

**L'évaluation de l'indemnité
d'éviction s'appuie sur les
expertises judiciaires fondées sur
les déclarations fiscales des
quatre années précédant
l'éviction (CA. com. Casablanca
2023)**

Identification			
Ref 63456	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4462
Date de décision 20230712	N° de dossier 2023/8205/716	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Droit au bail, Demande reconventionnelle, Déclarations fiscales, Confirmation du jugement, Clientèle et achalandage, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un bailleur au paiement d'une indemnité d'éviction, la cour d'appel de commerce examine la régularité de la procédure et les modalités d'évaluation du préjudice du preneur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du preneur et liquidé son indemnité sur la base de deux expertises judiciaires. L'appelant contestait le jugement en soulevant l'irrecevabilité de la demande initiale pour vice de forme, la violation par le premier juge des limites de sa saisine, l'irrégularité des expertises judiciaires et le rejet injustifié de sa demande reconventionnelle en réparation des dégradations du local. La cour écarte le moyen tiré du vice de forme, retenant qu'en application du principe selon lequel il n'y a pas de nullité sans grief, l'erreur matérielle dans la dénomination sociale du preneur n'avait causé aucun préjudice au bailleur. Elle juge ensuite que les expertises, notamment la seconde qui s'appuie sur des déclarations fiscales certifiées, ont été régulièrement menées et que l'indemnité a été correctement calculée sur le seul périmètre du local commercial objet de l'éviction. La cour retient également que la demande reconventionnelle du bailleur pour dégradations a été justement écartée, faute pour ce dernier de rapporter la preuve de l'état du bien au début du bail, seule à même de permettre d'établir une éventuelle faute du preneur. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ورثة محمد (ي.) بواسطة محاميهم بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 06/02/2023 يستأنفون من خلاله مقتضيات الحكمين التمهيديين الأول بتاريخ 17/11/2021 القاضي بإجراء خبرة، والثاني بتاريخ 27/04/2022 القاضي كذلك بإجراء خبرة، والحكم القطعي عدد 9698 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/10/2022 في الملف عدد 6869/8205/2021 القاضي* في الطلب الأصلي في الشكل: بقبول الطلب، وفي الموضوع: بأدائهم لفائدة المستأنف عليها مبلغ 2.060.000,00 درهم كتعويض عن الافراغ من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء و تحميل المدعى عليها الصائر .

وفي الطلب المضاد: بعدم قبوله و ابقاء الصائر على عاتق رافعه.

في الشكل: حيث بلغ الطاعنون بالحكم المستأنف بتاريخ 23/01/2023 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي و تقدموا باستئنافهم بالتاريخ أعلاه أي داخل الأجل القانوني ومما يستتبع قبول استئنافهم ولتوفره على الشروط الشكلية المتطلبه قانونا .

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان شركة ج.د. تقدمت بواسطة محاميها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله أنها كانت تكتري المحل الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء من المستأنفين و انه سبق لهم استصدار حكم استئنافي عدد في 1447 بتاريخ 2432021 في الملف عدد 35782062019 قضى بتأييد الحكم الابتدائي عدد 10090 الذي كان قد قضى بالمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ لها و الحكم تبعا لذلك بافراغها هي و من يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء و الصائر ، وان المحل التجاري يتكون من كامل العقار المسمى م.ا. و المكون من طابق سفلي يستغل كمخبرة و طابق اول كمحل سكني لعمال المخبرة و انه سبق اجراء خبرة حسابية في دعوى سابقة حددت نصيب المستأنفين لتؤول اسهمهم لباقي الشركاء في مبلغ 513200,00 درهم ، لذلك فهي تلتمس الحكم على المستأنفين بادائهم لفائدتها مبلغ 2052800,00 درهم كما هو ثابت في الخبرة المرفقة نسخة منها بهذا المقال كتعويض عن فقدان الاصل التجاري مع كل ما يمكن اضافته من تعويض عن الضرر الذي لحقها و في حالة ما اذا ارتات المحكمة خلاف ذلك الامر بإجراء خبرة لتحديد ما سيلحقها عن فقدان الاصل التجاري و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميلهم الصائر، و عززت المقال باحكام و خبرة .

