

La demande en paiement de l'indemnité fixée par l'expertise, formulée pour la première fois en appel, ne constitue pas une demande nouvelle (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59503	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6100
Date de décision 20241210	N° de dossier 2023/8205/3059	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés Relocation à un tiers, Perte du fonds de commerce, Obligations du bailleur, Modification du jugement, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Éviction du preneur, Demande nouvelle, Demande en appel, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question de la responsabilité délictuelle du nouveau preneur et de l'étendue de la réparation due par le bailleur pour éviction illicite était au cœur du litige. Le tribunal de commerce avait mis hors de cause le nouveau locataire, faute de lien contractuel, et n'avait alloué au preneur évincé qu'une indemnité provisionnelle.

L'appelant soutenait d'une part la complicité fautive du nouveau preneur et d'autre part l'insuffisance du rapport d'expertise, sollicitant une nouvelle évaluation du préjudice et, subsidiairement, l'allocation de l'entier montant chiffré par l'expert. La cour écarte le moyen tiré de la responsabilité du nouveau preneur, retenant que celui-ci, occupant les lieux en vertu d'un bail distinct, était de bonne foi et étranger à la relation contractuelle initiale entre l'appelant et les bailleurs.

En revanche, la cour juge que la demande de condamnation au paiement de l'intégralité du montant fixé par l'expert, bien que formulée pour la première fois en appel, ne constitue pas une demande nouvelle prohibée au sens de l'article 143 du code de procédure civile. Elle retient qu'une telle demande est le prolongement direct de la demande indemnitaire initiale, dont l'expertise n'a fait que déterminer le quantum.

Par conséquent, la cour d'appel de commerce réforme le jugement sur le montant de la condamnation, l'élevant à la somme retenue par l'expert, et le confirme pour le surplus, notamment en ce qu'il met hors de cause le nouveau locataire.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت المستأنفة بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 16/06/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 1269/2019 الصادر بتاريخ 13/02/2019 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 1684/8205/2018 والقاضي في منطوقه: في الشكل: بقبول الدعوى . في الموضوع: أولا : بإخراج المدعى عليهم [عبد الرحمان (ج.)] و [حسن (ج.)] و [محمد (ج.)] من الدعوى . ثانيا : بأداء المدعى عليهم ورثة [عبد العزيز (ع.)] للمدعية مبلغ (20.000.00) عشرون الف درهم حسب مناب كل منهم في شركة مورثهم مع تحميلهم الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

في الاستئناف الأصلي :

حيث انه ليس بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المطعون فيه

وحيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط المتطلبة قانونا مما يتعين معه قبوله شكلا

في المقال الإصلاحي:

حيث تقدمت المستأنفة بمقال إصلاحي تلتمس من خلاله اصلاح مقالها الاستئنافية بتوجيهه ضد السيدة [فوزية (ع.)] شخصا بدلا من ورثتها، على اعتبار أنها لا تزال على قيد الحياة.

وحيث إنه بالرجوع إلى المقال الافتتاحي، يتضح أن السيدة [فوزية (ع.)] كانت في الأصل أحد المدعى عليهم، وأنه تم لاحقا تقديم مقال إصلاحي مؤدى عنه بتاريخ 29/5/2018 يرمي إلى متابعة الدعوى في مواجهة ورثتها استنادا إلى ملاحظة وردت في صورة إشعار بالاستلام يتعلق بالسيدة [فريدة (ع.)]، تضمنت كلمة "توفيت"، حسب صورة إشعار استلام البريد (CN07)

وحيث إنه بمراجعة وثائق الملف تبين للمحكمة أن الملاحظة المذكورة لا تخص السيدة [فوزية (ع.)]، وأن ها ته الأخيرة كانت ولا تزال على قيد الحياة أثناء إجراءات استدعاء المستأنف عليهم ولا يوجد في الملف ما يثبت قانونا وفاتها.

