

Indemnité d'éviction : les frais de recherche d'un nouveau local et de transfert d'adresse ne sont pas inclus dans le calcul du dédommagement légal (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61075	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3322
Date de décision 20230517	N° de dossier 2022/8206/3885	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Reprise pour usage personnel, Refus de contre-expertise, Réformation partielle du jugement, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Frais de transfert, Expertise judiciaire, Congé, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour usage personnel et déclarant irrecevable la demande reconventionnelle du preneur, la cour d'appel de commerce se prononce sur les composantes de l'indemnité d'éviction. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion tout en rejetant pour irrecevabilité la demande indemnitaire du preneur. L'appelant soutenait que sa demande reconventionnelle était recevable et que l'indemnité devait être réévaluée. La cour rappelle d'abord que le congé fondé sur l'usage personnel ouvre de plein droit au preneur un droit à une indemnité complète, rendant inopérante toute contestation sur le motif de l'éviction. Elle juge ensuite que le paiement en appel des frais de justice afférents à la demande reconventionnelle, déclarée irrecevable en première instance pour ce motif, la rend recevable dès lors que l'appel défère l'entier litige à la cour. Statuant sur le fond, la cour retient, sur la base du rapport d'expertise judiciaire, la valeur du droit au bail et des améliorations. Elle en retranche toutefois les frais de recherche d'un nouveau local et de changement d'adresse, considérant que ces postes ne figurent pas parmi les éléments de préjudice indemnissables limitativement énumérés par l'article 7 de la loi 49-16, qui ne vise que les frais de déménagement. La cour infirme donc partiellement le jugement, déclare la demande reconventionnelle recevable et condamne le bailleur au paiement d'une indemnité d'éviction recalculée, tout en confirmant le principe de l'éviction.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد محمد (ش.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 30/06/2022 يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 3855 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/04/2022 في الملف عدد 8649/8219/2020 القاضي في الشكل: بقبول الطلب الأصلي شكلا و بعدم قبول الطلب المضاد شكلا. وفي الموضوع: في الطلب الأصلي : بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ للاستعمال الشخصي المبلغ للسيد محمد (ش.) بتاريخ 23/12/2019 والحكم بإفراغه من المحل التجاري الذي يكتريه من السيدة عائشة (ي.) الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء من شخصه و أمتمته و كل من يقوم مقامه ، و تحميل المدعي الصائر ورفض باقي الطلبات.

وبناء على المقال الإصلاحي المقدم من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها والمؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 15/02/2023 تلتمس بمقتضاه اصلاح المسطرة والتصريح بانها تنوب بالملف الحالي بوكالة عن ورثة السيدة عائشة (ي.).

في الشكل: حيث إنه خلافا لما نعته المطعون ضدها فالفصل 140 من ق م م لا يعلق قبول استئناف الحكم القطعي الصادر في الموضوع بضرورة استئناف الحكم التمهيدي القاضي بإجراء الخبرة ، بل العكس هو المعبر قانونا . و لما كان الطاعن قد بلغ بالحكم المطعون فيه بتاريخ 16/06/2022 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وتقدم بمقاله بتاريخ 30/06/2022 فالاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء وأجلا.

وحيث ان المقال الإصلاحي قدم بدوره مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يستدعي قبوله .

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيدة السعدية (س.) النائبة بوكالة عن السيدة عائشة (ي.) تقدمت بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله أن المستأنف يكتري منها المحل الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء ذى الرسم العقاري عدد C/78180 و أنه عمد إلى إغلاقه لمدة أربع سنوات و هو ما يثبتته محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي السيد حسن (ح.) ، و أنها في هذا الإطار قامت بتوجيه إنذار غير قضائي إلى المستأنف توصل به بتاريخ 23/12/2019 من أجل إفراغ المحل التجاري بجميع مرافقه وللإستعمال الشخصي ، لكنه بقي بدون جدوى رغم مرور أجل ثلاثة أشهر ، وأن الأصل التجاري فقد عنصر الزبناء و السمعة التجارية و اندثر بجميع عناصره المادية و المعنوية و أصبح منعدم الوجود بقوة القانون ، و تنص المادة 8 من القانون رقم 49.16 على أنه لا يلزم المكري بأداء أي تعويض للمكثري مقابل الإفراغ في عدد من الحالات من ضمنها إذا فقد الأصل التجاري عنصر الزبناء و السمعة التجارية بإغلاق المحل لمدة سنتين على الأقل.

ملتزمة بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمستأنف والحكم بإفراغه من المحل الكائن بالعنوان أعلاه من شخصه وامتتمته وكل من يقوم مقامه بدون أي تعويض وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000.00 درهم عن كل يوم تاخير من تاريخ الإمتناع عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المستأنف الصائر.

وارفقت المقال بصورة مصادق عليها من شهادة ملكية وصورة مصادق عليها من وكالة ونسخة من طلب تبليغ غير قضائي ونسخة من أمر قضائي ونسخة من شهادة تسليم وأصل نموذج ج ومحضر معاينة واستجواب.

وبناء على مذكرة جوابية مع مقال مضاد المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 15/02/2021 جاء فيها انه بالرجوع الى الوكالة المعتمد عليها لإقامة الدعوى فانه يتبين للمحكمة بانها وكالة تخصص عقار ذو الرسم العقاري عدد C/78180 وتم تحديد في هذه الوكالة نوع التصرفات المأذون بها على سبيل الحصر وهي البيع وكراء ما يكرى وقبض ثمنه وإعطاء التواصيل للمكترين لكن الوكالة تعدت التصرفات المسموح بها وقامت بتوجيه انذار بالإفراغ ثم إقامة دعوى المصادقة على ذلك الإنذار وذلك بخصوص اصل تجاري ذو شخصية مستقلة عن العقار وغير مشار اليه في الوكالة ، واذن هذه الدعوى تأتي عكس إرادة الموكله وهي كراء ما يكرى وليس فسخ عقود الكراء مما يجعل الدعوى غير مقبولة شكلا لانعدام صفة المستأنف عليها ، فضلا عن ذلك فان المعاينة المنجزة من طرف المفوض القضائي حسن (ح.) غير مقبولة شكلا ، لان الامر الصادر عن رئيس المحكمة لا يشير الى قيام المفوض القضائي باستجواب سكان العمارة مما يجب استبعاد محضر المعاينة ومن ثم تكون المعاينة المنجزة من طرف المفوض القضائي هي الأخرى غير مقبولة شكلا لأنها مخالفة لمقتضيات المادة 15 من القانون رقم 81.03 المتعلق بتنظيم مهنة المفوضين القضائيين التي تستلزم من المفوض القضائي القيام بمعاينات مادية محضه مجردة من كل رأي، و احتياطيا في الموضوع ، ومادام ان الدعوى غير مقبولة شكلا فان مآلها الرفض أيضا لأنها اعتمدت على معاينة يشوبها الكذب و التمويه زاعمة أن المحل مغلق اكثر من اربع سنوات وهذا كذب و ان المستأنف ينفي نفيًا مطلقا أن يكون المحل مغلقا بل يمارس فيه تجارته و يؤدي واجباته الكرائية بنظام و انتظام رغم رفض المستأنف عليها الاستلام واجبات الكراء لغرض قصد افراغه مما يضطر الى القيام بعرض مبلغ الكراء مع الإيداع و كان اخر اجراء الذي قام به لهذا الغرض بتاريخ 07 غشت 2020 و فاجأته بإنذار في شهر غشت 2020 الذي يعتبر عطلة قضائية حتى يتسنى لها تجاوز اجل 15 يوما المحدد لأداء واجب الكراء مما يثبت سوء نيتها في التقاضي، و حول المقال المضاد ، وانه ورجوع المحكمة لموضوع الدعوى بمقال رام الى المصادقة على انذار بالإفراغ على أساس أنها تزعم أنها في حاجة ماسة إلى استرجاع المحل من اجل الاستعمال الشخصي فان هذا القول مردود عليها لانها لا يمكنها أن تستغل المحل موضوع الافراغ وهي تقطن اكثر من ثلاثين سنة خلت خارج المغرب الى اليوم و أن غايتها من ذلك هو حرمانه من حقه في استغلال اصله التجاري وهدفها الأساسي هو افراغه دون تعويض معتمدة على شاهدي زور و في خصام وعداء معه وانه يحتفظ بحقه في وضع شكايه بهما و متابعتها أمام النيابة العامة ، وبالرجوع الى محضر معاينة واستجواب الذي بنت عليه طلبها فان تلك المعاينة مرفوضة لان المفوض القضائي جاء في معاينته انه استجوب الجيران و سكان العمارة في حين أنه اقتصر على شاهدين فقط وهذا يدل على عدم مصداقية المعاينة علما انه ينفي نفيًا مطلقا غيابه عن المحل و يؤكد تواجده بالمحل منذ اكثر من ثلاثين سنة خلت مما يستوجب الحكم بتعيين خبير من اجل تعويضه .

