

Le bailleur qui reloue le local commercial à un nouveau preneur exerçant la même activité ne peut exiger la remise en état des lieux par le preneur sortant (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 65562	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3868
Date de décision 20250717	N° de dossier 2024/8205/4928	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Travaux d'aménagement, Restitution du dépôt de garantie, Remise en état des lieux, Remboursement des améliorations, Relocation du bien, Obligations du preneur, Force obligatoire du contrat, Dépôt de garantie, Clause d'aménagement à la charge du preneur, Bail commercial, Absence de préjudice du bailleur	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un double appel relatif à l'exécution des obligations de fin de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'indemnisation des travaux d'aménagement et la restitution du dépôt de garantie. Le tribunal de commerce avait condamné le bailleur à restituer le dépôt de garantie au preneur sortant, tout en rejetant la demande de ce dernier en remboursement des travaux ainsi que la demande reconventionnelle du bailleur en indemnisation.

En appel, le bailleur soutenait que les travaux, modifiant la structure du bien sans autorisation administrative, justifiaient sa demande de remise en état, tandis que le preneur sollicitait le remboursement desdits travaux au titre de la plus-value apportée. La cour écarte les prétentions du bailleur, retenant que les travaux, n'ayant pas affecté les fondations et piliers de l'immeuble, s'inscrivaient dans le cadre de l'autorisation contractuelle.

Elle relève en outre que la relocation immédiate du bien à un nouveau preneur exerçant la même activité démontre que le bailleur n'a subi aucun préjudice mais a au contraire bénéficié des améliorations. La cour rejette également la demande du preneur en remboursement, dès lors que le contrat stipulait que les travaux seraient réalisés à ses frais exclusifs.

Faute pour le preneur de prouver la qualité de commerçant du bailleur, la demande d'intérêts légaux est aussi écartée. Le jugement est donc confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الكامل (ي.) بواسطة نائبه بمقال استثنائي مؤدى عنه بتاريخ 27/09/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 3643 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/03/2024 في الملف عدد 10709/8205/2022 القاضي في الشكل: بقبول الطلبات الأصلي و الإضافي و المضاد وفي الموضوع في الطلب الأصلي بأدائه لفائدة المدعية مبلغ الضمانة المحدد في عقد الكراء في (225.000,00 درهم) مع تحميله الصائر و يرفض باقي الطلبات في الطلبين الإضافي و المضاد: برفضهما و إبقاء الصائر على رافعهما

في الشكل :

حيث إن الاستئناف سيق البت فيهما بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي الصادر في النازلة .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المدعية شركة (ك. إ.). تقدمت بواسطة نائبها بتاريخ 08/12/2022 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها كانت تكتري من المدعى عليه المحل التجاري الكائن بشارع محمد السادس، المحمدية بموجب عقد الكراء المصحح بالإمضاء بتاريخ 13 و 17 يونيو 2019 ، وأنهو بناء على العقد المذكور أدت للمدعى عليه مبلغ ضمانة، كما قامت بعدة إصلاحات للمحل المكترى، وفي طلب استرجاع مبلغ الضمانة ، فإنه و تنفيذاً للعقد الكراء أدت للمدعى عليه مبلغ ضمانة، والمحدد بموجب العقد المذكور في مبلغ 225.000,00 درهم عند التوقيع على عقد الكراء طبقاً للبند 6.1 من عقد الكراء، وان المدعى عليه قد التزم بموجب عقد الكراء بإرجاع مبلغ الضمانة في نفس وقت إفراغ العين المكترة وتسلمه لمفاتيحها من المدعية وذلك دون قيد أو شرط، وفق ما هو مسطر في البند 6.2 من عقد الكراء، وأنها قد أفرغت العين المكترة بتاريخ 30 سبتمبر 2022 و سلمت مفاتيحها إلى المدعى عليه كما هو ثابت من محضر المعاينة المنجزة من قبل المفوض القضائي، وفي المقابل لم يمكنها المدعى عليه من مبلغ الضمانة ، وانها قد بدلت عدة مساعي حبية من أجل تمكينها من مبلغ الضمانة بقيت من غير رد، مما اضطرها إلى أن تبعث له بإنذار من أجل ذلك . وفي طلب استرجاع تكاليف ومصاريف الإصلاحات التي قامت بها على العين المكترة فإن المدعى عليه قد منح موافقة كتابية وترخيص صريحين بموجبه يأذن لها بالقيام بالأشغال والإصلاحات اللازمة من أجل ملائمة المحل مع طبيعة النشاط التجاري الذي تزاوله وذلك بموجب الفقرة 9 من عقد الكراء ، وأنه بناء على الترخيص المذكور قامت بمجموعة من الإصلاحات وأدخلت تحسينات على المحل أعطته قيمة مضافة، و رفعت من قيمته التجارية ومن جماليته، وأن قيمة تلك الإصلاحات قد بلغت في مجموعها 1448158.24 درهم كما هو ثابت من " الكشوف DECOMPTS " و منصور الشيكات التي أدتها لمقاوله (د. ت.) « المكلفة بإنجاز الأشغال على العين المكترة، ملتزمة الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدتها مبلغ 225.000,00 درهم الذي يمثل مبلغ الضمانة مع الفوائد القانونية و الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدته مبلغ 1448158.24 درهم، الذي يمثل تكاليف ومصاريف الإصلاحات التي قامت بها بالعين المكترة مع الفوائد القانونية و شمول الحكم بالنفاذ المعجل القضائي و الحكم بتحميل المدعى عليه الصائر.

وبجلسة 22/12/2022 ادلى نائب المدعية بمذكرة و وثائق و أرفقها بصورة مصادق عليها من عقد الكراء وصورة من محضر معاينة

وبجلسة 12/01/2023 ادلى نائب المدعية بصور فواتير .

وبناء على مذكرة جوابية مع طلب مضاد المدلى بهما من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 16/02/2023 جاء فيها فيما يتعلق بطلب استرجاع مبلغ الضمانة فإن المدعية تحاول أن تحرف بنود عقد الكراء في خرق سافر لقواعد التقاضي بحسن نية المنصوص عليها في الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية، ، ذلك أن البند 6 عقد الكراء المبرم بين الطرفين في فقرته الثانية يفهم منه أن المدعى عليه وإن التزم بإرجاع مبلغ الضمانة، فإن هذا المبلغ سينتقص منه أي مبالغ قد كون مستحقة للمكري لأي سبب من الأسباب ، ومن هذه الأسباب مثلا تكاليف ومصاريف إرجاع حالة العقار المكترى إلى حالته قبل تاريخ عقد الكراء والديون المرتبطة بالنشاط التجاري للمدعية بصفتها مكترية بالمحل خصوصا عقد توريد الماء والكهرباء والهاتف إلى غير ذلك، وهو ما سبقه أن أوضحه للمدعية بمقتضى جوابه على رسالتها والمؤرخ في 26/4/2022 والذي توصلت به المدعية بتاريخ 10/05/2022 حسب الثابت من محضر تبليغ جواب على رسالة المنجز من طرف المفوض القضائي بويا (م.)، ومن المعلوم أن مصاريف إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه لا يمكن تقديرها بالعين المجردة بل لابد من انتداب أهل الاختصاص في ذلك عن طريق إجراء خبرة خاصة، وأن النظرة الأولية على المحل المكترى قد أبانت على أنه قد أدخلت عليه تغييرات كبيرة غيرت من معالمه خلاف الحالة التي سلم عليها عند التعاقد حسب الثابت من محضري المعاينة من طرف المفوض القضائي محمد (ع.) الأول بتاريخ : 12 / 06 / 2019 والثاني بتاريخ 2022/09/14 كما أنه أصبح في حالة مزرية وهو ما أثبتته أيضا محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي محمد (ع.) بتاريخ 2022/09/30 وهو نفس تاريخ الإفراغ، مما تعذر معه تقدير هذه المصاريف في حينه ، و اعتبارا لكل هذه المعطيات ، طلب المدعى عليه تأجيل إرجاع الضمانة البالغ قدرها 225.000,00 درهم إلى حين إنجاز خبرة حبية لتحديد مصاريف إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وقت التعاقد وهو ما تجدونه مثبتا في محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي السيد محمد (ع.) بتاريخ 2022/09/30 والمتعلق بالإفراغ وتسليم مفاتيح المحل المكترى للمدعى عليه حيث توصل السيد كريم (س.) بصفته ممثل المدعية برسالة إشعار محررة بتاريخ 2022/09/30 مرفقة بمحضري معاينة منجزين من طرف المفوض القضائي السيد محمد (ع.) الأول بتاريخ 12/06/2019 يثبت حالة العين المكتراة وقت إبرام عقد الكراء والثاني بتاريخ 14/09/2022 يثبت التغييرات التي أدخلتها المدعية على المحل والتي غيرت من معالمه، هذا من جهة ، و من جهة أخرى، فإنه وطبقا للفصل 684 من ق. ل . ع فإن للمكري حق الحبس ضمانا للكراء والمصروفات التي قد تكون له في مواجهة المكتري . بالإضافة إلى هذا كله وللدلالة على حسن نيته وأنه لا يمانع في إرجاع مبلغ الضمانة وإنما يطلب تأجيل ذلك إلى حين تحديد مصروفات إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وقت التعاقد لخصم ما يمكن خصمه من هذا المبلغ حسب مقتضيات البند 6 من عقد الكراء المذكور أعلاه ، فإنه وجه رسالة للمدعية بواسطة البريد المضمون مؤرخة في 25/10/2022 أي بعد إفراغ المحل وتسليم مفاتيحه مضمونها تأجيل إرجاع مبلغ الضمانة البالغ قدره 225.000,000 دره إلى حين إنجاز خبرة حبية لتحديد مصاريف إرجاع حالة العمارة موضوع فسخ عقد الكراء المذكور إلى الحالة التي كانت عليه وقت إبرام عقد الكراء المؤرخ في : 13 و 17 يونيو 2019 وبالنتالي وطبقا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين وطبقا لمقتضيات الفصل 684 من ق. ل . ع المذكور، فإن احتفاظه بمبلغ الضمانة المذكور إلى حين تحديد تكاليف إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وقت التعاقد أو أية مصاريف أخرى قد تكون عالقة له في ذمة المدعية هو حق مشروع ومبني على أساس سليم. موضحا فيما يتعلق بطلب استرجاع تكاليف ومصاريف الإصلاحات التي قامت بها المدعية على العين المكتراة فقد نظم المشرع المغربي الكراء التجاري بمقتضى القانون رقم 49.16 غير أنه لم يتطرق فيه إلى مسألة الإصلاحات التي تجرى بالعين المكتراة، مما يستنتج معه أنه تركها خاضعة للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود ، وبالرجوع إلى الفصل 638 و 682 من ق ل ع ، فإن الإصلاحات التي يلزم بها المكري بمصاريفها هي الإصلاحات المتعلقة بصيانة العين المكتراة والمحافظة عليها، بينما المحل سلم للمدعية وهو في حالة أكثر من جيدة ولا يحتاج لصيانة حسب الثابت من خلال محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي السيد محمد (ع.) بتاريخ 2019/06/12 المدلى به، وأن المدعية لم تقم بصيانته بل قامت بتخريبه وتغيير معالمه حسب الثابت من محضري المعاينة المنجزين من طرف المفوض القضائي السيد محمد (ع.) الأول بتاريخ 2022/09/14 والثاني بتاريخ 2022/09/30 المدلى بهما، هذا من جهة أولى، و من جهة ثانية، فإنه برجع المحكمة إلى عقد الكراء المبرم بين الطرفين في بنده 9 في فقرتها الثانية يتبين بأن الإصلاحات أو بالأحرى التغييرات التي رخصها للمدعية في القيام بها تتعلق بطبيعة عملها التجاري

أو بمعنى آخر الإصلاحات اللازمة من أجل ملائمة المحل مع طبيعة نشاطها التجاري الذي تزاوله وهو ما أقرت به المدعية نفسها، ولا تتعلق إطلاقاً بطبيعة العين المكتراة كما جاء في الفصل 638 المذكور أعلاه ، و زيادة على ذلك، فإن ما قامت به المدعية لا يتعلق إطلاقاً بإصلاحات تتعلق بصيانة العين المكتراة والمحافظة عليها بل قامت بتغيير كامل لمعالم المحل كما جاء في محضر المعاينة المنجز بتاريخ 2022/09/14 ، وذلك بصفة عشوائية دون إعداد تصاميم لهذه التغييرات ولا الحصول على الرخصة الادارية اللازمة لذلك، ولم يتم بالاطلاع على أية وثيقة من وثائق تغيير معالم ولربما هذا هو الأمر الذي دفعها إلى أن تحصل منه على ترخيص مسبق تفادياً للمطالبة بإفراغها بسبب إدخال تغييرات على المحل المكترى دون ترخيص مسبق من المدعى عليه ، ولا ترخيص من الادارة المكلفة بالبناء التابعة لمصلحة الهندسة لجماعة المحمدية ، ومن جهة ثالثة، فإن المحكمة برجعها إلى مقتضيات البند 9 في فقرته الأولى من عقد الكراء الرابط بين الطرفين، ستقف على أن المدعية التزمت بالقيام بالتغييرات المذكورة على نفقتها الخاصة، ولا تغفل هنا عن الإشارة إلى أن المدعية لم تلتزم بما اتفقت عليه مع المدعى عليه بموجب عقد الكراء المبرم بينهما من حيث عدم التأثير على هيكل المبنى، حيث قامت بتغيير معالم المحل المكترى كما جاء في محضر المعاينة المنجز بتاريخ 2022/09/14 دون وضع تصاميم التغيير ولا الحصول على الرخص الادارية لذلك، ولم تمكنه بأية وثيقة أو تصميم يتعلق بالإصلاحات أو التغييرات التي أقدمت على إنجازها وغيرت بذلك معالم المحل الذي كان يتكون من ثلاث محلات تجارية فأصبح حالياً يتكون من محل تجاري واحد زد على ذلك التغييرات المنجزة بباقي أجزاء العين موضوع عقد الإيجار ، هذا من جهة ومن جهة أخرى، فإن المدعية ومادامت قد التزمت بالقيام بهذه التغييرات على نفقتها فإن العقد شريعة المتعاقدين ومن التزم بشيء لزمه، وفي المقابل فإنه هو من له الحق في مطالبة المدعية بإرجاع حالة المحل المكترى إلى ما كانت عليه قبل إبرام عقد الكراء والمطالبة بالتعويض عن الأضرار المادية والمعنوية المترتبة عن عدم احترام المدعية الأصلية لشروط العقد وقيامها بتغيير معالم العين المؤجرة دون ترخيص منه ولا ترخيص من الادارة المعنية بالبناء، وبالتالي فالمصروفات التي تطالب بها المدعية لا تنبني على أساس، كما حددت مدة العقد في 3 سنوات كاملة بتبديء من تاريخ إمضاء عقد الكراء وهذه المدة قابلة للتجديد لمدة ثلاث سنوات أخرى ما عدا إذا رغب أحد الطرفين في جعل حد لهذا العقد فعليه أن يوجه رسالة إنذار مضمونة الوصول مع شهادة التسليم للطرف الآخر مع احترام أجل الإفراغ المحدد في 6 أشهر ومع إعطاء الحق للطرف المكتري في جعل حد لعقد الكراء وقت ما شاء عن طريق توجيه رسالة إنذار بالبريد المضمون مع شهادة التسليم مع احترام أجل الستة أشهر لإنهاء العقد وإفراغ المحل وتسليم مفاتيحه للطرف المكتري بعد إجراء معاينة لحالة العقار موضوع عقد الكراء ، وأنه بتاريخ 2019/06/12 أجرى المفوض القضائي السيد محمد (ع.) معاينة على المحل المكترى لوصف حالته وقت التعاقد وهو ما أثبتته بمقتضى محضر المعاينة المؤرخ في 2019/06/12 وذلك بطلب من المدعى عليه ، وبتاريخ 2022/01/10 توصل برسالة فسخ عقد الكراء صادرة من مصلحة المنازعات والشؤون القانونية المدعى عليها ، وعلى إثر ذلك قامت هذه الأخيرة وبالضبط بتاريخ 2022/09/30 بإفراغ المحل المكترى وتسليم مفاتيحه حسب محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي السيد محمد (ع.) والمؤرخ في 2022/09/30 وبالرجوع إلى الفصل 676 من قانون الالتزامات والعقود فإنه ينص على ما يلي: إذا حررت بين المكتري والمكتري قائمة تثبت حالة العين المكتراة أو وصفها وجب على المكتري إرجاع العين بالحالة التي تسلمها عليها، وحسب الثابت من محضري المعاينة المنجزين من طرف المفوض القضائي محمد (ع.) الأول بتاريخ 2022/09/14 والثاني بتاريخ 2022/09/30 ومقارنتهما مع محضر المعاينة المنجز من طرف نفس المفوض القضائي بتاريخ 2019/06/12 بإثبات حالة المحل المكترى قبل إبرام عقد الكراء فإن المدعى عليها قد قامت بعدة تغييرات بالمحل غيرت من معالمه فبعد أن كان عبارة عن ثلاثة محلات متلاصقة حديثة البناء وفي حالة جيدة ومصبوغة من الداخل والخارج لكل محل بابه الرئيسي وبمساحات مختلفة، وكل محل يتكون من طابق أرضي وطابق سفلي وطابق أول بمواصفات وإصلاحات عالية الجودة مفصلة في محضر المعاينة المدلى به والمنجز بتاريخ 2019/06/12 بالإضافة إلى وجود حديقة خضراء بعشب، بينما أصبح العقار غير مفصل إلى ثلاث محلات بل محل واحد بثلاث طوابق بعد إزالة الجدارين العازلين بين المحلات الثلاث بالإضافة إلى مجموعة من التغييرات الأخرى والحديقة أصبحت عشبها متآكل ومتضرر والصبغة الخارجية متضررة حسب الثابت محضر المعاينة المؤرخ في 2022/09/14 ، و كما أن المدعى عليها لم تقم بتغيير معالم المحل المكترى فقط، بل تركته بحالة مزرية من صباغة متسخة ومتقشرة ووجود ثقوب في الجدران وتضرر الزليج المركب في الأرض بشدة واتساخه وتكسير مقابض أبواب الحمام والمرحاض وخيوط كهربائية متدلّية من السقف، بالإضافة إلى تآكل عشب الحديقة وتضرره بشدة، بل حتى الواجهة الخارجية للعقار لم تسلم من التضرر حيث يوجد بها ثقوب وخيوط متدلّية وصبغتها متضررة كذلك، إلى غير ذلك من الأضرار التي لا تعد ولا تحصى وهي الثابتة بموجب

محضر المعاينة الم في 2022/09/30 المدلى به ، و أنه وأمام هذه المعطيات جميعها، فإن هذه التغييرات أثرت على البناية ككل ، ملتزمة الحكم بعدم قبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم برفضه لانعدام أية مديونية في حقه لفائدة المدعية و تحميلها الصائر . و في المقال المضاد الحكم على المدعى عليها فرعيا بإرجاع حالة المحل المكري لها والمتواجد بشارع محمد السادس بالمحمدية تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع حفظ حقه في المطالبة بالتعويض عن الأضرار المادية والمعنوية الناتجة له عن عدم احترامها لالتزاماتها العقدية وقيامها بتغيير معالم المحل بصفة عشوائية واحتياطيا الحكم تمهيدا بإجراء خبرة حسابية على يد خبير متخصص في الهندسة المدنية لتحديد مصاريف إرجاع الحالة الى ما كانت عليه وتحديد التعويض المستحق له عن عدم احترامها لالتزاماتها العقدية وقيامها بتغيير معالم العين المؤجرة دون إذن منه ودون رخصة إدارية قانونية مع حفظ حقه في تحديد مطالبه النهائية بعد الخبرة