وحيث انه بناء على ما ذكر يكون المقال الإصلاحي قد قدم مستوفيا للشروط القانونية ويتعين قبوله شكلا

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه ان المستأنفة تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/01/2018 ومقالين إصلاحيين على التوالي بتاريخ 14/03/2018 و 29/05/2018 والذي تعرض فيه أنها كانت تمارس تجارة بيع

الاقمشة بالمحل التجاري الكائن ب 33 زنقة الاخوان لكريني درب عمر الدار البيضاء تحت شعار [(ك.)] والمسجل بالسجل التجاري تحت عدد 216924 وان العارضة كانت تكتري المحل من مالكيه ورثة [عبد العزيز (ع.)] وهو مزود بالماء والكهرباء في اسم العارضة ومسجل بجدول الضرائب تحت رقم 32305801 وان العارضة اكتشفت بعد ان كان محلها مغلقا بصفة مؤقتة انه اصبح محتلا من طرف السادة [عبد الرحمان (ج.)] و[محمد (ج.)] و[حسن (ج.)] الذين يمارسون به تجارة بيع الاحذية بيع الاحذية البلاستيكية وبلغ الى علم العارضة كون مالكي العقار ورثة [عبد العزيز (ع.)] اكروا للسادة [عبد الرحمان (ج.)] [محمد (ج.)] و[حسن (ج.)] نفس المحل المكري لها منذ سنة 1990 وأكثر من ذلك فان ما يثبت كون المحل مكري من طرف اشخاص اخرين هو ثابت بالمعينة التي قامت بها العارضة وتم انجازها من طرف المفوض القضائي [عبد الرحمان الراجي] وان هذا الاخير انجز محضرا بذلك وان العارضة كانت تؤدي واجبات الكراء بصفة منتظمة وبدون أي تأخير وان قيام السادة ورثة [(ع.)] بحرمان العارضة من اصلها التجاري باسترجاع حيازته وبكرائه للسادة [عبد الرحمان (ج.)] و[محمد (ج.)] و[حسن (ج.)] قد اضر بها كثيرا و بمصالحها، موضحة ان استرجاع حيازة المحل من طرف ورثة [عبد العزيز (ع.)] ثابت من خلال الوثائق وكذا من المعينة المنجزة من طرف المفوض القضائي [عبد الرحمان الراجي] والتي تفيد ان المحل عبارة عن محل كبير لبيع الاحذية البلاستيكية صندال ووجد السيدة [ن.ج.] كاتبة بالمحل حسب تصريحها بعدما عرفها بصفته وموضوع مهمته صرحت لان المحل مكري من طرف السيد [عبد الرحمان (ج.)] من مالكيه ورثة [(ع.)] بسومة 4000.00 درهم شهريا وفاتورة الكهرباء في اسم [نعيمة (ب.)] وفاتورة الماء في اسم [عبد الرحمان (ج.)] وأمام هذه الوضعية اصبح من المستحيل على العارضة استغلال الاصل التجاري المكري لها ومن الواضح قبل كل شيء ان ورثة [عبد العزيز (ع.)] قد استرجعوا حيازة المحل التجاري المكري للعارضة دون سابق اعلام ودون مبرر لاسيما ان العارضة كانت تؤدي الاكزية في اجلها وان المكريين قد اخلوا بالالتزامات الملقاة على عاتقهم عملا بالفصل 635 من ق ل ع كما لم يضمنوا للعارضة حق الانتفاع بالعين المكراة وحيازتها بلا معارض كما ينص على ذلك القانون وكذلك فان الضمان المستحق للمكترى المنصوص عليه في الفصل 643 من ق ل ع تم ايضا خرقة من طرف المدعى عليهم، كما انهم بقيامهم باسترجاع حيازة العين المكراة دون سبب مشروع وكرائها للسيادة [عبد الرحمان (ج.)] و[محمد (ج.)] و[حسن (ج.)] يعتبر خرقا سافرا لحقوق المكترية السيدة [نعيمة (ب.)] المتجلية في ضرورة احترام المكري للالتزامات بضمان الانتفاع بالشيء المكترى وحيازته بلا معارض طبقا لمقتضيات الفصل 643 من ق ل ع، ملتزمة القول بان عقد الكراء المرهم من طرف العارضة مع ورثة [عبد العزيز (ع.)] تم فسخ بدون سبب مشروع من طرف المكريين وان هؤلاء الاخيرين والمكترين الجدد مسؤولون بصفة تضامنية عن الاضرار اللاحقة بالعارضة من جراء فسخ عقد الكراء التعسفي والحكم عليهم تضامنا بأدائهم للعارضة مبلغ 20000.00 درهم كتعويض مسبق عن الاضرار اللاحقة بها مع الامر بتعيين خبير من اجل تحديد القيمة الحقيقية للأضرار اللاحقة بالعارضة من خسائر وفوات الكسب مع حفظ حق العارضة في التعقيب على ضوء الخبرة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهم الصائر بالتضامن وأرفقت المقال بشهادة نموذج 7، نسخة طبق الاصل من عقد الكراء، نسخة من عقد الاشتراك بشبكة الماء والكهرباء، نسخة من الاعلام بالضريبة، نسخة من الاعلام بالضريبة باسم السادة [عبد الرحمان (ج.)] و[محمد (ج.)] و[حسن (ج.)] ونسخة من محضر المعينة المنجز من طرف المفوض القضائي [عبد الرحمان الراجي].