ملتصا حول المقال الأصلي أساسا عدم قبول الدعوى شكلا واحتياطيا رفض الطلب للمصادقة على الإنذار بالإفراغ و حول المقال المضاد الحكم بالتعويض لفائدة المستأنف بناء على تقرير خبير الذي سيحدد المبالغ التي ستغطي الاضرار التي ستلحق به جراء طرده من المحل و بحثه عن محل اخر بنفس الشروط ونفس السومة الكرائية مع حفظ حقه الذي سيطعن بالزور في محضر المعاينة والاستجواب.

وارفق المذكرة بطلب عرض مبلغ كراء مع الإيداع.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 08/03/2021 جاء فيها من حيث الشكل ان المستأنف يزعم أن الوكالة التي أدلت بها وكالة خاصة و أن التصرفات المأذون بها تم تحديدها على سبيل الحصر في البيع و كراء ما يكرى و قبض ثمنه و إعطاء التواصيل للمكترين و يزعم أنها تعدت ذلك وقامت بتوجيه إنذار بالإفراغ يتعلق بالمحل التجاري موضوع الدعوى الحالية ثم أقامت دعوى المصادقة على الإنذار ، و التمس بالتالي عدم قبول الدعوى، و رجوع المحكمة إلى رسم الوكالة المدلى به بالملف يتأكد لها بأنها وكالة عامة و شاملة لم يرد بها أي تخصيص ، تم تلقيها من طرف عدلان منتصبان للإشهاد لدى المحكمة الابتدائية الإجتماعية بالدار البيضاء من أجل إقامة جميع الدعاوى المتعلقة بجميع أجزاء ومشتملات الملك المسمى دار الحوضي ذي الرسم العقاري عدد C/78180 سواء تعلق الأمر بالشقق السكنية أو بالمحل التجاري أمام جميع المحاكم بدون أي استثناء ، وبالتالي فانها تتوفر على الصفة لتوجيه الإنذار بالإفراغ المتعلق بالمحل التجاري المذكور و إقامة دعوى المصادقة عليه ، مما يتعين معه التصريح بقبول الدعوى، و يزعم المستأنف أيضا أن المعاينة والاستجواب المنجزة من طرف المفوض القضائي السيد حسن (ح.)

المدلى بها بالملف غير مقبولة شكلا بزعمه أن الأمر الصادر عن السيد رئيس المحكمة الم يشير إلى قيامه باستجواب السكان ، و بالرجوع إلى الأمر المبني على طلب الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2020/7/13 يتأكد لديها بكل وضوح أنه يتعلق بإجراء معاينة للمحل التجاري و باستجواب الجيران و سكان العمارة ، و هو ما قام به بالضبط المفوض القضائي ، وبالتالي يتعين استبعاد جميع مزاعم المستأنف و الحكم بقبول الدعوى، ومن حيث الموضوع يزعم المستأنف أن ما جاء في المعاينة و الإستجواب المذكورين غير صحيح بزعمه أن المحل التجاري لم يكن مغلقا وأنه يمارس به تجارته و يؤدي واجباته الكرائية بانتظام و أن المستأنف عليها ترفض بزعمه استلامها و أنه يضطر إلى القيام بعرض و إيداع مبلغها ، إلى غير ذلك من المزاعم التي لا أساس لها من الصحة، و إن محضر المعاينة و الإستجواب يعتبر وثيقة رسمية لا يمكن الطعن فيها إلى بالزور ، و أن المحل المذكور كان بخلاف ما يزعمه الستأنف مغلقا باستمرار و لا يمارس به أي نشاط أو تجارة ، و أن المستأنف عليها كانت دائما تضطر أمام عدم أدائه لواجبات الكراء إلى إنذاره من أجل الأداء و أنها تدلي :

– بإنذار بأداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح ماي 2013 إلى متم ماي 2014 مع أمر بذلك في الملف عدد 2014/4/10549

– إنذار بأداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح دجنبر 2017 إلى متم نونبر 2018 مع أمر بذلك في الملف عدد 2018/8/103/31237

– إنذار بأداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح أبريل 2019 إلى متم أكتوبر 2019 مع أمر بذلك في الملف عدد 2019/8/103/31315

– إنذار بأداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح نونبر 2019 إلى متم يوليوز 2020 مع أمر بذلك في الملف عدد 2020/8/103/11344