وأرفق المذكرة بصورة من عقد الكراء و صور محاضر المعاينات وصورة من انذارات

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبها بجلسة 06/04/2023 جاء فيها إنه من جهة أولى، بأن محضر المعاينة المزعومة المؤرخ في 12/06/2019 ، والذي أدلى به المدعى عليه غير ذي أثر وعدم الحجية، لسبب بسيط هو أن تاريخه سابق على إبرام عقد الكراء المتضمن تصحيح الإمضائين في 13/06/2019 و 17/06/2019 أي أن المعاينة المزعومة قد أجريت عندما كان المحل في يد المالك المكري المدعى عليه، وليس في أثناء تسليمها للمكترية، وإن العبرة تكون بحالة المحل في وقت تسليم الشيء المكري للطرف المكثري وليس بالحالة التي كان عليها قبل التسليم ، وإنه فضلا عن ذلك، فالمفوض القضائي قد تجاوز صلاحيته في إجراءات تلك المعاينة المزعومة، لأن المشرع في المادة 15 من القانون رقم 81.03 المتعلق بمهنة المفوضين القضائيين، قد خول للمفوض القضائي إجراء معاينات مادية محضة مجردة من كل رأي، في حين أن المفوض القضائي الذي أنجز المحضر المؤرخ في 12/06/2019 قد أبدى رأيه عدة مرات وفق ما أورده بمحضره ، إذ ذكر تعبير "في حالة جيدة عدة مرات، وهذا تعبير منه عن رأيه الشخصي يتنافى مع ما يجب أن تتسم به المعاينة من طابع مادي محض ومجرد من كل رأي وفق ما تنص عليه المادة 15 المذكورة ، و إن كل ذلك ينبغي عليه وجوب استبعاد المحضر المذكور ، وإنه من جهة ثانية فإن محضر المعاينة المزعومة في 14/09/2022 والذي أدلى به المدعى عليه عديم الحجية هو الآخر، باعتبار أن المفوض القضائي قد عين حسب زعمه أن المحل مفصل إلى مكاتب بالألومينيوم والزجاج، زاعما أن المحل لم يكن مفصلا ولا مجزأ ، وإن هذه الحال المزعومة التي يزعم المفوض القضائي أنه قد عاينها ، وعلى فرض كونها الحالة الحقيقية، وهو ما تنازع فيه المدعية ، فإنها ناتجة عن الإذن المخول لها في العقد من طرف المدعى نفسه، بأن تجري في المحل إصلاحات ليصير متلائما مع ما يقتضيه استعمالها له وهو الإذن الصريح الوارد بالفقرة 1 للفصل 9 من عقد الكراء ، و إن معنى ذلك أن الإصلاحات التي أجرتها في المحل ليتلاءم مع استعمالها له الاستعمال الذي من أجله جرى إبرام عقد الكراء، هي إصلاحات أذن بها المدعى عليه نفسه في الفقرة 1 من الفصل 9 منه، فلا مجال لاتخاذها أساسا لمؤاخذته بها، بل إنه مدين لها بقيمة تلك الإصلاحات وفق ما هو مطلوب في المقال الافتتاحي ، و إنه قد ورد كذلك ، بمحضر المفوض القضائي بتاريخ 14/09/2022 الزعم بوجود عدة أضرار، و إن وصف المفوض القضائي لبعض ما عاينه بأنه أضرار هو إبداء رأي شخصي منه، خرقا للقانون الذي لا يسمح بأن تكون معاينته إلا مادية ومحضة ومجردة من كل رأي، وذلك في إطار المادة 15 من القانون رقم 81.03 المتعلق بمهنة المفوضين القضائيين؛ ولذا فلا أثر للمحضر المذكور ، وإنه وعلى فرض وجود أضرار وهو فرض تنازع فيه المدعية ولا تطرحه إلا احتياطيا، فإن القاعدة أن الإصلاحات الضرورية تقع على عاتق الطرف المكري وهو المدعى عليه، وليس على عاتق الطرف المكثري عملا بالفصل 638 من قانون الالتزامات ، و إن الفقرة الأخيرة للفصل 639 من قانون الالتزامات والعقود، تنص على ما يلي: أما تبييض الغرف وإعادة طلائها واستبدال ما يلي من الأوراق الملصقة بجدرانها والأعمال اللازمة للسطوح ولو كانت مجرد أعمال لاطلاء أو التبييض فتقع على عاتق المكري"، وأن الأضرار المزعومة على فرض وجودها وهو فرض تنازع فيه، تقع تبعاتها على عاتق المدعى عليه نفسه ما دام أنها تدخل في ما يجب عليه من أعمال الصيانة ؛ ولذا تبقى دفوعه غير ذات أساس ، وإنه من جهة ثالثة، وبخصوص محضر المعاينة المزعومة بتاريخ 14/09/2022 والذي أدلى به المدعى عليه، فضلا عما سبق بيانه من انعدام أثره في مواجهة المدعية ، فإن وقت إنجازه ليس هو وقت إفراغها للمحل وتسليمها للمفاتيح للمدعى عليه المكري، باعتبار أن هذا الإفراغ وهذا التسليم كان بتاريخ لاحق هو 30/09/2022 وفق الثابت بمحضر معاينة المفوضة القضائية السيدة زهرة (ب)، و إنه من جهة رابعة، فإن محضرا معاينة المفوض

القضائي بتاريخ 30/09/2022 اللذان أدلى بهما المدعى عليه غير قائمين على أي أساس، إذ أن المفوض القضائي قد تجاوز صلاحيته في إجراءات المعاينة المزعومة، ، في حين أن المفوض القضائي الذي أنجز المحضرين المذكورين المستدل بهما من طرف المدعى عليه قد أبدى رأيه في عدة مرات بإستعماله كلمات منها مثلا تضرر متضرر "متضررة"، وهي كلمات تجسد رأيه الشخصي، يتنافى مع ما يجب أن تتسم به المعاينة من طابع مادي محض ومجرد من كل رأي وفق ما تنص عليه المادة 15 المذكورة، وإنه بذلك، فالمحضران المذكوران عديما الأثر كباقي الوثائق التي أدلى بها المدعى عليه، وإنه من جهة خامسة، وعلى خلاف ما يزعمه المدعى عليه، فإنها لم تجر أي تغيير على هيكله المبنى، لأن الإصلاحات التي قامت بها كانت داخلية ووفق ما يتطلبه استعمالها التجاري للمحل استنادا إلى الإذن الممنوح لها من طرف المدعى عليه نفسه في الفقرة 1 من الفصل 9 من عقد الكراء ، وإنه من جهة سادسة، فتقرير الخبرة الذي أدلى به المدعى عليه غير ذي حجية في مواجهتها ، لكون الخبرة المزعومة لم تكن تواجيهية وكانت في غيبتها ودون حضورها ، وإن الخبرة المزعومة بذلك، غير متسمة بالموضوعية ولا بالحياد، ومن ثم لا يصح الاستناد إليها في أي شيء، ووجودها كعدمها ، وإنه من جهة سابعة، فالفصل 676 من قانون الالتزامات والعقود يتطلب وجود قائمة تثبت حالة العين المكتراة أو وصفها تحرر بين الطرفين المكري والمكثري على حين أنه لا وجود لأي قائمة محررة بين الطرفين ، وإن محاضر المفوض القضائي التي أدلى بها المدعى عليه، فضلا عن انعدام أثرها في مواجهتها كما تقدم البيان فإنها ليست قائمة محررة بينهما ، مما يؤكد عدم انطباق الفصل 676 المذكور على الملف الحالي، وإنه من جهة ثامنة، فالفصل 684 من قانون الالتزامات والعقود يتعلق بحق الحبس لضمان الوجيبة الكرائية، في حين أن الملف الحالي لا علاقة له بهذه الوجيبة، ولذا فإن استدلال المدعى عليه بذلك الفصل هو استدلال غير ذي موضوع، وإن هذا يعني أن امتناع المدعى عليه عن رد الضمانة ليس له أي أساس ومن ثم يتعين الحكم وفق المقال الافتتاحي، ورد المقال المضاد فإنها تنازع في جميع ما يزعمه المدعى عليه جملة ، ملتزمة الحكم وفق ما جاء فيه، وفي المقال المضاد أساسا في الشكل الحكم بعدم قبولها احتياطيا في الموضوع الحكم برفضه

وبناء على مذكرة تعقيب المدعى عليه بجلسة 23/03/2023 اكد من خلالها ما سبق ومضيفا انه وإثبات ما تعرض له المحل من تخريب انتدب احد الخبراء الذي عين المحل وحدد الاضرار اللاحقة به وكذا التغييرات التي اثرت عليه وحدد قيمتها في مبلغ 900.000 درهم حسب الثابت من تقرير الخبرة الذي بين حجم الضرر والتخريب الذي طال المحل علما بان المدعية تسلمته في حالة جيدة ملتزمة الحكم له وفق مطالبه السابقة وارفق مذكرته بنسخة من تقرير خبرة .

وبناء على مذكرة تعقيب المدعية المدلى بها بجلسة 06/04/2023 اكد من خلالها ملتمساتها السابقة .

وبناء على مذكرة رد على تعقيب المدلى بها من المدعى عليه اكد من خلالها ملتمساتها ودفعواته السابقة وأرفقها بصورة من رخصة وصورة تصميم.

وبناء على الحكم رقم 938 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 01/06/2023 القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد أحمد أبو الفضل

وبناء على مذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبيها بجلسة 01/11/2023 جاء فيها أن المدعى عليه قد أكرى المحل لشركة (أ. هـ.) وفق الثابت من محضر المفوض القضائي ، مما يؤكد انعدام اي ضرر لاحق بالمحل، وعدم لحوق أي نقص بقيمته الكرائية والتجارية، وأنه من جهة أولى فالمحل موضوع الملف الحالي، قد صارت تتواجد به شركة أخرى متخصصة في بيع السيارات هي شركة (أ. هـ.) وفق الثابت بالمعاينة التي أجراها المفوض القضائي السيد الحسين (م.) بتاريخ 2023/07/27، وأنه من جهة ثانية وبناء على ذلك فإن المدعى عليه يكون قد أكرى المحل موضوع الملف الحالي لشركة أخرى هي شركة (أ. هـ.) والتي هي تبيع السيارات مثل المدعية ، وأن كراء المدعى للمحل موضوع الملف الحالي لشركة أخرى بدأت تستغله وتعرض فيها سيارات للبيع، دليل قاطع على أن المحل غير متضرر إطلاقا، كما أن قيمته الكرائية والتجارية لم يلحقها أي نقص على خلاف ما زعمه، وأنه لو كان المحل، موضوع الملف الحالي به أضرار، كما زعم المدعى عليه، لما استطاع أن يكره لشركة معروفة في مجال بيع السيارات، هي شركة (أ. هـ.)؛ وأن المدعية التي كانت هي أيضا تبيع فيه السيارات قد غادرته دون أن يكون به أي ضرر، فلم يجد المدعى عليه أي مانع من أن يكره للشركة

المذكورة، وأنه من جهة ثالثة فإنه ينبغي الإشارة إلى أن الفارق الزمني بين وقت إخلاء المدعية ووقت تمكن المدعى عليه مالك المحل من كراء المحل لشركة (أ. هـ.) هو فارق قليل ، وذلك أن المدعية قد أخلت المحل في شهر سبتمبر 2022، ثم إن المفوض القضائي السيد الحسين (م.) قد عاين وجود شركة (أ. هـ.) بالمحل، إذ وجد اسمها فوق واجهته وسياراتها معروضة فيه، في شهر يوليوز 2023 ،وفي وقت المعاينة التي أجزاها المفوض القضائي السيد الحسين (م.) هو قطعا وقت لاحق على تاريخ إبرام المدعى عليه مع شركة (أ. هـ.) عقد كراء المحل باعتبار أن هذه الأخيرة كانت وقت إجراء المعاينة المذكورة شهر يوليوز 2023 تمارس فعليا نشاطها بشكل عادي واسمها يوجد في أعلى واجهة المحل، عارضة عدة سيارات للبيع، ولا يمكن أن يكون كل هذا متحققا إلا باعتبار أن إبرام المدعى عليه معها أي مع شركة (أ. هـ.) عقد كراء المحل، كان قبل شهر يوليوز 2023، وأن معنى كل ذلك أن الفارق الزمني بين وقت إخلاء المدعية للمحل ووقت إكراهه من طرف المدعى عليه لشركة (أ. هـ.)، هو فارق قليل، مما يؤكد أن المدعية لم تلحق ب المحل أي ضرر على خلاف ما يزعمه المدعى عليه، ومن ثم فإن دعواه الفرعية غير ذات أساس، وأنه من جهة رابعة وتبعا لما تقدم بيانه من أن المحل موضوع الملف الحالي، قد أكره المدعى عليه لشركة أخرى تتبع فيه السيارات وهو نشاط المدعية، مما يقطع بانعدام أي ضرر لاحق بالمحل، سواء في ذاته ولا في قيمته الكرائية ولا التجارية، فإن مزاعم المدعي كلها غير ذات أساس ويتعين ردها . كما أن الخبير الذي انتدبته المحكمة بموجب حكمها التمهيدي قد حرف الوقائع وكتب ما كان يجب عليه أن يفصح عنه خارقا بذلك على الأقل واجب الحياد والموضوعية وذلك أنه انتقل إلى عين المكان حسب زعمه كما ذكر لصفحة 04 يوم 2023/09/05 دون أن يشير أي إشارة إلى أن المحل توجد به شركة (أ. هـ.)، على الرغم من أن وجودها فيه ثابت منذ 2023/07/27 بمحضر المعاينة التي أجزاها المفوض القضائي السيد الحسين (م.) وأنه من جهة ثانية فالخبير بذلك لم ينقل الحقيقة في تقريره وأبقى مسألة وجود شركة (أ. هـ.) بالمحل طي الكتمان إذ لم يشير إليها في تقريره، وأن وجوب إشارة الخبير إلى وجود شركة (أ. هـ.) في المحل، هو وجوب مبني على أن وجود هذه الشركة ذو اعتبار حاسم في بيان أن الضرر الذي يزعمه المدعى عليه منعدم، ولو كان الضرر المزعوم لما تمكن من كراء المحل لتلك الشركة، وأن الخبير ملزم بأن يأخذ بعين الاعتبار وجود شركة (أ. هـ.) في المحل، ليتوقف على حقيقة انعدام الأضرار المزعومة، ولكنه تكتم على ذلك، ولم ينجز تقريره إلا منساقا وراء مزاعم المدعى عليه، وأنه من جهة ثالثة فالخبير إذن قد حرف الوقائع من خلال عدم ذكره لحقيقة وجود شركة (أ. هـ.) في المحل على الرغم من أن وجودها ذو أثر حاسم في بيان انعدام الضرر المزعوم وحاسم كذلك في بيان أن حالة المحل جيدة وأنه ذو قيمة كرائية وتجارية ممتازتين إلى حد أن المدعى عليه قد أكرى المحل بعد مغادرة المدعية له لتلك الشركة المعروفة في مجال بيع السيارات، وأنه لما كان الخبير قد حرف الوقائع ولم يشير إلى ذلك في تقريره، كما تقدم البيان، فإن تقريره يكون معيبا على الأقل يعيب عدم الجدية وانعدام الموضوعية وعدم الحياد، ولذا يتعين استبعاده وطرحه من الملف واعتباره كأن لم يكن .وفي اختلالات تقرير الخبير فإنه من جهة أولى فالصور التي أرفقها الخبير بتقريره تدل على عكس ما يزعمه هو والمدعى عليه ذلك أن صور المحل التي أدلى بها الخبير تبين أنه محص بحالة ممتازة ولم يلحق به أي ضرر بسبب المدعية مما ينفي مزاعم المدعى عليه، وأنه من جهة ثانية فما زعمه بوجود أضرار ، وأنها هدمت عدة أجزاء من العقار وبناء أخرى مخالفة، هو زعم غير ذي أساس باعتبار أن الخبير لم يبين كيف وقف على تلك الأضرار المزعومة ، وأنه على فرض وجود هدم أجزاء وبناء أخرى مخالفة، كما يزعم الخبير وهو فرض تنازع فيه ولا تطرحه إلا احتياطيا، فإن العلاقة السببية بين الهدم والبناء المزعومين وبين المدعية خصوصا أنه لم يثبت أن الأجزاء المزعوم هدمها كانت مبنية قبل عقد الكراء الذي كان رابطا بين الطرفين ، كما أنه لا دليل على أن الأجزاء المزعوم بناؤها لم تكن قبل إبرام هذا العقد، وبانعدام العلاقة السببية بين المدعية والهدم والبناء المزعومين يكون توجيه المؤاخذة إليه توجيهها عديم الأساس، وأن الهدم والبناء المزعومين ليس دليلا على أنهما يشكلان ضررا كما يزعم الخبير وأن المدعية قد أجرت على المحل تحسينات وتغييرات جمالية فقط، بما أدى إلى الرفع من قيمته الكرائية والتجارية، وما يؤكد ذلك أن المدعى عليه قد تمكن بعد وقت قصير من إخلاء المدعية للمحل من أن يكره لشركة (أ. هـ.) وفق الثابت بمحضر المفوض القضائي السيد الحسين (م.) المرفق بالملف المذكورة الحالية ، وأن التأثير المزعوم على هيكله المحل ليس هناك دليل على أنه منسوب للمدعية لأنها وكما سبق بيانه قد قامت بتحسينات وتغييرات جمالية فقط ، وأن ما زعمه الخبير من التأثير على العمر الافتراضي للمحل هو مجرد من أي تبرير فني، مما ينفي عن تقريره الموضوعية التي يجب أن يلتزم بها، وأنه من جهة ثالثة وبناء على كل ذلك فإن المدعية تنازع في تقرير الخبرة جملة وتفصيلا، ملتزمة في المقال الافتتاحي بالحكم وفق ما جاء فيه وفي المقال المضاد أساسا الحكم بعدم قبوله شكلا واحتياطيا موضوعا استبعاد تقرير الخبير أحمد أبو الفضل والحكم برفض الطلب احتياطيا جدا الحكم تهميدا بإجراء خبرة ثانية على أن تراعى فيها حقيقة أن المحل قد أكره المدعى عليه لشركة (أ. هـ.) بعد

أن أخلته وما يعنيه ذلك من انعدام أي ضرر وأي نقص لاحق بقيمة المحل الكرائية والتجارية.

أرفقت مذكرتها بنسخة محضر المفوض القضائي السيد الحسين (م).