وبناء على المذكرة الجوابية لنايب المدعى عليهم بجلسة 12/09/2018 والرامية الى التصريح بإخراج العارضين من الدعوى مع الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا واحتياطيا في الموضوع ان المشرع استلزم لقيام وتحقق المسؤولية الموجبة للتعويض وجود الخطأ والضرر وتحقق العلاقة السببية بين الخطأ المرتكب والضرر في حين انه بالرجوع لوقائع الدعوى ووثائق الملف تبين ان العناصر اللازمة لقيام المسؤولية غير قائمة وان العارضين لم يصدر عنهم أي فعل من شأنه ان يشكل خطأ كما لا تربطهم بالمدعية أي صلة وبالتالي لا يمكن القول بقيام المسؤولية في ظل غياب وجود الخطأ وان العارضين يكترون المحل التجاري من مالكيه ورثة [عبد العزيز (ع.)] وينتفعون بالعين المكتراة بصورة قانونية منذ سنة 2001 في اطار علاقة كرائية مقرونة بالحيازة الهادئة والاستغلال الشخصي الدائم والمستمر دون أي منازعة او معارضة من أي طرف كان طيلة ما يقارب ثمانية عشر سنة حسب الثابت من وصل اداء الكراء وان العارضين اضافة الى تسديدهم لواجبات الكراء فإنهم يؤدون كافة الالتزامات المترتبة عن الاستغلال بصفتهم المستغلين الوحيدين وان المدعية تتقاضى بسوء نية بادعاء وقائع غير صحيحة من اجل الاثراء الغير المشروع على حساب العارضين مادام انها تعلم مسبقا بصحة السند الشرعي المبرر لتواجدهم بالمحل الذي سبق للمحكمة التجارية بالبيضاء ان اكدت في حكمها القاضي برفض طلب المدعية الرامي لطرده محتلا،

ملتسمين التصريح بسقوط الدعوى لمرور أجل التقادم المحدد في خمس سنوات واحتياطيا جدا الحكم برفض الطلب لعدم تحقق العناصر الموجبة لقيام المسؤولية وأرفقوا المذكرة بوصل كراء مصادق عليه، صورة لعقد التوريد بالكهرباء، صورة لشهادة ادارية ونسخة حكم عدد 4093.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 19/09/2018 والقاضي بإجراء خبرة في موضوع النزاع عهد للقيام بها إلى الخبير السيد [يوسف الفردوس] الذي استبدل بالخبير السيد [سمير لحسن] والذي خلص في تقريره إلى تحديد القيمة المالية لجبر الضرر عن فقدان المدعية لأصلها التجاري في مبلغ 108.000,00 درهم.

وبناء على المذكرة التعقيبية بعد الخبرة لنائب المدعى عليهم بجلسة 23/01/2019 جاء فيها بان العارضين لا علاقة لهم بالنزاع الحالي وذلك تبعا لتصريحات الأطراف وكذا طبيعة وموضع النزاع موضحين بان السيد الخبير بعد معاينته للمحل واطلاعه على الوثائق المدلى بها أكد على أن العارضين يكترون المحل وينتفعون بالعين المكراة بصورة قانونية في إطار علاقة كرائية تربطهم بالمالكين وان السومة كانت محددة في 3500.00 درهم وارتفعت إلى 4000.00 درهم وان السيد الخبير وعند تحديده للضرر اللاحق بالمدعية أشار في تقريره إلى أن انتزاع المحل تم من طرف المالكين مع العلم أن العارضين ليس لهم أي علم بواقعة الكراء السابق لكون المحل لحظة كرائه من طرفهم كان فارغا، ملتسمين الحكم بإخراجهم من الدعوى لانعدام صلتهم وصفتهم في النزاع مع الحكم برفض الطلب في مواجعتهم وأرفقوا المذكرة بنسخ تواصل الكراء عن السنوات من 2007 لغاية 2018.