وانه تجب الإشارة إلى أن المستأنف لا زال لم يؤد كعادته الواجبات الكرائية للمحل عن الفترة الممتدة منذ شهر غشت 2020 إلى الآن، رغم توفره على رقم الحساب البنكي الذي فتحته المستأنف عليها خصيصا لهذا الغرض لدى البنك الشعبي ، و أن المستأنف لم يكن يتوصل بأي تبليغ بعنوان المحل الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء و إنما كان يتوصل دائما بجميع التبليغات بمحل سكنه الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء و هو ما اضطر المستأنف عليها إلى الإدلاء ببيان عنوان من أجل تبليغه بالإستدعاء لجلسات الملف الحالي في هذا العنوان بعدما تعذر تبليغه بعنوان المحل التجاري، و أن ما زعمه المستأنف حول العرض العيني و الإيداع ، و إن كان لا أساس له من الصحة و ينم عن سوء نيته في التقاضي بدليل أن الإنذار الأخير بالأداء الذي وجهته له المستأنف عليها تقدمت به بتاريخ 13/07/2020 وفتحت له ملف تبليغ بتاريخ 15/07/2020 وتم تبليغه له بتاريخ 24/07/2020 و ليس في شهر غشت كما زعم المدعى عليه ذلك ، إلا أنه يثبت أن المستأنف لا يؤدي واجبات الكراء إلا بعد إنذاره من أجل ذلك، و إن دل هذا على شيء فإنما يدل على أن المستأنف لا يتواجد بالمحل و لا يمارس به أي نشاط أو تجارة و يصير بصفة تعسفية على عدم إرجاعه لها من أجل الإستعمال الشخصي ، و أنها من أجل توضيح الصورة أكثر و حسما لأية مزاعم مغلوطه و عقيمة ادلت بمحضر معاينة و إثبات حال بناء على أمر صادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 3/3/2021 عاينت من خلاله المفوضة القضائية السيدة كوثر (ز.) في يوم الأربعاء على الساعة الحادية عشر صباحا أن المحل مغلق و تبدو عليه آثار الإغلاق، منذ مدة طويلة جدا تفوق 5 سنوات و ذلك حسب تصريح الجيران ، كما أن المفوضة القضائية أرفقت المحضر المذكور بصور فوتوغرافية تبين بما لا يدع مجالاً للشك الحالة الواقعية و الحقيقية للمحل في يوم و ساعة إنجاز المعاينة ، و يتأكد بذلك لها أن المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء فعلا مغلق دائما و باستمرار لأكثر من 4 أو 5 سنوات و أنه فقد بذلك عنصر الزبناء و السمعة التجارية و اندثرت جميع عناصره المادية و المعنوية و أصبح منعدم الوجود بقوة القانون ، و إن المادة 8 من القانون رقم 16 – 49 المتعلق بكراء العقارات و المحلات المخصصة للإستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي واضحة، و بناء على ما جاء فيها لا يلزم المكري بأداء أي تعويض للمكترتي مقابل الإفراغ إذا فقد الأصل التجاري عنصر الزبناء و السمعة التجارية بإغلاق المحل لمدة سنتين على الأقل ، و إن من حق المستأنف عليها و الحالة هذه استرجاع محلها بدون أي تعويض من أجل الإستعمال الشخصي ، وبالتالي يتعين استبعاد جميع مزاعم المستأنف و الحكم وفق طلب المستأنف عليها، و عن المقال المضاد ، و من حيث الموضوع يزعم المستأنف أن المستأنف عليها لا يمكنها أن تستعمل شخصيا المحل موضوع الإفراغ لأنها تقطن خارج المغرب ، و أن هدفها من وراء ذلك حرمانه من استغلال أصله التجاري دون تعويض معتمدة على معاينة و استجواب تمت بزعمه بناء على شاهدي زور و التمس بالتالي إجراء خبرة ، و أن القانون المذكور لا يشترط أن يكون الشخص الذي سيستعمل المحل بعد

استرجاعه هو مالكة و ذلك عند ثبوت الشروط الموجبة للإفراغ من أجل الإستعمال الشخصي ، بحيث يكون لها أن تستعمله شخصيا أو أن تكرهه للغير خاصة إذا علمنا أنها سيدة كبيرة في السن، وأن ما زعمه كون المعاينة و الإستجواب مرفوضة لأنه كان على المفوض القضائي السيد حسن (ح.) أن يستجوب بزعمه جميع سكان العمارة و جميع الجيران و أنه اعتمد على شهادة الزور و أنه سيتقدم بشكاية في هذا الموضوع، هي مزاعم غير جدية و غير واقعية و تفتقر إلى الإثبات ، وأنه أمام ثبوت كون المحل مغلق منذ ما يزيد على 5 سنوات بشهادة الشهود و عجزه عن إثبات خلاف ذلك و عجزه كذلك عن إثبات أنه يمارس به أي نشاط أو تجارة كما أن عناصر الأصل التجاري قد اندثرت بالفعل فإنه لا يستحق أي تعويض ، و بالتالي ، يتعين استبعاد جميع مزاعمه في المقال المضاد و الحكم برفض طلبه .

ملتمسة استبعاد جميع مزاعم المستانف و الحكم وفق طلب المستانف عليها و تحميله الصائر وفي المقال المضاد الحكم برفض الطلب و تحميله الصائر.

وارفقت المقال بالإندارات والأوامر المذكورة واصل محضر معاينة واثبات حال وصورة من طلب تبليغ وصورة من شهادة تسليم.

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المستانف بواسطة نائبه بجلسة 19/04/2020 جاء فيها أن المستانف عليها تدعى بأن الوكالة التي أدلت بها لتوجيه الإنذار هي وكالة عامة و شاملة لم يرد بها أي تخصيص و أن الوكالة تتعلق بجميع أجزاء و مشتملات الملك المسمى "دار الحوضي" ذي الرسم العقاري عدد c/78180 سواء تعلق الأمر بالشقق السكنية او بالمحل التجاري امام جميع المحاكم بدون استثناء، و لكن و بالرجوع الى ذات الوكالة، فإنه ستتثبت لها بأن هذه الوكالة تتعلق بالشقق السكنية او بالمحل التجاري ويبقى هذا القول مجرد ارقام الغرض منه التمويه ، و أن الوكالة عدلية ووثيقة رسمية لا يمكن الطعن فيها الا بالزور، و أن هذه الوكالة تتعلق بالملك المسمى "دار الحوضي" ذي الرسم العقاري عدد c/78180 وهي وكالة تنص صراحة و على سبيل الحصر في الكراء و قبض الثمن و إعطاء التواصل و تتعلق بالبيع و لم تشر الى الأصل التجاري موضوع الدعوى الذي يتكون من شخصية معنوية مستقلة عن العقار و لم تشر الى توجيه الإنذار من اجل الافراغ من الأصل التجاري فان المستانف عليها تعدت التصرفات المسموح لها بها و قامت بتوجيه انذار بالإفراغ ثم اقامت دعوى المصادقة على ذلك الإنذار بخصوص اصل تجاري ذو شخصية معنوية مستقلة عن العقار و غير مشار اليه في الوكالة مما يجعل الدعوى غير مقبولة شكلا لانعدام صفة المستانف عليها، و احتياطيا في الموضوع أن المستانف عليها قامت باستغلال وكالة خاصة لا تخولها لها النيابة بخصوص الأصل التجاري من اجل افراغ المستانف دون تمكينه من حقه في التعويض عن الافراغ وزيادة على المعاينة التي بينها في المذكرة الجوابية مع مقال مضاد بالإفراغ بأنها معاينة يشوبها الكذب و التمويه زاعمة بأن المحل مغلق أكثر من اربع سنوات ، و هذا كذب بل تصدت و ذلك وقامت بإنجاز محضر معاينة و اثبات حال بتاريخ 03/03/2021 ضمن به أن المحل عبارة عن كراج مغلق منذ مدة طويلة جدا تزيد عن خمس سنوات حسب تصريح الجوار ، لكن هذا المحضر للمعاينة واثبات حال غير جدي لان كوثر (ز.) المفوضة القضائية اعتمدت في معاينتها على تصريح الجوار دون التعريف بالشهود مما يجعل من هذه المعاينة غير جادة ، و أن المستانف عليها قامت بدورها بمعاينة لتفنيد مزاعم ها التي هي اقوال مجردة تكذبها الخبرة الحالية التي انجزت من طرف الخبير كندي (ع.) بتاريخ 16/04/2021 تتضمن صور تبيين ان المحل مفتوح و مليء بالسلع و كذلك أن صاحب المحل يعمل به لوحده كما انه اثناء معاينته استمع لبعض الشهود الذين اكدوا أن المستانف يتردد على المحل التجاري و يؤكد ذلك الرجوع الى تقرير خبرة كندي (ع.) للتأكد بان المحل لم يكن مغلقا على الإطلاق ، و خلافا لما تصرح به المستانف عليها الامر الذي يستوجب عدم قبول دعواها شكلا وموضوعا، و أن المستانف عليها تزعم أن المحل مغلق مستندا على الإنذار من اجل الأداء فان هذا القول مردود لأنها تقطن بالخارج و لم توكل شخص اخر ليستلم الواجبات الكرائية مما يضطره الى اداء الواجبات الكرائية قضائيا لأنها الوسيلة الوحيدة التي تضمن له الحق في تسلم الإبراء بعد الأداء واجباته الكرائية، عن المقال المضاد أن المستانف عليها تقر في المذكرة الجوابية أن يكون لها الحق في أن تستعمل الأصل التجاري شخصيا او تكرهه للغير فان هذا الإقرار تؤكد ما سبق وصرحت به و بانها تتقاضى بسوء النية و ان هدفها هو افراغ ها من المحل التجاري معتمدة على محاضر لا تستند على حقيقة من اجل كرائه لشخص اخر بسومة كرائية مرتفعة ، معتمدة كذلك على وكالة خاصة لا تخول لها الحق في توجيه الإنذار بالإفراغ و المصادقة عليه بخصوص الأصل التجاري، و بالتالي يتعين استبدال جميع مزاعم المستانف عليها التي تركز فقط على أساليب بعيدة كل البعد عن التقاضى بحسن النية غايتها من ذلك هو حرمانه من حقه في استغلال اصله التجاري و افراغه دون تعويض معتمدة على محضر معاينة واثبات حال لجائحة كورونا التي تجعل