وبناء على جواب المستأنفين والذي اكدوا فيه انه إذا لم يتقدم المكثري بطلب مقابل للتعويض أثناء سريان هذه الدعوى، فإنه يجوز له أن يرفع دعوى التعويض داخل أجل ستة أشهر من تاريخ تبليغه بالحكم النهائي القاضي بالإفراغ و يسند للمحكمة مدى استيفاء الطلب للشكلية المنصوص عليها ، و اما بخصوص المبلغ المطالب به فان الخبرة المعتمد عليها لا علاقة لها بالنازلة فالامر كان يتعلق بدعوى اقتسام الارباح مع طلب مضاد رامي الى تحديد القيمة الفعلية التي يملكها السيد محمد (ي.) مورثهم قيد حياته و المشرع كان واضحا في تحديد المعايير التي يتم اعتمادها عند تحديد التعويض عن فقدان الاصل التجاري، و بخصوص التماس اجراء خبرة حسابية فالمحل مغلق منذ ثلاث سنوات وان كل ما بقي بمعدات متهالكة و مهترئة وفق الثابت من محضر التنفيذ ملتمسين اساسا الحكم بعدم قبول الطلب او احتياطيا برفض الطلب مع الصائر مدلين بمحضر تنفيذ .

وبناء على تبادل الردود بين الطرفين .

و بناء على الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة حسابية انتدب للقيام بها الخبير السيد عبد العزيز (ص.) الذي خلص في تقريره

المؤرخ في 2522022 الى تحديد التعويض عن الافراغ في مبلغ 2590.267,68 درهم .

وبناء على تعقيب الطرفين على الخبرة .

وبناء على الحكم التمهيدي القاضي باجرا خبرة حسابية ثانية انتدب للقيام بها الخبير السيد عبد الواحد (ش.) الذي خلص في تقريره المؤرخ في 1392022 الى تحديد التعويض الكامل المستحق من طرف المدعى عليه في مبلغ 2.300.000,00 درهم.

و بناء على تعقيب المستأنف عليها على الخبرة التي التمتت من خلاله المصادقة على تقرير الخبرة والحكم لها بمبلغ 2.300.000,00 درهم كتعويض عن افراغها .

وبناء على تعقيب المستأنفين على الخبرة و المرفق بطلب مضاد الذي التمسوا من خلاله الحكم على المستأنف عليها بأدائها لفائدتهم مبلغ 1.323.084,00 درهم مع النفاذ و الصائر واحتياطيا اجراء خبرة عقارية لتحديد قيمة الأضرار اللاحقة بالعين المكراة و تحديد الإصلاحات الواجب القيام بها لتصبح صالحة للاستعمال و تحديد المقابل المادي لكل هاته الإصلاحات مع حفظ حقهم في التعقيب عليها .

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

أسباب الاستئناف

حيث أوضح الطاعنون أن المحكمة اعتبرت أن المستأنفين لم يؤسسوا دعواهم على فقدان الأصل التجاري لعنصر الزبناء والسمعة التجارية نتيجة الإغلاق، وأنهم اختاروا سلوك مسطرة الاسترجاع للاستعمال الشخصي، وأنهم يوضحون أنهم بالفعل اختاروا سلوك مسطرة الاسترجاع من أجل الاستعمال الشخصي لكن اختيارهم هذا كان بطابع الإرغام والاضطرار، ذلك أنه وعلى مدى سنوات توقفت الشركة عن ممارسة النشاط الذي كانت معدة له إعداد وصنع وبيع الحلويات والمخبوزات واقتصرت على صنع الخبز للتمويه، فاندثرت معالم المحل التجاري ولم يعد يحمل اسما تجاريا ولا علامة ولم يعد الزبناء يترددون عليه ففقد بذلك عنصري الزبناء والسمعة التجارية مما أدى إلى اندثار معظم معالم الأصل التجاري، وأن الأصل التجاري، فقد كل مقوماته الأمر الذي جعلهم في حالة اضطرار لسلوك مسطرة الاسترجاع من أجل الاستعمال الشخصي كي لا يواجهوا بعدم تحقق شرط الإغلاق في حالة سلوكهم دعوى الإفراغ في إطار مقتضيات المادة 8 من القانون 49.16، وأن القضاء باعتباره حامى الحقوق والحريات مدعو لتمحص الوثائق وتبيان الوقائع التي تروج أمامه ، ومن المؤكد أن المحكمة الابتدائية تأكد لها من خلال كل الوثائق المضمنة بالملف وتقارير الخبرة المنجزة سواء بمناسبة المسطرة الحالية أو في مساطر مرتبطة أن الأصل التجاري بالفعل فقد مقوماته، وأن التعويض إن تم الحكم به لا يمكن أن يتجاوز ما جاء في الخبرة المنجزة من قبل الخبير سعيد (ص.)، وأن المحكمة وإعمالا لسلطتها التقديرية حددت التعويض المستحق في مبلغ 20.600.000,00 درهم وهو التعويض المبالغ فيه والذي لا يتناسب مع القيم الإجمالية للأصل التجاري ولا مع مقوماته المفقودة أصلا.

