

Identification			
	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1089
Date de décision 20230213	N° de dossier 2021/8228/5963	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Associés, Sociétés		Mots clés Société civile immobilière (SCI), Réformation partielle du jugement, Paiement à la société, Occupation d'un bien social, Obligation de l'associé, Indemnité d'occupation, Expertise judiciaire, Évaluation de la valeur locative, Associés, Action en paiement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la nature et les modalités de l'action en paiement d'une indemnité d'occupation due par des associés à la société civile immobilière dont ils sont membres. Le tribunal de commerce avait condamné plusieurs associés à verser à la société une telle indemnité sur le fondement d'un premier rapport d'expertise. Les appelants contestaient la compétence du juge commercial, la recevabilité d'une action directe entre associés se substituant aux procédures de distribution des bénéfices, ainsi que la régularité de l'expertise. La cour écarte l'exception d'incompétence comme tardive pour avoir été soulevée pour la première fois en appel. Ordonnant une nouvelle expertise, elle retient que l'occupation à titre gratuit d'un bien social par certains associés au détriment des autres fonde une créance d'indemnité au profit de la personne morale. La cour rejette également le moyen tiré de l'existence de baux conclus au nom des conjoints des associées, dès lors que leur occupation effective des lieux suffit à les rendre personnellement redevables. Le jugement est par conséquent réformé uniquement sur le quantum de la condamnation, lequel est réduit au montant fixé par le nouveau rapport d'expertise homologué par la cour.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعنان بواسطة نائبيهما بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 1/12/2021 يستأنفان بمقتضاه الحكم التمهيدي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/2/2021 في الملف رقم 214/8204/2021 القاضي بإجراء خبرة كلف للقيام بها الخبير السيد نجيب (ق.) و كذا الحكم الفاصل في الموضوع الصادر بتاريخ 23/9/2021 في نفس الملف التجاري رقم 214/8204/2021 حكم رقم 8281 و القاضي بادائهم و مجموع باقي المدعى عليهم لفائدة شركة S.C.I L. مبلغ 1.812.000,00 درهم واجبات استغلال الشقق 1 و 2 و 3 و 4 و 5 المتواجدة بالعقار موضوع الرسم العقاري عدد C/40890 عن المدة من فبراير 2015 الى غاية يناير 2020 مع تحميلهم الصائر.

وحيث تقدمت كل من السيدتين نعيمة (ر.) و امينة (ر.) بواسطة نائبيهما بمقال مسجل و مؤدى عنه يستأنفان بمقتضاه الحكم المشار اليه أعلاه.

في الشكل :

حيث سبق البت في الشكل بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي.

وحيث انه وبخصوص المقال الذي تقدمت به السيدتان نعيمة (ر.) و امينة (ر.) خلال المداولة تلتمس بمقتضاه إدخال كل من فريحة (أ.) و بوشعيب (ف.) من الدعوى فهو مردود طالما أن ادخالهما لأول مرة أمام محكمة الاستئناف من شأنه خرق حقهما في التقاضي على درجتين فضلا على أن طلب الإدخال جاء بعد استنفاد إجراءات التحقيق بخصوص الطلب و صيرورته جاهزا، مما يتعين معه التصريح بعدم قبوله حتى لا يتأخر البت في الطلب.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النزلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه ان المستأنف ضد هما السيدين كريم (ر.) و مروان (ر.) تقدما بمقال افتتاحي يعرضان فيه انهما شريكين ضمن الشركاء في شركة S.C.I L. ذات السجل التجاري [المرجع الإداري] مقرها الاجتماعي [العنوان] الدار البيضاء و التي تسير من طرف المدعى عليهما السيد سعيد (ر.) و السيد سمير (ر.) عقارا واحدا موضوع الرسم العقاري عدد C/40890 الكائن بالدار البيضاء [العنوان] عبارة عن عمارة بها عدة شقق و ان كل الشركاء اخوة آل إليهم العقار عن طريق الإرث ، و اغلب الأخوة يستغلون شقق العمارة و لا يؤذون واجبات الاستغلال، و انهما انذرا المسيرين قصد عقد جمعية عمومية استثنائية للمحاسبة و مطالبة السادة نور الدين (ر.) و نعيمة (ر.) و سمير (ر.) و سعيد (ر.) و امينة (ر.) بأداء واجبات الاستغلال لكن دون جدوى و امام رفض المسيرين و الشركاء تفعيل الآليات القانونية المتعلقة بالشركات عن طريق عقد الجموع العامة فإنهما من حقهما المطالبة بمستحققاتهم عن واجبات الاستغلال للعقار ؛ وفقا لما حدده الخبير مصطفى (أ.) وذلك بأداء نور الدين (ر.) مبلغ اجمالي قدره 540.000,00 درهم و أداء نعيمة (ر.) مبلغ اجمالي قدره 540.000,00 درهم ، و أداء سمير (ر.) مبلغ اجمالي قدره 330.000,00 درهم و أداء سعيد (ر.) مبلغ اجمالي قدره 330.000,00 درهم و أداء أمينة (ر.) مبلغ اجمالي قدره 330.000,00 درهم و أي ما مجموعه 2.070.000,00 درهم و ذلك من المدة المتراوحة من فبراير 2015 إلى يناير 2020 ملتزمان الأمر بايداع هذا المبلغ بحساب الشركة المالكة للعقار مع النقاد و الصائر مرفقين مقالهما بصور رسالتي انذار و صورة رسالة صادرة عن المدعي الأول و صورة حكم صادر بتاريخ 26/12/2019 و صورة مقال رام للاداء و صورة حكم بتاريخ 23/7/2020 و صورة تقرير خبرة و صورة من القانون الأساسي للشركة و صورة من نموذج "ج" من السجل التجاري للشركة.