وبناء على مذكرة بعد الخبرة مع مقال إضافي المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 01/11/2023 جاء فيها على أنه بالرغم من منازعته في تقدير الخبير في شأن التعويض المقترح عن الأضرار اللاحقة بالمحل الذي يبقى هزيلا ولا يتناسب مع المبالغ التي سيتحملها لإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بسبب التغيير الكامل والعشوائي لمعالم ثلاث محلات تجارية إلا أنه لا يرى مانعا في اعتماد المعطيات الواردة بتقرير الخبرة المنجزة من الخبير السيد أحمد أبو الفضل بناء على الحكم التمهيدي رقم 938 المؤرخ في 2023/06/01 وعلى هذا الأساس فإن المدعى عليه لا يمانع في التماس المصادقة على تقرير الخبرة المذكور أعلاه، والحكم بالمبلغ الوارد فيه كتعويض عن الأضرار وكمقابل لإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه انسجاما مع ما جاء في مقاله المضاد، ملتصقا في المقال الأصلي التصريح برفض الطلب شكلا وموضوعا بالحكم برفض الطلب وفي المقال المضاد و الإضافي قبولهما معا شكلا وموضوعا والتصريح بالمصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من الخبير السيد أحمد أبو الفضل بناء على الحكم التمهيدي رقم 938 المؤرخ في 2023/06/01 والمودع بكتابة ضبط هذه المحكمة والحكم على شركة (ك. إ.) بأدائها لفائدته مبلغ 680.688.00 درهم المحدد كمقابل عن الأضرار اللاحقة بالمحل وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الإكراه في الأدنى وتحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبها بجلسة 15/11/2023 جاء فيها من حيث أن المدعى عليه قد أكرى المحل لشركة (أ. هـ.) على الحالة التي تركتها عليها المدعية مستغلا الإصلاحات التي قامت بها والتي رفعت من قيمته الكرائية أنه من جهة أولى فالمحل موضوع الملف الحالي، قد أكرته شركة أخرى متخصصة في بيع السيارات، هي شركة (أ. هـ.)، وفق الثابت بالمعينة التي أجراها المفوض القضائي السيد الحسين (م.)، بتاريخ 2023/07/27 ومن غير أن تقوم بأي اصلاحات للمحل مستغلة الإصلاحات التي قامت بها المدعية والتي رفعت من قيمتها الكرائية كما هو ثابت من محضر المعينة ومن صور تقرير الخبرة وأنه من جهة ثانية وبناء على ذلك فإن المدعى عليه يكون قد أكرى المحل، موضوع الملف الحالي، لشركة أخرى هي شركة (أ. هـ.) والتي هي تبيع السيارات مثل المدعية، وأن كراء المدعى عليه للمحل موضوع الملف الحالي لشركة أخرى بدأت تستغله، وتعرض فيها سيارات للبيع، دليل قاطع على أن المحل غير متضرر إطلاقا، كما أن قيمته الكرائية والتجارية لم يلحقها أي نقص، بل على العكس من ذلك قد رفعت من قيمته الكرائية وأنه لو كان المحل موضوع الملف الحالي به أضرار كما زعم المدعى عليه لما استطاع أن يكره لشركة معروفة في مجال بيع السيارات، هي شركة (أ. هـ.) ولكن الحقيقة أن المحل قد غادرته المدعية التي كانت هي أيضا تبيع فيه السيارات، دون أن يكون به أي ضرر فلم يجد المدعى عليه أي مانع من أن يكره للشركة المذكورة، وأنه من جهة ثالثة فإنه تنبغي الإشارة إلى أن الفارق الزمني بين وقت إخلاء المدعية ووقت تمكن المدعى عليه مالك المحل من كرائته لشركة (أ. هـ.) لا يتعدى بضعة أيام وذلك أن المدعية قد أخلت المحل في شهر شتنبر 2022، ثم إن المفوض القضائي السيد الحسين (م.) قد عاين وجود شركة (أ. هـ.) بالمحل، إذ اسمها فوق واجهته وسياراتها معروضة فيه، في شهر يوليوز 2023 وفي وقت المعينة التي أجراها المفوض القضائي السيد الحسين (م.)، هو قطعا وقت لاحق على تاريخ إبرام المدعى عليه مع شركة (أ. هـ.) عقد كراء المحل باعتبار أن هذه الأخيرة كانت وقت إجراء المعينة المذكورة شهر يوليوز 2023 تمارس فعليا نشاطها بشكل عادي، واسمها يوجد في أعلى واجهة المحل عارضة عدة سيارات للبيع ولا يمكن أن يكون كل هذا متحققا إلا باعتبار أن إبرام المدعى عليه معها أي مع شركة (أ. هـ.) عقد كراء المحل، كان قبل شهر يوليوز 2023، وأن معنى كل ذلك أن الفارق الزمني بين وقت إخلاء المدعية للمحل ووقت إكراهه من طرف المدعى عليه لشركة (أ. هـ.) هو فارق قليل، مما يؤكد أن المدعية لم تلحق بالمحل أي ضرر، كما أن الخبير الذي انتدبته المحكمة بحكمها التمهيدي قد حرف الوقائع وكتب ما كان يجب عليه أن يفصح عنه خارقا بذلك على الأقل واجب الحياد والموضوعية، ذلك أنه انتقل إلى عين المكان دون أن يشير أي إشارة إلى أن المحل توجد به شركة كان حسب زعمه، كما ذكر (أ. هـ.) على الرغم من أن وجودها به ثابت منذ 2023/07/27 بموجب محضر المعينة المنجز من طرف المفوض القضائي السيد الحسين (م.) وأنه من جهة ثانية فالخبير بذلك لم ينقل الحقيقة في تقريره، وأبقى مسألة شركة (أ. هـ.) بالمحل طي الكتمان إذ لم يشر إليها في تقريره، وأن الخبير ملزم بأن يأخذ بعين الاعتبار وجود شركة (أ. هـ.) في المحل، ليتوقف على

حقيقة انعدام الأضرار المزعومة، ولكنه تكتم على ذلك، وأنه لما كان الخبير قد حرف الوقائع ولم يشر إلى ذلك في تقريره كما تقدم بيانه فإن تقريره يكون معيبا على الأقل بعيب عدم الجدية وانعدام الموضوعية وعدم الحياد ولذا يتعين استبعاده وطرحه من الملف واعتباره كأن لم يكن، كما أن ما زعمه الخبير من وجود أضرار، وأنها هدمت عدة أجزاء من العقار وبناء أخرى مخالفة هو زعم غير ذي أساس باعتبار أن الخبير لم يبين كيف وقف على تلك الأضرار المزعومة، وأن التأثير المزعوم على هيكله المحل، ليس هناك دليل على أنه منسوب للمدعية لأنها قد قامت بتحسينات وتغييرات جمالية فقط، وأن ما زعمه الخبير من التأثير على العمر الافتراضي للمحل هو زعم مجرد من أي تبرير فني مما ينفي عن تقريره الموضوعية التي يجب أن يلتزم بها، ملتزمة في المقال الافتتاحي الحكم وفق ما جاء فيه وفي المقال المضاد الحكم بعدم قبوله شكلا واحتياطيا موضوعا استبعاد تقرير الخبير أحمد أبو الفضل، والحكم برفض الطلب احتياطيا جدا الحكم تمهيدا بإجراء خبرة ثانية على أن تراعى فيها حقيقة أن المحل قد أكره المدعى عليه لشركة (أ. هـ.) بعد أن أخلته العارضة وما يعنيه ذلك من انعدام أي ضرر وأي نقص لاحق بقيمة المحل الكرائية والتجارية.

وبناء على الحكم رقم 1928 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 22/11/2023 القاضي بإجراء بحث .

وبناء على مارج بجلسة البحث

وبناء على مذكرة تعقيبية بعد البحث المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبها بجلسة 21/02/2024 جاء فيها بأنها اكدت في جلسة البحث انها حصلت مسبقا على ترخيص من المدعى عليه قبل إجراء الإصلاحات اللازمة لاستعمال المحل المكترى بشكل يتناسب والنشاط التجاري الذي تزاوله، كما أكد الخبير بأن هذه الإصلاحات لم تمس الأساسات والدعائم ولا الأعمدة لكونها لم تلحق بالمحل أي ضرر، بل على العكس من ذلك قد أجرت عليه عدة إصلاحات وأضافته إليه عدة تحسينات رفعت من قيمته التجارية والجمالية، وذلك بناء على موافقة المدعى عليه الكتابية وترخيصه وإذنه، طبقا للفقرة 1 من الفصل 9 من عقد الكراء، وأنه بناء على أن المدعى عليه المكري، قد أذن على هذا النحو للمكترية، بإجراء الإصلاحات والتحسينات في المحل المكري، فإن في ذمته التزاما بأن يدفع لها قيمة الإصلاحات والتحسينات التي تطالب بها من خلال الدعوى الحالية، طبقا للفصل 683 من قانون الالتزامات والعقود، ومن جهة ثانية فإنها وطوال مدة كرائتها المحل من المدعى عليه كانت مؤمنة للمحل، إذ كانت تتوفر على تأمين من نوع متعدد المخاطر Multirisque ومؤمنة لدى شركة التأمين (و.) والذي يضم جميع أنواع التأمين كما هو ثابت من شهادة التأمين المتضمنة لمدة التأمين من 01 يناير 2019 الى 31 دجنبر 2024 وما يثبت أن الإصلاحات التي أجرتها على المحل هي ذات طابع تحسيني قد رفعت من قيمته أن المدعى عليه قد أكرى المحل لشركة (أ. هـ.) وهي شركة متخصصة في بيع السيارات ونشاطها التجاري مماثل لنشاطها، إذ مباشرة بعد افراغها منه وتسليمه للمدعى عليه، أكره على الحالة التي تركته عليها مستغلا الإصلاحات التي قامت بها والتي رفعت من قيمته الكرائية الأمر الذي أكده المدعى عليه خلال جلسة البحث، إذ صرح بأن المحل هو مكترى حاليا لشركة بيع السيارات (أ. هـ.) والتي تستغله في مزاولة نفس نشاطها، وهو عرض وبيع السيارات الثابت أيضا بمقتضى محضر المعاينة المنجزة من طرف المفوض القضائي السيد الحسين (م.)، بتاريخ 2023/07/27 ومن غير أن تقوم بأي إصلاحات للمحل مستغلة الإصلاحات التي قامت بها والتي رفعت من قيمتها الكرائية كما هو ثابت من محضر المعاينة مما يؤكد للمحكمة أن المحل غير متضرر إطلاقا، كما أن قيمته الكرائية والتجارية لم يلحقها أي نقص، بل على العكس من ذلك قد رفعت من قيمته الكرائية، كما تنبغي الإشارة إلى أن الفارق الزمني بين وقت إخلاء المدعية للمحل ووقت تمكن المدعى عليه مالك المحل من إكرائه لشركة (أ. هـ.) لا يتعدى بضعة أيام، مما يؤكد أن المحل لم تلحق به أي ضرر، ملتزمة في المقال الافتتاحي الحكم وفق ما جاء فيه وفي المقال المضاد أساسا الحكم بعدم قبوله و احتياطيا موضوعا الحكم برفض الطلب.

أرفقت مذكرتها بصورة من شهادة التأمين .

وبناء على مذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 21/02/2024 جاء فيها أن البحث المأمور به جاء ليؤكد مصداقية دفعه حيث صرح السيد الخبير أمام المحكمة بأن التغييرات المحدثه في القبو تمت في الجدران التي تحمل البناء من أجل إنشاء أبواب لإدخال السيارات، كما صرح بأن المدعية قامت بإحداث ثقب بالقبو من أجل إضافة خندق على مستوى الطابق تحت ارضي، وأنه أدرك بأن التغييرات المحدثه يمكن أن تحدث تأثيرا على البناء الأولي هذا من جهة ومن جهة أخرى صرح المدعى عليه

خلال جلسة البحث بأن المحل المكري للمدعية كان عبارة عن ثلاث محلات منفصلة وبأنها اقتصرت المحل كما هو عليه غير أن هذه الأخيرة قامت بعد ذلك بإزالة الجدران الفاصلة بين المحلات الثلاث بصفة عشوائية وأصبح المحل المكري عبارة عن محل واحد وذلك دون التوفر على رخصة إدارية ودون إشعار المدعى عليه بذلك مما نتج عنه تغيير بمعالم البناء وحرمة من المنفعة التي كان يعول عليها من تجزئة المحل الى ثلاث محلات منفصلة وذلك بكرائه المحلين اثنين منفصلين وممارسة التجارة بالمحل الثالث، وإذا كانت المدعية صرحت بأن الإصلاحات التي قامت بها بالمحل كانت تتماشى مع بنود العقد . فإن تصريحاتها تفتقر للمصادقية وتفندها تصريحات المدعى عليه الذي أكد بأن الإصلاحات التي أذن بها للمدعية هي تلك التي لا تمس المحلات الثلاث وتجعلها منفصلة وقد سبق له أن فصل في هذه النقطة بمقتضى مذكرته الجوابية مع المقال المضاد المدلى بها بجلسة 2023/2/16، وبالتالي فإن التغييرات التي قامت بها المدعى عليها فرعيا بالمحل المكترى لها دون إعداد تصميم قانوني ودون إنجاز خبرة مسبقة ودون الحصول على الرخصة الإدارية لإنجاز ما ذكر وإنما اعتمدت على الترخيص الوارد بعقد الكراء تنم عن سوء نيتها من خلال استغلالها ثقة المدعى عليه استغلالا مائلا وهنا تجدر الإشارة الى أن التغييرات التي قامت بها المدعية بالمحل حرمتها من حرية التصرف في عقاره وأصبح مجبرا على كرائه لبائعي السيارات في حين أن استغلاله في تجارة أخرى كان سيدر عليه مدخولا شهريا أكثر بكثير من السومة الكرائية الحالية التي اضطر معها المدعى عليه ان يكري بها محله بعد إفراغه من طرف المدعية والمحددة في : 75.000,00 درهم دون احتساب الضرائب حسب الثابت من عقد الكراء المبرم مع شركة (أ. هـ.) بتاريخ 2023/2/1 أي بعد حوالي 4 أشهر من إفراغهم طرف المدعية، وهذا التأخير راجع بالأساس الى التغييرات المحدثة بالمحل من طرف المدعى عليها فرعيا - كما تجدر الإشارة الى أن التغييرات التي أحدثتها المدعى عليها فرعيا بالمحل بدون ترخيص إداري وتمت في الجدران التي تحمل البناء حسب تصريح السيد الخبير في جلسة البحث جعلته غير متأكد من سلامة وصلابة البناء الذي قد يتعرض للانهدام لأدنى هزة أرضية ولم تقف الأضرار التي تعرض لها من طرف المدعى عليها فرعيا عند هذا الحد ، فالمدعى عليه كان قد أبرم مع المدعى عليها فرعيا عقد كراء لمدة ثلاث سنوات بسومة شهرية محددة في 75.000,00 درهم دون احتساب الضرائب وعند انقضاء فترة الثلاث سنوات الأولى رغبت المكترية في تمديد مدة العقد فقبلت بزيادة قدرها : 10% فأصبحت السومة الكرائية محددة في 82.500.00 درهم غير أن الضريبة على الدخول العقارية عرفت ارتفاعا ملحوظا فبينما كانت محددة سنة 2019 في 15% أصبحت سنة 2023 محددة في 20% وهذا ضرر مؤكد لحق به بحيث أن هذه الضريبة ستكلفه شهريا ما قدره 15.000,00 درهم عوض 11250 درهم أي يفارق قدره 3750 درهم هذا من جهة أولى ومن جهة ثانية وكما سبقت الإشارة أعلاه، فإنه لم يتمكن من كراء عقاره الذي أفرغتها للمدعى عليها فرعيا بتاريخ 2022/9/30 إلا بتاريخ 2023/2/1 وتم تحديد السومة الكرائية الجديدة في 75.000,00 درهم شهريا دون احتساب الضرائب وهو الشيء الذي حرمه من مبلغ 7500 درهم كل شهر حسب الزيادة التي كان قد اتفق عليها مع المدعى عليها فرعيا في 10% كما ضاعت عنه أكرية أربعة أشهر التي انتظر خلالها ظهور مكتر جديد للمحل وهي شركة (أ. هـ.) وما كان ذلك إلا بواسطة " سمسار " الذي توصل بعمولة قدرها 45.000,00 درهم تقريبا بعد أن تعذر على المدعى عليه إيجاد مكتر جديد نظرا للتغييرات الجسيمة والفادحة التي أحدثتها المدعى عليها فرعيا بالمحل المكترى والتي تكبد المدعى عليه مصاريفا كبيرة لإصلاحها بلغت قيمتها حوالي 200 مليون حسب ما صرح به خلال جلسة البحث وحتى تكون المحكمة على بينة من موضوع النزاع فإنه لم يسبق له أن أكرى المحل قبل ذلك بل كان كرائه لأول مرة للمدعى عليها فرعيا، وبمعنى آخر فالمحل كان في حالة جد سليمة قبل أن تخربه المدعى عليها فرعيا. وكل ذلك ثابت بمقتضى الوثائق التي سبق لإدلاء بها خاصة محاضر المعاينة المنجزة من طرف المفوض القضائي السيد محمد (ع.) ، ومن جهة ثالثة فإنه نظرا لحالة الجفاف وارتفاع أسعار جميع المواد نتج عنه تضخم للعملة بنسبة 10% حسب مذكرة بنك المغرب لسنة 2024 وأن المحكمة من خلال الخبرة المنجزة على ضوء هذا الملف ومن خلال ما راج أمامها أثناء جلسة البحث ستتأكد بما لا يدع مجالا للشك بأن المدعى عليه قد تضرر كثيرا من تصرفات المدعى عليها فرعيا والمتمثلة في التغييرات العشوائية التي أحدثتها في المحل المكترى دون التوفر على رخصة إدارية أو إذن مسبق من قبله ، مما يستوجب معه إرجاع الحالة الى ماكانت عليه مع التعويض وعند الضرورة تحمل الخسارة التي لحقت به ، ملتصا بالحكم على المدعى عليها فرعيا بأدائها لفائده تعويضا إجماليا قدره 680.688,00 درهم كمقابل عن الأضرار اللاحقة بالمحل وإرجاعا لحالة الى ماكانت عليه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها فرعيا الصائر .

أرفق مذكرته بنسخة من عقد الكراء الجديد المبرم مع شركة (أ. هـ.) ونسخة من الدورتين عدد 729 و 733 الصادرتين عن

المديرية العامة للضرائب ونسخة من مذكرة بنك المغرب لسنة 2024 .

وبتاريخ 27/03/2024 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك الطاعن الكامل (ي.) بأنه بالرجوع إلى الحكم المستأنف يتبين أنه جانب الصواب بفساد تعليقه الموازي لانعدامه مع خرقه للقانون وتحريفه لبنود عقد الكراء ومعطيات الوثائق المدلى بها وكذا تحريفه لخلاصة تقرير الخبرة المنجزة في موضوع الدعوى وعدم جوابه على دفوعات منتجة بدليل أن تعليقه يبرر بشكل فاسد ما ذهب إليه والحال أن التعليق الفاسد المذكور؛ حرف مضمون بنود عقد الكراء وخرق مقتضياته الملزمة للطرفين؛ بالإضافة إلى سقوطه في تناقض بين علة تعليق الحكم التمهيدي الأمر بإجراء خبرة وبين تغييره لنتيجة وخلاصة تقرير الخبرة المنجزة من الخبير أحمد أبو الفضل وشهادة هذا الأخير بجلسة البحث؛ فضلا على خرقه لأحكام القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير المعتبر من النظام العام، ذلك أنه باستقراء المحكمة لوثائق ملف القضية ووجد معطياتها وسيما عقد الكراء المصادق عليه في 13 و 17 يونيو 2019 سيتبين باليقين أن تعليق الحكم المطعون فيه من جهة أولى : خرق الالتزام التعاقدى للمستأنف عليها الثابت في التزامها بشرط عدم المساس ببنية بناء المحلات المكتراة عند إجراء الأشغال اللازمة لاستغلالها المنصوص عليه في البند 9 من عقد الكراء المصادق عليه في 13 و 17 يونيو 2019 ومن جهة ثانية خرق الالتزام التعاقدى للمستأنف عليها التي التزمت بالحصول على التراخيص الإدارية اللازمة لتنفيذ الأشغال حسب ما هو ثابت من الفقرة الثانية من البند 9 من عقد الكراء المصادق عليه في 13 و 17 يونيو 2019 ومن جهة ثالثة خرق نطاق الترخيص الكتابي الصادر عن الطاعن المصحح الإمضاء بتاريخ 18/06/2019 المؤكد على عدم إمكانية المساس ببنية بنائية العين المكتراة وفق ما هو ثابت من آخر كلمة من الفقرة الفريدة للتخصيص المذكور التي جاء فيها بصريح اللفظ والمعنى ما يلي : "sans toutefois toucher à la structure du bâtiment" بالإضافة إلى فساد تأويله للشرط المانع المذكور؛ دون ترتيب أثر خرق المستأنف عليها للاستثناء السالف الذكر، ومن جهة رابعة خرق الالتزام التعاقدى للمستأنف عليها عندما التزمت بتحملها لوحدها تكاليف إعادة حال ووضعية العين المكتراة إلى ما كانت عليه وفق ما هو ثابت من آخر جملة بالفقرة الأولى من البند 10 من عقد الكراء المصادق عليه في 13 و 17 يونيو 2019 ، ومن جهة خامسة حرف خلاصة تقرير الخبرة المنجزة الخبير السيد أحمد أبو الفضل بناء على الحكم التمهيدي عدد 938 والتي ذهبت نتيجة خلاصتها إلى أن الأضرار اللاحقة والتغييرات المحدثه بالبنية الهيكلية والخرسانية للمحلات الثلاثة موضوع الخبرة المحدثه بدون ترخيص من السلطة المحلية والمخالفة لتصميم البناء الأصلي والرسمي المودع لدى مصلحة الطبوغرافي للمحافظة العقارية لها تأثير على العمر الافتراضي للبنية وماتانتها ، ومن جهة سادسة أعرض عن نتيجة تقرير الخبرة الحرة المنجزة من الخبير القضائي عبد العزيز (ك.) بتاريخ 13/10/2022 على نفس المحل المدعى فيه والذي خلص فيه إلى إحداث أضرار ناتجة خطيرة ماسة بالهيكلية البنائية للعقار المتعلق بالمحلات المكتراة وتغيير مرافقه وتصميمه بشكل مخالف لتصميم الهندسي الأصلي، ومن جهة سابعة حرف بشكل فاسد شهادة الخبير أحمد أبو الفضل بجلسة البحث الذي أكد على ثبوت إحداث تغييرات ماسة بهيكلية المحلات الثلاثة المكترات المنفصلة عن بعضها بجران تم هدمها وهدم سلاليمها المؤدية للطابق السفلي بالإضافة إلى تناقض التعليق مع النتائج والخلاصات الواردة بتقرير الخبيرتين المنجزتين من الخبير عبد العزيز (ك.) والخبير أحمد أبو الفضل ، ومن جهة ثامنة خرق الفصلين 675 و 678 من ق ل ع اللتان نصنا على المكترى يسأل عن كل الأضرار التي تلحق العين أثناء المدة التي اكرت في المحل ولو حصلت نتيجة حادث فجائي. كما يسأل عن هلاك العين أو تعيبها الحاصل بفعله أو بإساءته استعمالها عندما تبنى في تعليقه الفصل 684 من نفس القانون . وخرقه كذلك للفقرة الثانية من البند 6 من عقد الكراء الذي نص على صلاحية المكترى في اقتطاع كل مبلغ مستحق لم يؤدي لأي سبب من الأسباب إن اقتضى الحال والممتد أثرها إلى الالتزام التعاقدى للمستأنف عليها الوارد في آخر جملة بالفقرة الأولى من البند 10 من عقد الكراء المصادق عليه في 13 المصادق عليه في 13 و 17 يونيو 2019 التي التزمت بتحملها لوحدها تكاليف إعادة حال ووضعية العين المكتراة إلى ما كانت عليه ، وما دام أن إحداث تغييرات بالعين المكتراة يجب أن يتم بالطرق القانونية المتاحة لذلك وفق أحكام القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير المعتبر من النظام العام؛ والتي تم خرقها بشكل سافر من طرف المستأنف عليها مع ما ترتب عليه من تأثير التغييرات المحدثه على العين المكتراة على عمرها الافتراضي لبناياتها وعلى متانتها وفق ما سبق إثباته بتقرير خبرة الخبير أحمد أبو