ومن حيث الصفة فإن الدعوى قدمت من طرف شركة ج.د.، والحال أن الاسم الجاري للشركة هو شركة ج.د.و.، وأن الفصل 32 من ق.م.م الذي جاء بصيغة الوجوب ينص على أنه ".....وإذا كان أحد الأطراف شركة وجب أن يتضمن المقال أو المحضر اسمها ونوعها ومركزها"، وأن الصفة من النظام العام، ويبقى حقهم قائما في إثارة الدفع في جميع مراحل التقاضي الأمر الذي يستوجب رد الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الطلب مع جعل الصائر على عاتق رافعه.

ومن حيث مخالفة الحكم الابتدائي لمقتضيات المادة 3 من ق.م.م فإن المقال الافتتاحي للدعوى تضمن مطالبة صريحة بأداء مبلغ 2.052.800,00 درهم كتعويض عن إفراغ المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء المكون من كامل العقار المسمى م.أ. ذي الرسم العقاري عدد 19136 س والمكون من طابق سفلي يستغل كمحل تجاري (مخبزة) وطابق أول يستغل كمحل سكني و السطح، وأن

مقتضيات الفصل 3 من ق.م.م. تنص على أنه " يتعين على المحكمة أن تثبت في حدود طلبات الأطراف"، وأن الدعوى ترمي إلى التعويض عن إفراغ المحل التجاري المكون من طابق سفلي وطابق أول وسطح ، وأن الحكم المستأنف لم يشر في منطوقه إلى مشتملات المحل المراد التعويض عنه مخالفا بذلك مطالب المستأنف عليها، الأمر الذي يستوجب رد الحكم الابتدائي .

ومن حيث عدم تنفيذ مقتضيات الأمر التمهيدي فقد اعتبرت المحكمة أن الخبير المعين أدلى بالتصريحات الضريبية المصادق عليها من قبل إدارة الضرائب للأربع سنوات الأخيرة السابقة على الإفراغ وفق ما طلب منه في الحكم التمهيدي، وأن الحكم التمهيدي كان واضحا في منطوقه ، وأن الخبيرين المعيّنين ابتدائيا سواء السيد عبد العزيز (ص.) أو عبد الواحد (ش.) لم يكلفا نفسيهما عناء التنقل لدى إدارة الضرائب، خاصة أنهم أكدوا في معرض جوابهم أن الشركة لا تمسك محاسبة منتظمة ولا تتوفر على تصريحات ضريبية منتظمة، بل إنهم حاولوا الحصول على دفتر التصريحات الضريبية فتعذر عليهم ذلك لعدم توفره على البوابة الخاصة بذلك والموضوعة من طرف إدارة الضرائب لهذا الغرض، وأن الخبير وفي إطار المهمة المنوطة به مدعو إلى القيام بها على أكمل وجه، وعدم تنفيذه لما جاء في الأمر التمهيدي يجعل تقريره ناقصا ويجعل الخبرة المنجزة معيبة.

ومن حيث السومة الكرائية المعتمدة في تحديد التعويض عن الحق في الإيجار فإن المحكمة أكدت أن السومة المعتمدة هي لمحات في نفس مواصفات المحل موضوع الدعوى لكن تأكد للمحكمة من خلال تقارير الخبرة ومحضر المفوض القضائي أن المحل لا يتواجد بالشارع الرئيسي ، بل بزقاق قديم متفرع من شارع أنفا، وأن العقار الذي يشغله الأصل التجاري أصبح في حالة متردية ومهترئة وأن المحل التجاري فقد كافة عناصره، وأن المحلات المتواجدة بجانبه قديمة وأغلبها مغلق وكان حريا بالمحكمة وفي إطار إجراءات التحقيق أن تقوم بمعاينة الأماكن ليتضح لها أن المحل المدعى فيه لم يتبق من معالمه التجارية شيء، وأن المحكمة باعتبارها الخبير أحسن صنعا باعتماده على السومة الكرائية للمحلات التي لها نفس المواصفات تكون قد جانبت الصواب، ذلك أن الخبير اكتفى بالقول بأن السومة الكرائية للمحل محددة في 1966.80 درهم أي شهريا ما يعادل 23601.60 درهم سنويا ، وأضاف أن أئمة كراء محلات تجارية بنفس المميزات دون توضيح المميزات المتحدث عنها وتناقض من جديد بالقول مع الأخذ بعين الاعتبار حالة التردى التي يعرفها العقار ليخلص إلى تحديد 30000.00 درهم كسومة كرائية، وأن المحلات المتحدث عنها محلات تجارية تشغلها ماركات عالمية وعبارة عن مقاهي ومطاعم فاخرة لا تمت بصلة لا من قريب ولا من بعيد بالمحل المدعى بشأنه ولا بقيمته ووضعيته.