التجارة متدببة تضطر التجار لفتح محلاتهم ثارة و اغلاقها ثارة أخرى لمنع تفشي فيروس كورونا ، وانه ينفي نفيًا قاطعًا غيابه عن المحل و يؤكد تواجده بالمحل منذ اكثر من 30 سنة خلت مما يستوجب الحكم بتعيين خبير من اجل تعويضه عن افراغه من المحل التجاري.

ملتمسا أساسا عدم قبول الدعوى شكلا لانعدام صفة المستأنف عليها واحتياطيا رفض الطلب للمصادقة على الإنذار بالإفراغ و حول المقال المضاد الحكم بالتعويض لفائدة المستأنف بناء على تقرير خبير الذي سيحدد المبالغ التي ستغطي الأضرار التي ستلحق به جراء طرده من المحل وبحثه عن محل آخر بنفس الشروط وبنفس السومة الكرائية و احتياطيا حفظ حقه لمباشرة دعوى الزور.

وارفق المذكرة بخبرة أصلية مصادق عليها للخبير كندي (ع.) تفيد أن المحل مفتوح.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها بجلسة 24/05/2021 جاء فيها من حيث الشكل انه عاد المستأنف مرة ثانية إلى تكرار نفس مزاعمه السابقة المتعلقة بالوكالة التي أجابته عنها في مذكرتها الجوابية ، و يزعم أن الوكالة المذكورة لا تتعلق بالشقق السكنية و بالمحل التجاري ، لكنه يؤكد في نفس الوقت بأنها تتعلق بالرسم العقاري عدد C/78180 و إن هذا الرسم العقاري يتعلق كما هو واضح من خلال شهادة الملكية المدلى بها بالملف بالملك المسمى "دار الحوضي" ، الذي هو عبارة عن أرض بها بناية تتكون من طابق سفلي به شقة سكنية و المحل التجاري موضوع النزاع الحالي ، و من ثلاث طوابق علوية مقسمة إلى شقق سكنية أخرى، و أن الوكالة العامة تمنح الوكيل صلاحيات عامة و غير مقيدة الإدارة و تسيير جميع مصالح و ممتلكات موكله و لينوب عنه و يقوم مقامه في رفع كل أنواع الدعاوى أمام مختلف المحاكم بدون أي استثناء طبقا لمقتضيات الفصل 893 من قانون الإلتزامات و العقود، إلا ما تم استثناءه صراحة في الوكالة أو بموجب القانون ، و إنه يرجوع المحكمة إلى رسم الوكالة المذكورة يتأكد لها فعلا و بدون أدنى شك بانها وكالة عامة و شاملة بمقتضاها و كلت السيدة عائشة (ي.) السيدة السعدية (س.) لتتوب عنها و تقوم مقامها في كل ما يتعلق بجميع الملك المسمى "دار الحوضي" ذي الرسم العقاري عدد C/78180 و في إقامة الدعاوى أمام المحاكم بمختلف درجاتها توكيلا تاما عاما ، و إن هذه الوكالة وثيقة عدلية رسمية لا يمكن الطعن فيها كما يؤكد ذلك المستأنف نفسه إلا بالزور، و بالتالي، يتعين استبعاد جميع مزاعمه لكونها غير جدية و غير مبنية على أساس قانوني سليم و الحكم بقبول الطلب، و من حيث الموضوع فالمستأنف عاد من جديد إلى اجترار نفس المزاعم حول الوكالة وكذلك حول محضر المعاينة و الإستجواب المدلى به من طرف المستأنف عليه لكن دون إثبات مزاعمه و دون الطعن فيه بالطرق القانونية المشروعة، و يزعم أن محضر المعاينة وإثبات حال الذي قامت بإنجازه المفوضية القضائية السيدة كوثر (ز.) غير جدي ، بزعمه أنها اعتمدت فيه على تصريح الجوار دون التعريف بهم ، و إنه بالرجوع إلى الأمر الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 02/03/2021 القاضي بإنجاز المعاينة المذكورة يتأكد لها بأن طلبها محدد و منحصر في معاينة كون المحل التجاري مغلق و تحديد مدة إغلاقه و ليس فيه أي طلب لاستجواب الجيران ، و أن السيدة المفوضة القضائية قد أنجزت المعاينة في حدود ما هو مطلوب منها، او انه لم يكن بإمكانها تحديد مدة الإغلاق إلا برجوعها إلى جيران المحل لكن دون الإدلاء بهوياتهم الشخصية ، ما دام أن الأمر لا يتعلق باستجوابهم، و بالتالي يتعين استبعاد مزاعم المستأنف لكونها غير جدية و اعتماد ما جاء في محضر المعاينة و الإستجواب وكذلك محضر المعاينة و إثبات حال المدلى بهما من طرف المستأنف عليها و ذلك باعتبار أن المحل التجاري كان فعلا مغلقا لمدة تزيد عن خمس سنوات، و ارتأى المستأنف تكليف الخبير عبد العزيز (ك.) بإنجاز معاينة تبين بزعمه أن المحل التجاري مفتوح و مليئ بالسلع و أن صاحبه يعمل به لوحده ، و أنه استمع للسيد سعيد (ب.) الذي شهد بزعمه أن هذا الأخير يتردد على المحل، إلى غير ذلك من المزاعم التي لا أساس لها من الصحة و التي تنم عن سوء نيته في التقاضي ، و أنه بالرجوع إلى تقرير معاينة السيد عبد العزيز (ك.) يتأكد لها بأنها ليست لها أية حجية و غير جديرة بالإعتبار، و أن السيد عبد العزيز (ك.) مختص في الوساطة و التحكيم التجاري و المدني ولا علاقة له بموضوع النزاع الحالي، و طالب المعاينة هو المدعو رضوان (ش.) الذي لا علاقة له لا بالمحل التجاري ولا بالملف الحالي، و أن الأمر يتعلق كما هو واضح أمام استغراب و اندهاش المستأنف عليها بمعاينة حرة تمت بناء على طلب شفوي من دفاع المستأنف و في إطار مجاملة وليس بناء على أمر قضائي مما يجعلها عديمة الجدوى ، و أن المعاينة المذكورة ليست مقرونة باستجواب حتى يلجأ السيد عبد العزيز (ك.) إلى استجواب المدعو سعيد (ب.) الذي يعتبر شاهد زور ، لم يتم التعريف بعنوانه لكي يتأكد من مدى صدق اطلاعه و معرفته بما شهد به والذي يبدو أنه تمت الإستعانة بخدماته المشبوهة مجاملة أو لسبب آخر غير معروف، و إنه بالرجوع إلى الصور الفوتوغرافية المدلى بها رفقة تقرير المعاينة تلاحظ بانها لا تعني أي شيء ، ذلك أن