وبناء على المذكرة بعد الخبرة لنائب المدعية بجلسة 06/02/2019 جاء فيها بكون السيد الخبير لم يتقيد بمقتضيات الحكم التمهيدي بأكملها إذ أنه لم يتم بتحديد الأضرار اللاحقة ب العارضة من جراء حرمانها من أصلها التجاري كما نص على ذلك الحكم التمهيدي واكتفى بالقول أن الأضرار اللاحقة بالعارضة هي حرمانها من أصلها التجاري والحال أن الضرر المراد تحديده هو ناتج عن الحرمان من الأصل التجاري ويبدو جليا ان السيد الخبير لم يجب على مقتضيات الحكم التمهيدي بهذا الخصوص، كما تعيب العارضة على الخبير اعتماده في تحديد القيمة المالية لجبر الأضرار اللاحقة بها في حق الإيجار فقط دون اخذ بعين الاعتبار معايير أخرى التي تكون عناصر الأصل التجاري وهي بالإضافة إلى حق الإيجار الزيناء والسمة التجارية ومصاريف الانتقال إلى محل آخر أن كان ذلك وان السيد الخبير اغفل كذلك معيار التعويض عن ضياع هامس الربح وكذا مساحة الأصل التجاري التي تصل إلى 330 متر مربع وكان بالأحرى عليه اخذ بعين الاعتبار جميع هذه النقاط والقيام بدراسة دقيقة وذلك بمقارنة أرباح المحل موضوع النزاع بمحلات مماثلة والاستدلال بنوازل مشابهة لتكون عملية تحديد جبر الضرر مرتكزة على أسس سليمة وواقعية ومبنية على القيمين والعلم، كما أن السيد الخبير اعتمد على الأرباح التي صرحت بها العارضة لدى السيد الخبير والحال أن خطأ مادي تسرب إلى هذا التصريح إذ نص خطأ إلى أرباح صافية شهرية بقيمة 3000 درهم عوض 30000.00 درهم والحال أن المحل يشغل مساحة 330 متر مربع ويتواجد بمنطقة درب عمر المشهورة بتمركز مهم للمحلات التجارية وتعتبر نقطة توافد مهم للزبناء من داخل وخارج الدار البيضاء ويعتبر عنصر الموقع من أهم العناصر المؤثرة في قيمة الأصل التجاري النابض مما يكون معه اعتبار أرباح صافية بمبلغ 3000.00 درهم شهريا غير معقول ومن جهة أخرى فإن حق الإيجار الذي حدده الخبير لم يعتمد فيه على البحث الميداني والشخصي بين أوساط الوكالات العقارية بالمنطقة واخذ بعين الاعتبار عوامل الموقع ومستوى المحل وعامل المقارنة بالمثل لاسيما أن اكرية المحلات بالمنطقة مرتفعة جدا نظرا لأهمية الموقع، ملتسمة الحكم باستبعاد مستنتجات تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد [لحسن سميير] لعدم تقيد بمقتضيات الحكم التمهيدي والأمر بإرجاع المهمة لنفس الخبير لإتمامها وفقا لتوجيهات الحكم التمهيدي.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الحكم المستأنف جاء خارقا للمقتضيات التشريعية ذلك أن العارضة تقدمت بمقال تدفع من خلالها انها كانت تكتري محلا تجاريا من ورثة [عبد العزيز (ع.)] تحت شعار [(ك.)] والمسجل بالسجل