الفضل المنجز ابتدائيا والتي تمتد آثارها بالتبعية إلى عدم شمولها بضمان التأمين الذي علل به الحكم المستأنف بسبب عدم استصدار المستأنف عليها لرخص إدارية من أجل البناء أو الإصلاح ومخالفتها للضوابط المنصوص عليها بأحكام القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير والصادرة بصيغة الوجوب عندما يتعلق الأمر بالقيام بأعمال هدم وإعادة بناء وتغيير التصميم الهندسي الأصلي للعين المكترة ومس بهيكلتها البنائية وأساستها، وما دام أن المستأنف عليها تقر قضائيا بإحداثها لمجموعة من التغييرات بالعين المكترة بدون حصولها على رخصة إدارية بذلك في خرق سافر لما التزمت به على نفسها في الفقرة الثانية من البند 9 من عقد الكراء المصادق عليه في 13 و 17 يونيو 2019 بل وقيامها بهدم جدران وتشبيد مرافق أخرى مع ما صاحب ذلك من تغيير جذري لتصميم الهندسي الأصلي للمحل المكترى والذي ينصرف أثره بالتبعية إلى وضع الطاعن والمركز القانوني لمحله المكترى تحت طائلة القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم : 1.16.124 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6501: بتاريخ 2016/09/19 علما أن مخالفات التعمير غير مشمولة بأي تقادم وأنه يمكن تحرير مخالفات في حق الطاعن في أي وقت لانعدام وجود أي ترخيص إداري؛ هذا بالإضافة إلى بقاء التغييرات المحدثة من مستأنف عليها خلال فترة كراءها للعين المكترة في وضعية شاذة ومخالفة للضوابط الإدارية والهندسية إتجاه المحافظة العقارية ومصلحة المسح الطبوغرافي التابعة لها والتي تستوجب التحيين وفق الضوابط الإدارية والهندسية المعمول بها قانونا وأداء رسومها ؛ فضلا على عدم إشعار المستأنف عليها للطاعن بطبيعة التغييرات التي أحدثها في خرق سافر للشرط التعاقدى الذي التزمت به في الفقرة الثانية من البند 2 من عقد الكراء السالف الذكر، وما دام أن الحكم المطعون فيه شهد تعليقه على التغييرات والهدم والبناء محدثة من المستأنف عليها والتي أقرت بها هذه الأخيرة وفق ما هو ثابت من محرراتها بملف القضية؛ فإن تعليل الحكم المستأنف ومن جهة أولى أعرض عن معاناة الخرق السافر لعدم حصول المستأنف عليها على التراخيص الإدارية اللازمة لتنفيذ الأشغال الذي التزمت بها بالفقرة الثانية من البند 9 من عقد الكراء المصادق عليه في 13 و 17 يونيو 2019 وامتداد أثرها إلى انعدام ضمان التأمين وخرق أحكام القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير المعتبر من النظام العام وجعل الطاعن ومحله المكترى تحت طائلة عقوبات القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 المنشور بالجريدة الرسمية عدد : 6501 بتاريخ 2016/09/19 بالإضافة للتأثير التغييرات الهدم الهيكلية وجدران البناء المحلل المكترى بتخفيض عمرها الافتراضى وقتاً كـ... الخبير أبو الفضل ومن جهة ثانية امتنع عن ترتيب الأثر القانوني لاسـ... تناء الوارد بالترخيص الكتابي الصادر عن الطاعن المصححا لإمضاء بتاريخ 18/06/2019 المؤكد على عدم إمكانية المساس بسببية بناء العين المكترة بالإضافة إلى ما تمتنا به عن ترتيب الأثر القانوني لالتزام التعاقدى للمستأنف عليها بتحملكها لوحدها تكاليفاً عادة حال الوضعية العين المكترة إلا لما كانت عليها الوارد في آخر جملة بالفقرة الأولى من البند 10 منعقد الكراء المصادق عليها في 13 و 17 يونيو 2019 وعلنا اعتباراً أن المحكمة الابتدائية لما قضت علنا نحو الوارد بمنطوق حكمها دوناً نتبجثما فيها الكفاية في حقيقة ما تمسـ... كـ... الطاعن لتوضيحاً لما قامت بها المستأنف عليها يشكك في التغيير المعال البناء التبعكسها التصميماً لأصلي ووضعية البناء الجديد المحدثة بالمحلات التجارية الثلاثة المنفصلة عن بعضها البعض التي أسفرت عنها الخبرة المأمور بها ابتدائياً ودوناً نتبديراً أيها حول التغيير الملاحظ من طرف الخبير فيشكك لالبناء الجديد وتجاوزها حدود شروط طـ... الكراء ولترخيص الطاعن وشرط عدم المساس بسببية بناء العين المكترة، يجعلنا لحكم المطعون فيه موقفاً للإلغاء وعلنا اعتباراً أن المستأنف عليها أثبتت في حقها ارتكابها للمخالفات تجسمة لقانون التعمير سيما خرقها للمادة 64؛ انسجاماً مع توجه قرار المحكمة النقض المخولة قانوناً بتفسير النصوص القانونية منها القرار عدد 2490 المؤرخ في 24 نونبر 2021 والصادر في الملف : عدد 2021/6/6/18177 ، ملتصقا بقبول المقال الاستثنائي شكلا وموضوعا الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد أساساً بعدم قبول الطلب واحتياطياً برفضه مع تحميل رافعه الصائر وعن الطلبين الإضافي والمضاد أساساً الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد علنا للمستأنف عليها بأدائها لفائدة العارض مبلغ 680.688,00 درهم عن الأضرار اللاحقة بمحلته التجاري موضوع النزاع لإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه مع تحميل المستأنف عليه الصائر واحتياطياً الأمر تمهيداً بإجراء خبرة تقنية مع حفظ حق العارض في التعقيب على ما سيتم تضمينه بتقرير الخبرة.

أرفق المقال بنسخة طبق الأصل من الحكم عدد 3643 وأصل ترجمة عقد الكراء وقرار محكمة النقض عدد 2490 وقرار محكمة عدد 828 وقرار محكمة النقض عدد 62 وقرار محكمة النقض عدد 407 وقرار محكمة النقض عدد 613

وجاء في أسباب استئناف شركة (ك. إ.): بأن الحكم المستأنف لئن كان قد قضى باسترجاعها للضمانة، وبرفض الطلبين المضاد والإضافي اللذين أدلى بهما المستأنف عليه، فإنه قد أضر بها وخالف القانون في جزئه المتعلق برفض الفوائد القانونية، وبرفض طلب أداء المبلغ الذي يمثل تكاليف ما قامت به من إصلاحات وتحسينات على المحل المكروى، وأنه تنبغي الإشارة إلى أن الطاعنة تؤكد مقالها الافتتاحي، وجميع ما سبق أن تمسكت به في المرحلة الابتدائية من طلبات ودفع وأوجه دفاعي أن الإصلاحات والتحسينات التي أجرتها ثابتة، ومطابقة للمتفق عليه وغير ماسة بهيكله البناء، وأنه من جهة أولى، فإنها كانت تكتري من المستأنف عليه المحل التجاري الكائن بشارع محمد السادس المحمدية بموجب عقد الكراء المصحح بالإمضاء بتاريخ 13 و 17 يونيو 2019 وأنه من جهة ثانية فإن المستأنف عليه قد رخص صراحة ووافق على أن تقوم بالأشغال والإصلاحات اللازمة من أجل ملائمة المحل مع طبيعة النشاط التجاري الذي تزاوله، وذلك بموجب الفقرة 1 للفصل 9 من عقد الكراء، وأنه بناء على هذا الترخيص التعاقدية، فقد قامت الطاعنة بمجموعة من الإصلاحات وأدخلت تحسينات على المحل أعطته قيمة مضافة، ورفعت من قيمته التجارية ومن جماليته، وأن قيمة تلك الإصلاحات قد بلغت في مجموعها 1448158.24 درهم، كما هو ثابت من الكشوف DECOMPTS "□ ومن صور الشيكات التي أذنتها لمقاولة (د. ت.)» المكلفة بإنجاز الأشغال على العين المكتراة، وأدلت في المرحلة الابتدائية بصور "الكشوف DECOMPTS" وأنه بذلك تكون محقة في طلب استرجاع مصاريف وتكاليف الإصلاحات التي أجرتها على العين المكتراة وقيمتها التجارية والجمالية والتي رفعت من قيمتها مجموعها 1448158.24 درهم، مع طلب الفوائد القانونية وأنه من جهة ثالثة، فإن الطاعنة لم تجر أي تغيير على هيكله المبنى، لأن الإصلاحات والتحسينات التي قامت بها كانت داخلية ووفق ما يتطلبه استعمالها التجاري للمحل، استنادا إلى الإذن الممنوح لها من طرف المكروى نفسه في الفقرة 1 من الفصل 9 من عقد الكراء، وأنه لما كان أن الإصلاحات والتحسينات التي قامت بها تتعلق بالفضاء الداخلي للمحل، ولا تمس هيكله المبنى، فإنها في حل من استصدار أي وثيقة أو رخصة إدارية أو تصميم هندسي؛ وذلك على خلاف ما زعمه المستأنف عليه، وأنه من جهة رابعة فقد ثبت على وجه صريح وواضح أن الإصلاحات والتحسينات التي أجرتها الطاعنة لم تمس هيكله البناء، أي أساساته ودعائمه؛ وذلك من خلال تصريح الخبير حمد أبو الفضل في جلسة البحث المنعقدة ابتدائيا، إذ صرح للمحكمة بأن ما قامت به الطاعنة لم يمس الهيكل، أي لم يمس الأساسات والدعامات وأنه بذلك، فإن من المقطوع به أن الإصلاحات والتحسينات التي أجرتها مطابقة للإذن الممنوح لها من طرف المستأنف عليه نفسه في الفقرة 1 من الفصل 9 من عقد الكراء؛ مما يؤكد أحقيتها في استرجاع تكاليف تلك الإصلاحات والتحسينات على خلاف ما انتهت إليه المحكمة الابتدائية في تأكيد انعدام إضرارها بالمحل وفق ما يتبين من كون المستأنف عليه قد أكره لشركة (أ. ه.) بعد وقت قصير من إفراغها له وأنه من جهة أولى فالمحل موضوع الملف الحالي، قد صارت تتواجد به شركة متخصصة في بيع السيارات هي شركة (أ. ه.)، وفق الثابت بالمعينة التي أجراها المفوض القضائي السيد الحسين (م.)، بتاريخ 27/07/2023، وأنه من جهة ثانية وبناء على ذلك، فإن المستأنف عليه يكون قد أكرى المحل، موضوع الملف الحالي لشركة أخرى هي شركة (أ. ه.) والتي هي كالتاعنة تنشط في مجال بيع السيارات، وأن كراء المستأنف عليه للمحل موضوع الملف الحالي لشركة أخرى بدأت تستغله، وتعرض فيها سيارات للبيع دليل قاطع على أن المحل غير متضرر إطلاقا، وأن قيمته الكرائية والتجارية لم يلحقها أي نقص وأنه لو كان المحل، موضوع الملف الحالي به أضرار، كما زعم المستأنف عليه، لما استطاع أن يكره لشركة معروفة في مجال بيع السيارات هي شركة (أ. ه.) ولكن الحقيقة أن المحل قد غادرته الطاعنة التي كانت هي أيضا تباع فيه السيارات دون أن يكون به أي ضرر فلم يجد المستأنف عليه أي مانع ولا عائق من أن يكره للشركة المذكورة، وأنه من جهة ثالثة فإنه تنبغي الإشارة إلى أن الفارق الزمني بين وقت إخلاء الطاعنة للمحل ووقت تمكن المستأنف عليه مالك المحل من إكراهه لشركة (أ. ه.) هو فارق قليل وذلك أنها أخلت المحل في شهر سبتمبر 2022 ثم إن المفوض القضائي الحسين (م.) قد عاين وجود شركة (أ. ه.) بالمحل إذ إن اسمها فوق واجهته وسياراتها معروضة فيه في شهر 2023 وفي وقت المعينة التي أجراها المفوض القضائي المذكور هو قطعا وقت لاحق على تاريخ إبرام المستأنف عليه مع شركة (أ. ه.) عقد كراء المحل، باعتبار أن هذه الأخيرة كانت وقت إجراء المعينة المذكورة، شهر يوليوز 2023 تمارس فعليا نشاطها بشكل عادي واسمها يوجد في أعلى واجهة المحل، عارضة عدة سيارات للبيع، ولا يمكن أن يكون كل هذا متحققا إلا باعتبار أن إبرام المستأنف عليها معها أي مع شركة (أ. ه.) عقد كراء المحل، كان قبل شهر يوليوز 2023 وأن معنى كل ذلك، أن الفارق الزمني بين وقت إخلاء الطاعنة للمحل ووقت إكراهه من طرف المستأنف عليه لشركة (أ. ه.) هو فارق قليل، بما يؤكد أن المحل لم تلحق به الطاعنة أي ضرر ولم يلحق قيمته الكرائية والتجارية أي تأثير سلبي على خلاف ما زعمه المستأنف عليه، وأنه من جهة رابعة فالمستأنف عليه قد صرح للمحكمة ابتدائيا، خلال جلسة البحث، بأنه فعلا قد أكرى المحل لشركة (أ. ه.) التي

تستعمله لبيع السيارات، وهو نفس النشاط التجاري للطاعة ، وأنه من جهة خامسة وتبعاً لما تقدم بيانه من أن المحل موضوع الملف الحالي قد أكرهه المستأنف لشركة أخرى تباع فيه السيارات، وهو النشاط الذي كانت الطاعة تمارسه فيه، بما يقطع بانعدام أي ضرر لاحق بالمحل، سواء في ذاته ولا في قيمته الكرائية ولا التجارية، بل إن ذلك دليل واضح على أن قيمة المحل قد ارتفعت وزادت نتيجة الإصلاحات والتحسينات التي أجرتها الطاعة ، وأنه من جهة سادسة ومما يؤيد صحة طلبها الرامي إلى أن يؤدي لها المستأنف عليه مبلغ تكاليف الإصلاحات والتحسينات أن الفصل 683 من قانون الالتزامات والعقود ينص علماً يلي: إذا أذن المكري للمكثري في إجراء تحسينات، التزم بأن يدفع له قيمتها في حدود ما أنفقها على المكثري أن يثبت الإذن الذي يدعيه ، وأن المشرع من خلال هذا الفصل كما يظهر بوضوح يلقي على عاتق الطرف المكري الالتزام بأن يدفع للمكثري قيمة التحسينات في حدود ما أنفقها المكثري الذي عليه أن يثبت أن المكري قد أذن له بإجراء التحسينات وهو الإذن الثابت بالفقرة الأولى للفصل 1 من عقد الكراه، وأن المحكمة قد عللت رفضها طلب الطاعة الرامي إلى استرجاع تكاليف إصلاحها وتحسينها للمحل المكري بأن الفصل 9 من عقد الكراه قد نص على أن تلك التكاليف تقع على عاتقها ، وأنه من جهة أولى فهذا التعليل غير صحيح باعتبار أنه على فرض الاتفاق على أن الإصلاحات والتحسينات تقوم بها الطاعة على نفقتها ، فإن هذا لا يعني بأي حال من الأحوال صيرورتها كسبا للمستأنف عليه مالك المحل وأن الطاعة لم تخالف الاتفاق، لأنها قد أجرت الإصلاحات والتحسينات على نفقتها فعلاً، ولم يجرها المستأنف عليه وأنه من جهة ثانية فالمادة 9 من عقد الكراه ولا أي مقتضيات تنازل الطاعة عن تكاليف الإصلاحات والتحسينات وأن القاعدة أن التنازل لا يفترض ، والمحكمة قد خالفت هذه القاعدة، لأنها إنما افترضت تنازل الطاعة عن تكاليف ما قامت به من إصلاحات وتحسينات ما دام أنها لم تتنازل إطلاقاً ، كما أن المادة 9 من عقد الكراه التي استدلت بها الطاعة ليس قاصر معناها على أن تجري العارضة الإصلاحات والتحسينات من مالها الخاص ولم يرد في تلك المادة ولا في غيرها أن تتنازل عما أنفقته على الإصلاحات والتحسينات، وأنه من جهة ثالثة فالمشرع في الفصل 461 من قانون الالتزامات والعقود نص على أن الألفاظ إذا كانت صريحة فإنه يتمتع البحث عن قصد صاحبها وأن المادة 9 من عقد الكراه التي استدلت بها المحكمة صريحة في الدلالة على أن الطاعة لم تتنازل عن استرجاع تكاليف الإصلاحات والتحسينات، وإنما مدلولها قاصر على تحديد الطرف الذي سيقوم بالإصلاحات والتحسينات وهو الطاعة ، وأنه من جهة رابعة فالمحكمة لم تقض بالفوائد القانونية التي طلبتها دون استناد في هذا القضاء إلى أي أساس قانوني، وأنه من جهة خامسة وبناء على ذلك تكون المحكمة قد حرفت مضمون العقد، فجاء قضاؤها مخالف للحقيقة والقانون ، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلاً وموضوعاً إلغاء الحكم المستأنف جزئياً، وتحديد ما قضى به من رفض طلبها المتعلق بالفوائد القانونية، وطلبها المتعلق بتكاليف ومصاريف الإصلاحات والفوائد القانونية، وبعد التصدي الحكم بالفوائد القانونية تبعاً للمحكوم به ابتدائياً بخصوص ضمانته الكراه وبأن يؤدي المستأنف عليه لها مبلغ 1448158.24 درهم، الذي يمثل تكاليف ومصاريف الإصلاحات التي قامت بها بالعين المكترة، مع الفوائد القانونية وتحمل المستأنف عليه الصائر الابتدائي والاستئنافي.