الأكياس البلاستيكية السوداء الموجودة بالصورة الأولى ليست بالضرورة مليئة بالسلع لأنها قد تكون مليئة بالقمامة أو بأي شيء آخر غير الهواتف النقالة المزعومة، وأن هذه الصور لا يظهر فيها ولو هاتف نقال واحد لا على الرفوف ولا في أي مكان آخر كما أن المحل ليس به كونه طور لاستقبال الزبناء و ليست به واجهات زجاجية لعرض الهواتف المزعومة ثم إنه لا يظهر بالصور المذكورة لأصحاب المحل و لا أي زبون أو شخص آخر كما يزعم ولا وجود لأية صورة تبين المخزون المزعوم للهواتف النقالة و مستلزماتها بسدة المحل ، وان السيد الخبير تحدث في تقرير المعاينة عن تصريحات الجوار لكن دون تعريفه بهوياتهم و بمضمون التصريحات المزعومة، و إنه خلص في الأخير إلى مجرد استنتاجات شخصية غير مبررة قانونا ، يكون المحل يفتح يوما و يغلق في اليوم الموالي إلى غير ذلك من المزاعم التي يبدو أنها إملاءات من الجهة الطالبة بسوء نية الهدف منها محاولة تغيير الحقيقة و تقديم معلومات مغلوطة للمحكمة ، و إن هذا الإرتباك و الغموض و شاهد الزور و الصور المفبركة التي لا تعبر عن أي شيء إنما هي محاولة يائسة و مفضوحة و بسوء نية مبيتة و مقصودة لقلب الحقائق لكن ما نتج عنها في اخر المطاف هو أن انقلب السحر على الساحر و تبين كما هو واضح من خلالها ان المحل تم فتحه في ساعة المعاينة فقط بهدف صنع مشهد معين دون وجود لأية سلع و دون ظهور لأي مسير للمحل و لأي زبائن و لأي نشاط ثم إن المحل المذكور أغلق من جديد بعد ذلك ، و هو ما يؤكد ما جاء في الكتابات السابقة للمستأنف عليها، و يزعم المستأنف أن المستأنف عليها لم توكل عنها أي شخص لتسلم واجبات كراء المحل التجاري ، و أنه يضطر إلى أداء هذه الواجبات قضائيا مقابل إبراء ، وانها تستغرب باندهاش كبير كيف يحاول المستأنف في كل مرة إنكار الحقائق الواضحة ، ذلك أنه أنكر تماما وجود أية وكالة و الحال أنه كان يناقش هل هي عامة أو خاصة ، وانه من الثابت و المؤكد أن السيدة عائشة (ي.) قد وكلت عنها السيدة السعدية (س.) لقبض كراء المحل التجاري المذكور، وأنه لم يسبق له أن ناقش أو عارض موضوع الوكالة قبل الدعوى الحالية، و أدلت المستأنف عليها رفقة مذكرتها الجوابية السابقة بمجموعة من الإنذارات غير القضائية تبين ذلك و تبين أن المستأنف لم يكن يؤدي واجبات كراء المحل إلا بعد إنذاره من أجل الأداء رغم توفره على رقم الحساب البنكي عدد [رقم الحساب] الذي فتحته المستأنف عليها خصيصا لهذا الغرض لدى البنك الشعبي ، باستثناء مرة واحدة التي وضع فيها بسوء نية واجبات الكراء بصندوق المحكمة بعد توصله بإنذار منها بتاريخ 24/07/2020، و أنها تتحدها أن يثبت عكس ذلك ، وعن المقال فالمستأنف يعيب على المستأنف عليها أن تستغل شخصا محلها التجاري بعد استرجاعه أو أن تكريه للغير ، كما أنه لجأ إلى إقحام جائحة كورونا بشكل مجاني و عشوائي في هذا الملف من أجل محاولة التأثير على المحكمة ، وانها حرة في أن تستعمل محلها شخصا أو أن تقوم بكراءه للغير ، ما دام ليس هناك ما يمنع من الناحية القانونية ، و إن المستأنف لم ينتبه عندما قرن محضر المعاينة و إثبات حال الذي أدلت به المستأنف عليها بجائحة كورونا ، و الحال أن المحضر المذكور تم إنجازه في شهر مارس 2021 و ليس في شهر مارس 2020 الذي ظهرت فيه الجائحة ، أما حاليا فإن الجميع يتعايشون مع الجائحة و لا يمكن بالتالي اتخاذها دريعة لتضييع حقوقها، وكما لا يخفى و كما هو ثابت من خلال مستخرج الوضعية الضريبية للمحل التجاري المدلى به أنه لم يكن يؤدي الضريبة السنوية و بالتالي لم يكن يقدم أية تصريحات ضريبية سنوية للمحل طيلة المدة الممتدة من سنة 2012 إلى 2020، مما يعد دليلا كافيا على أن المحل لم تكن له أية قيمة تذكر ما دام أنه لم يكن يستغل به أي نشاط تجاري و لم يكن يحقق أية أرباح طيلة مدة إغلاقه لأكثر من 5 سنوات، و إضافة إلى ذلك ، أن المحل التجاري أصبح بدون عداد الكهرباء بعدما تمت إزالته من المحل من طرف شركة ل. و ذلك لعدم أداء واجبات استغلال الكهرباء طيلة المدة المذكورة ، و هو ما يؤكد كذلك واقعة إغلاق المحل ، خاصة إذا علم أن تجارة بيع و إصلاح الهواتف النقالة بالمحل التي يزعمها المستأنف تنبني بصفة أساسية على مادة الكهرباء، ويتأكد من كل ما سبق أن السيد محمد (ش.) إنما يخطط خبط عشواء و يحاول يائسا و بشتى الطرق و الوسائل و لو عبثا إنكار النص القانوني الصريح و الواضح المتمثل في المادة 8 من القانون رقم 16 - 49 المتعلق بكراء العقارات و المحلات المخصصة للإستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي ، التي بناء على ما جاء فيها لا يلزم المكري بأداء أي تعويض للمكترى مقابل الإفراغ إذا فقد الأصل التجاري عنصر الزبناء و السمعة التجارية بإغلاق المحل لمدة سنتين على الأقل ، و بالتالي، يتعين أمام ثبوت العناصر الواردة في المادة المذكورة أعلاه استبعاد جميع مزاعم المستأنف لكونها غير جدية و غير مبنية على أساس و غير جدية بالإعتبار و الحكم بإفراغه من المحل التجاري المذكور بدون أي تعويض.

ملتزمة من حيث الشكل استبعاد جميع مزاعم المستأنف لكونها غير جدية و التصريح بقبول الطلب و من حيث الموضوع استبعاد تقرير المعاينة الحرة الذي أدلى به المستأنف و جميع مزاعمه و الحكم وفق طلب المستأنف عليها و تحميل المستأنف الصائر وعن

المقال المضاد استبعاد جميع مزاعم الستائف لكونها غير جديرة بالإعتبار و الحكم برفض طلبه المضاد .

وارفقت المذكرة بمستخرج من الوضعية الضريبية للمحل التجاري.