التجاري عدد 216924 وانه أصبح محتلا من طرف السيد [عبد الرحمان] و[محمد (ج.)] و[حسن (ج.)] اللذين أصبحوا يمارسون فيه تجارة الاحذية ، وان هؤلاء اکتروا المحل من المالكين دون علم العارضة ودون أن يتم فسخ عقد الكراء معها وأن قيام ورثة [عبد العزيز (ع.)] بکراء المحل دون ان يتم فسخ الكراء هو فيه خرق للمقتضيات التشريعية وقد اضر بمصالحها وأن العارضة أثبتت بشكل واضح مسؤولية المکترين الجدد ايضا كونهم كانوا على علم بكونها مکتريه للمحل بل إنهم كانوا يقومون بتسييره نيابة عنه واستغلوا على هذه الوضعية وبتواطئ مع المالكين وقاموا بربط عقد الكراء معهم في الوقت أنها كانت تظن أن الأمر يتعلق بان مسير فقط إلى أن تفاجئت بوضعية عقد كراء جديد وانه أمام هذا أصبح من المستحيل استغلال أصلها التجاري وبشكل خرقا لحقوقها والتمست الحكم لها بتعويض عن الأضرار اللاحقة بها إلا أن الحكم الابتدائي لم يجب عن هذه الدفوع ولم يتطرق إليها والتي تثبت مسؤولية جميع المستأنف عليهم وتواطئهم مما يجعله ناقص التعليل الذي يؤدي إلى بطلانه ومعرض للطعن وعن كون تقرير الخبرة المصادق عليه من طرف المحكمة الابتدائية جاء غير قانوني ومخالف للواقع وللحكم التمهيدي ذلك أن العارضة التمتست من خلال المذكرة بعد الخبرة استبعاد تقرير الخبير لخرقه للقانون ومخالف للواقع والمقتضيات الحكم التمهيدي والتمست إجراء خبرة مضادة لتقويم الضرر اللاحق بها إلا إن المحكمة الابتدائية لم تستجب لطلبها في هذا الصدد وأن السيد الخبير لم يتقيد بمقتضيات الحكم التمهيدي بأكملها إذ لم يقم بتحديد الأضرار اللاحقة بها من جراء حرمانها من محلها واكتفى بالقول أن الأضرار اللاحقة هي حرمان العارضة من اصلها التجاري والحال أن الضرر المراد تحديده هو الناتج عن واقعة الحرمان وأن السيد الخبير في تقريره لم يحدد الضرر الذي لحقها من خسائر حقيقية وما فاتها من كسب خصوصا وان الأمر يتعلق بأصل تجاري عبارة شركة يدر أرباح بالإضافة إلى أن الأمر يتعلق بواقعة تتضمن خطأ من طرف المستأنف عليهم وتمت بشكل تدليسي وأن الحكم الابتدائي الذي اعتمد على خبرة مخالفة للمقتضيات التشريعية ولم تحترم مجموعة الوقائع الثابتة في حق المستأنف عليهم تثبت تدليسهم وخطأهم العمدي وكون الأمر يتعلق بواقعة تجارية تستدعي اعتماد على مجموعة من العناصر عند تحديد التعويض خصوصا وان الأمر يتعلق بأصل تجاري يدر على العارضة أرباح وأن السيد الخبير خلص في تقريره إلى إن التعويض الإجمالي المستحق للعارضة هو 108.000,00 درهم معتمدا في تحديد هذا المبلغ على عناصر مبهمة وغير واضحة أفضت كلها إلى نتيجة خاطئة لا تعكس القيمة الحقيقية للضرر اللاحقة بالعارضة واعتمدت على أرقام خاطئة على أساس أن الأرباح الصافية الشهرية حددت في مبلغ 3000 درهم وهو رقم خاطئ على أساس أن الرقم 30000 درهم والحال أن المحل يتواجد في منطقة درب عمر وهي منطقة مشورة تجاريا وتعتبر مهمة لتوافد الزبناء مما يكون معه مبلغ 3000 درهم رقم خاطئ وانه بتحديد مبلغ التعويض في مبلغ 108000 درهم يتعارض مع المقتضيات التشريعية ومع الواقع وبذلك تكون المحكمة الابتدائية قد جانبت الصواب عندما لم تقضي بإجراء خبرة جديدة بناء على طلب العارضة ، وأضرت بحقوقها وبذلك فإن المحكمة الابتدائية عندما صادقت على تقرير الخبرة على هذا النحو تكون قد جانبت الصواب و خرفت مقتضيات القانونية وأضرت بحقوق العارضة ومصالحها لذلك تلتمس العارضة أساسا الأمر بإجراء خبرة مضادة على نفقتها لتحديد التعويض المستحق لها عن الأضرار التي لحقتها من جراء انتزاع حيازة محلها التجاري المكري من طرف المستأنف عليهم وذلك عن طريق التدليس والاحتيال والخطأ العمدي ودون سند وما فاتها من كسب مع حفظ حقها في التعقيب على الخبرة واحتياطيا جدا جدا الحكم بالمبلغ المحدد في الخبرة 108.000 درهم.