أرفقت المقال بنسخة من الحكم المستأنف .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف دفاع المستأنف عليها بجلسة 19/12/2024 التي جاء فيها في استحقاقها للضمانة طبقاً للعقد والقانون فإنه من جهة أولى بالفقرة 2 للفصل 6 (6.2) من عقد الكراه تجعل مبلغ الضمانة مستحقاً لها بمجرد تحقق واقعة إفراغها للمحل وواقعة تسليمها المفاتيح ولما كان أن هاتين الواقعتين قد تحققتا وفق الثابت بمحضر معاينة المفوضة القضائية السيدة زهرة (ب.) بتاريخ 30 شتنبر 2022 وأنه من جهة ثانية، وبالنسبة لوقت استحقاق الضمانة، بالفقرة 2 للفصل 6 (6.2) من عقد الكراه ، صريحة في النص على أن وقت استحقاق العارضة للضمانة، هو نفسه وقت إفراغ المحل وتسليم المفاتيح للمستأنف المكري ، وأنه لما كان أن إفراغ المحل وتسليم المفاتيح للمستأنف ، كان بتاريخ 30 شتنبر 2022، وفق الثابت بمحضر معاينة المفوضة القضائية السيدة زهرة (ب.)، المنجز في هذا التاريخ نفسه ، فإن الضمانة قد صارت مستحقة لها منذ ذلك التاريخ، ما دام أن الفقرة 2 للفصل 6 (6.2) من عقد الكراه تنص على أن استرداد الضمانة يكون في نفس وقت إفراغ المحل وتسليم المفاتيح وأن هذا يعني أن المستأنف مشغول الذمة بالالتزام بإرجاع الضمانة، منذ 30 شتنبر 2022، أي أنه في حالة مظل منذ ذلك التاريخ، مما يؤكد صحة دعواها ، وأن الاستئناف غير سديد وأنه من جهة ثالثة وعلى خلاف ما يزعمه المستأنف، فلا دين له في ذمة المستأنف عليها ، مما يجعل طلب استردادها للضمانة طلباً صحيحاً واستئنافه مردوداً ، وفي انعدام الضرر المزعوم وانعدام حجية محاضر المعاينات التي أدلى بها فإنه من جهة أولى فإنها لم تلحق

بالمحل أي ضرر بل على العكس من ذلك قد أقرت عليه عدة إصلاحات وأضافته إليه عدة تحسينات رفعت من قيمته التجارية والجمالية وذلك بناء على موافقة المستأنف الكتابية وترخيصه وإنه، طبقا للفقرة 1 من الفصل 9 من عقد الكراء وأن إجراء الإصلاحات والتحسينات التي أدتها لمقاولة « (د. ت.) » التي أنجزت الإصلاحات والتحسينات وأن الموافقة الصريحة من المستأنف على إجراء هذه الإصلاحات والتحسينات، وهي الموافقة الواردة بالفقرة 1 من الفصل 9 من عقد الكراء تجعل تلك الموافقة في وضعية التنفيذ الصحيح للعقد طبقا للفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود، وأنه من جهة ثانية فالثابت أن المستأنف أي المكري قد أذن لها بإجراء التحسينات من خلال الفقرة 1 من الفصل 9 من عقد الكراء وأنه بناء على أن المستأنف المكري قد أذن على هذا النحو للمكترية بإجراء الإصلاحات والتحسينات في المحل المكري فإن ما يزعمه من مخالفتها للعقد هو زعم غير صحيح. وإنه من جهة ثالثة فتمسك المستأنف بأن عليها أن ترجع الحالة إلى ما كانت عليه، يتناقض مع الإذن الصادر عنه في الفقرة 1 من الفصل 9 من عقد الكراء، وهو الإذن الذي يخول لها إجراء إصلاحات تجعل المحل صالحا لاستعمال المحل، وأنه بذلك فما أقدمت عليه من إجراء إصلاحات وتحسينات في المحل، حتى يصير مناسباً للاستعمال يطابق ما جرى الاتفاق عليه في عقد الكراء وخصوصاً الفقرة 1 من الفصل 9 منه ؛ ولذا تكون المؤاخذات الصادرة عن المستأنف غير ذات أساس، وأنه من جهة رابعة فمحضر المعاينة المزعومة المؤرخ في 12/06/2019 والذي أدلى به المستأنف غير ذي أثر وعدم الحجية لسبب بسيط هو أن تاريخه سابق على إبرام عقد الكراء المتضمن تصحيح الإمضاءين في 2019/06/13 و 2019/06/17 ؛ أي أن المعاينة المزعومة قد أجريت عندما كان المحل في يد المالك المكري المستأنف، وليس في أثناء تسليمه للمكترية، وأن العبرة تكون بحالة المحل في وقت تسليم الشيء المكري للطرف المكترية، وليس بالحالة التي كان عليها قبل التسليم، وأنه فضلا عن ذلك، فالمفوض القضائي تجاوز صلاحيته في إجرائه لتلك المعاينة المزعومة، لأن المشرع في المادة 15 من القانون رقم 81.03 المتعلق بمهنة المفوضين القضائيين حول للمفوض القضائي إجراء معاينات مادية محضة مجردة من كل رأي ، في حين أن المفوض القضائي قد أبدى رأيه عدة مرات وفق ما أورده بمحضره، إذ ذكر تعبير "في حالة جيدة عدة مرات، وهذا تعبير منه عن رأيه الشخصي، يتنافى مع ما يجب أن تتسم به المعاينة من طابع مادي محض ومجرد من كل رأي وفق ما تنص عليه المادة 15 المذكورة، وأن كل ذلك ينبني عليه وجوب استبعاد المحضر المذكور فهو غير ذي أثر في مواجهتها ، وأنه من جهة خامسة فمحضر المعاينة المزعومة والذي أدلى به المستأنف عديم الحجية هو الآخر، باعتبار أن المفوض القضائي قد عاين حسب زعمه أن المحل مفصل إلى مكاتب بالألومينيوم والزجاج، زاعما أن المحل لم يكن مفصلا ولا مجزا وأن هذه الحال المزعومة التي يزعم المفوض القضائي أنه قد عاينها، وعلى فرض كونها الحالة الحقيقية، وهو ما تنازع فيه العارضة فإنها ناتجة عن الإذن المخول لها في العقد من طرف المستأنف نفسه بأن تجري في المحل إصلاحات ليصير متلائما مع ما يقتضيه استعمالها له وهو الإذن الصريح الوارد بالفقرة 1 للفصل 9 من عقد الكراء، وأن معنى ذلك أن الإصلاحات التي أجرتها في المحل ليتلاءم مع استعمالها له، الاستعمال الذي من أجله جرى إبرام عقد الكراء، هي إصلاحات أذن بها المستأنف نفسه في الفقرة 1 من الفصل 9 منه؛ فلا مجال لمنازعتة فيها ، وأنه من جهة سادسة فقد ورد كذلك بمحضر المفوض القضائي بتاريخ الزعم بوجود عدة أضرار، وأن وصف المفوض القضائي لبعض ما عاينه بأنه أضرار ، هو إبداء رأي شخصي منه، خرقا للقانون الذي لا يسمح بأن تكون معايناته إلا مادية ومحضة ومجردة من كل رأي، وذلك في إطار المادة 15 من القانون رقم 81.03 المتعلق بمهنة المفوضين القضائيين؛ ولذا فلا أثر للمحضر المذكور وأنه وعلى فرض وجود أضرار وهو فرض تنازع فيه ولا تطرحه إلا احتياطيا، فإن القاعدة أن الإصلاحات الضرورية تقع على عاتق الطرف المكري وهو المستأنف، وليس على عاتق الطرف المكترية ؛ عملا بالفصل 638 من قانون الالتزامات والعقود والذي ينص على ما يلي: "يلتزم المكري بتسليم العين وملحقاتها، وبصيانتها أثناء مدة الإيجار في حالة تصلح معها لأداء الغرض الذي خصصت له وفقا لطبيعتها ما لم يشترط الطرفان غير ذلك، وفي كراء العقارات تقع الإصلاحات البسيطة على المكترية إذا قضى عرف المكان بذلك ..." وإن الفقرة الأخيرة للفصل 639 من قانون الالتزامات والعقود تنص على ما يلي: "أما" تبييض الغرف وإعادة طلائها واستبدال ما بلي من الأوراق الملصقة بجدرانها والأعمال اللازمة للسطوح ولو كانت مجرد أعمال الطلاء أو التبييض فتقع على عاتق المكريين وإن كل ذلك يتبين منه أنه ليس عليها شيء، وأن الأضرار المزعومة على فرض وجودها، وهو فرض تنازع فيه، تقع تبعاتها على عاتق المستأنف نفسه ما دام أنها تدخل في ما يجب عليه من أعمال الصيانة؛ ولذا يكون استئنافه غير صحيح وأنه من جهة سابعة وبخصوص محضر المعاينة المنجز بتاريخ 14/09/2022 والذي أدلى به المستأنف وفضلا عما سبق بيانه من انعدام أثره في مواجهتها فإن وقت إنجازه ليس هو وقت إفراغها للمحل وتسليمها للمفاتيح للمكري، باعتبار أن هذا الإفراغ وهذا التسليم كان بتاريخ لاحق هو 30/09/2022 وفق الثابت بمحضر

معاينة المفوضة القضائية زهرة (ب.) وأنه من جهة ثامنة فالمستأنف يقر هو نفسه على وفق ما تمسكت به المستأنف عليها ، بأن محاضر المفوض القضائي التي يستند إليها قد أنجزت قبل عقد الكراء بيوم واحد وكذا بثلاثة أيام الصفحة 2 من مذكرته في المرحلة الابتدائية لجلسة 2023/04/27 وأن هذا يؤكد ما سبق بيانه من أن محاضر المفوض القضائي التي يتمسك بها المستأنف، ليست حجة حول الحالة التي كان عليها المحل المكري بتاريخ إبرام عقد الكراء ما دام أنها محاضر سابقة على هذا الإبرام؛ ومن ثم يبقى زعمه أنه سلم إليها المحل في حالة جيدة زعما غير ذي أساس وأنه من جهة تاسعة، فالفصل 676 من قانون الالتزامات والعقود يقتضي وجود قائمة تثبت حالة العين المكتراة أو وصفها تحرر بين الطرفين المكري والمكترى على أنه لا وجود لأي قائمة محررة بين الطرفين ، مما يجعل الاستدلال بذلك الفصل غير صحيح وأن محاضر المفوض القضائي التي أدلى بها المستأنف، فضلا عن انعدام أثرها في مواجهتها كما تقدم البيان، فإنها ليست قائمة محررة بين الطرفين ، مما يؤكد عدم انطباق الفصل 676 المذكور على الملف الحالي، وأن الإصلاحات والتحسينات التي أجرتها مطابقة للمتفق عليه، وفق الثابت بتصريح الخبير خلال جلسة البحث وأنه من جهة أولى وعلى خلاف ما يزعمه المستأنف، فإنها لم تجر أي تغيير على هيكله المبنى لأن الإصلاحات التي قامت بها كانت داخلية ووفق ما يتطلبه استعمالها التجاري للمحل استنادا إلى الإذن الممنوح لها من طرف المستأنف نفسه في الفقرة 1 من الفصل 9 من عقد الكراء ، وأنه لما كانت هذه الإصلاحات والتحسينات التي قامت بها تتعلق بالفضاء للمحل، ولا تمس هيكله المبنى، فإنها في حل من استصدار أي وثيقة أو رخصة إدارية أو تصميم هندسي ؛ وذلك على خلاف ما يزعمه المستأنف، وأنه من جهة ثانية فقد ثبت على وجه صريح وواضح أن الإصلاحات والتحسينات التي أجرتها لم تمس هيكله البناء، أي أساساته ودعائمه ؛ وذلك من خلال تصريح الخبير السيد أحمد أبو الفضل، في جلسة البحث المنعقدة ابتداءيا، إذ صرح للمحكمة بأن ما قامت به لم يمس الهيكل، أي لم يمس الأساسات والدعامات وأنه بذلك فإن من المقطوع به أن الإصلاحات والتحسينات التي أجرتها مطابقة للإذن الممنوح لها من طرف المستأنف نفسه في الفقرة 1 من 9 من عقد الكراء ومن ثم فليس عليها أي مأخذ مما يزعمه فاستثناؤه مردود وتؤكد انعدام الضرر الذي يزعمه المستأنف، من خلال أنه قد أكرى المحل لشركة (أ. هـ.) بعد وقت قصير من إفراغها لهن أنه من جهة أولى فالمحل موضوع الملف الحالي، قد صارت تتواجد به شركة أخرى مختصة في بيع السيارات هي شركة (أ. هـ.) وفق الثابت بالمعاينة التي أجراها المفوض القضائي الحسين (م.) بتاريخ 27/07/2023 ، وأنه من جهة ثانية وبناء على ذلك فإن المستأنف يكون قد أكرى المحل، موضوع الملف الحالي لشركة أخرى هي شركة (أ. هـ.)، والتي هي المستأنف عليها تنشط في مجال بيع السيارات، وأن كراء المستأنف للمحل، موضوع الملف الحالي، لشركة أخرى بدأت تستغله، وتعرض فيها سيارات للبيع، دليل قاطع على أن المحل غير متضرر إطلاقا، وأن قيمته الكرائية والتجارية لم يلحقها أي نقص على خلاف ما زعمه المستأنف ، وأنه من جهة ثالثة فإنه ينبغي الإشارة إلى أن الفارق الزمني بين وقت إخلاء المستأنف عليها للمحل، ووقت تمكن المستأنف مالك المحل، من إكراهه الشركة (أ. هـ.)، هو فارق قليل وذلك أنها أخلت المحل في شهر شتنبر، 2022 ثم إن المفوض القضائي الحسين (م.) قد عاين وجود شركة (أ. هـ.) بالمحل إذ إن اسمها فوق واجهته وسياراتها معروضة فيه، في شهر يوليوز 2023 وفي وقت المعاينة التي أجراها المفوض القضائي المذكور هو على تاريخ إبرام المستأنف مع شركة (أ. هـ.) عقد كراء المحل، باعتبار أن هذه الأخيرة كانت وقت إجراء المعاينة المذكورة شهر يوليوز، 2023 تمارس فعليا نشاطها بشكل عادي، واسمها يوجد في أعلى واجهة المحل، عارضة عدة سيارات للبيع، ولا يمكن أن يكون كل هذا متحققا إلا باعتبار أن إبرام المستأنف معها أي مع شركة (أ. هـ.) عقد كراء المحل، كان قبل شهر يوليوز 2023 ، وأنه من جهة رابعة فالمستأنف قد صرح للمحكمة ابتداءيا خلال جلسة البحث، بأنه فعلا قد أكرى المحل لشركة (أ. هـ.)، التي تستعمله لبيع السيارات وهو نفس النشاط التجاري للمستأنف عليها ، وأنه من جهة خامسة، وتبعاً لما تقدم بيانه من أن المحل، موضوع الملف الحالي، قد أكراه المستأنف لشركة أخرى تباع فيه السيارات، وهو النشاط الذي كانت تمارسه فيه، بما يقطع بانعدام أي ضرر لاحق بالمحل سواء في ذاته ولا في قيمته الكرائية ولا التجارية، وحول عدم انطباق الفصل 684 الذي يتمسك به المستأنف لكونه يخص وجيبة كراء وليس الضمانة الكرائية، فإنه من جهة أولى فالمستأنف يتمسك بالفصل 684 من قانون الالتزامات والعقود لتبرير رفضه إرجاع الضمانة الكرائية لها وأن هذا المسلك من المستأنف غير صحيح، لكون الفصل 684 المذكور يتعلق بحق الحبس قصد استيفاء وجيبة الكراء في حين أن النزاع الحالي ليس منصبا على هذه الوجيبة، وإنما طلبها يرمي إلى استرجاع الضمانة التي كانت سلمته إليه وفق الثابت بالفصل 6 من عقد الكراء، وأنه من جهة ثانية فالحبس الوارد بالفصل 684 من قانون الالتزامات والعقود يخص الوجيبة الكرائية، دون الضمانة التي يكون المكترى قد سلمها للمكري، ولما أنها تطلب استرجاع الضمانة الواردة بالفصل 6 من عقد الكراء وليست الوجيبة الكرائية موضوعا للملف الحالي، فإن امتناع المستأنف حسب استنادا منه إلى الفصل 684 المذكور هو امتناع فيغير

محله واستثنائه مردود و في انعدام حجية الخبرة التي أدلى بها المستأنف فإن تقرير الخبرة الذي أدلى به المستأنف غير ذي حجية في مواجهة العارضة، لكون الخبرة المزعومة لم تكن تواجهية، وكانت في غيبتها ودون حضورها وأن الخبرة المزعومة بذلك، غير متسمة بالموضوعية ولا بالحياد، ومن ثم لا يصح الركون إليها ووجودها كعدمها، وفي انعدام حجية تقرير الخبرة المنجزة ابتدائياً في تعريف الخبير المعين ابتدائياً للوقائع فإنه من جهة أولى فالخبير الذي انتدبته المحكمة في المرحلة الابتدائية بحكمها التمهيدي قد حرف الوقائع وكتب ما كان يجب عليه أن يفصح عنه خارقاً بذلك، على الأقل واجب الحياد والموضوعية وذلك أن الخبير أحمد أبو الفضل قد انتقل إلى عين المكان حسب زعمه كما ذكر في الصفحة 04 من تقريره يوم 2023/09/05 دون أن يشير أي إشارة إلى أن المحل توجد به شركة (أ. هـ.) على الرغم من أن وجودها فيه ثابت منذ 27/07/2023 بمحضر المعاينة التي أجراها القضاة الحسين (م.) وأنه من جهة ثانية فالخبير بذلك لم ينقل الحقيقة في تقريره، وأبقى مسألة وجود شركة (أ. هـ.) بالمحل طي الكتمان إذ لم يشر إليها في تقريره وأن وجوب إشارة الخبير إلى وجود شركة (أ. هـ.) في المحل هو وجوب مبني على أن وجود هذه الشركة ذو اعتبار حاسم في بيان أن الضرر الذي يزعمه المستأنف منعدم، ولو كان الضرر المزعوم لما تمكن من كراء المحل لتلك الشركة وأن الخبير ملزم بأن يأخذ بعين الاعتبار وجود شركة (أ. هـ.) في المحل، ليتوقف على حقيقة انعدام الأضرار المزعومة ولكنه للأسف قد تكتم على ذلك، منساقاً وراء مزاعم المستأنف فلم يكن موضوعياً ولا محايداً، وأنه من جهة ثالثة فالخبير إذن حرف الوقائع من خلال عدم ذكره لحقيقة وجود شركة (أ. هـ.) في المحل على الرغم من أن وجودها ذو أثر حاسم في بيان انعدام الضرر المزعوم وحاسم كذلك في بيان أن حالة المحل جيدة وأنه ذو قيمة كرائية وتجارية ممتازتين إلى حد أن المستأنف قد تمكن من إكراء المحل، بعد مغادرتها له بوقت قصير لتلك الشركة التي هي من الشركات المعروفة في مجال بيع السيارات، وأنه من جهة رابعة ولما كان الخبير قد حرف الوقائع ولم يشر إلى أي شيء من ذلك في تقريره، كما تقدم البيان فإن تقريره يكون معيباً على الأقل يعيب عدم الجدية وانعدام الموضوعية وعدم الحياد ولذا فإن حججته منعدمة. وفي اختلالات تقرير الخبرة المنجزة ابتدائياً فإنه من جهة أولى، فالصور التي أرفقها الخبير بتقريره تدل على عكس ما يزعمه هو والمستأنف وذلك أن صور المحل التي أدلى بها الخبير، تبين أنه بحالة ممتازة ولم يلحق به أي ضرر بسببها، وأنه من جهة ثانية فما زعمه الخبير من وجود أضرار وأنها هدمت عدة أجزاء من العقار وبناء أخرى مخالفة، هو زعم غير ذي أساس باعتبار وأن الخبير لم يبين كيف توقف على تلك الأضرار المزعومة وأنه على فرض وجود هدم أجزاء وبناء أخرى مخالفة، كما يزعم الخبير وهو فرض تنازع فيه ولا تطرحه إلا احتياطياً، فإن العلاقة السببية بين الهدم وبناء المزعوم وبينها منعدمة، خصوصاً أنه لم يثبت أن الأجزاء المزعوم هدمها كانت مبنية قبل عقد الكراء الذي كان رابطاً بين الطرفين، كما لا دليل على أن الأجزاء المزعوم بناؤها لم تكن قبل إبرام هذا العقد، وبانعدام العلاقة السببية بينها والهدم والبناء المزعومين يكون توجيه المؤاخذه إليها توجيهها عديم الأساس، وأن الهدم والبناء المزعومين ليس من دليل على أنهما يشكلان ضرراً كما يزعم الخبير، وأنها أجرت على المحل تحسينات وتغييرات جمالية فقط بما أدى إلى الرفع من قيمته الكرائية والتجارية، وهو ما يؤكد أن المستأنف قد تمكن بعد وقت قصير بعد إخلاء المحل، من أن يكره لشركة (أ. هـ.)، وفق الثابت بمحضر المفوض القضائي السيد الحسين (م.)، وأن التأثير المزعوم على هيكلية المحل، ليس من دليل على أنه منسوب غليها لأنها وكما جرى بيانه قد قامت بتحسينات وتغييرات جمالية فقط وأن ما زعمه الخبير من التأثير على العمر الافتراضي للمحل، هو زعم مجرد من أي تبرير فني، مما ينفي عن تقريره الموضوعية التي يجب أن يلتزم بها، وأنه من جهة ثالثة وبناء على كل ذلك، ومنازعتها في تقرير الخبرة جملة وتفصيلاً، فإنها منعدمة الحجية وفي انكشاف الحقيقة الحاسمة التي لم يضمنها الخبير المعين ابتدائياً في تقريره من خلال تصريحه في جلسة البحث المنعقدة ابتدائياً فإنه من جهة أولى فانعدام حجية التقرير الذي أنجزه الخبير أحمد أبو الفضل وأنه قد استنكف عن الإفصاح في تقريره عن حقيقة حاسمة، قد ثبت في أثناء جلسة البحث المنعقدة ابتدائياً ذلك أن هذا الخبير قد استدعته المحكمة ابتدائياً، لجلسة البحث؛ وصرح لها بأن ما قامت من إصلاحات وتحسينات، لم يمس هيكلية البناء، أي لم يمس الأساسات والدعامات، وأنه من جهة ثانية، وبذلك، فإن من المقطوع به أن الإصلاحات والتحسينات التي أجرتها مطابقة للإذن الممنوح لها من طرف المستأنف نفسه في الفقرة 1 من الفصل الكراء؛ ما دام أنها إصلاحات وتحسينات لم تمس هيكلية البناء من أساسات ودعامات؛ ومن ثم فليس عليها أي مأخذ مما يزعمه المستأنف فاستثنائه مردود، وفي تأمين المستأنف عليها على المخاطر التي كان يُحتمل أن يتعرض لها المحل فإنه من جهة أولى فإنها كانت قد أبرمت بخصوص المحل موضوع الملف الحالي عقد تأمين من نوع متعدد المخاطر Multirisque مع شركة التأمين (و.)، وفق الثابت بشهادة التأمين عن المدة من 01 يناير 2019 إلى 31 دجنبر 2022، وأنه من جهة ثانية، فهذا التأمين يؤكد حسن نيتها واستعمالها للمحل طبقاً للعقد والقانون، وأنها لم تلحق به أي ضرر على خلاف ما يزعمه المستأنف، وأنها تنازع في جميع