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المستائف بواسطة نائبه بجلسة 14/06/2021 جاء فيها أن المستائف عليها يختلط عليها الأمر ولا تفرق بين الأصل التجاري الذي يتكون من شخصية معنوية مستقلة عن العقار، وأن الوكالة موضوع الطعن في صلاحياتها لا تشير في عنوانها أنها وكالة عامة و في موضوعها لا تشير الى الأصل التجاري موضوع النازلة لا من قريب أو من بعيد و هي بذلك وكالة خاصة تخص العقار ذو الرسم العقاري عدد c/78180 و لا تشير الى الأصل التجاري و هي في كل الأحوال وكالة باطلة في ما يتعلق بالدعوى القائمة تنفيذاً للفصل 881 من قانون الإلتزامات و العقود الذي ينص تبطل الوكالة اذا كان محلها مبهما ابهاما فاحشا، وعملا بالفصل 891 من قانون الإلتزامات و العقود و الذي ينص على أن الوكالة الخاصة هي التي لا تمنح للوكيل الا صلاحيات خاصة ، و اذا ما رجعت المحكمة الى نص الوكالة فان الوكالة لم تشر الى الأصل التجاري موضوع الدعوى و تكون بذلك المستائف عليها تجاوزت التصرفات المسموح بها مما يجعل الدعوى غير مقبولة شكلا لانعدام صفة المستائف عليها، و من حيث الموضوع تزعم المستائف عليها أن المفوضة القضائية السيدة كوثر (ز.) قد أنجزت المعاينة في حدود ما هو مطلوب منها و تصرح انه لم يكن بإمكانها تحديد مدة الإغلاق الا برجوعها إلى جيران المحل لكن دون الإدلاء بهوياتهم الشخصية ، فان هذه المعاينة غير قانونية لأن المفوضة القضائية قامت بعمل لم يطلب منها في الأمر القضائي و تجاوزت الصلاحيات المخولة لها من خلال الأمر لذلك لا يمكن أن يعتد بمعاينتها لأنها يشوبها خلل جذري ، فالقاعدة أنه اذا لم يكن مسموحا للقاضي بأن يحكم بأكثر مما طلب منه ، فبالأحرى المفوضة القضائية كيف يمكن لها القيام بشيء لم يطلب منها ، لذلك توجب على المحكمة استبعاد هذه المعاينة لعدم احترامها للأمر القضائي التي بنيت عليه، وبخصوص ما زعمته المستائف عليها أن السيد عبد العزيز (ك.) لا علاقة له بموضوع النزاع الحالي ، فان هذا القول مردود لان السيد عبد العزيز (ك.) هو محلف و ذو اختصاص عام ، وأنه قام بمعاينة المحل المفتوح و استند الى شاهد عرف به ، عكس معاينة المفوضة القضائية التي لم تحترم أساسا الأمر الصادر عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية و تجاوزته مما يجعل معاينتها غير جديرة بالإعتبار، و أن المستائف عليها تعيب على المحل التجاري أنه ليس به واجهة زجاجية لعرض الهواتف الى غير ذلك من المزاعم ، فان المستائف عليها لا يحق لها حشر نفسها في طريقة تسيير المحل التجاري و هي بعيدة كل البعد عن ذلك و لا يحق لها التدخل في السلعة أو الزبائن و أن العلاقة التي تربطها بالعارض هي الواجبات الكرائية التي تتسلمها بانتظام فقط، وبخصوص زعم المستائف عليها أن المحل تم فتحه في ساعة المعاينة فقط ، فان هذا الكلام مردود و للتأكد من ذلك يلتزم المدعى عليه اجراء معاينة لذلك.

حول المقال المضاد ، ان المستائف عليها ارتأت أن تصرح بأن جائحة كورونا انتهت في شهر مارس 2021 فان هذا القول يخلو من الحقيقة و من الواقعية خصوصا أن الجائحة لازالت مستمرة الى اليوم و أن السلطات المعنية تتخذ قرارات باغلاق المحلات و المساجد و فتحها من حين لآخر حسب تطور الحالة الوبائية مما جعل العارض يتضرر ضررا بليغا في تجارته، وكما زعمت أن المستائف لا يقوم بالتصريح بالضريبة للمحل التجاري فان هذا الدفع مستبعد لأن أداء الضرائب من اختصاص إدارة الضرائب و تبقى بعيدة عن هذا الموضوع، وبالرجوع الى الدفع الأخير للمستائف عليها الذي جاء فيه بأنها غير ملزمة بأداء أي تعويض للمكترى مقابل الإخراج ان فقد الأصل التجاري عنصر الزبناء و السمعة التجارية باغلاق المحل لأزيد من سنتين على الأقل فانها تكون بذلك أبانت عن سوء نيتها و أن المعاينة المغلوطة التي أدلت بها يكون الهدف منها تضليل المحكمة و افراغ المستائف دون تعويض محاولة ايها المحكمة بشيء غير موجود بالمرّة علما أنه متواجد بالمحل التجاري أكثر من 30 سنة خلت مع التزامه بأداء الواجبات الكرائية بنظام و انتظام مما يدل على بقائه في المحل بطريقة مستمرة الى اليوم.

ملتئسا اساسا عدم قبول الدعوى واحتياطيا رفض الطلب للمصادقة على الإنذار وحول المقال المضاد الحكم بالتعويض.

و بناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 21/06/2021 و القاضي بإجراء خبرة كلف بها الخبير السيد موسى (ج.) الذي أودع تقريره بتاريخ 10/12/2021.

وبناء على مذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المستشارف عليها بجلسة 10/01/2022 و التي إلتمس من خلال إصلاح الخطأ الوارد بالحكم التمهيدي و المتعلق برقم المحل و جعله 100 بدلا من 98 و تخفيض مبلغ التعويض المحدد من طرف السيد الخبير .

و بناء على مذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المستشارف بجلسة 07/02/2022 و التي جاء فيها أن الخبير بنى تقويمه للمحل على مساحته الداخلية دون الإشارة إلى المكان المستغل على الملك العمومي و أنه لم يحدد التعويض عن عنصر الزبائن و السمعة التجارية ملتصا بالزيادة في مبلغ التعويض المحدد من طرف السيد الخبير.

و بناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 14/02/2022 و القاضي بإرجاع الخبرة للسيد الخبير موسى (ج.) و الذي أودع تقريره بكتابة الضبط بتاريخ 11/03/2022 .

و بناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف نائب المستشارف عليها بجلسة 04/04/2022 التي أفاد من خلالها أن الخبرة أثبتت أن المحل مغلق و لا يمارس به المستشارف أي نشاط تجاري ملتصا بالحكم وفق ملتصاته السابقة.

و بناء على مذكرة التعقيب المدلى بها من طرف نائب المستشارف بجلسة 04/04/2022 أفاد من خلالها بأن السيد الخبير لم يقوم المكان المستغل بالمكان العمومي و لم يحدد التعويض عن عنصر الزبناء و السمعة التجارية مستندا على انعدام التصاريح الضريبية ملتصا في الأخير الحكم بالزيادة في مبلغ التعويض.

