قرار محكمة النقض

رقم 185

الصادر بتاريخ 15مارس 2023

في الملف التجاري رقم 2021/2/3/527

كراء تجاري – التعويض الكامل – عناصر التقدير.

إن المحكمة لما حددت التعويض الكامل المستحق للطاعنين عن فقدانهم لأصلهم التجاري وأخذت بعين الاعتبار العناصر المستخلصة من الخبرتين المنجزتين في الملف كموقع المحل ومساحته وقيمته الكرائية ونشاطه التجاري تكون قد حددت المعايير والأسس التي بنت عليها قضاءها، وأجابت على الدفوع المتعلقة بالخبرة المثارة من طرف الطاعنين وعللت قرارها بخصوص التعويض المحكوم به تعليلا كافيا.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2021/1/19 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبهم الأستاذ (خ.ب) والرامي الى نقض القرار رقم 2588 الصادر بتاريخ 2020/10/22 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف رقم 2019/8206/2884.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها بالملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 1974/9/28 كما وقع تعديله وتتميمه.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2023/3/2.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/3/15.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السعيد شوكيب والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب (أ.ق) تقدم بمقال إلى المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أن الطالبين يكترون منه المحل الكائن بعنوانهم يشغلونه كورشة

لإصلاح السيارات والشاحنات وأنه وجه لهم إنذار لإفراغ المحل المذكور من أجل هدمه وإعادة بنائه توصلوا به بتاريخ 2017/10/9 بقي دون جدوى، لأجل ذلك يلتمس المصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغ المدعى عليهم من المحل المدعى فيه.

وأجاب المدعى عليهم بمذكرة مع مقال مقابل التمسوا بموجبه الحكم لهم بتعويض مؤقت قدره 50000,00 درهم واجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل عن فقدان أصلهم التجاري وبعد إجراء خبرة وإدلاء المدعيين بطلب رام إلى إصلاح مقالهم المقابل واعتباره مقدما من طرف ورثة (م.ك) صدر الحكم القاضي بإفراغ المدعى عليهم أصليا من المحل موضوع الدعوى مقابل تعويض يوازي كراء ثلاث سنوات وفي حالة حرمان المدعى عليهم من حق الرجوع الحكم لهم بتعويض كامل قدره 1.078.000,00 درهم استأنفه الطرفان وبعد ضم الاستئنافين صدر قرار تمهيدي بإجراء خبرة أنجزها الخبير (ح.ك) وبعد التعقيب أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها القاضي بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بخفض مبلغ التعويض الكامل المحكوم به في حالة حرمان الطرف المكتري من حق الرجوع إلى المحل إلى مبلغ 579275,00 درهم وهو القرار المطلوب نقضه

في شأن وسيلة النقض الأولى:

حيث ينعى الطاعنون على القرار نقصان التعليل الموازي لانعدامه بدعوى أن المحكمة المصدرة له اعتمدت خبرة أنجزها الخبير (م.أ) الذي حدد التعويض عن فقدان الأصل التجاري في مبلغ 597275,00 درهم، إلا أنها لم تعلل قرارها ولم تحدد المعايير والأسس التي بنت عليها قضاءها، لأنه بالرجوع إلى القرار المطعون فيه يتبين أن المحكمة اكتفت بالقول بأن تقرير الخبرة جاء موضوعيا ومحترما لكافة الشروط الشكلية والنقط الواردة بالقرار التمهيدي دون الرد والجواب على دفوع الطاعنين التي أثاروها بمستنتجاتهم بعد الخبرة المدلى بها بجلسة 2020/10/8 والتي أكدوا فيها أن التعويضات التي خلص إليها الخبير لا تتناسب مع قيمة العقار وقيمة الأصل التجاري و لم يكن دقيقا و لم يراع فيه موقع العقار وقيمته المادية والمعنوية، وأن المحكمة لم ترد على ما ذكر في حين كان عليها أن تعلل اعتمادها الخبرة وأن تحدد المعايير التي اعتمدتها في ذلك خصوصا وأن المطلوب لم يلتمس استبعاد الخبرة المنجزة من طرف الخبير (م.أ) وإنما التمس احتياطيا المصادقة عليها فجاء قرارها بذلك خارقا لمقتضيات الفصل 50 من ق.م.م وناقص التعليل الموازي لانعدامه.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي حددت التعويض الكامل المستحق للطاعنين عن فقدانهم لأصلهم التجاري وأخذت بعين الاعتبار العناصر المستخلصة من الخبرتين المنجزتين في الملف كموقع المحل ومساحته وقيمته الكرائية ونشاطه التجاري تكون قد حددت المعايير والأسس التي بنت عليها قرارها، وأجابت على الدفوع المتعلقة بالخبرة المثارة من طرف الطاعنين وعللت قرارها بخصوص التعويض المحكوم به تعليلا كافيا مما يكون معه ما جاء في الوسيلة غير جدير بالاعتبار.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