مزاعم المستأنف جملة وتفصيلا ، ملتزمة رد الاستئناف وإبقاء الصائر على رافعه.

أرفقت مذكرتها بصورة محضر المفوضة القضائية و صورة محضر المفوض القضائي الحسين (م.) وصورة شهادة التأمين .

وبناء على طلب الضم المدلى بها من طرف دفاع المستأنف عليها بجلسة 02/01/2025 التي جاء فيها أن موجبات الضم المنصوص عليها في الفصل 110 من قانون المسطرة المدنية متوفرة في الملفين المذكورين نظرا لارتباطهما، على اعتبار أن الحكم في أحد الملفين سيؤثر لا محالة في الحكم الذي سيصدر في الملف الاخر وهو ما يتعين معه على المحكمة ضم استئنافها إلى الملف الحالي عدد 2024/8205/4928 مع اعتبار هذا الأخير هو الأصل ، ملتزمة التصريح بضم استئنافها الى الملف عدد 4928/8205/2024 مع اعتبار هذا الأخير هو الأصل .

أرفقت طلبها بنسخة من المقال الاستئنافي .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف دفاع المستأنف بجلسة 02/01/2025 التي جاء فيها بأنه بالرجوع الى عقد الكراء المبرم بين الطرفين والمدلى بترجمته رفقة المقال الإستئنافي في فقرته 2 من البند 6 يتبين بأن مبلغ الضمانة حسب اتفاق الأطراف لا يرجع الى المكتري إلا بعد إقسط كل مبلغ مستحق للمكثري لم يؤدي لأي سبب من الأسباب خاصة ان المستأنف تقدم بطلب مضاد رام الى أداء قيمة الأضرار اللاحقة بمحله التجاري نتيجة التغييرات التي أحدثتها المستأنف عليها بصفة عشوائية وإرجاع الحالة الى ماكانت عليه قبل التعاقد كما هو ثابت من عقد الكراء في بنده رقم 10.1 الذي جاء فيه : ويتحمل المكتري إعادة المكان الى ماكان عليه " وبالتالي فمزاعم المستأنف عليها لآةترتكز على اساس قانوني سليم ويتعين استبعادها وفيما يتعلق بانعدام الضرر المزعوم وإنعدامحجية محاضر المعاينات المدلى بها من طرف المستأنف تتمسك المستأنف عليها بأنها لم تلحق بالمحل اي ضرر بل على العكس من ذلك قد أجرت عليه عدة إصلاحات وأضافت إليه عدة تحسينات رفعت من قيمته التجارية والجمالية وذلك بناء على موافقة المستأنف الكتابية وترخيصه وإذنه طبقا للفقرة 1 من الفصل 9 من عقد الكراء، وأن مطالبة المستأنف لها بإرجاع الحالة الى ماكانت عليه يتناقض بذلك مع الإذن الصادر عنه كما دفعت المستأنف عليها بمجموعة من المؤاخذات على محاضر المعاينة المدلى بها من طرفه للدلالة على الأضرار التي خلفتها المستأنف عليها بالمحل المكتري وهي المفصلة في مذكرتها الجوابية ، وأن ما تمسكت به المستأنف عليها من أن الإصلاحات التي قامت بها بالمحل كانت بناء على ترخيص وإذن منه فإنه لا يرتكز على أساس من الصحة ذلك أنه برجوع أن الأشغال التي رخص بها المستأنف هي تلك التي لا تمس ببنية البناء في حين ان ما قامت به المستأنف عليها بالمحل من أشغال قد مست ببنية المحل وهيكلته بل وغيرت معالمه بالكامل فبعد أن كان عبارة عن ثلاثة محلات متلاصقة حديثة البناء وفي حالة جيدة ومصبوغة من الداخل والخارج لكل محل بابه الرئيسي وهي عبارة عن بناية وبمساحات مختلفة، وكل محل يتكون من طابق أرضي وطابق سفلي وطابق أول بمواصفات وإصلاحات عالية الجودة مفصلة في محضر المعاينة المدلى به بالإضافة إلى وجود حديقة خضراء بعشب، بينما أصبح العقار غير مفصل إلى ثلاث محلات بل محل واحد د بثلاث طوابق بعد إزالة الجدارين العازلين بين محلات الثلاث بالإضافة إلى مجموعة من التغييرات الأخرى والحديقة أصبح عشبها متآكل ومتضرر والصبغة الخارجية متضررة حسب الثابت محضر المعاينة المؤرخ في 14/09/2022 هذا من جهة أولى من جهة ثانية فإن المستأنف عليها قامت بالأشغال بالمحل المكثري خلاف مقتضيات البند 9.2 من عقد الكراء الذي التزمت بموجبه بعدم القيام بأي إصلاحات إلا بعد الحصول على التراخيص الإدارية اللازمة من طرف السلطات المحلية المختصة وإعداد تصاميم لهذه التغييرات وإخباره لتنفيذ الأشغال الضرورية لإستعمال المحل التجاري تحت طائلة تحمل المسؤولية ، لكن المستأنف عليها وفي غياب كل ترخيص إداري يعطيها الحق في إدخال التغييرات على المحل مما يتعين معه عليها إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه خاصة ان المستأنف عليها على علم مسبق بأن المحل التجاري بالمكثري يتكون من ثلاث محلات متفرقة كما التزمت بأنها زارته وترآه مناسبا لنشاطها التجاري وأعفت من كل تفصيل وبيان المحل وأن المستأنف عليها في غياب كل ترخيص إداري قامت بإحداث تغييرات خطيرة غيرت من معالم المحل التجاري وجعلت منه محلا تجاريا واحدا بعد أن كان عبارة عن ثلاث محلات متفرقة لكل واحد تصميمه الخاص، وقامت بحذف السلاليم المؤدية الى الطابق الأرضي والمساس بالخرسانة المسلحة وحذف الجدران الفاصلة بين البنايات التي لها تأثير مباشر على هيكله العقار حسب الثابت من تقرير الخبير محمد أبو الفضل ، وبذلك فإن المستأنف عليها ملزمة بإعادة الحالة الى ماكانت عليه و استحقاقه للتعويض عن الأضرار المادية اللاحقة بمحله التجاري نتيجة

التغييرات التي أحدثتها المستأنف عليها حسب إقرارها ، ومن جهة ثالثة فإن المستأنف عليها استدلت بمقتضيات الفصلين 638 و 639 في القولبان الإصلاحات التي قامت بها تقع على عاتقه باعتباره مكري، فإنه يرجوع المحكمة الى مقتضيات الفصلين المذكورين فإن الإصلاحات التي يلزم بها المكري بمصاريفها هي الإصلاحات المتعلقة بصيانة العين المكتراة والمحافظة عليها، بينما المحل سلم للمستأنف عليها وهو في حالة جد جيدة ولا يحتاج لصيانة حسب الثابت من خلال محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي محمد (ع.) بتاريخ 12/09/2019 المدلى به وأنها لم تقم بصيانتها بل قامت بتغيير معالمه حسب الثابت من محضري المعاينة المنجزين من طرف المفوض القضائي السيد محمد (ع.)، ثم إن المستأنف عليها من خلال مقتضيات البند 9 من عقد الكراء في فقرته الأولى قد التزمت بجعل مصاريف هذه الإصلاحات على عاتقها وأن من التزم بشيء لزمه عملا بمقتضيات الفصل 230 من ق . ل . ع . وبالتالي فلاحق لها في المطالبة بقيمة هذه الإصلاحات ، ومن جهة رابعة تمسكت المستأنف عليها بأنه لا وجود لأية قائمة تثبت حالة العين المكتراة أو وصفها كما ينص على ذلك الفصل 676 من ق . ل . ع . فإن هذا الدفع مردود عليها لأنها حسب مقتضيات البند 3 من عقد الكراء في فقرته الأولى قد صرحت بأنها عاينت المحل وزارته وتراه مناسباً للإستعمال والأنشطة التي تريدها وبناء عليه تعفي المكري من تفصيل بيان المحل والعقد شريعة المتعاقدين عملاً بمقتضيات الفصل 230 من ق . ل . ع المذكور أعلاه ، ومن جهة خامسة تدعي المستأنف عليها بأن التغييرات التي قامت بها بالمحل اضافت إليه عدة تحسينات ورفعت من قيمته التجارية والجمالية ن وان وهذه الادعاءات عارية تماماً من الصحة لكونها على العكس من ذلك تركت المحل على غير حالته التي كان عليها وقت التعاقد مما يلزمها بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، ومن حيث الدفع بانعدام الضرر الذي يزعمه المستأنف بعله أنه أكرى المحل الشركة [أوطو هول] بعد وقت قصير من إفراغها للمحل لشركة أخرى تنشط في مجال بيع السيارات حيث دفعت المستأنف عليها بأنه أكرى المحل وأن هذا دليل قاطع على أن المحل غير متضرر وأن قيمته الكرائية والتجارية لم يلحقها أي نقص على خلاف ما زعمه ، وأن هذا الدفع لا يرتكز على أساس سليم حيث أن ما تدعيه المستأنف عليها بانعدام الضرر بالمحل التجاري بعله قيام علاقة كرائية لشركة (أ. هـ.) وتمارس فيه نشاطها التجاري ببيع السيارات . يبقى مردوداً باعتبار انه له الحق والحرية في التصرف في محله التجاري، لكن الأضرار اللاحقة به نتيجة التغييرات التي أحدثتها المستأنف عليها لازالت عالقة به وثابتة حسب إقرارها ومن خلال محاضر المعاينات المنجزة في الموضوع، وأن بإرجاع الحالة الى ماكانت عليه سيكلفه مصاريف باهضة حسبما ما توصل إليه تقرير خبرة الخبير أحمد أبو الفضل والتي لا يمكن للمحكمة التراجع عنها إلا بمقتضى خبرة تقنية جديدة خاصة وانه تم تحديد قيمة الأضرار اللاحقة بالمحل التجاري خلال المرحلة الابتدائية في مبلغ : 680.688,00 درهم والتي جاءت بشكل مفصل ومدقق بتقرير الخبير المذكور أعلاه ، ومن جهة من جهة أخرى فإن التغييرات قامت بها المستأنف عليها بطريقة عشوائية دون رخصة قانونية ودون تصميم فرضت على المستأنف كراء المحل لشركة متخصصة في نفس مجال تخصص المستأنف عليها ألا وهو بيع السيارات بالإضافة الى اضطرابه الى تخفيض الوجيبة الكرائية عن تلك كانت تدفعها المستأنف عليها ، وفيما يتعلق بالدفع المتعلقة بالخبرة المنجزة ابتدائياً فإن المستأنف عليها تطعن بمقتضى مذكرتها الجوابية المذكورة في تقرير الخبرة المنجزة ابتدائياً فإن كان وتنعي عليه مجموعة من الاخلالات وهو مالا يستقيم من الناحية القانونية ، وأن المستأنف عليها التي تطعن في الخبرة المذكورة كان عليها ان تستأنف الحكم الابتدائي جانب الحكم التمهيدي بإجراء خبرة مما تكون معه المحكمة في غنى عن مناقشة هذه الدفع أو الجواب عنها ، كما أن الخبير أكد خلال جلسة البحث بأن التغييرات المحدثة بالمحل من طرف المستأنف عليها يمكن أن تحدث تأثيراً على البناء الكوني بالإضافة الى ذلك ، فإن التغييرات المحدثة قد شملت بالأساس عدم الجدران الفاصلة وأصبح العقار المكترى عبارة عن محل واحد وذلك بطريقة عشوائية دون الحصول على تراخيص إدارية وقانونية ودون التوفر على تصميم مسبق على خلاف ما التزمت به بموجب عقد الكرام وبالتالي فإن دفع المستأنف عليها لا ترتكز على أساس قانونياً واقعي سليم ويتعين الحكم وفق ملتمساته المضمنة بمقاله الإستئنافي ومحرراته وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف دفاع المستأنفة بجلسة 30/01/2025 التي جاء فيها أنه بخصوص استحقاقها للضمانة طبقاً للعقد والقانون فإنه من جهة أولى، فالفقرة 2 للفصل 6 (6.2) من عقد الكراء، تجعل مبلغ الضمانة مستحقاً بمجرد تحقق واقعة إفراغها للمحل، وواقعة تسليمها المفاتيح للمكري ؛ ولما كان أن هاتين الواقعتين قد تحققتا، وفق الثابت بمحضر معاينة المفوضة القضائية زهرة (ب.)، بتاريخ 30 شتنبر 2022 فإن الضمانة قد صارت مستحقة الاسترداد من طرفها ، فدعواها صحيحة، ومزاعم المكري غير ذات أساس وإنه من جهة ثانية، وبالنسبة لوقت استحقاق الضمانة، فالفقرة 2 للفصل 6 (6.2) من عقد الكراء، صريحة في

النص على أن وقت استحقاقها للضمانة، هو نفسه وقت إفراغ وتسليم المفاتيح للمكري، وأنه لما كان إفراغ المحل وتسليم المفاتيح للمكري كان بتاريخ 30 شتنبر 2022، وفق الثابت بمحضر معاينة المفوضة القضائية المذكورة المنجز في هذا التاريخ نفسه، فإن الضمانة قد صارت مستحقة لها منذ ذلك التاريخ ما دام أن الفقرة 2 للفصل 6 (6.2) من عقد الكراء تنص على أن استرداد الضمانة يكون في نفس وقت إفراغ المحل وتسليم المفاتيح، وأن هذا يعني أن المكري مشغول الذمة بالالتزام بإرجاع الضمانة منذ 30 شتنبر 2022، أي أنه في حالة مطل منذ ذلك التاريخ، مما يؤكد صحة دعواها، وأنه من جهة ثالثة وعلى خلاف ما يزعمه المكري، فلا دين له في ذمتها، مما يجعل طلب استردادها للضمانة طلبا صحيحا، وبخصوص انعدام الضرر المزعوم، وانعدام حجية محاضر المعاينات التي أدلى بها فإنه من جهة أولى، فإنها لم تلحق بالمحل أي ضرر بل على العكس من ذلك قد أجرت عليه عدة إصلاحات وأضافته إليه عدة تحسينات رفعت من قيمته التجارية والجمالية، وذلك بناء على موافقته الكتابية وترخيصه وإذنه، طبقا للفقرة 1 من الفصل 9 من عقد الكراء، وأن إجراء الإصلاحات والتحسينات ثابت بالكشوف DECOMPTS وصور الشيكات التي أدتها لمقاولة (د.ت.) التي أنجزت الإصلاحات والتحسينات وقد بلغت قيمتها 1448158,24 درهم، وأن الموافقة الصريحة من المستأنف على إجراء المكترية للإصلاحات والتحسينات، وهي الموافقة الواردة بالفقرة 1 من الفصل 9 من عقد الكراء، وأنه من جهة ثانية فالثابت أن المكري قد أذن لها بإجراء التحسينات من خلال الفقرة 1 من الفصل 9 من عقد الكراء، من جهة ثالثة فتمسك المكري بأنه على المكترية أن ترجع الحالة إلى ما كانت عليه، يتناقض مع الإذن الصادر عنه في الفقرة 1 من الفصل 9 من عقد الكراء، وهو الإذن الذي يخول لها إجراء إصلاحات تجعل المحل صالحا لاستعمال المحل وأنه بذلك، فما أقدمت عليه من إجراء إصلاحات وتحسينات في المحل، حتى يصير مناسباً للاستعمال يطابق ما جرى الاتفاق عليه في عقد الكراء، وخصوصا الفقرة 1 من الفصل 9 منه؛ وأنه من جهة رابعة فمحضر المعاينة المزعومة والذي أدلى به المكري غير ذي أثر وعديم الحجية، لسبب بسيط هو أن تاريخه سابق على إبرام عقد الكراء المتضمن تصحيح الإمضاءين في 2019/06/13 و 2019/06/17؛ أي أن المعاينة المزعومة قد أجريت عندما كان المحل في يد المالك المكري المستأنف، وليس في أثناء تسليمها للمكترية، وأن العبرة تكون بحالة المحل وقت تسليم الشيء المكري للطرف المكترية، وليس بالحالة التي كان عليها قبل التسليم، وأنه فضلا عن ذلك فالمفوض القضائي قد تجاوز صلاحيته في إجرائه لتلك المعاينة المزعومة، لأن المشرع في المادة 15 من القانون رقم 81.03 المتعلق بمهنة المفوضين القضائيين، قد خول للمفوض القضائي إجراء معاينات مادية محضة مجردة من كل رأي، في حين أن المفوض القضائي الذي أنجز المحضر المؤرخ في 2019/06/12 قد أبدى رأيه عدة مرات وفق ما أورده بمحضره، إذ ذكر تعبير حالة جيدة عدة مرات، وهذا تعبير منه رأيه الشخصي، يتنافى مع ما يجب أن تتسم به المعاينة من طابع مادي محط ومجرد من كل رأي وفق ما تنص عليها المادة 15 المذكورة، وأن كل ذلك ينبنى عليه وجوب استبعاد المحضر المذكور، فهو غير ذي أثر في مواجهة المكترية، وأنه من جهة خامسة فمحضر المعاينة المزعومة والذي أدلى به المكري عديم الحجية هو الآخر، باعتبار أن المفوض القضائي قد عاين حسب زعمه أن المحل مفصل إلى مكاتب بالألومينيوم والزجاج، زاعما أن المحل لم يكن مفصلا ولا مجزأ وأن هذه الحال المزعومة التي يزعم المفوض القضائي أنه قد عاينها، وعلى فرض كونها الحالة الحقيقية، وهو ما تنازع فيه العارضة، فإنها ناتجة عن الإذن المخول لها في العقد من طرفه بأن تجري في المحل إصلاحات ليصير متلائما مع ما يقتضيه استعمالها له؛ وهو الإذن الصريح الوارد بالفقرة 1 للفصل 9 من عقد الكراء، وأنه من جهة سادسة، فقد ورد كذلك، بمحضر المفوض القضائي بتاريخ 2022/09/14، الزعم بوجود عدة أضرار وأن وصف المفوض القضائي لبعض ما عاينه بأنه أضرار، هو إبداء رأي شخصي منه خرقا للقانون الذي لا يسمح بأن تكون معايناته إلا مادية ومحضة ومجردة من كل رأي، وذلك في إطار المادة 15 من القانون رقم 81.03 المتعلق بمهنة المفوضين القضائيين؛ ولذا فلا أثر للمحضر المذكور وأنه وعلى فرض وجود أضرار، وهو فرض تنازع فيه العارضة ولا طرحه إلا احتياطيا، فإن القاعدة أن الإصلاحات الضرورية تقع على عاتق الطرف المكري وليس على عاتق الطرف المكترية؛ عملا بالفصل 638 من قانون الالتزامات والعقود، وأنه من جهة سابعة، وبخصوص محضر المعاينة المزعومة بتاريخ 2022/09/14، والذي أدلى به المكري وفضلا عما سبق بيانه من انعدام أثره في مواجهتها فإن وقت إنجازها ليس هو وقت إفراغها للمحل وتسليمها المفاتيح للمكري، باعتبار أن هذا الإفراغ وهذا التسليم كان بتاريخ لاحق هو 2022/09/30 وفق الثابت بمحضر معاينة المفوضة القضائية زهرة (ب.)، وأنه من جهة تاسعة، فالفصل 676 من قانون الالتزامات والعقود يقتضي حالة العين المكترية أو وصفها، تحرر بين الطرفين المكري والمكترية على حين أنه لا وجود لأي قائمة محررة بين الطرفين، مما يجعل الاستدلال بذلك الفصل غير صحيح. وبخصوص مطابقة الإصلاحات والتحسينات التي أجرتها للمتفق عليه، وفق الثابت بتصريح الخبير خلال جلسة البحث فإنه من جهة أولى، وعلى