و بعد تبادل المذكرات بين الأطراف وتمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن الطاعن للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث اوضح الطاعن أن الحكم المطعون فيه لم يستند على أي أساس قانوني سليم ولم يعلل تعليلا كافيا ولم يصدر مصادفا للصواب فيما قضى به الأمر الذي يعرضه للإلغاء ، ذلك ان المحكمة استبعدت دون وجه حق دفعاته الواردة بمذكرته الجوابية مع المقال مضاد واللذين دفع فيه بأن الغرض من تقديم الدعوى هو المضاربة العقارية وافرأغه دون وجه حق ودون سبب وجيه من المحل، وان الخبرة المنجزة على المحل موضوع الاسترجاع من طرف السيد الخبير موسى (ج.) لم تتسم بالموضوعية والحيادية ولا حتى القانونية فالسيد الخبير حدد التعويض المستحق دون الالتزام بما ينص عليه القانون في هذا المجال ودون الالتفات الى ما أنفقه من تحسينات واصلاحات والتي تتطلب مبلغا مهما محدد في 200.000 درهم وكذا إيجاد محل بالمواصفات التي عليها المحل الحالي الذي يتواجد بمنطقة مهمة تعرف رواجا كبيرا، وأن إيجاد محل بنفس الشروط والمواصفات يتطلب مبلغا أكثر مما هو محدد من طرف السيد الخبير، وأن تقرير الخبرة حاد عن الصواب وخالف المنطق السليم وجاء تقريره غير مطابق للشروط والمقتضيات القانونية التي تنص عليها المادة 7 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري والصناعي والحرفي ، وبناء على كون الخبرة لم تحترم لا الواقع ولا القانون التمس اجراء خبرة مضادة تكون أكثر موضوعية و هو الطلب الذي لم تستجب له محكمة الدرجة الأولى وبالتالي انه من خلال مقاله الاستئنافي يلتص اجراء خبرة تكون أكثر موضوعية وقانونية وتراعى فيها كل الإصلاحات وغيرها التي قام بها ، وانه ما دام ان الاستئناف ينشر النزاع من جديد امام محكمة الدرجة الثانية وما دام ان المحكمة الابتدائية لم تشعره او دفاعه بأداء المصاريف القضائية على مستنتاجاته بعد الخبرة تكون قد خرقت بذلك مقتضيات الفصلين 1 و 32 من قانون المسطرة المدنية

والتمس لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم أساسيا: بإجراء خبرة مضادة تكون أكثر موضوعية وقانونية واحتياطيا: الحكم له بمبلغ 150.000 درهم الذي يمثل التعويض المستحق له عن فقدان الأصل التجاري بناء على ما تم بسطه أعلاه وبناء على المخالطة والمجاورة للمحلات المتواجدة بعين المكان، وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف وطي التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 25/01/2023 تعرض فيها أن الحكم المستأنف كان معللا تعليلا كافيا ، و أن القاضي الابتدائي كان صائبا فيما قضى به ، ذلك أن أول ما يمكن أن تلاحظه المحكمة هو أن المستأنف لجأ إلى تكرار نفس الوقائع الموجودة بالحكم الابتدائي حرفيا التي تجاوز عدد صفحاتها 14 صفحة بدل ذكر موجز لها، في حين اقتصر على مناقشة أسباب استئنائه في صفحة و نصف فقط ، مما يدل على أن استئنائه غير جدي و أنه لم يأت فيه بأي شئ جديد، وأنه يتعين على المستأنف ، لكي يطعن في الخبرة التي تم إنجازها ابتدائيا و يطالب بخبرة مضادة ، أن يستأنف صراحة الحكم التمهيدي القاضي بإجراء الخبرة المذكورة بذكر مراجعه مع استئنائه للحكم الابتدائي الفاصل في الموضوع طبقا لمقتضيات الفصل 140 من قانون المسطرة المدنية و هو ما لم يتم به المستأنف ، مما لا يمنحه بالتالي الحق في إثارة ذلك فيما بعد أثناء المناقشة و من خلال الملتزمات التي تقدم بها في مقاله الإستئنافي، و أنه لم يناقش في استئنائه ما قضى به الحكم المستأنف سواء من حيث الشكل بما في ذلك عدم قبول طلبه المضاد أو من حيث الموضوع، و يزعم من جديد أن السيدة عائشة (ي.) كانت ترمي قيد حياتها من وراء طلب إفراغه من المحل التجاري الذي يكتريه منها إلى المضاربة العقارية دون إثبات ذلك ، و الحال أن من حقها أن تطلب منه إفراغ المحل من أجل الإستعمال الشخصي خاصة مع الأسباب الجدية التي أثارها خلال المرحلة الابتدائية، و يزعم المستأنف كذلك أمام اندهاشها أنه أنفق على المحل مبلغ 200.000,00 درهم من أجل التحسينات والإصلاحات دون إثبات ذلك أيضا و دون الإنتباه إلى أن المبلغ الذي التمس بزعمه الحكم له به كتعويض عن المحل ككل حدده في 150.000.00 درهم و هو أقل من مبلغ التحسينات المزعوم، و هو ما يتعين معه بالتالي استبعاد جميع مزاعمه لكونها غير جدية و غير مبنية على أساس، و يزعم المستأنف أن خبرة السيد موسى (ج.) لم تكن موضوعية و حيادية و قانونية، لكن إن الخبرة المذكورة كانت بطلب من المستأنف و كانت حضورية بالنسبة لجميع الأطراف و دفاعهم، و أن الخبير السيد موسى (ج.) كان صائبا من جهة أخرى عند إنجازه لتقرير خبرته حين اعتبر أن المستأنف لا يستحق أي تعويض عن عنصري الزبناء و السمعة التجارية بناء على عدم إدلاءه له بالتصاريح الضريبية بالدخل المهني للسنوات الأربع الأخيرة بالرغم من إمهاله من أجل ذلك، و إنه بالرجوع سواء إلى مذكرة تعقيب المستأنف بعد الخبرة المدلى بها بجلسة 07/02/2022 أو مذكرة تعقيقه بعد إصلاح الخبير لعنوان المحل التجاري الذي يكتريه المدلى بها بجلسة 04/04/2022 سيتأكد بما لا يدع مجالاً لأي شك أن المستأنف لم يسبق له أن التمس خلال المرحلة الابتدائية إجراء خبرة مضادة خلاف ما يزعمه في مقاله الإستئنافي، و أن المستأنف التمس في مذكرته المذكورتين معا الزيادة في مبلغ التعويض الذي خلص إليه السيد الخبير موسى (ج.) في تقريره إلى مبلغ منصف و مناسب لكن دون تحديد مبلغ مطالبه بعد إنجاز الخبرة و دون أن يؤدي عليها الرسوم القضائية الواجبة، و الحال أنه مدعى بمقاله المضاد مما اعتبره القاضي الابتدائي عن صواب أنه مختل من الناحية الشكلية وقضى بعدم قبوله، كما يزعم المستأنف أنه كان على القاضي الابتدائي أن يشعره أو يشعر دفاعه بأداء المصاريف القضائية على مستنتجاته بعد الخبرة ، و أن ذلك يشكل بزعمه خرقا لمقتضيات الفصلين 1 و 32 من قانون المسطرة المدنية، و أن ذلك غير مبنية على أساس قانوني سليم لكون الإشعار الذي توجهه المحكمة للأطراف من أجل إصلاحهم المسطرة يكون متعلقا بالصفة والأهلية و المصلحة و الاذن بالتقاضي إن كان ضروريا طبقا لمقتضيات الفصل 1 من قانون المسطرة المدنية و أن الأمر يتعلق عند الاقتضاء بتحديد البيانات غير التامة أو التي وقع إغفالها في المقالات التي تقدم أمام القضاء طبقا لمقتضيات الفصل 32 من القانون المذكور، و أنه لا يتم تجاوز ذلك مراعاة إلى ما قد يؤثر على الحياد والاستقلال والمساواة الواجب أن تقف عند حدودها المحكمة لمصالح أطراف النزاع، و بالتالي يتأكد من كل ما سبق أن مزاعم المستأنف لا أساس لها من الصحة و تتم عن سوء نية في التقاضي، مما يتعين معه استبعادها والحكم برد الإستئناف وبتأييد الحكم المستأنف لكونه كان معللا تعليلا كافيا و أن القاضي الابتدائي كان صائبا فيما قضى به.

والتمس لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.