ومن حيث عدم قبول الطلب المضاد فإن الحكم المستأنف جانب الصواب فيما انتهى إليه ذلك أن الحق في تقديم الطلبات والإضافية يبقى مفتوحا ما لم يصبح الملف جاهزا، وأن رد المحكمة الابتدائية لطلبه بعلّة استنفاد كافة إجراءات مناقشة الدعوى وتحقيقها يحيد عن الصواب ويخالف القانون ويجعل الحكم المستأنف معيبا ومستوجبا للرد، وأن المحكمة من جهة ثانية اعتبرت أنها ملزمة بأن تدلي بما يفيد الحالة التي كان عليها العقار قبل اعتماره من المدعى عليها فرعيا حتى تتمكن من الوقوف على حقيقة وحجم الأضرار، وأن المحكمة مدعوة إلى تفحص الوثائق ليتبين لها أن المستأنف عليها تشغل المحل موضوع الدعوى منذ سنة 1951، وأنه ثبت سواء من خلال الخبرتين المنجزتين بأمر من المحكمة من طرف الخبيرين عبد العزيز (ص.) وعبد الواحد (ش.) وكذا الخبرة المنجزة من طرف الخبير سعيد (ص.)، ومحضر الإفراغ المنجز من طرف مأمور الإجراءات عبد الله (ه.)، ومحضر المعاينة المنجزة من طرف المفوض القضائي سعيد (ب.) المنجز بنفس تاريخ تنفيذ الإفراغ ، أن المحل التجاري موضوع الدعوى لحقته أضرار جسيمة جراء عدم الصيانة وأن المحل يوجد في حالة جد متردية بسبب تقصير المكترية في المحافظة عليها، وأن الحكم المستأنف جانب الصواب فيما قضى به من عدم قبول طلبهم الأمر الذي يستوجب رده .

والتمسوا لاجل ما ذكر رد الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الطلب مع إبقاء الصائر على عاتق رافعه، واحتياطيا برفضه، وفي الدعوى المقابلة الحكم وفق ملتصقاتهم المفصلة بمقالهم المضاد مع تحميل المستأنف عليها الصائر.

وارفقوا مقالهم بنسخة من الحكم المطعون فيه و أغلفة التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 05/04/2023 جاء فيها أنه بالرجوع الى بداية

النزاع يتبين من خلال الوثائق المدلى بها أن المستأفنين بدأوا بسوء النية المقاضاة في هذه النازلة خلافا لما نص عليه الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية الذي أوجب على كل متقاضي ممارسة حقوقه طبقا لقواعد حسن النية ، ومن المؤسف ان المشرع لم يرتب جزاء على التقاضي خلافا لما ذكر الفصل كما في النازلة، ذلك أنه بمقتضى الإنذار المباشر الذي وجه لشركة ج.د. والمؤرخة في 17/01/2019 والتي عبر فيها ورثة محمد (ي.) انهم وطبقا لمقتضيات المادة 26 من القانون 49.16 فانهم يمنحونها مهلة ثلاثة اشهر يبتدئ احتسابها من يوم توصلهم بالإنداز من اجل افرغ المحل المكترى من طرفهم والكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء بجميع محتوياته والمكون من طابق سفلي يستغل كمحل تجاري (مخبرة) وطابق اول يستغل كمحل سكني تم السطح وذلك من أجل الاستعمال الشخصي، وبمجرد ما توصل الممثل القانوني للشركة السيد عبد الله (ع.) توجه بجواب الى الاستاذة كلتومة (ا.) والذي عبر فيه الممثل القانوني انه تلافيا لتطويل المسطرة على الطرفين وتطبيقا لمقتضيات القانون المهني الذي يوجب على المحامي قبل إقامة الدعوى أن يحاول إيجاد صلح بين الأطراف فقد اعلم ورثة محمد (ي.) بواسطة الرسالة الموجهة لدفاعهم أن شركة ج.د. مستعدة لتحديد التعويض المستحق لها مقابل الافراغ طبقا لمقتضيات المادة 26 من القانون 49.16 محددين التعويض المستحق في 3.500.000,00 درهم هذا الجواب الذي توصلت به الأستاذة كلتومة (ا.) بتاريخ 25/02/2019 بواسطة كاتبها المسماة لشكر (خ.)، وأنه بناء على ذلك توصل مكتب الأستاذ احمد (ا.) بجواب مؤداه أنه بعد التشاور مع المستأفنين ان المقترحات بشأن اعتبار قيمة الأصل التجاري في مبلغ 3.150.000,00 لم تجد قبولا لديهم لكنهم في المقابل لا يمانعون بتاتا في اجراء خبرة حبية باتفاق مع شركة ج.د. لتقويم الاصل التجاري وتحديد التعويض المستحق خاتمة رسالتها المهنية بأنها مستعدة للتوصل بمقترح بشأن اسناد المهمة لخبير يتوافقون بشأنه، وأنه بتاريخ 05/04/2019 وجه دفاعها كتابا الى الأستاذة كلتومة (ا.) توصلت به بتاريخ 08/04/2019 اجاب فيه أن المستأنف عليها لا تجد مانعا في إجراء خبرة حسابية باتفاق الطرفين لتقويم الأصل التجاري وتحديد التعويض المستحق وأنه لا اشكال لديها في أن تسند هذه المهمة لخبير واقتسام أتعابه مناصفة بين الطرفين .

وبخصوص الدفع الثاني المتعلق بمخالفة مقتضيات المادة 3 من قانون المسطرة المدنية الذي دفع به المستأنفون بقولهم ان المقال الافتتاحي للدعوى تطلب مطالبة صريحة بأداء مبلغ 2.052.800,00 درهم كتعويض عن افرغ المحل التجاري موضوع النزاع وان مقتضيات الفصل 3 تقتضي انه يتعين على المحكمة ان تبث في حدود طلبات الأطراف وان الدعوى ترمي الى التعويض عن افرغ المحل التجاري المكون من طابق سفلي وطابق اول وسطح وان الحكم المستأنف لم يشر في مشتملات المحل المراد التعويض عنه مخالفا بذلك مطالب المستأنف عليها الأمر الذي يستوجب رد الحكم الابتدائي، وان المستأنفون في معرض ذكرهم للإنداز الذي وجهوه للمستأنف عليها قد ذكروا ان هناك محلا تجاريا ووضعوا بين قوسين كلمة مخبزة ، وان هناك محلا للسكنى ، وأن المحكمة التجارية حكمت فقط بإفراغ بالنسبة للمحل التجاري الموجود بالطابق السفلي " المخبزة " وتركت الحكم على الطابق العلوي الذي وصفه الإنذار بأنه محل للسكنى بدون ان تجزم هل يشمل الافراغ ام لا وكان هذا موضوع استئناف ورثة محمد (ي.) لإشمال الحكم بمحل السكني فأيد الحكم على عليته وتوجه عون التنفيذ وافرغ المخبزة دون غيرها وهي المحل التجاري موضوع هذه الدعوى، وأن ورثة محمد (ي.) قد أقاموا دعوى مستقلة امام المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء يطالبون بإفراغ المسماة حميدة (ع.) التي تشغل المحل كموظفة لدى والدها مكلفة بحراسة المخبزة، فأصدرت المحكمة الابتدائية المدنية برفض الطلب وايدت محكمة الاستئناف المدنية هذا الحكم وعوض ان يتوجه المستأنفون الى المحكمة المختصة وهي المحكمة التجارية بحكم ان السكن وظيفي أو أن يطعنوا لهذا الحكم بالنقض امام المحكمة المختصة فانهم أصبحوا يضربون اخماسا في اسداس للقول بان التعويض شمل الطابق العلوي والحالة ان للطابق العلوي مسطرة أخرى من أجل تعويض الساكنة حميدة (ع.) فيكون هذا الدفع بدوره غير منتج والدليل على ذلك المرفقة رقم 7 المكونة من صورة نسخة الحكم الابتدائي المدني عدد 2921 بتاريخ 21/06/2022 في الملف الابتدائي عدد 2022/1201/265 والمرفقة رقم 8 المكونة من نسخة القرار الاستئنافي 170 بتاريخ 31/01/2023 في الملف الاستئنافي 1697 والذي قضي بتأييد الحكم الابتدائي ومحل السكني هذا سيكون موضوع مسطرة قادمة من أجل التعويض وقد اقترحت السيدة حميدة (ع.) أن تعوض من طرف المدعيين بمبلغ 31 مليون سنتين لإفراغ المحل المذكور وبذلك يكون هذا الدفع غير منتج لأن التعويضات سواء من حيث الطلب أو من حيث الاحكام الابتدائية أو الاستئنافية تعلق دائما بإفراغ المحل التجاري وان التعويض عنه تعلق بدروه فقط بالمحل التجاري والدليل على ذلك مقتضيات القرار رقم 9698 المؤرخ في 12/10/2022 في الملف رقم 2021/8205/6889 .

وبخصوص الطعن في الخبرة فإنه وحسب ذكر المستأنفين أن الخبيرين المعينين ابتدائيا سواء السيد عبد العزيز (ص.) او السيد عبد الواحد (ش.) لم يكلفا نفسهما عناء التنقل الى إدارة الضرائب خاصة أنها صرحت أنها لا تمسك محاسبة منتظمة ولا تتوفر على تصريحات ضريبية منتظمة وهذا محض افتراء لأنه سواء بخبرة السيد عبد العزيز (ص.) فإنه قد توصل من الشركة بالقوائم التركيبية للسنوات الأربع التي سبقت الإنذار بل وادلى له كما ذكر ذلك ممثل شركة ج.د. بصور شمسية من القوائم التركيبية للضرائب للسنوات المالية من سنة 2013 الى سنة 2020 وأنه لهذا السبب وان الخبير اكتفى بمجرد صور شمسية للقوائم المذكورة وأمرت المحكمة بإجراء خبرة مضادة التي قام بها الخبير المحلف السيد عبد الواحد (ش.) وأن هذا الأخير وبناء على ما جاء في الصفحة 5 من خبرته فقد أدلى بتلك البيانات الضريبية لسنوات 2017 - 2018-2019-2020 - 2021 مصادق عليها من طرف إدارة الضرائب وهذا شيء يعلمه المستأنفون ويتجاهلونه في مقالهم الاستثنائي وبهذا يكون هذا الدفع غير منتج لان الخبيرين معا قاما بالمهمة المسندة اليهما .

وبخصوص الدفع المتعلق بمقال المستأنفين المضاد بالرجوع الى حيثيات الحكم فإنه بعد الحكمين التمهيديين المشار اليهما والنتيجة التي توصل اليها الخبيرين الأول والثاني وختم المناقشات فان المستأنفين في معرض تعقيبهم على الخبرة ارفقوه بطلب مضاد التمس فيه طلبهم المشار اليه وذلك دون بيان علته وأسبابه، والواقع أن محضر الافراغ المؤرخ في 2021/07/07 والمحضر من طرف مأمور الإجراءات السيد عبد الله (ه.) المنتدب القضائي قد صرح أنه توجه في اليوم المذكور الى شركة ج.د. في عنوانها بـ [العنوان] للقيام بإفراغ المحل المحكوم عليه بذلك فوصف المحل بعد ان وجده مغلقا وقام بفتحه وعند الدخول تبين انه يحتوي على المنقولات الواردة في محضر الافراغ وهي عارضة من الحديد والزجاج، خلط و 2 فاصونوز، تلاجة كونطوار، عجانة كبيرة، 3 عارضات للسلم، 2 رفوف، عجاني أخرى، وراقة للعجين، 2 شاريو، فرن كبير مثبت بالحائط نوع ARRESTO EMARGENIA وجاء في آخر هذا المحضر أنه "اغلقنا المحل بأقفال جديدة سلمنا مفاتيحها للأستاذة كلتومة (ا.) محامية بهيئة الدار البيضاء ووقعت على ذلك كما عينا السيد لحسن (ي.) بطاقته الوطنية عدد [CIN] حارسا على المنقولات ووقع على ذلك" هذه المعاينة توضح ان المحل وجد مصونا كما كان يشتغل عليه عمال شركة ج.د. ولم يعاين السيد عبد الله (ه.) المنتدب القضائي أي عور أو ضرر أحدثه المحكوم عليهم بالإفراغ ، إلا أنه وبعد مرور 7 اشهر والمحل مغلق ومفاتيحه لدى السيد لحسن (ي.) ممثل ورثة محمد (ي.) انتقل الخبير السيد سعيد (ص.) بناء على امر قضائي للقاضي المقرر الاستاذ شكيب في الملف مختلفات عدد 2021/8512/573 بمعية مأمور الاجراء السيد عبد الله (ه.) انتقل يوم 2022/03/04 الى المحل الكائن به المنقولات المطلوب تحديد ثمن فتح بيعها بالمزاد العلني ووجدت السيد لحسن (ي.) بذكره الذي بعد فتحه المحل عاينت المنقولات الواردة في محضر السيد مأمور الاجراء وحددت ثمنها بالمزاد العلني، والجدير بالذكر كذلك أن لا الخبير سعيد (ص.) ولا ورثة (ي.) لم يوضحوا كيفية انتزاع الفرن المثبت في حفرة من مكانه خاصة وأنه في زيارة مشتركة بين السيد لحسن (ي.) والسيد عبد الله (ع.) ممثل شركة ج.د. قد صرح هذا الأخير ان لديه مشتري لهذا الفرن ذي النوعية الجيدة ARRESTO EMARGENIA ثمنه الأصلي مليون درهم و على الحالة التي كان عليها اعطى فيه احد المشتريين 400.000.00 درهم فرفض لحسن (ي.) ان يترك المجال للسيد عبد الله (ع.) أن يتولى هو شخصيا بيع تلك المنقولات واعتبرها السيد لحسن الذي عين حارسا عليها محجوزات .

والتمسست لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف في جميع مقتضياته وتحمل المستأنفين صائر المرحلتين .

وادلت بنسخة من انذار، نسخة من رسالة جواب، نسخ من رسائل ، نسخة القرار رقم 10090 ، صورة من القانون الأساسي المعدل ، نسخة من الحكم الابتدائي المدني عدد 2921 ، نسخة القرار الاستثنائي 170 ، صورة من القرار رقم 9698 ، صورة من خبرة الدكتور في العلوم الاقتصادية عبد العزيز (ص.)، صورة من خبرة الخبير عبد الواحد (ش.)، وصورة من محضر افراغ .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة دفاعهم بجلسة 26/04/2023 يؤكدون من خلالها كافة دفعاتهم المثارة في مقالهم الاستثنائي ملتصين الحكم وفق ما جاء فيه من ملتصات.

وأدلوا بمحضر معاينة مجردة وصورة من تقرير خبرات وصور فوتوغرافية

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 10/05/2023 اكدت من خلالها ما جاء في مذكرتها السابقة ملتزمة بالحكم وفق ما جاء فيها من ملتزمات.

وأدلت بصورة من القرار رقم 3989 ، صورة من خبرة الخبير السيد محمد (ز.)، صورة للحكم رقم 4592 ،خبرة الخبير السيد محمد (أ.) و صورة من خبرة الخبير السيد سعيد (ص.).

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة دفاعهم بجلسة 24/05/2023 جاء فيها أنه على عكس ما تمسكت به المستأنف عليها فإنها ظلت وعلى مدى سنوات وفي كافة المساطر المشتركة بين الطرفين تستنكف عن الإدلاء بوضعيتها المحاسبية وبتصريحاتها الضريبية ، ورغم إلحاح الخبراء الذين تعاقبوا على إجراء الخبرات المحاسبية فإن الشركة كانت تعجز عن الإدلاء بالتصريحات الضريبية ليتفاجؤوا باعتماد الخبرة المنجزة ابتدائيا على ما تمت تسميته بالتصريحات الضريبية للسنوات الأربع السابقة عن إنجاز الخبرة، ويؤكدون انهم يحتفظون بحقهم في ممارسة كافة المساطر الواجبة التطبيق بهذا الصدد ويؤكدون كذلك أن الحالة المتردية للمحل ووضعيته وتجهيزاته ضمننت في كافة تقارير الخبرة المنجزة سابقا والتمسوا بالحكم وفق ملتزامهم السابقة.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 24/05/2023 حضرها نائبا الطرفين وادلى نائب المستأنفين بمذكرة رد تسلّم نسخة منها نائب المستأنف عليها، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 21/06/2023. والتي مددت لجلسة 12/07/2023

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعنون في أوجه استئنافهم بما سطر أعلاه.

وحيث إنه عملا بمبدأ لا بطلان بدون ضرر وطبقا للفصل 49 من ق م ق م فإنه لا مجال للتمسك بكون المقال لم يتضمن اسمها الكامل ونوعها ومركزها لأن ذلك لا يعتبر من الاخلالات الجوهرية التي قد تتضرر منها مصالح الأطراف، سيما أنها لا تنكر علاقتها بالمستأنف عليها و ما دامت قد تقدمت بمختلف أوجه دفاعها، مما يتعين معه رد الدفع المثار بهذا الخصوص.

وحيث بخصوص الدفع بمخالفة الحكم الابتدائي لمقتضيات المادة 3 من ق م ق م عندما لم يشر في منطوقه إلى مشتملات المحل المراد التعويض عنه في مخالفة لمطالب المستأنف عليها التي التمسست التعويض عن إفراغ المحل التجاري المكون من طابق سفلي وطابق أول وسطح فيبقى دفع مردود لأن التعويضات المطالب بها تقدمت بها المكترية المستأنف عليها بناء على القرار الاستئنافي عدد 1447 الصادر بتاريخ 24/03/2021 في الملف عدد 357/8206/2019 القاضي بتأييد الحكم الابتدائي عدد 10090 القاضي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمكترية بتاريخ 23/01/2019 وبإفراغها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] البيضاء (المخبزة) والذي يهم المخبرة فقط دون الإشارة إلى أية مشتملات أخرى .

وحيث بخصوص الطعن في الخبرة ، فبالرجوع الى وثائق الملف ومستنداته ،فالخبير الأول السيد عبد العزيز (ص.) المعين من قبل محكمة البداية توصل من المكترية بالقوائم التركيبية للسنوات الأربع التي سبقت الإنذار وإنها وإن كانت مجرد صور فقد أمرت المحكمة من جديد بإجراء خبرة حسابية ثانية قام بها الخبير السيد عبد الواحد (ش.) الذي اعتمد على التصريحات الضريبية المصادق عليها من قبل إدارة الضرائب للسنوات الأربع الأخيرة السابقة للإفراغ، مما لا يبقى معه مجال للتمسك بكون الخبيرين لم ينتقلا لإدارة الضرائب وكونهما اعتمدا على مجرد صور شمسية وهو ما ذهب إليه محكمة البداية وعن صواب.

و حيث بخصوص الدفع بمجانبة الحكم المطعون فيه للصواب عندما قضى بعدم قبول طلبهم المضاد فلا مسوغ له بالنظر إلا أن الطاعنين لم يدلوا بما يفيد الحالة التي كان عليها العقار بمجرد اعتماره من المطعون ضدها حتى تتمكن من الوقوف على حقيقة الأضرار وحجمها وهو المنأى الذي ذهب إليه محكمة البداية وعن صواب ليبقى الدفع غير مرتكز على أساس قانوني سليم ووجب رده .

وحيث بخصوص باقي الدفوع فإنه وجبت الإشارة والتأكيد على أن محكمة النقض دأبت في العديد من القرارات الصادرة عنها على أن

المحكمة غير ملزمة بتتبع الخصوم في جميع مناحي أقوالهم ولا بالرد إلا على الدفوع التي لها تأثير على قضائها (انظر في هذا الصدد القرار رقم 948 الصادر بتاريخ 30/03/2015 في الملف المدني عدد 9071/2/1/2003) وأنه يتبين أن محكمة البداية حددت التعويض اعتمادا على الخبرتين المنجزتين اللتان أعطيتا وصفا كاملا للعين المكتراة من حيث موقعها و النشاط المزاول بها ومساحتها وقيمة كرائها، وأخذا بعين الاعتبار بالنسبة للنتائج المتوصل إليها ما يتوفر عليه المحل من مزايا أثناء تحديد التعويض عن الإفراغ وفق ما تقتضيه المادة 7 من القانون رقم 16/49، بما في ذلك الحق في الإيجار على أساس الفرق بين السومة الكرائية الفعلية المتفق عليها بين الطرفين والسومة الحالية لمحلات بنفس مواصفات المحل موضوع الدعوى ، وعلى عنصر السمعة والزبناء على أساس البيانات الضريبية للسنوات الأربع المنصوص عليها قانونا ، ومصاريف الانتقال .

وحيث و استنادا لما ذكر فإن الاستئناف يكون بذلك مبنيًا على أسباب غير جدية و غير جديرة بالاعتبار الأمر الذي يتعين معه تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به لتعليه السليم و المطابق للقانون ورد الاستئناف مع تحميل رافعه الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفين الصائر.