وارفق المقال بنسخة حكم.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم السادة [عبد الرحمان] و[حسن] و[محمد (ج.)] بواسطة نائبهم بجلسة 19/09/2023 جاء فيها أن صفتهم كطرف أصيل في الدعوى غير قائمة لكون عقد الكراء الذي تتمسك به المستأنفة وحسب ما جاء في مقالها الإفتتاحي والإستئنافي يربطها بالسادة ورثة [ع.)] وبالتالي فإن أي إخلال بمقتضيات هذا العقد تبقى آثاره منحصرة بين طرفي العلاقة التعاقدية ولا يمكن أن تمتد للغير وهذا ما سبق أن أكدته المحكمة التجارية في حكمها الصادر في الملف عدد 2011/9/6226 الذي قضى برفض دعوى المستأنفة الرامية للطرد وللاحتلال التي تقدمت بها في مواجهة العارضين وأنه عملا بالفصول 627 و 635 و 663 من ق.ل.ع فعقد الكراء يرتب التزامات متبادلة بين طرفي العقد وأن الإخلال بهذه الإلتزامات يرتب مسؤولية أحد طرفي العلاقة التعاقدية في مواجهة الطرف الآخر وأنه بالرجوع للمقال الإفتتاحي للدعوى فالمستأنفة تقر وتتعترف بأن المحل تم إسترجاعه من المالكين السادة ورثة [ع.)] عندما كان مغلقا بصفة مؤقتة وأنهم قاموا بکراءه للعارضين حسب ما هو ثابت من مقالها وأنه إضافة إلى إقرار المستأنفة وإعترافها بكون السادة ورثة [ع.)] هم المسؤولين عن حرمانها من الإنتفاع بالكراء فإنها على علم مسبق بصحة سند تواجد

العارضين بصفتهم مكترين للمحل حسب الثابت من الحكم التجاري الصادر في ملف عدد 2011/9/6226 والذي قضى برفض دعوى الطرد للاحتلال التي تقدمت بها سابقا المستأنفة في مواجهة العارضين الذين لا تربطهم أي صلة أو علاقة تعاقدية كيفما كان نوعها مع المستأنفة وأنهم يكترون المحل من السادة ورثة [(ع.)] بحسن نية وبصورة قانونية مقرونة بالحيازة الهادئة والمستمرة منذ سنة 2001 دون أي منازعة أو معارضة من أي طرف كان وحول التقادم أنه يتبين من المقال الإفتتاحي للدعوى أن المدعية أسست دعواها طبقا للفصول 77 و 261 و 264 من ق.ل.ع من أجل المطالبة بالتعويض عن الضرر اللاحق بها جراء إخلال السادة ورثة [(ع.)] بعقد الكراء وأن الدعوى الحالية تكون قد سقطت بمرور أجل التقادم وأن العارضين يتواجدون منذ سنة 2001 بالمحل بصورة قانونية وصحيحة حسب الثابت من وصولات الكراء وأن المستأنفة لم تتقدم بدعواها إلا سنة 2018 أي بعد مضي ما يزيد عن 17 سنة وأنه طبقا للمادة 387 من ق.ل.ع فإن جميع الدعاوى الناتجة عن الإلتزام بتقادم بمضي 15 سنة كأقصى أجل وأنه بالإضافة إلى ذلك وعملا بأحكام المادة 106 من ق.ل.ع فدعوى المطالبة بالتعويض عن الضرر بتقادم بمضي خمس سنوات كما أن المادة 5 من مدونة التجارة تنص على أن جميع الدعاوي بين التجار وبين غيرهم تتقادم بمضي خمس سنوات وأنه تبعا لذلك فالدعوى الحالية يكون قد طالها التقادم ويتعين التصريح بسقوطها لمرور أجل التقادم وحول قانونية تواجد العارضين بالمحل أن المستأنفة تتقاضى بسوء نية بإدعاء وقائع غير صحيحة من أجل الإثراء الغير المشروع على حساب العارضين فبعد أن أكدت في مقالها الإفتتاحي في الدعوى الحالية وكذا الدعوى السابقة الرامية للطرد للاحتلال على كون المحل الذي كانت تكتريه كان مغلقا بصفة مؤقتة ليتم إسترجاعه من السادة ورثة [(ع.)] جاءت في مقالها الإستئنافية تزعم بسوء نية على أن المحل كان مسيرا من طرف العارضين لفائدتها دون إثبات صحة مزاعمها وأن المستأنفة تتناقض في أقوالها وأن من تناقضت أقواله بطلت دعواه لكون أن هذه الأخيرة على علم تام ومسبق بصفة العارضين كمكترين منفردين للمحل لا تربطهم بالمستأنفة أي صلة كيفما كان نوعها وأن العارضين يكترون المحل منذ سنة 2001 في ظل علاقة كرائية مقرونة بالحيازة الهادئة والمستمرة ويؤدون الكراء بصفة منتظمة كما يؤدون كافة الإلتزامات المرتبطة بممارسة ومزاولة نشاطهم التجاري بصفتهم الوحيدين المستغلين للمحل حسب الثابت من الشهادة الصادرة عن السلطة الإدارية والمدلى بها رفقة المذكرة الجوابية لجلسة 2018/09/12 أمام محكمة الدرجة الأولى لذلك يلتمس العارضون أساسا تأييد الحكم الإبتدائي فيما قضى به من إخراج العارضين من الدعوى وإحتياطيا التصريح برد الإستئناف الحالي والحكم بسقوط الدعوى للتقادم مع إخراج العارضين من الدعوى.