خلاف ما يزعمه المكري فإنها لم تجر أي تغيير على هيكله المبنى، لأن الإصلاحات التي قامت بها كانت داخلية ووفق ما يتطلبه استعمالها التجاري للمحل، استنادا إلى الإذن الممنوح لها من طرف المستأنف نفسه في الفقرة 1 من الفصل 9 من عقد الكراء وأنه لما كان أن الإصلاحات والتحسينات التي قامت بها تتعلق بالفضاء الداخلي للمحل، ولا تمس هيكله المبنى، فإنها في حل من استصدار أي وثيقة أو رخصة إدارية أو تصميم ميم هندسي ، وأنه من جهة ثانية فقد ثبت على وجه صريح وواضح أن الإصلاحات والتحسينات أجرتها المكترية لم تمس هيكله البناء أي أساساته ودعائمه وذلك من خلال تصريح الخبير السيد أحمد أبو الفضل، في جلسة البحث المنعقدة ابتداءً، إذ صرح للمحكمة بأن ما قامت به المكترية لم يمس الهيكل، أي لم يمس الأساسات والدعامات وأنه بذلك، فإن من المقطوع به أن الإصلاحات والتحسينات التي أجرتها مطابقة للإذن الممنوح لها من طرف المستأنف نفسه في الفقرة 1 من الفصل 9 من عقد الكراء؛ كما أن المحل موضوع الملف الحالي، قد صارت تتواجد به شركة أخرى متخصصة في السيارات، هي شركة (أ. هـ.)، وفق الثابت بالمعينة التي أجازها المفوض القضائي السيد الحسين (م.)، بتاريخ 2023/07/27 وبناء على ذلك فإن المكري يكون قد أكرى المحل، موضوع الملف الحالي، لشركة أخرى هي شركة (أ. هـ.)، والتي تنشط في مجال بيع السيارات وأن كراء المكري للمحل موضوع الملف الحالي لشركة أخرى بدأت تستغله، وتعرض فيها سيارات للبيع، دليل قاطع على أن المحل غير متضرر إطلاقاً، وأن قيمته الكرائية والتجارية لم يلحقها أي نقص، كما تنبغي الإشارة إلى أن الفارق الزمني بين وقت إخلاء المكترية للمحل، ووقت تمكن المكري مالك المحل من كرائته لشركة (أ. هـ.)، هو فارق قليل. وذلك أنالمكترية أخلت المحل في شهر شتنب 2022، ثم إن المفوض القضائي السيد الحسين (م.) قد عاين في شهر يوليوز 2023 وجود شركة (أ. هـ.) بالمحل، إذ إن اسمها فوق واجهتها وسياراتها معروضة فيه، و هو قطعاً وقت لاحق على تاريخ إبرام المكري مع شركة (أ. هـ.) عقد كراء المحل، باعتبار أن هذه الأخيرة كانت وقت إجراء المعينة المذكورة شهر يوليوز 2023، تمارس فعلياً نشاطها بشكل عادي، واسمها يوجد في أعلى واجهة المحل، عارضةً عدة سيارات للبيع، ولا يمكن أن يكون كل هذا متحققاً إلا باعتبار أن إبرام المكري معها (أي) مع شركة (أ. هـ.) عقد كراء المحل، كان قبل شهر يوليوز 2023، مما يؤكد أن المحل لم تخلف بهالمكترية أي ضرر، ولم يلحق قيمته الكرائية والتجارية أي تأثير سلبي ، كما ان المكري صرح للمحكمة ابتداءً خلال جلسة البحث، بأنه فعلاً قد أكرى المحل لشركة (أ. هـ.)، التي تستعمله لبيع السيارات، كما أن المكري يتمسك بالفصل 684 من قانون الالتزامات والعقود لتبرير رفضه إرجاع الضمانة الكرائية وأن هذا المسلك غير صحيح لكون الفصل 684 المذكور يتعلق بحق الحبس قصد استيفاء وجيبة الكراء في حين أن النزاع الحالي ليس منصبا على هذه الوجيبة؛ وإنما طلباً للمكترية يرمي إلى استرجاع الضمانة التي كانت سلمته إليه وفق الثابت بالفصل 6 من عقد الكراء، كما أن تقرير الخبرة الذي أدلى به المكري غير ذي حجية ، لكون الخبرة المزعومة لم تكن تواجبية، وكانت في غيبة المكترية ودون حضورها وأن الخبرة المزعومة بذلك، غير متمسمة بالموضوعية ولا بالحياد، ومن ثم لا يصح الاستناد إليها في أي شيء، كما أن الخبير أحمد أبو الفضل، قد انتقل إلى عين المكان حسب زعمه، يوم 2023/09/05 ، دون أن يشير أي إشارة إلى أن المحل توجد به شركة (أ. هـ.)، على الرغم من أن وجودها فيه ثابت منذ 2023/07/27 بمحضر المعينة التي أجازها المفوض القضائي السيد الحسين (م.) ، بالتالي فإنه لم ينقل الحقيقة في تقريره، وأبقى مسألة وجود شركة (أ. هـ.) بالمحل طي الكتمان إذ لم يشر إليها في تقريره، وأن الخبير ملزم بأن يأخذ بعين الاعتبار وجود شركة (أ. هـ.) في المحل، ليتوقف على حقيقة انعدام الأضرار المزعومة، ولكنه للأسف قد تكتف على ذلك، كما أن الصور التي أرفقها الخبير بتقريره، تدل على عكس ما يزعمه المكري وذلك أن صور المحل التي أدلى بها الخبير تبين أنه بحالة ممتازة ولم يلحق به أي ضرر بسبب المكترية، كما أن الخبير قد استدعته المحكمة ابتداءً، لجلسة البحث وصرح لها بأن ما قامت بهالمكترية من إصلاحات وتحسينات، لم يمس هيكله البناء، أي لم يمس الأساسات والدعامات. ملتئمسترد الاستئناف وإبقاء الصائر على رافعه.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف دفاع المستأنف عليها بجلسة 13/02/2025 التي أكدت من خلالها دفعها السابقة جملة وتفصيلاً ملتئمسة الحكم وفق ما جاء في استئنافها وفي استئناف الكامل (ي.) رده وإبقاء الصائر عليه.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف دفاع المستأنف بجلسة 27/02/2025 التي جاء فيها أنه يؤكد جميع دفعاته ومحركاته السابقة ، ملتئمسا إستبعاد دفع المستأنف عليها لعدم جديتها وعدم ارتكازها على اساس واقعي أو قانوني سليموا الحكم وفق ما جاء في مقاله الاستئنافي ومحركاته بعد ذلك وتحميل المستأنف عليها الصائر .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف دفاع المستأنف عليها بجلسة 13/03/2025 التي جاء فيها أنها تؤكد ما جاء في مذكرتها السابقة ،

وبناء على القرار التمهيدي عدد 227 الصادر بتاريخ 27/03/2025 القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد عزيز فكاك .

وبناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف دفاع المستأنف التي جاء فيها بخصوص إنجاز الخيرة المذكرة فإن الخبير السيد عزيز فكاك لاحظ بأن التصميم الأصلي المرخص به في شهر ماي 2015 يضم 3 محلات تجارية متكونة من ثلاث مستويات (التحت أرضي والسفلي والطابق الأول) في حين أن المكترية قامت بإحداث التغييرات المخالفة للتصميم المرخص به حسب التفصيل الآتي : أولا : إزالة سلمين من الخرسانة المسلحة يربطان بين الطابق تحت أرضي الى الطابق الأول و عوض مكانهما بسقف خرساني وثانيا : إزالة مدخلي السلمين وثالثا : إزالة الحائط الأجووري الفاصل بين المحل 1 و 2 ورابعا : بناء بالأجور المطبخ ومرحاض وبهو وجدار فاصل وخامسا : بناء بالأجور لمحل تقني لجزء من الفناء الخارجي للمستوى التحت الأرضي وسادسا : إزالة الباب المفتوح على الفناء الخارجي بالمحل رقم 3 وجزء من الجدار الفاصل بين المحل 2 و 3 وسابعا : إنشاء حفرة بالمستوى تحت أرضي لتغيير الزيوت عمقها 1.40 متر ومساحتها حوالي 6 أمتار مربعة وأثبت التغييرات بالطابق الأرضي كمايلي أولا : إزالة سلمين من الخرسانة المسلحة ممتدين من الطابق الأرضي الى الطابق الأول وثانيا : إزالة الحائط الأجووري الفاصل بين المحل رقم 1 والمحل رقم 2 بينما أثبت التغيير بالطابق الأول كمايلي أولا : إزالة الجدران المفصلية الداخلية المبنية بالأجور وثانيا : إضافة مغاسل ومرحاض للنساء والرجاء ببناء أجوري ورأي الخبير في هذه التغييرات فإن التغييرات التي تم معاينتها بعين المكان همت الشكل الهندسي المعماري للبناء من خلال إزالة عناصر مبنية وإضافية أخرى بواسطة بناء أجوري غير قابل للتفكيك، وإرجاع الحالة كما كانت عليه في التصميم الأصلي يحتاج لأشغال هدم وبناء كما أن إزالة السلاالم الخرسانية و غلق أماكنها بسقف الضالة يعتبر تغييرا في الهيكل الخرساني للبناء المسؤول عن استقرارها ، وخلص الخبير في نهاية تقريره ان قيمة الأشغال اللازم تطبيقها على العين المتنازع فيها إرجاعها الى الحالة الهندسية التي كانت عليها وقت التعاقد وحسب التصميم الأصلي تحديدا في مبلغ إجمالي قدره : 515.000.00 درهم وبخصوص ملتمسات المستأنف فإن الخبرة جاءت مستوفية لكل الشروط القانونية ومنسجمة مع منطوق القرار التمهيدي وأكدت أن التغييرات والأشغال التي قامت بها المستأنف عليها بالعين المؤجرة لا تعتمد على تصميم ولا ترخيص قانوني وأنها تكتسي طابع العشوائية 100 % وأن إرجاع الحالة الى ما كانت عليه تتطلب صرف مبلغ إجمالي قدره : 515.000,00 درهم وأن من حق المستأنف مطالبة المستأنف عليها بتحمل هذه الخسارة بالإضافة الى تعويض معنوي لا يقل عن مائة ألف درهم جبرا للضرر الناتج عن الموقف المتشنج للمستأنف عليها وجره الى هذه الخصومة المكلفة ماديا ومعنوي وأما بخصوص مبلغ الضمان فإن مبلغ الضمان المحكوم باسترجاعه لفائدة المستأنف عليها والمحدد في مبلغ 225.000.00 درهم وفق ما جاء في منطوق الحكم المستأنف في الشق المتعلق بالطلب الأصلي فإنه يبقى غير مستحق ولا سبيل لاسترجاعه وذلك استنادا إلى انه ثبت في حق المستأنف عليها ارتكابها لكل الخروقات الواردة بتقرير خبرة الخبير عزيز فكاك بالإضافة إلى كون أحكام الفصلين 675 و 678 من ق . ل . ع . اللتان نصنا على أن المكترية يسأل عن كل الأضرار التي تلحق العين أثناء المدة التي اكرت في محل ولو حصلت نتيجة حادث فجائي. كما يسأل عن هلاك العين أو تعيبها الحاصل بفعله أو بإساءته استعمالها تجعل المستأنف عليه غير مستحق لمبلغ الضمان المذكور، فضلا على أن المستأنف عليه التزم على نفسه بعدم استحقاقه لمبلغ الضمان المذكور في حالة خرقه لأحد التزاماته التعاقدية المضمنة بعقد الكراء وبأن المستأنف له الحق في اقتطاع كل مبلغ مستحق لم يؤدي لأي سبب من الأسباب إن اقتضى الحال طبقا للفقرة الثانية من البند 6 من عقد الكراء وأن المستأنف عليها ثبت في حقه خرقه لالتزاماتها التعاقدية التي على أساسها أدت مبلغ الضمان الذي لا يبق لها الحق في استرجاعها بمجرد خرقها لأحد بنود عقد الكراء التي التزمت بها والثابتة في تشويبه للمحل وتغيير بنيته الهندسية بشكل مخالف لأحكام القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير المعتبر من النظام العام والتي تم خرقها بشكل سافر من طرف المستأنف عليها والتي تمتد آثارها بالتبعية إلى عدم شمولها بضمان التأمين بسبب عدم استصدار المستأنف عليها لرخص إدارية من أجل البناء أو الإصلاح ومخالفتها للضوابط المنصوص عليها بأحكام القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير المذكور والصادرة بصيغة الوجوب عندما يتعلق الأمر بالقيام بأعمال هدم وإعادة بناء وتغيير التصميم الهندسي الأصلي للعين المكترية ومس بهيكلتها البنائية وأساستها هذا بالإضافة إلى ترك المستأنف والمركز القانوني لمحله المكترية تحت طائلة القانون رقم 12-66 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم : 1.16.124 المنشور بالجريدة

الرسمية عدد : 6501 بتاريخ 2016/09/19, فضلا على أن مخالفات التعمير غير مشمولة بأي تقادم وأنه يمكن تحرير مخالفات في حقه في أي وقت لانعدام وجود أي ترخيص إداري وأن التغييرات المحدثة من المستأنف عليها خلال فترة كراءها للعين المكتراة جعلت عقاره في وضعية شاذة ومخالفة للضوابط الإدارية والهندسية اتجاه المحافظة العقارية ومصصلحة المسحاطوبوغرافي التابعة لها والتي تستوجب التحيين وفق الضوابط الإدارية والهندسية المعمول بها قانونا وأداء رسومها وبالترتيب على ما سبق, فإن المستأنف عليها تبقى غير مستحقة لمبلغ الضمان المذكور للعلل القانونية والواقعية المبسطة أعلاه والتي تستوجب إلغاء الحكم المستأنف في شقه المتعلق بالطلب الأصلي وبعد التصدي الحكم برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليها الصائر , ملتزمة في الطلب الأصلي للمستأنف عليها الحكم بإلغاء الحكم المستأنف ي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد أساسا بعدم قبول الطلب واحتياطيا برفضه مع تحميل رافعه الصائر وعن الطلبين الإضافي والمضاد الحكم لفائدتها بما ورد في المقال الاستثنائي والحكم من جديد بإلغاء الحكم الابتدائي في ما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد وبالمصادقة على تقرير الخبير السيد عزيز فكاك المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة والملقى بالملف والحكم على المستأنف عليها بأدائها له مبلغا إجماليا قدره : 615.000,00 درهم مع الفوائد القانونية جبرا للضررين المادي والمعنوي الناتج عن قيامها بأشغال وتغييرات عشوائية بالعين التي أجزتها بمقتضى عقد الكراء الرابطة بين الطرفين وامتناعها غير المبرر لإرجاع الحالة الى ما كانت عليه وقت دخولها للمحل وتحميلها للصائر ابتدائيا واستئنافا.

أرفقت مذكرتها بصورة لوصل أداء الرسم القضائي .

وبناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف دفاع المستأنف عليها التي جاء فيها في تناقض المستأنف بين طلبه التعويض عن الإصلاحات والتحسينات المجرة على المحل وبين الدفع بأن تلك الإصلاحات والتحسينات هي كسب له فإنه من جهة أولى، فالمستأنف د الكامل (ي.) يتناقض بين طلبه الرامي إلى التعويض عن الإصلاحات والتحسينات المجرة على المحل وبين دفعه في الصفحة 2 من مذكرته لجلسة 2025/01/30، بأن تلك الإصلاحات والتحسينات كسب له، وأنه لا حق للمستأنف عليها حسب زعمه في طلب تعويضها عنها وأن وجه التناقض، أنه كيف يحتفظ المستأنف بالإصلاحات والتحسينات المجرة على المحل، ويزعم أنها كسب له، وفي الوقت نفسه يطالب بتعويض عنها فهو يسعى إلى إضافتها إلى نفسه مرتين مرة بالنظر إليها في ذاتها واحتفاظه بها، ومرة ثانية من خلال تلقيه عنها تعويضاً يطالب به وأنه ليس من أساس قانونا ولا منطقاً الجمع بين النظر إلى الشيء على أنه كسب فيطلب الاحتفاظ به وبين النظر إليه على أنه ضرر فيطلب التعويض عنه وأن المستأنف السيد (ي.) يعتبر الإصلاحات والتحسينات المجرة على المحل، كسباً له كما ورد في الصفحة 2 من مذكرته لجلسة 2025/01/30، فيدفع بعدم صحة طلبها الرامي إلى التعويض عما أنفقته على إجراء تلك الإصلاحات والتحسينات كما يعتبر تلك الإصلاحات والتحسينات ضرراً عليه فيطلب التعويض عنها وأنه لا يمكن الجمع بين اعتبار الشيء كسباً للشخص وحقا له، وبين اعتباره الشيء ضرراً عليه يطلب التعويض عنه وأنه من جهة ثانية، فهذا التناقض يؤكد عدم صحة استئناف المقدم من (ي.) وفي أن الإصلاحات والتحسينات التي أجزتها المستأنف عليها ثابتة ومطابقة للمتفق عليه، وغير ماسة بهيكله البناء، ومستندة إلى ترخيص صادر عن الطرف المكري فإنه من جهة أولى فإن طلب المستأنف عليها الرامي إلى استرجاع نفقات التحسينات والإصلاحات، ليس إقراراً بأنها قد مست هيكل البناء أو بنيته الأساسية؛ إذ هذا الإقرار المزعوم غير ذي موضوع، لأن خلاف ذلك هو الصحيح، أي أن الصحيح هو أنها لم تلحق أي تغيير بهيكل البناء ولا بنيته الأساسية وأنها تؤكد أنها لم تحدث تغييراً بهيكلية المحل المكري ولا بنيته الأساسية، ولا أي تغيير جوهري مما يزعمه المستأنف ؛ وإنما أجزت تحسينات وإصلاحات وفق ما ثبت، على الخصوص، خلال جلسة البحث في المرحلة الابتدائية وأنه من جهة ثانية فإنها كانت تكتري من المستأنف المحل التجاري الكائن بشارع محمد السادس، المحمدية بموجب عقد الكراء المصحح الإمضاء بتاريخ 13 و 17 يونيو 2019 وأنه من جهة ثالثة فال المستأنف رخص صراحة ووافق على أن تقوم بالأشغال والإصلاحات اللازمة من أجل ملائمة المحل مع طبيعة النشاط التجاري الذي تزاوله، وذلك بموجب الفقرة 1 للفصل 9 من عقد الكراء ، وأنه بناء على هذا الترخيص التعاقدية، فقد قامت بمجموعة من الإصلاحات وأدخلت تحسينات على المحل أعطته قيمة مضافة، ورفعت من قيمته التجارية ومن جماليته، وأن قيمة تلك الإصلاحات قد بلغت في مجموعها 1448158.24 درهم كما هو ثابت من "الكشوف DECOMPTS" ومن صور الشيكات التي أدتها لمقاولة (د. ت.) «المكلفة بإنجاز الأشغال على العين المكتراة أدلت في المرحلة الابتدائية بصور الكشوف DECOMPTS مع صور للشيكات؛ كما أدلت بها في المرحلة الاستئنافية الحالية وأنه بذلك تكون محقة في طلب استرجاع مصاريف وتكاليف الإصلاحات التي أجزتها على العين المكتراة، والتي

رفعت من قيمتها التجارية والجمالية والبالغة في مجموعها 1448158.24 درهم، مع طلب الفوائد القانونية وأنه من جهة رابعة فإنها لم تجر أي تغيير على هيكله المبنى، لأن الإصلاحات والتحسينات التي قامت بها كانت داخلية ووفق ما يتطلبه استعمالها التجاري للمحل، استنادا إلى الإذن الممنوح لها من طرف المستأنف نفسه في الفقرة 1 من الفصل 9 من عقد الكراء، وأنه لما كان أن الإصلاحات والتحسينات التي قامت بها تتعلق بالفضاء الداخلي للمحل ولا تمس هيكله المبنى، فإنها في حل من استصدار أي وثيقة أو رخصة إدارية أو هندسي وذلك على خلاف ما زعمه المستأنف وأنه من جهة خامسة، فقد ثبت على وجه صريح وواضح أن الإصلاحات والتحسينات التي أجرتها لم تمس هيكله البناء، أي أساساته ودعائمه؛ وذلك من خلال تصريح الخبير السيد أحمد أبو الفضل، في جلسة البحث المنعقدة ابتدائيا، إذ صرح للمحكمة بأن ما قامت به لم يمس الهيكل، أي لم يمس الأساسات والدعامات والأساسات والدعامات وأنه بذلك فإن من المقطوع به أن الإصلاحات والتحسينات التي أجرتها مطابقة للإذن الممنوح لها من طرف المستأنف نفسه في الفقرة 1 من الفصل 9 من عقد الكراء؛ مما يؤكد أحقيتها في استرجاع تكاليف تلك الإصلاحات والتحسينات على خلاف ما انتهت إليه المحكمة الابتدائية وأنه من جهة سادسة، فضلا عن ذلك، فالإصلاحات والتحسينات التي أجرتها مستندة إلى ترخيص كتابي صادر عن المستأنف عليه السيد (ي). أدلى به ممثلها للخبير عزيز فكاك؛ مما يؤكد أن ما يزعمه المستأنف غير صحيح. وبخصوص انعدام إضرار المستأنف عليها بالمحل المكروى وفق ما يتبين من أن المستأنف قد أكره لشركة (أ. هـ.) بعد وقت قصير من إفراغها له وأنه من جهة أولى فالمحل موضوع الملف الحالي، قد صارت تتواجد به شركة أخرى متخصصة في بيع السيارات هي شركة (أ. هـ.)، وفق الثابت بالمعينة التي أجراها المفوض القضائي السيد الحسين (م.)، بتاريخ 27/07/2023، وأنه من جهة ثانية وبناء على ذلك فإن المستأنف يكون قد أكرى المحل موضوع الملف الحالي لشركة أخرى بدأت تستغله، وتعرض فيها سيارات للبيع دليل قاطع على أن المحل غير متضرر إطلاقا، وأن قيمته الكرائية والتجارية لم يلحقها أي نقص وأنه لو كان المحل، موضوع الملف الحالي به أضرار كما زعم المستأنف لما استطاع أن يكره لشركة معروفة في مجال بيع السيارات هي شركة (أ. هـ.)؛ وأنه من جهة ثالثة، فإنه تنبغي الإشارة إلى أن الفارق الزمني بين وقت إخلاء المستأنف عليها للمحل ووقت تمكن المستأنف مالك المحل، من كرائته لشركة (أ. هـ.)، هو فارق قليل في شهر ستمبر 2022، ثم إن المفوض القضائي لحسين (م.) عاين وجود شركة (أ. هـ.) بالمحل، إذ إن اسمها فوق واجهته وسياراتها معروضة فيه، في شهر يوليوز 2023، وأنه في وقت المعينة التي أجراها المفوض القضائي المذكور هو قطعاً وقت لاحق على تاريخ إبرام المستأنف مع شركة (أ. هـ.) عقد كراء المحل باعتبار أن هذه الأخيرة كانت وقت إجراء المعينة المذكورة، شهر يوليوز 2023 تمارس فعليا نشاطها بشكل عادي واسمها يوجد في أعلى واجهة المحل عارضة عدة سيارات للبيع، ولا يمكن أن يكون كل هذا متحققا إلا باعتبار أن إبرام المستأنف معها أي مع شركة (أ. هـ.) عقد كراء المحل، كان قبل شهر يوليوز 2023، وأنه من جهة رابعة فالمستأنف صرح للمحكمة ابتدائيا خلال جلسة البحث بأنه فعلا قد أكرى المحل لشركة (أ. هـ.) التي تستعمله لبيع السيارات وهو نفس النشاط التجاري للمستأنف عليها، وأنه من جهة خامسة وتبعاً لما تقدم بيانه من أن المحل موضوع الملف الحالي قد أكره المستأنف لشركة أخرى تتبع فيه السيارات، وهو النشاط الذي كانت المستأنف عليها تمارسه فيه، بما يقطع بانعدام أي ضرر لاحق بالمحل، سواء في ذاته ولا في قيمته الكرائية ولا التجارية، بل إن ذلك دليل واضح على أن قيمة المحل قد ارتفعت وزادت نتيجة الإصلاحات والتحسينات التي أجرتها، وأنه من جهة سادسة فما يؤيد صحة طلبها الرامي إلى أن يؤدي لها المستأنف مبلغ تكاليف الإصلاحات والتحسينات، أن الفصل 683 من قانون الالتزامات والعقود ينص على ما يلي: "إذا أذن المكروي للمكتر في إجراء تحسينات، التزم بأن يدفع له قيمتها في حدود ما أنفقه وأن إليه إبداء الرأي وعلى المكتر أن يثبت الإذن الذي يدعيه وأن المشرع من خلال هذا الفصل، كما يظهر بوضوح، يلقى على عاتق الطرف المكروي الالتزام بأن يدفع للمكتر قيمة التحسينات في حدود ما أنفقه المكتر الذي عليه أن يثبت أن المكروي قد أذن له بإجراء التحسينات؛ وهو الإذن الثابت بالفقرة الأولى للفصل 1 من عقد الكراء فتكون محقة في طلب أداء ما تحمته من أموال لإجراء التحسينات والإصلاحات، وفي عدم حجية الخبرة الاستثنائية فإنه من جهة أولى فما زعمه الخبير من أنها أجرت تغييرات، واعتبرها تغييرا للهيكل الخرساني غير صحيح وذلك أنها إنما أجرت إصلاحات وتحسينات، ليتلاءم المحل التجاري الذي هو بيع السيارات، استنادا إلى موافقة المستأنف، السيد (ي). الوارد بالفقرة 1 عقد الكراء وبالترخيص الكتابي الصادر عنه لها، مما يجعل الخبرة خارجة عن نطاق حقيقة النزاع فلا أثر لها وأنه من جهة ثانية، فالخبير قد اكتفى بإبداء رأيه دون بيان العلل الفنية التي استند إليها؛ في حين أن كل خبرة يجب أن تكون معللة حتى تكون عنصرا في العملية القضائية، باعتبار القضاء يفصل استنادا إلى علة لا استنادا إلى آراء فقط وأن الخبرة التي ليست إلا رأيا، لا تعد ذات أثر قانوني ولذا فإن المشرع قد نص في الفصل 66 من قانون المسطرة المدنية على ما يلي "لا يلزم القاضي بالأخذ برأي الخبير المعين

ويبقى له الحق في تعيين أي خبير آخر من أجل استيضاح الجوانب التقنية في النزاع." وأن ذلك يعني أن الخبرة يجب أن تنتهي إلى اتضاح الجوانب التقنية للنزاع، اتضاحا لا يكون بمجرد إبداء الرأي، بل بتعليل فني مقنع ؛ وهذا مما تفتقده خبرة عزيز فكاك وأن المحكمة لا يصح منها الاقتناع برأي الخبير إلا إذا كان معللا؛ وليس لها أن تفوض إليه إبداء الرأي، ثم تجعل رأيه هو منطوق الحكم لا لشيء إلا لأن الخبير عبر عنه وأنه من جهة ثالثة فالتقدير المالي الذي جاء في تقرير الخبير، هو بدوره غير مستند إلى أي تعليل فني، ولا إلى أي وثيقة، فلا يصح الاعتماد عليه وأنه من جهة رابعة فخبرة عزيز فكاك لا تتضمن إلا ما يجري المستأنف (ي.) في مزاعمه وهي على خلاف حقيقة النزاع وكل ما هنالك أنها أجرت إصلاحات وتحسينات ليتلاءم المحل مع نشاطها التجاري، وبموافقة المستأنف وأنها العارضة تنازع في الخبرة وتلتمس أساسا استبعادها واحتياطيا القضاء تمهيدا بإجراء خبرة مضادة للتوقف على حقيقة أن ما أجرته على المحل ليس إلا إصلاحات وتحسينات تتلاءم مع نشاطها التجاري الذي هو بيع السيارات ، ملتزمة في استئنافها الحكم وفق ما جاء فيه وفي استئناف السيد الكامل (ي.) رده وإبقاء الصائر عليه في خبرة عزيز فكاك وأساسا استبعادها واحتياطيا القضاء تمهيدا بإجراء خبرة مضادة للتوقف على حقيقة أن ما أجرته على المحل ليس إلا إصلاحات وتحسينات، تتلاءم مع نشاطها التجاري الذي هو بيع السيارات.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 10/07/2025 ادلى دفاع الطرفين بتعقيبهما على الخبرة السالفي الذكر ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 17/07/2025

محكمة الاستئناف

في الاستئناف المقدم من طرف الكامل (ي.)

حيث يتمسك الطاعن بكون المستأنف عليها خرقت التزامها التعاقدية المنصوص عليه في الفقرة الأولى البند 9 من عقد الكراء الذي يلزمها بعدم المساس ببنية بناء المحلات المكترأة عند إجراء الأشغال اللازمة لاستغلالها ، كما انها خرقت الالتزام التعاقدية الذي يلزمها بالحصول على التراخيص الإدارية اللازمة لتنفيذ الأشغال حسب ما هو ثابت من الفقرة الثانية من البند 9 من عقد الكراء ، كما أنها خرقت الالتزام التعاقدية الذي يلزمها بتحمل تكاليف إعادة حال ووضع العين المكترأة إلى ما كانت عليه وفق ما هو ثابت بالفقرة الأولى من البند 10 من عقد الكراء ، كما أن الحكم المستأنف حرف خلاصة تقرير الخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية من طرف الخبير أحمد أبو الفضل الذي يستفاد منه بأن والتغييرات المحدثة بالبنية الهيكلية والخرسانية للمحلات الثلاثة موضوع الخبرة لها تأثير على العمر الافتراضي للبنية ومثانتها ، كما انه خرقت الفصلين 675 و 678 من ق ل ع وخرقه كذلك للفقرة الثانية من البند 6 من عقد الكراء الذي نص على صلاحية المكري في اقتطاع كل مبلغ مستحق لم يؤدي لأي سبب من الأسباب إن اقتضى الحال والممتد أثرها إلى الالتزام التعاقدية للمستأنف عليها الوارد بالفقرة الأولى من البند 10 من عقد الكراء .

حيث إنه طبقا للفصل 230 من ق.ل.ع فإن العقد شريعة المتعاقدين ، وأنه من التزم بشيء لزمه، وأن الثابت من خلال الفقرة الأولى من البند 9 من عقد الكراء الذي يعتبر شريعة الطرفين بأن المكري المستأنف سمح للمكترية المستأنف عليها صراحة بإجراء الأشغال اللازمة لاستغلال المحل على نفقتها دون المساس ببنية البناء ، وبالتالي فإن المكترية المستأنف عليها أنجزت الإصلاحات والتحسينات التي تقتضيها نشاطها التجاري بناء على الموافقة الصريحة للمكري المستأنف، خاصة وأن الخبير أحمد أبو الفضل أكد خلال الجلسة البحث المنعقدة خلال المرحلة الابتدائية بأن التغييرات المحدثة من طرف المكترية بالمحل موضوع النزاع لم تمس هيكل البناء ودعائمه بل شملت الجدران الفاصلة والسلايم وإحداث خندق وأن هذه التغييرات اقتضتها طبيعة النشاط التجاري للمكترية التي تتطلب وجود فضاء مفتوح تمارس فيه أعمال الإصلاح والصيانة ، وانه بالنظر إلى منازعة المكري في إفادة الخبير المذكور خلال جلسة البحث، قررت المحكمة تمهيدا بإجراء خبرة بواسطة الخبير عزيز فكاك الذي خلص في تقريره بأن التغييرات التي تم معاينتها همت الشكل الهندسي المعماري للبناء من خلال إزالة عناصر مبنية وإضافة أخرى بواسطة بناء آجوري غير قابل للتفكيك ، وأن إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه يحتاج لأشغال هدم وبناء ، كما أن التغييرات أخر بمثل إزالة السلايم الخرسانية وغلق أماكنها بسقف تعتبر تغييرات في هيكل الخرساني للبنية المسؤول عن استقرارها ، دون الإشارة صراحة إلى كون هذه التغييرات قد مست دعائم البناء واساساته ، وبالتالي فإن

الإصلاحات والتحسينات التي قامت بها المكترية المستأنف عليها تتماشى مع مقتضيات الفقرة الأولى من البند 9 من عقد الكراء، وبالتالي فإنه وخلافا لمزاعم المكري المستأنف تكون محقة في المطالبة باسترجاع مبلغ الضمانة الواردة في البند 6 من عقد الكراء ، خاصة وانه ثبت للمحكمة من خلال وثائق الملف بأنه مباشرة بعد فسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين أقدم المكري المستأنف عليه على كراء المحل موضوع النزاع إلى شركة (أ. هـ.) كما هو ثابت من خلال عقد الكراء المؤرخ في 24/01/2023 ، مما يدل دلالة قطعية بأن المحل موضوع النزاع لم يلحقه أي ضرر كما أن قيمته الكرائية والتجارية لم يلحقها أي نقص ، بل أن هذه الإصلاحات أضافت إلى المحل موضوع النزاع عدة تحسينات رفعت من قيمته التجارية والجمالية ، وبالتالي وان الطرف المكري يكون قد استفاد من هذه الإصلاحات على اعتبار أنه قام بكراء المحل موضوع النزاع إلى شركة (أ. هـ.) المذكورة التي تمارس نفس النشاط التجاري التي كانت تمارسه المكترية السابقة بالمحل المذكور ، وأن هذه الإصلاحات كانت هي الدافع والباعث الذي حمل المكترية الجديدة شركة (أ. هـ.) على التعاقد مع المكري بالنظر إلى كون المحل تتوفر فيها جميع المواصفات التي تحتاجها المكترية في نشاطها التجاري ، وبالتالي فإن تمسك المكري بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه أصبح غير ذي موضوع لأنه من شأنه يمس بمصالح المكترية الجديدة التي تعاقدت معه على أساس الإصلاحات والتحسينات التي قامت بها المكترية السابقة المستأنف عليها ، كما أن تمسك المكرب خرق المكترية المستأنف عليها الالتزام التعاقدية الذي يلزمها بالحصول على التراخيص الإدارية اللازمة لتنفيذ الأشغال ، ليس له أي مبرر قانوني على اعتبار أنه أذن لها صراحة بإجراء الإصلاحات والتحسينات كما تقدم من جهة ومن جهة أخرى فإنه طبقا للفقرة الثالثة من البند 9 من عقد الكراء فإن المكترية تتحمل لوحدها مسؤولية أي شكاية يتقدم بها الجيران أو الأغيار بسببه أو بسبب أجهزته دون أن يتابع المكري أو يسأل بهذا الخصوص ، مما تكون معه الدفع المثارة من طرف المكري غير مؤسسة قانونا ويتعين ردها .

في الاستئناف المقدم من طرف شركة (ك. إ.) (G. E. SARL)

حيث تتمسك الطاعنة بكون الحكم المستأنف قد أضر بها وخالف القانون في جزئه المتعلق برفض الفوائد القانونية، وبرفض طلب أداء المبلغ الذي يمثل تكاليف ما قامت به من إصلاحات وتحسينات على المحل المكري، لكون المستأنف عليه المكري رخص لها صراحة ووافق على أن تقوم بالأشغال والإصلاحات اللازمة وذلك بموجب الفقرة الأولى من البند 9 من عقد الكراء ، وأنه بناء على هذا الترخيص التعاقدية قامت بمجموعة من الإصلاحات وأن قيمة تلك الإصلاحات قد بلغت في مجموعها 1448158.24 درهم، كما هو ثابت من الكشوف DECOMPTS "□ ومن صور الشيكات التي أدتها لمقاولة (د. ت.)» المكلفة بإنجاز الأشغال على العين المكترية، وأنه بذلك تكون محقة في طلب استرجاع مصاريف وتكاليف الإصلاحات التي أجرتها على العين المكترية و قيمتها التجارية والجمالية مع طلب الفوائد القانونية على خلاف ما انتهت إليه المحكمة مصدرة الحكم المستأنف

لكن حيث إن الثابت من خلال عقد الكراء الرابط بين الطرفين الذي يعتبر شريعة عاقيه وخاصة الفقرة الأولى من البند 9 بأن المكترية المستأنفة التزمت بالقيام بهذه الإصلاحات على نفقتها، وبالتالي فإنه لاجال للتمسك بمقتضيات الفصل 683 من ق.ل.ع طالما أن عقد الكراء المذكور جعل مصاريف هذه الإصلاحات على عاتقها ، ومن جهة أخرى فإن الفوائد القانونية يفترض اشتراطها بين التجار دون الحاجة إلى التنصيص عليها في العقد ، وأن الثابت من خلال وثائق الملف بأنه لا يوجد ما يفيد بأن المكري المستأنف عليه له صفة تاجر ، مما يكون معه الدفع المثارة من طرف المكترية غير مرتكز على أي أساس قانوني سليم ويتعين استبعاده

وحيث يتعين التصريح استندا إلى العلل أعلاه برد الاستئنافين وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء صائر كل استئناف على رافعه

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت ، علنيا وحضوريا

في الشكل : سبق البت في الاستئنافين بالقبول

وفي الموضوع : بردهما وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء صائر كل استئناف على رافعه