وبناء على المقال الرامي الى اصلاح المسطرة المؤدى عنه والمدلى به من الطرف المستأنف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 15/02/223 تعرض فيه أن السيدة السعدية (س.) كانت قد تقدمت نيابة عن السيدة عائشة (ي.) قيد حياتها بمقال في مواجهة السيد محمد (ش.) من أجل المصادقة على إنذار بالإفراغ المبلغ إليه بتاريخ 23/12/2019 المتعلق باسترجاع المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء

وذلك من أجل الإستعمال الشخصي، وأن السيدة عائشة (ي.) قد توفيت بتاريخ 19/09/2022، وأن العقار ذي الرسم العقاري عدد C/78180 الذي تملكه السيدة عائشة (ي.) و الذي يكتري منه السيد محمد (ش.) المحل التجاري المذكور قد آل بعد ذلك إلى ورثتها المذكورون برسم الإرادة المدلى به، فإنهم اتفقوا على أن تبقى السيدة السعدية (س.) نائبة عنهم بوكالة في الملف الحالي و سلموها من أجل ذلك وكالات عنهم، وبالتالي يتعين أخذ ما جاء في هذا المقال بعين الاعتبار وإصلاح المسطرة و ذلك باعتبار أن السيدة السعدية (س.) تنوب بوكالة عن ورثة السيدة عائشة (ي.) المذكورون أعلاه.

والتست لاجل ما ذكر التصريح بإصلاحها للمسطرة و ذلك باعتبار أنها تنوب في الملف الحالي بوكالة عن ورثة السيدة عائشة (ي.) والبت في الصائر طبقا للقانون.

وادلت بنسخة من شهادة الملكية ، نسخة مطابقة للأصل من إرثته و نسخ مطابقة للأصل من وكالات.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة دفاعه بجلسة 15/03/2023 يؤكد من خلالها ما جاء في مقاله الاستئنافي جملة وتفصيلا، ملتصا بالحكم وفقه.

وبناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 12/04/2023 جاءت تأكيدا لما سبق، ملتصا بالحكم وفق محررتها.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة دفاعه بجلسة 26/04/2023 يؤكد من خلالها ما جاء بمقاله الاستئنافي جملة وتفصيلا والحكم وفقه.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 26/04/2023 حضرتها الأستاذة (و.) عن الأستاذ (ش.) وادلت بمذكرة رد وتسلم الأستاذ (م.) نسخة منها، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 17/05/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنف في أوجه استئنافته بما سطر أعلاه.

وحيث إنه وطالما أن الإنذار بالإفراغ بني على عنصر الاستعمال الشخصي وهو ما يعطي المكتري الحق في الاستفادة من تعويض كامل عن إنهاء عقد الكراء فانه لا مجال لمنازعة المستأنف في سبب الإنذار لأنه لا يدخل ضمن الأسباب التي قد تحرمه من التعويض سواء بصفة كلية أو جزئية والتي يمكنه المنازعة فيها وحدها وهو ما ينسجم مع قرار المجلس الأعلى -محكمة النقض حاليا- عدد 219 الصادر بتاريخ 19/02/2003 في الملف عدد 267/02 الذي جاء فيه: -إذا كان سبب الإشعار مبنيا على الاستعمال الشخصي فإنه يعتبر صحيحا مادام المكتري يحصل على تعويض كامل عن الإفراغ-.

وحيث فيما يخص السبب المستمد من كون محكمة البداية لم تندره بأداء الرسوم القضائية على طلبه بعد الخبرة وقضت بعدم قبول طلبه فيما يخص التعويض المستحق له عن الإفراغ ، فطالما انه أدى الرسوم القضائية على طلبه في هذه المرحلة وبما ان الاستئناف ينشر النزاع من جديد وبما ان الطلب قدم مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبه قانونا فوجب قبوله شكلا وفي الموضوع ،فبرجوع المحكمة للخبرة المنجزة ابتدائيا من طرف الخبير السيد موسى (ج.) فالملحظ انها قد حددت التعويض المستحق في مبلغ 137.000 درهم ويشمل التعويض عن الحق في الكراء الذي حدده في 127.200 درهم والتحسينات في مبلغ 3000.00 درهم ومصاريف الانتقال في مبلغ 3500 درهم ومصاريف البحث عن محل جديد و500 درهم عن نقل الأثاث بما مجموعه 7000.00 درهم و3000.00 درهم عن مصاريف نقل العنوان ، وانه بالرجوع لتلك الخبرة فقد جاءت مستوفية للشروط المطلوبة قانونا وأن عدم اعتماد الخبير على التصاريح الضريبية انما يرجع لعدم توفر المكتري عليها وانه حدد التعويض عن الحق في الايجار ومصاريف الانتقال .

وبما ان التعويض عن انتهاء عقد الكراء يشمل حسب مقتضيات المادة 7 من القانون رقم 16-49 قيمة الاصل التجاري التي تتحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة الى ما أنفقه المكتري من تحسينات واصلاحات وما فقده من عناصر الاصل التجاري كما يشمل مصاريف الانتقال فالخبير راعى في تحديد قيمة عناصر الاصل التجاري موقع المحل، ومساحته البالغة 8,72 م م بالطابق الأرضي و 3,92 م م بالسدة، و نوعية النشاط التجاري و هو عرض وبيع وإصلاح الهواتف النقالة ، وأن المبلغ الذي حدده الخبير في 3500 كسومة تسويقية لم يثبت الطاعن خلافها ، كما اعتمد الخبير مبلغ السومة الكرائية الراهنة المحددة في مبلغ 850 درهم واعتمد مقابل 48 شهر ليبقى التعويض المحدد عن الحق في الكراء في 127.200 منطويا ووجب الاعتداد به ونفس الامر بالنسبة للمبلغ المحدد عن التحسينات في مبلغ 3000.00 درهم " اما فيما يخص مصاريف الانتقال فان مصاريف البحث عن محل بديل ومصاريف نقل العنوان لا تدخل ضمن مشتملات التعويض المنصوص عليها وفق المادة 7 المشار اليها أعلاه مما وجب معه استبعادها والاقتصار على مصاريف النقل المحددة من قبل الخبير في مبلغ 500.00 درهم ، وبما أن الخبرة أعلاه والمنجزة ابتدائيا تضمنت العناصر المنصوص عليها قانونا لتقدير التعويض فقد ارتأت هذه المحكمة تحديد التعويض واستئناسا بالخبرة المنجزة في مبلغ 130.700,00 درهم وأنه لا مبرر لإجراء خبرة جديدة لإن المحكمة غير ملزمة بإجراء خبرة مضادة كلما طلبها اطراف النزاع خاصة اذا كانت تتوفر على العناصر الكافية للبت في النزاع كما هو الحال بالنسبة لهذه النازلة انظر قرار محكمة النقض 303 المؤرخ في 22/03/2012 ملفين تجاريين مضمومين عدد 1272/3/2/2011 و 151/3/2/2012 هذا مع الإشارة لعدم إدلاء الطرفين بما يخالف ما توصل اليه الخبير ولا يمكن مجاراتهما فيما التمساه لعدم ارتكازه على أساس سليم .

وحيث يتعين استنادا لما ذكر الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب المضاد والحكم من جديد بقبوله شكلا وموضوعا بأداء المستأنف عليه ورثة عائشة (ي.) لفائدة المستأنف مبلغ 130700,00 درهم مقابل التعويض عن الافراغ وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف الأصلي والمقال الإصلاحي .

في الموضوع : الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب المضاد والحكم من جديد بقبوله شكلا وموضوعا بأداء المستأنف عليه ورثة عائشة (ي.) لفائدة المستأنف مبلغ 130700,00 درهم مقابل التعويض عن الافراغ وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة .