشطة أخرى مختلفة وان تكلفة الأشغال التي قومها السيد الخبير بمعاينته للمحل التجاري تتماشى مع المبالغ المدرجة بالفاتورة عدد 23/510 وعليه فان قول المحكمة الابتدائية أو تعليلها بأنها جاءت مبالغ فيها يبقى تعليل غير سليم وغير مبرر وان المحكمة وان كان لها كامل السلطة التقديرية في الأخذ بالخبرة من عدمها فإنها ملزمة بتعليل حكمها تعليلًا سليماً من الناحية الواقعية والقانونية كما ان التعليل الذي ساقته المحكمة الابتدائية للخفض من قيمة الإصلاحات والتحسينات المدخلة على المحل التجاري من مبلغ 554.526.00 درهم إلى مبلغ 150.000.00 درهم فيه اجحاف وظلم للمكثري الذي صرف مبالغ خيالية تناهز مبلغ 843.646.00 درهم حسب الثابت من خلال الفاتورة عدد 23/111 و الفاتورة عدد 23/510 المرفقتين بتقرير السيد الخبير وهو ما يؤكد ان السيد الخبير لم يأخذ بعين الاعتبار كل التحسينات والإصلاحات المدخلة على المحل التجاري رغم الإدلاء بما يثبت ذلك وهو ما يجعل الخبرة المنجزة غير موضوعية وان تعليل المحكمة في هذا الشق غير مبرر و مشوب بالقصور لذلك يلتمس العارض أساساً إلغاء الحكم الابتدائي في ما قضى به من مصادقة على الإنداز بالإفراغ للاستعمال الشخصي المبلغ بتاريخ 2023/02/22 وبعد التصدي من جديد القرار بعدم قبول الدعوى وتحميل المستأنف عليه الصائر واحتياطياً الأمر بإجراء خبرة تقييمية جديدة على المحل التجاري تسند لأحد الخبراء الحيسوبين او العقاريين تكون مهمته تحديد التعويض الكامل عن إنهاء عقد الكراء من خلال تحديد التعويض عن الحق في الكراء بناء على البحث الميداني وإعمال السعر الحقيقي للسومة الكرائية داخل المنطقة وتحديد التعويض عن السمعة التجارية و الزبناء رغم إغلاق المحل والاستناد في ذلك على أجرة المثل و تحديد قيمة الإصلاحات والتحسينات المدخلة على المحل التجاري المدرجة في الفاتورتين عدد 23/111 و 23/510 مع تحرير تقرير مفصل بكل العمليات التي انجزها وبيان طريقة حسابها وحفظ حق العارض في الإدلاء بمطالبه النهائية بعد الخبرة.

ارفق المقال بنسخة حكم وطي التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بهما من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 18/07/2024 جاء فيها أن الدفع المتعلق بانعدام الصفة لا اساس له من الصحة ذلك ان المستأنف عليه اصلياً ادلى للمحكمة الابتدائية بشهادة الملكية الخاصة بالعقار المسمى "دار (ع)." ذي الرسم العقاري عدد C/120436 والتي تفيد تملكه للعقار المستخرج منه المحل التجاري موضوع النزاع وان سند المستأنف عليه في تقديم دعواه الحالية يبقى هو عقد الكراء وليس الملكية فصفة المكثري تستمد من عقد الكراء ولا من صفة المالك للعقار بالاضافة الى ان الدفع المتعلق بخرق مقتضيات المادة 34 من القانون 81/03 غير مبني على اساس قانوني ذلك ان تبليغ رسالة الانذار تم بشكل قانوني سليم بواسطة كاتب المفوض القضائي وفق ما ينص عليه القانون ومن جهة ثانية بخصوص الطعن في الخبرة ان السومة الكرائية للمحلات التجارية بشارع العقيد العلامة تتراوح حالياً ما بين 2500,00 درهم و 3000,00 درهم نظراً للتراجع التجاري الملحوظ في الآونة الاخيرة في المنطقة وذلك بفعل مرور خط الطرامواي والذي ادى الى تضيق الشارع بشكل كبير وجعل المحلات غير مرئية كما كانت من قبل مما ادى الى تراجع نشاطها التجاري مما جعل الاقبال عليها من قبل المكثرين شبه منعدم وان تعليل المحكمة الابتدائية بخصوص التعويض عن السمعة التجارية وعنصر الزبناء جاء سليماً ومؤسساً فالمستأنف توقف عن ممارسة نشاطه التجاري لأزيد من سنتين الامر الذي جعل الاصل التجاري يفقد زبائنه وسمعته التجارية بسبب الاغلاق كل هاته الفترة وان سبب الاغلاق يرجع لقرار صادر عن السلطة المحلية وما يؤكد ذلك هو عدم توفره على التصريحات الضريبية للأربع سنوات الاخيرة وكذا فواتير استهلاك مادي الماء والكهرباء الشبه منعدمة ذلك ان الشرطة الادارية سبق ان نهت المستأنف بضرورة احترام الرخصة الممنوحة له وعدم تجاوزها الى أنشطة غير مرخص بها وامام عدم امتثاله قامت السلطات المختصة بايقاف النشاط التجاري واغلاق المحل وبعد فترة من معاودته مزاولة نشاطه اضطر الى الاغلاق من جديد وذلك بسبب تراكم واجبات استهلاك مادي الماء

والكهرباء فقامت شركة ليديك بقطع المادتين عنه ومن جهة أخرى ان المستأنف عليه لم يسبق له ان منع المستأنف من القيام بالاصلاحات ذلك انه دأب على القيام بعدة اصلاحات داخل المحل وخارجه على مر السنين والاكثر من ذلك فقد سبق له ان قام باحداث تغييرات بالمحل عبر بناء حائطين من الاجور وباحداث سدة اسمنتية وغير بلاط الارضية دون الحصول على اذن من العارض ولا على رخصة ادارية وفقا لمقتضيات قانون التعمير وان العارض سبق له التقدم بالزور الفرعي في محضر المفوض القضائي السيد [بوشعيب جريد] عدد 36/2022 المؤرخ في 30/09/2022 والمعنون بمحضر امتناع وعدم السماح للمدعي بعدم اتمام الاصلاحات الضرورية بمحله التجاري وان المستأنف عليه لم يباشر عمليات الاصلاح الا بعد توصله بالانذار بالافراغ وان الفاتورتين المدلى بهما من قبله تضمنتا مبالغ غير مستحقة استبعدها السيد الخبير عن حق وأن ما توصلت اليه المحكمة من استبعاد الفاتورتين يبقى حكمها سليما .

وحول الاستئناف الفرعي أن التعويض المستحق من قبل محكمة البداية لفائدة المستأنف عليه لم يراع كون المحل موضوع الدعوى هو مجرد محل صغير لا تتجاوز مساحته 67 مترا مربعا وأنه مغلق منذ مدة بسبب قرار صادر عن السيد رئيس مقاطعة مولا رشيد لأسباب ادارية تتعلق بعدم احترام التراخيص الادارية وشروط النظافة والنشاط المرخص به ومن جهة ثانية ان الاقبال على المحلات التجارية بشارع العقدي العلام تراجع تراجعا ملحوظا في الاونة الاخيرة وكذلك الامر بالنسبة للسومة الكرائية وذلك بفعل مرور خط طرامواي وأن محكمة البداية عندما عدلت المقترح الثاني الذي جاء به تقرير الخبرة وبدل اعتماد 60 شهرا اعتمدت 84 شهرا أي سبع سنوات بدل خمسة تكون قد جانبت الصواب وعرضت حكمها للالغاء كما ان النشاط المرخص بمزاولته في المحل موضوع الدعوى الحالية هو بيع الحلويات والمشروبات الغازية حسب الرخصة رقم 492/1989 المتعلقة بالمحل وان المستأنف عليه ورغبة منه في تغليب المحكمة فانه يدعي بان محله متخصص في صناعة الحلويات وتحضير الوجبات السريعة وان السومة التي يكتري بها المحل التجاري موضوع الدعوى من العارضة لا تتجاوز مبلغ 1653,00 درهم وان التعويض عن الافراغ المحدد من قبل السيد الخبير في تقريره يتجاوز بكثير مجموع المبالغ التي تسلمها المستأنف فرعيا من المستأنف عليه منذ بداية العلاقة الكرائية الامر الذي يشكل اثراء على حساب المستأنف فرعيا واضرار بمصالحه وان المحكمة عندما قضت للمستأنف عليه بمبلغ 150.000,00 درهم كتعويض عن الاصلاحات والتحسينات المدخلة بالمحل موضوع الدعوى تكون قد جانبت الصواب ذلك ان المستأنف عليه لم يباشر عمليات الاصلاح بالمحل الا بعد توصله بالانذار من اجل الافراغ للاستعمال الشخصي ورفع دعوى المصادقة واستمر فيها بعد مرور ازيد من ثماني اشهر من التقاضي وبخصوص الفواتير التي ادلى بها بخصوص التعويض عن التحسينات فهي فواتير سلمت له على سبيل المحاباة والمجاملة ومن جهة اخرى ان المستأنف عليه فرعيا قام بتخريب الواجهة الامامية للعقار دون ترخيص اداري كما قام بتغيير التصميم الداخلي للمحل دون موافقة المالك او ترخيص اداري وانه قام ايضا برفع ارضية المحل التجاري حوالي 18cm بالاضافة الى بناء سدة اسمنتية وجدران فاصلة داخل المحل وأن الغرض من اضافة مثل هاته الاصلاحات الغير المرخص لها من خلال الأمر القضائي الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية هو ائقال كاهل المستأنف فرعيا بتعويضات اضافية الامر الذي يشكل اضرار بمصالحه واثراء على حسابه بلا سبب، لذلك يلتزم العارض اساسا بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من المصادقة على الانذار بافراغ المحل موضوع الدعوى للاستعمال الشخصي مع تعديله جزئيا برفض الطلب المضاد وتحميل المستأنف الصائر واحتياطيا بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تعديله بتحديد قيمة التعويض عن افراغ المحل موضوع الدعوى بدون مغالاة وبكل موضوعية في مبلغ 100.000,00 درهم وتحميل المستأنف الصائر.

وبناء على مذكرة تعقيب مع مقال رام الى الطعن بالزور الفرعي ومقال ادخال الغير في الدعوى المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 19/09/2024 والتي يؤكد فيها دفعه السابقة مضيضا أنه يطعن بالزور الفرعي صراحة في كل من الفاتورة تحمل الرقم 2111/23 بمبلغ 523.490,00 درهم المؤرخة في 16/10/2023 والصادرة عن شركة S.S.S.S. و أيضا في الفاتورة التي تحمل الرقم 0510/23 بمبلغ 320.156.00 درهم المؤرخة في 10/2023 والصادرة عن شركة I. و يلتزم من المحكمة الموقرة استبعادهما من ملف الدعوى وذلك لكون الشركتين المذكورتين لم تنجزا أي اعمال بالمحل موضوع الدعوى كما انه بالاطلاع على النموذج "ج" للشركة المصدرة للفاتورة رقم 111/23 والتي تحمل مبلغ 523.490,00 درهم و المؤرخة في 16/10/2023 يتضح انها شركة متخصصة في مجال التصميم والطباعة وليس لها علاقة بنشاطها التجاري بما ضمن بفاتورتها وان المبالغ المضمنة بالفاتورتين مبالغ بهما و تتجاوز بكثير قيمة الاصلاحات المزعومة و ان العارض لا يعرف كيف تم تسليم الفاتورتين للمستأنف عليه فرعيا وأن الوثيقتين المطعون فيهما

بالزور الفرعي هما وثيقتان حاسمتان في نتيجة الدعوى الحالية لذلك يلتمس العارض اساسا بإدخال شركتي S.S.S. و I. في شخص ممثليهما القانونيين في الدعوى ويفتح مسطرة الزور الفرعي مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية والحكم باستبعاد كل من الفاتورة تحمل الرقم 111/23 بمبلغ 523,490,00 درهم المؤرخة في 16/10/2023 والصادرة عن شركة S.S.A. و أيضا في الفاتورة التي تحمل الرقم 0510/23 مبلغ 320.156.00 درهم المؤرخة في 10/2023 والصادرة عن شركة I. المطعون فيهما من ملف الدعوى و اعتبارهما لاغيتين واحتياطيا اجراء بحث في الموضوع بحضور طرفي الدعوى و المدخل فيها مع حفظ حق العارض في الادلاء بمستنتاجاته على ضوء جلسة البحث المنعقدة

وبناء على باقي المذكرات المتبادلة بين الطرفين.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 10/10/2024 حضر نائباً الطرفين فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعنان أوجه استئنافهما وفق ما تم تفصيله أعلاه.

وحيث إن من جملة ما تمسك به المستأنف أصليا انعدام صفة المستأنف عليه لمقاضاته لعدم ادلائه بما يفيد تملكه للعقار المدعى فيه وأن شهادة الملكية المستند عليها في التداعي لا تخص العقار موضوع النزاع.

وحيث ان البين من وثائق الملف وخاصة شهادة ملكية الرسم العقاري عدد C/120436 ان العقار مملوك للمكري صالح (ع.) وأن ما يدعيه الطاعن من كون الشهادة المذكورة لا تتعلق بالعقار موضوع الدعوى يبقى مجردا من كل اثبات وأن ما تمسك به من كون العقار تضمن محلا تجاريا خلافا لما ورد بالرسم العقاري من كونه مكون من طابق أرضي وثلاث طوابق علوية يبقى على غير اساس طالما أن الرسم العقاري لا يتطرق الى وجه استغلال المالك لكل جزء من العقار الذي يخصه كما أن ما يدعيه لا ينهض حجة تنفي واقعة التملك هذا من جهة ومن جهة ثانية فان العلاقة التعاقدية التي تربط بين الطرفين أساسها عقد الكراء باقرار المستأنف نفسه كما تضمنه تقرير الخبير [محمد بنسعيد] المأمور به خلال المرحلة الابتدائية وكتابات مناسبة النزاعات التي كانت قائمة بينهما آنفا وأن صفة المستأنف عليه كمكري تخوله حق التداعي بخصوص العين المكراة ان لا تلازم بين صفة المكري والمالك وهو ما ذهبت اليه محكمة النقض في قرارها عدد 166/2023 الصادر بتاريخ 08/03/2023 في الملف عدد 94/3/2/2020 والذي جاء فيه " لا يشترط في المكري الذي وجه الانذار بالافراغ ان يكون مالكا للعقار الذي توجد به العين المكراة بل يكفي ان يثبت صفته كمكري" ليبقى الدفع المثار بشأن الصفة على غير أساس ويتعين رده.

وحيث انه وبالنسبة لما تمسك به الطاعن من خرق لحقوق الدفاع لاعتماد المحكمة للوثائق المدلى بها خلال المداولة والمتعلقة برسالة الانذار فان البين من مجريات الدعوى ان المحكمة قد أدرجت الملف بعدة جلسات بعد امرها باجراء خبرة قضائية وهو ما مكن الطاعن من ابداء اوجه دفاعه وبالتالي فلا اساس لما تمسك به طالما ان مصالحه لم تتضرر انطلاقا من قاعدة لا بطلان بدون ضرر.

وحيث تمسك الطاعن ببطلان اجراءات تبليغه بالانذار لمخالفتها للقانون تبعا لتبليغها بواسطة كاتب المفوض القضائي [يوسف محسن] وليس المفوض القضائي شخصا.

وحيث انه وبخلاف ما تمسك به الطاعن فان مقتضيات المادة 15 من قانون 03-81 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين قد خولت وبمقتضى فقرتها الاخيرة للمفوض القضائي امكانية ان ينيب عنه وتحت مسؤوليته كاتبها محلفا للقيام بعمليات التبليغ وهو ما ذهبت اليه محكمة النقض في قرارها عدد 741 الصادر في الملف عدد 350/2018 ويكون محضر التبليغ تبعا لذلك صحيحا ومنتجا لآثاره طالما قد حمل تأشيرة المفوض القضائي المكلف بالتبليغ وتوقيعه ولما كان محضر تبليغ المستأنف قد تضمن الى جانب توقيع الكاتب [يوسف

محسن] تأشيرة المفوض القضائي [محمد ايت النجار] فان تبليغه يعد تبليغا صحيحا وهو ما يجعل الدفع على غير اساس مما يوجب رده.

وحيث دفع الطاعن بكون الخبرة المأمور بها خلال المرحلة الابتدائية غير موضوعية ومجحفة في حقه تبعا لهزالة التعويض عن الحق في الايجار وحرمانه من التعويض عن السمعة التجارية والزبناء.

وحيث ان الثابت من الحكم المطعون فيه ان محكمة الدرجة الاولى قد اعتمدت في تحديد التعويض المستحق عن الافراغ على المعطيات التي توفرت لديها من مساحة المحل المكروى وطبيعة النشاط المزاول وكذا قيمة السومة الكرائية وطول مدة الكراء والرواج التجاري الذي يعرفه موقعه وان ما حددته من تعويض عن الحق في الايجار يبقى كافيا ومناسبا بالنظر الى العناصر التي استندت اليها والاقتراحات التي تضمنها تقرير الخبرة.

وحيث انه وبالنسبة للتعويض عن عنصرى السمعة والزبناء فانه يعتمد على ما يعرفه المحل من رواج تجاري بالاستناد الى التصاريح الضريبية وفق ما اوجبه المادة 7 من قانون 16-49 و ضياع الربح تبعا لفقدان شبكة الزبناء والسمعة التجارية وبالتالي فان محكمة البداية حينما اعتبرت ان المكترى لا يستحق التعويض عن العنصرين المذكورين نتيجة لإغلاق المحل لأزيد من سنتين وعدم توفره على التصاريح الضريبية كانت على صواب طالما ان التعويض عن هذين العنصرين لا يتحدد الا انطلاقا من الأرباح المحققة بغض النظر عن أسباب فوات الكسب من إغلاق أو غيره وهو ما تخلف الطاعن عن اثباته.

وحيث انه وبالنسبة لقيمة الاصلاحات والتحسينات فانه وعلى خلاف ما تمسك به طرفا النزاع فان ما نحت اليه محكمة البداية من استبعاد للفواتير باعتبارها مبالغ فيها وتهم في جزء منها تجهيزات المطبخ التي يمكن نقلها الى محل آخر وتحديد التعويض المستحق عنها فيما قدره 150.000,00 درهم انطلاقا من معاينة المحل والاصلاحات الضرورية التي تمت به جاء مصادفا للصواب وأن ما اثاره المكري من طعن بالزور الفرعي في الفواتير المستدل بها لدى الخبير يبقى على غير اساس طالما ان المحكمة لم تعتمد في قضائها على الفواتير المطعون فيه وان ما حددته من تعويض انما استحق نتيجة للاصلاحات الضرورية للمحل والتي سبق الترخيص بانجازها والتي تمت معاينتها من قبل الخبير.

وحيث ان المحكمة واعمالا لمقتضيات المادة السابعة من قانون 16-49 وأخذاً منها بعين الاعتبار موقع المحل ومساحته وقدم العلاقة الكرائية والسومة المؤداة وما توفر لديها من معطيات خاصة بالاصل التجاري استنادا للعناصر اعلاه ارتأت تأييد الحكم المستأنف ورد الاستئناف الاصيلي والفرعي.

وحيث يتعين تحميل كل مستأنف صائر استئنافه.

لهذه الاسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا ابتداءيا و حضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف الاصيلي والفرعي وعدم قبول الطعن بالزور الفرعي وتحمل رافعه الصائر.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل كل مستأنف صائر استئنافه