في شأن وسيلة النقض الثانية بفرعيها:

حيث ينعى الطاعنون على القرار خرق المادة 11 من القانون رقم 16-49 المتعلق بكراء المحلات المعدة للاستعمال التجاري والحرفي والمهني، بدعوى أن الإنذار المبلغ إليهم تضمن كلمة الفسخ وليس كلمة الإفراغ وهو ما يجعله معيبا من الناحية الشكلية على اعتبار أن هناك فرقا شاسعا بين الإنذار بالإفراغ والإنذار بالفسخ الذي يعتبر جزاءا على عدم قيام أحد أطراف العقد بالتزامه وأن سبب الإفراغ لا يترتب عنه الفسخ إلا بعد تعذر إرجاع المكتري للمحل، وأن المطلوب أغفل القيام بالإجراءات المنصوص عليها في المادة 11 من القانون رقم 16–49 بضرورة إشعار الطالبين بتاريخ تمكينهم من المحل الجديد داخل أجل شهر من تاريخ توصله بشهادة المطابقة المنصوص عليها في المادة 55 من القانون المذكور، وأنه بالرجوع إلى الإنذار موضوع الدعوى يتبين أنه جاء خاليا من الإجراءات المذكورة وأن الطالبين أثاروا ذلك أمام المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه إلا أن تعليلها جاء ناقصا وخارقا للمادة 11 المشار إليها مما يتعين نقضه.

لكن، حيث إن الشق الأول من الوسيلة تضمن سردا لوقائع ولا يتضمن أي نعي القرار فهو غير مقبول وبخصوص ما أثير من كون المطلوب أغفل القيام بالإجراءات المنصوص عليها في المادة 11 من القانون رقم 16–49 فإن المحكمة لا تكون ملزمة بالجواب إلا على الدفوع المؤسسة والتي لها تأثير على وجه النزاع ومادام أن المكري طبقا للمادة المذكورة لا يكون ملزما بإشعار المكتري بتاريخ تمكينه من المحل الجديد إلا داخل أجل شهر من تاريخ توصله بشهادة المطابقة المنصوص عليها في المادة 55 من القانون المتعلق بالتعمير أو داخل أجل ثلاث سنوات من تاريخ إفراغه فإن المحكمة لم تكن ملزمة بالجواب على ما أثير بهذا الخصوص فجاء قرارها معللا بما يكفي و لم يخرق المقتضيات المحتج بخرقها فكان ما بالشق من الوسيلة غير جدير بالاعتبار في جزء منه وغير مقبول في الباقي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبين الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ أعلاه من طرف الهيئة المتكونة من: السيدة خديجة الباين **رئيسة** والمستشارين السادة: السعيد شوكيب **مقررا** ومحمد الكراوي ونور الدين السيدي ومحمد الموامي **أعضاء** وبمحضر **المحامي العام** السيد محمد صادق وبمساعدة **كاتب الضبط** السيد عبد الرحيم ايت علي.