وبناء على المقال الإصلاحي المدلى به من طرف المستأنفة والمؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 09/01/2024 جاء فيه أن المقال الإفتتاحي شابه مجموعة من الأخطاء بخصوص بعض المدعى عليهم وان المقال الاستئنافية قدم في مواجهة ورثة الهالكة [فوزية (ع.)]: السيد [محمد (ع.)] إلا أن السيدة [فوزية (ع.)] لازالت على قيد الحياة كما جا في الملاحظة المضمنة في الاستدعاء لذلك تلتمس العارضة الإشهاد لها بأنها تتقدم بمقال إصلاحي بخصوص الإخلالات التي شابت المقال الإفتتاحي بخصوص تقديمه في مواجهة السيدة [فوزية (ع.)] وليس ورثة الهالكة [فوزية (ع.)]: [محمد (ع.)] والإشهاد بأنها تؤكد جميع ملتسماتها المسطرة بمقالها الاستئنافية.

وبناء على مذكرة المستأنفة المدلى بها بواسطة نائبيها بجلسة 12/3/2024 والتي تلتمس من خلالها رد جميع الدفوع المسطرة بالمذكرة الجوابية مع الحكم باجراء خبرة جديدة على نفقة العارضة لتحديد التعويض المستحق لها عن الاضرار التي لحقها من جراء انتزاع حيازة محلها التجاري من طرف المستأنف عليهم عن طريق التدليس والاحتيال والخطا العمدي ودون سند المكري لها مع حفظ حقها في التعقيب على الخبرة

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 05/11/2024 تخلفت المسماة [فوزية (ع.)] رغم التوصل فتقرر اعتباره جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 10/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تمسكت المستأنفة بجملة من الدفوع من بينها انها اثبتت بشكل واضح مسؤولية المكترين الجدد، مدعية علمهم المسبق بوضعيتها كمكترية أصلية للمحل موضوع النزاع وانهم اقدموا بالتواطؤ والتدليس مع المالكين على ابرام عقد كراء جديد مما حال دون تمكنها من استغلال أصلها التجاري، إلا أن الحكم المستأنف لم يتطرق الى هذه الدفوع بالشكل الذي يثبت مسؤولية جميع المستأنف عليهم

لكن وحيث إنه بالرجوع إلى الحكم المطعون فيه، يتبين أن محكمة البداية قد تناولت هذا الدفع وفصلت فيه بما فيه الكفاية فقد ورد في حيثيات الحكم ما يلي: "ان المحكمة ومن خلال دراستها لوثائق الملف ومستنداته تبين لها بان هؤلاء لا تربطهم اية علاقة بالمدعية ولم يسبق لهم ان التزموا اتجاهها باي التزام وانهم لم يرتكبوا أي خطأ ضدها بحيث أنهم يتواجدون بالمحل موضوع النزاع على وجه الكراء وبحسن نية كما هو ثابت من خلال الحكم عدد 4093 المدلى به رفقة المذكرة الجوابية لهم" وتأسيسا على ذلك، يتضح أن المحكمة قد عالجت هذه النقطة بشكل موضوعي مستندة إلى وثائق الملف ومقتضيات القانون، وخلصت إلى أن المكترين الجدد تصرفوا في حدود علاقتهم التعاقدية مع المالكين الأصليين وبمقتضى حسن النية وهو ما ينفي عنهم أي مسؤولية تجاه المستأنفة وبناء عليه تكون المحكمة قد أجابت عن هذا الدفع بشكل صحيح ومؤسس وهي بذلك قد صافت الصواب في هذا الشق.

وحيث تمسكت المستأنفة بعدم صحة الخبرة التي اعتمد عليها الحكم المطعون فيه، معتبرة أنها مخالفة للواقع ولمقتضيات الحكم التمهيدي، وذلك لكون الضرر الواجب تحديده يتصل بحرمانها من استغلال الأصل التجاري وما لحقها من خسائر حقيقية وما فاتها من كسب نتيجة هذا الحرمان لكن بالرجوع الى تقرير الخبرة المنجزة في الموضوع من قبل الخبير السيد [لحسن سمير] الذي عهد اليه بالمهمة من طرف محكمة البداية، يتضح أن الخبير التزم بالمهام المحددة له بموجب الحكم التمهيدي، حيث عين المحل بدقة وحدد وضعيته المادية والقانونية ، وأشار في تقريره إلى أن المحل المعني يقع بدرب عمر بمدينة الدار البيضاء ويشغل مساحة 330 مترامربعا وهو عبارة عن محل تجاري مكون من سفلي وسدة، يمارس فيه نشاط بيع الأحذية البلاستيكية بنصف الجملة وأكد الخبير أن المحل مكترى من قبل المدعى عليهم، الممثلين قانونيا من قبل الأستاذ [سعيد أسواني]، [عبد الرحمن (ج.)]، [محمد (ج.)]، و[حسن (ج.)] وأشار التقرير إلى أن المدعية كانت تستغل المحل منذ سنة 1988 بموجب عقد كراء بسومة شهرية قدرها 3000 درهم لبيع الأقمشة، وأنها حرمت من استغلال الأصل التجاري و انه استنادا إلى موقع المحل، طبيعة النشاط، الوثائق المقدمة، وتصريحات دفاع المدعية بأن النشاط كان يدر عليها أرباحا شهرية صافية تقدر ب3000 درهم شهريا (ما يعادل 36000 درهم سنويا)، وبأنها لم تكن تؤدي الضريبة على الأرباح، قام الخبير بتحديد التعويض بناء على قيمة الربح السنوي وعلى حق الكراء المستحق عن ثلاث سنوات، مقدرا جبر الأضرار في مبلغ إجمالي قدره 108.000 درهم.

وحيث إن المستأنفة لم تدل بأية عناصر جديدة أو معطيات مخالفة لما ورد في تقرير الخبرة، ولم تقدم دليلا على وجود أخطاء أو تجاوزات في تنفيذ المهام الموكولة للخبير وبالتالي يظل طلبها بإجراء خبرة مضادة غير مرتكز على أساس.

وحيث إن محكمة البداية قد صادفت الصواب عندما قضت بالمصادقة على الخبرة المنجزة في الموضوع، وحددت التعويض في حدود الطلبات الواردة بالمقال الافتتاحي وقد استندت في ذلك إلى أن المستأنفة لم تتقدم خلال المرحلة الابتدائية بأي مطالب إضافية بناء على نتائج الخبرة المأمور بها، مما ألزم المحكمة بالبت ضمن نطاق الطلبات الأصلية المحددة في مقالها الافتتاحي، غير أن الطاعنة في المرحلة الاستئنافية قامت بتدارك هذا الإغفال من خلال تحديد مطالبها بوضوح في ملتسماتها الختامية وهو إجراء يعد امتدادا للطلب الأصلي ومرتبا عليه ولا يشكل طلبا جديدا بالمعنى القانوني بل انه يندرج ضمن الدفاع عن الدعوى الأصلية في إطار ما أفرزته الخبرة وهو ما ينسجم مع مقتضيات المادة 143 من قانون المسطرة المدنية التي تجيز للأطراف تقديم مستنتجات مكملة أو توضيحية في المرحلة الاستئنافية وقد جاء في قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 25/10/11 تحت عدد 4607 في الملف التجاري عدد 4976/1/3/09 منشور بمجلة القضاء المدني عدد 9 ص 155 وما يليها " بمقتضى الفقرة الأخيرة من الفصل 143 من ق م ق م فانه لا يعد طلبا جديدا الطلب المترتب مباشرة عن الطلب الأصلي والذي يرمي الى نفس الغايات رغم انه أسس على أسباب وعلل مختلفة...." وعليه فانه يتعين اعتبار الاستئناف وتعديل الحكم المستأنف وذلك برفع المبلغ المحكوم به الى 108000 درهم وتأييده في الباقي وتحميل المستأنف عليهم الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف والمقال الإصلاحي.

في الموضوع: باعتباره وتعديل الحكم المستأنف وذلك برفع المبلغ المحكوم به الى 108.000 درهم وتأبيده في الباقي وتحميل المستأنف عليهم ورثة [عبد العزيز (ع.)] الصائر.