وأجاب السيد سمير (ر.) أنه يستغل فعلا سكنى بالعمارة موضوع الدعوى دون مقابل مع أخوته الخمسة؛ وأنه في كل سنة يقتسم أرباح الشقق السكنية المكراة لفائدة الغير وأنه أعلن استقالته من تسيير الشركة ابتداء من 01/07/2018 عقب استدعاء الشركاء لعقد جمع عام استثنائي بتاريخ 29/06/2018 بمساعدة الموثق أمال (ع.) ومستعد لأداء تعويض مناسب.

كما أدلى المدعى عليه سعيد (ر.) بمذكرة جوابية مبرزاً أن الطلب ينطوي على المطالبة بتوزيع المداخل والأرباح وأن حق الشركاء في هذه الأرباح مستمد من ملكيتهم لحصص في رأسمال الشركة؛ وأن توزيع الأرباح منصوص عليه في القانون المنظم للشركة حسب نوعها ونظامها الأساسي واعتماداً على التقرير السنوي المحاسبي عن السنة المنتهية وأن الاعتماد على خبرة أنجزت في دعوى سابقة انتهت بعدم قبولها لا يجوز؛ إذ أن الخبرة بنيت على أساس أن المستأنف ضدتهما يملكان الشقق ملكية شائعة و الحال ان الملكية راجعة للشركة ولا يملكان سوى حصص من رأسمالها مما يكون مآل الدعوى عدم القبول و الرفض.

وبجلسة 18/02/2021 أدلى المدعيان بمقال اصلاحي أوضح فيه أن السيد سمير (ر.) بقر أن كل الورثة يستغلون العقار؛ وأن وضع سعيد (ر.) بمسطرة توزيع الأرباح عن السنة المنتهية وديون الشركة لا يستقم لأنها لا تملك سوى العقار موضوع الدعوى وأن الخبرة المنجزة والمعتمدة في الدعوى مستوفية لشروطها الشكلية والموضوعية طالبين الاشهاد لهما بمجموع الاستغلال منذ فبراير 2015 لغاية يناير 2020 بما مجموعه 2,070,000,00 درهم الفائدة شركة S.C.I.L..

وبتاريخ 25/2/2021 أصدرت المحكمة التجارية حكماً تمهيدياً قضى بإجراء خبرة كلف بها الخبير نجيب (ق.) انتهى في تقريره بتحديد نصيب كل واحد من الشركاء في الشركة موضوع الدعوى استناداً على الحصص المملوكة لهم بمقتضى النظام الأساسي الشركة بعد خصم الضرائب والرسوم المستحقة على العقار مبرزاً أن سمير (ر.) مدين للشركة بمبلغ 57.156,72 ده وكريم (ر.) يستحق من الشركة مبلغ 264.443,28 ده وجواد (ر.) يستحق من الشركة 264.443,28 ده ومروان (ر.) يستحق من الشركة 264.443,28 ده ونور الدين (ر.) مدين للشركة بمبلغ 217.901,76 ده ونعيمة (ر.) مدينة للشركة بمبلغ 337,892,4 ده وسعيد (ر.) مدين للشركة بمبلغ 133.043,28 ده و يوسف (ر.) يستحق من الشركة مبلغ 188.556,72 ده وأمينة (ر.) مدينة للشركة بمبلغ 235.892,4 ده وأن القيمة المستحقة لكل الشقق ذات الأرقام 1 و 2 و 3 و 4 و 5 هي 1.812.000,00 درهم.

وبعد تعقيب الطرفين على الخبرة صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه المحكوم عليهم استئنافيين أصليين.

اسباب الاستئناف المقدم من طرف سعيد (ر.) و نور الدين (ر.)

اولا من حيث الاغفال الواقع بعدم تضمين الحكم الفاصل في الجوهر المستأنف جميع أطراف الدعوى :

ذلك أنه حسب الثابت من المقال الافتتاحي للدعوى أنه وجه في مواجهة السادة - سمير (ر.) - سعيد (ر.) - نور الدين (ر.) - نعيمة (ر.) - أمينة (ر.).

في حين أن الحكم المستأنف لم يضمن به المدعى عليهم نور الدين (ر.) - نعيمة (ر.) - أمينة (ر.) حسب الثابت من نسخة الحكم المستأنف المرفقة صحبته مما ينبغي تدارك هذا الاغفال تضمين القرار الاستئنافي لجميع المدعى عليهم ابتداءً والقول بأن الدعوى موجهة في مواجهة السادة سمير (ر.) - سعيد (ر.) - نور الدين (ر.) - نعيمة (ر.) - أمينة (ر.).

من حيث تقصان التعليل :

إن الحكم المستأنف اعتمد في تعليله.

و إن المدعى عليهما كمسيرين للشركة لم يدليا للمحكمة بتقرير الموازنة المالية والاجتماعية للشركة خلال المدة أعلاه؛ كما لم يثبتا للمحكمة توزيع أية أرباح خلال المدة من فبراير 2015 إلى يناير 2020 ويكون بالتالي دفع المدعى عليهما سعيد (ر.) ونور الدين (ر.) بأن

توزيع الأرباح يتم بالطرق المنصوص عليها في القانون المنظم للشركة ونظامها الأساسي بعد جرد محتويات الشركة أو اعداد ميزانيتها غير مرتكز على آسام ويتعين رفضه.

وإن هذه الحيثية لم تصادف الصواب قانونا ذلك أنه خلافا للتعليل المعتمد فإنهما يتمسكان ومن جديد أمام هذه المحكمة أن المستأنف ضدتهما شركاء في الشركة وأصحاب الحصص المكونة لرأسمالها حسب الثابت من نظامها الأساسي وحقوقهم مستمدة من ملكيتهم للحصص التي تتيح لهم الحصول على الأرباح والمداخيل السنوية التي تديرها الشركة ؛ وأن حق أصحاب الحصص ينحصر في الحصول على الأرباح أو المداخيل التي حققتها الشركة في السنة ويعود المسيرين أعدد الميزانية السنوية وعرضها على الجمعية العمومية لمناقشتها من طرف باقي الشركاء اصحاب الحصص والفرق بين الأصول والخصوم هو المحدد اذا كانت هناك أرباح أو مداخيل الشركة وتوزع بينهم حسب نسبة التملك للحصص مما يمنع قيام أي شريك من الشركاء المطالبة المباشرة لواجبه في الأرباح والمداخيل التي حققتها الشركة ضد غيره من الشركاء وهو المنحي الذي اعتمده المستأنف عليهما اللذين لاصقة لهما في اقامة هذه الدعوى مما يكون الحكم المستأنف مجانيا للصواب وينبغي الغاؤه وتصديا الحكم من جديد بعدم قبول الطلب.

و خلافا لما يستوجبه النظام الأساسي للشركة فإن المستأنف عليهما سلكا مسطرة الملكية العقارية على الشيعاء حسب النسب المملوكة من طرفهم والحال والمستوجب قانونا هو سلوك المسطرة التي تفرضها ملكيتهم للحصص في الشركة المالكة للعقار والمفروضة بالنظام الأساسي للشركة من اعداد الميزانية السنوية من طرف المسيرين وهو الدفع المبعد ابتدائيا دون تعليل خاص مما يكون الحكم المستأنف مستوجبا للالغاء والتصدي والحكم من جديد بعدم قبول الطلب .

احتياطيا من حيث المصادقة على الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد نجيب (ق.):

ذلك أن الحكم المستأنف اعتمد في تعليله بالمصادقة على الخبرة المنجزة من طرفه الكبير السيد نجيب (ق.) أنها احترمت الفصل 63 وما يليه من ق.م.م ومقتضيات الحكم التمهيدي مما ينبغي قبولها ورد جميع الدفع المثارة من العارضين..

لكن عكسا عن ذلك فإنهما يثيران من جديد أن القاعدة في تحديد واجب الاستغلال تعتمد على قيمة الرأسمال المجدد المجسد في تحديد قيمة الأرض وقيمة البناء بالنسبة للأراضي العارية في حين تعتمد المدخول الإجمالي للعقار في حالة الاستغلال والايجار للغير .

ورجوعا للخبرة المطعون فيه ابتدائيا و استئنافيا فان تقويم الخبير اعتمد تقدير قيمة الأرض العارية في مبلغ 25.000 درهم للمتر المربع و ثمن البناء في مبلغ 2500 درهم للمتر المربع في حين المستوجب في حالة هذا العقار تحديد قيمة الرأسمال المجدد على ضوء القيمة الكرائية للشقق للمكراة للغير والمكراة إلى بعض المالكين للحصص في رأسمال الشركة مما تكون الخبرة لهذه العلة وحدها باطلة وينبغي عدم الاعتداد والتصدي والأمر تمهيدا بإجراء خبرة جديدة.

و من جهة ثانية فإن الخبير اقترح تقدير قيمة الأرض باعتبارها عارية في مبلغ 25.000 درهم وهو مبالغ فيه وغير معتمد على أسس محاسبية وغير مدعم بوثائق اثباتية تخص البيوعات للعقارات المجاورة ؛ علما أن المرجع الضريبي المعتمد عليه يخص الأراضي العارية والحال أن العقار موضوع الدعوى عبارة عن عمارة شيدت سنة 1980 ويزيد عمرها عن 42 سنة ومكراة مجموعة من الشقق بها للغير وليست لها رسوم انفرادية مما يكون المرجع الضريبي المعتمد عليه غير المرجع الضريبي الذي تعتمده ادارة الضرائب بالنسبة لهذه النوعية من الضرائب مما تكون لهذه العلة كذلك الخبرة باطلة وينبغي عدم الاعتداد والتصدي والأمر تمهيدا بإجراء خبرة جديدة .

من حيث منطوق الحكم المستأنف :

أن منطوق الحكم المستأنف جاء فيه ما يلي :>

وأنهما يبرزان بمقتضاه ومن جديد الاغفال الواقع بعدم تضمين الحكم الفاصل في الجوهر المستأنف جميع أطراف الدعوى إذ لم يتضمن المدعى عليهم نور الدين (ر) - نعيمة (ر) - أمينة (ر) مما يستوجب تدارك هذا الاغفال وتضمين القرار الاستئنافي جميع المدعى عليهم

ابتدائيا حسب مقال الدعوى واعتبار الدعوى موجهة في مواجهة جميع المدعى عليهم المذكورين أعلاه.

و إن منطوق الحكم المستأنف قضى بأداء المدعى عليهم لفائدة الشركة مبلغ قدره 1.812.000,000 درهم دون تحديد كل طرف منهم لواجب الاستغلال المستوجب أدائه شخصيا وذلك اعتمادا على اختلاف المبالغ المستحقة لكل واحد منهم والمحددة بالخبرة الباطلة المصادق عليها .

لهذه الأسباب

فهم يلتزمون التصريح بتدارك الاغفال الوارد بالحكم المستأنف والقول بأن الدعوى موجهة في مواجهة جميع المدعى عليهم ابتدائيا السادة سمير (ر.) - سعيد (ر.) - نور الدين (ر.) نعيمة (ر.) - أمينة (ر.) مع التصريح بالغاء الحكمين التمهيدي والفاصل في الموضوع المستأنفين والتصدي والحكم من جديد برفض الطلب لانعدام ارتكازه على اساس قانوني .

- البث في الصائر وفقا للقانون .

احتياطيا : الأمر تمهيدا براء خبرة جديدة قصد القيام بتحديد واجب الاستغلال لكل واحد من أطراف الدعوى الشركاء في شركة S.C.I .1. المستغلة للشقق 1 و 2 و 3 و 4 و 5 من العقاري الرسم العقاري عند c/40890 عن السنة المتراوحة بين فبراير 2015 لغاية يناير 2020. مع حفظ حقهما في الإدلاء بالمستنتجات عقب الخبرة المرتقبة.

رفقته نسخة من الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف المقدم من طرف المستأنفين نعيمة (ر.) و أمينة (ر.) ان الحكم المطعون فيه يعتره ضعف في التعليل ان ضعف التعليل يوازي انعدامه .

و أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد ويعيد الأطراف إلى حالتها الأولى بخصوص ديباجة الحكم المطعون فيه . أنه بالرجوع إلى أطراف الدعوى بالمقال الافتتاحي يتبين أن المدعيين : هما السيدين كريم (ر.) ومروان (ر.) والمدعى عليهم هم : سمير (ر.) سعيد (ر.) , نور الدين (ر.) نعيمة (ر.) أمينة (ر.) , شركة S.C.I L . في شخص ممثلها ، و بالرجوع إلى ديباجة الحكم الفاصل المطعون فيه يتبين انه اسقط بعض الأطراف وهم السادة : نور الدين (ر.) نعيمة (ر.) , أمينة (ر.) . أنه ازاء هاته الوضعية ومن اجل ان يكون استئنافهما سليما تقدمتا إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بمقال افتتاحي يعرضان بمقتضاه أنه صدر حكم عن نفس المحكمة بتاريخ 23/9/2021 تحت رقم 8231 ملف عدد 214/8204/2021 قضى بأداء المدعى عليهم لفائدة شركة S.C.I L . مبلغ 1.812.000,00 درهم واجبات استغلال الشقق 1 و 2 و 3 و 4 و 5 المتواجدة بالرسم العقاري عدد C/40890 عن المدة من فبراير 2015 إلى يناير 2020 مع تحميلهم المصاريف ورفض باقي الطلبات وبالرجوع إلى ديباجة الحكم يتبين انه تم اغفال ذكر السيدة نعيمة (ر.) والسيدة أمينة (ر.) في الدعوى كمدعى عليهم وفتح القضية ملف عدد 12296/8231/2021 وبتاريخ 23/12/2021 صدر حكم رقم 13216 قضى باصلاح الخطأ المادي الذي شاب ديباجة الحكم الصادر عن هذه المحكمة 23/09/2021 تحت رقم 8281 ملف عدد 214/8204/2021 وذلك بالقول بان نعيمة (ر.) وأمينة (ر.) و نور الدين (ر.) مدعى عليهم وبارفاق هذا الحكم بالحكم المطلوب اصلاحه و تحميل المدعيتين الصائر .

ان هذا الاغفال يجعل الحكم المطعون فيه غير مبني على أساس مما يتعين الغاؤه

وبخصوص عدم الاختصاص أن المحكمة التجارية بالبيضاء غير مختصة للنظر في النزاع باعتبار أن النزاع يعتبر نزاعا مدنيا صرفا لكون المطالب وفق ما جاء في المقال الافتتاحي للدعوى تتعلق بالحكم بأداء واجبات الاستغلال لفائدة شركة مدنية عقارية وليست تجارية كما هو ثابت من شهادة المحافظة العقارية المرفقة ، كما ان النزاع هو ليس بين اخوة آل لهم المتنازع عليه عن طريق الارث كما جاء في صك الادعاء.

و ان القانون الأساسي للشركة لا يفيد ولا ينص بان الشركة المدنية S.C.I.L. تقوم باعمال تجارية مما يتعين معه والحالة هاته القول بعدم اختصاص المحكمة التجارية البيضاء للنظر في الدعوى .

اما بخصوص الحكم التمهيدي والخبرة وبخصوص بطلان الخبرة أن المحكمة أمرت بإجراء خبرة قضائية اسندت للخبير نجيب (ق.) لتحديد نصيب كل واحد من الشركاء في الشركة استنادا للحصص المملوكة لهم بمقتضى النظام الأساسي للشركة بعد خصم الضرائب والرسوم المستحقة على العقار والكل بعد استدعاء كافة الأطراف بصفة قانونية .

و أنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة المأمور بها و بالضبط الصفحة الأولى والثانية يتبين انه اشير إلى اطراف الدعوى ودفاعهم في حين لم تتم الاشارة إلى السيدة نعيمة (ر.) و امينة (ر.) و كانهم غير اطراف في الدعوى , كما انه بالرجوع إلى المرفقات التي ارفقها الخبير بتقريره بخصوص الاستدعاءات يتبين انه لم يوجه أي استدعاء لهما كما أنهما لم تحضرا الخبرة ولم يستمع إلى اقوالهما مما يجعل الخبرة غير قانونية و غير مرتكزة على اساس .

ومن حيث الموضوع أن الحكم المطعون فيه وكما سبقت الاشارة إليه لم يصادف الصواب فيما قضى به باعتماده على خبرة باطلة و كل ما بني على الباطل فهو باطل.

و ان الطاعنتين لو حضرتا الخبرة أو استدعيتا للمحكمة لما صدر الحكم المطعون فيه بالشكل الذي هو عليه.

انه بعدم استدعائهما من طرف الخبير و المحكمة يكون قد تم تفويت عنهما احدى درجات التقاضي.

وانهما امام محكمة الدرجة الثانية و باعتبار ان الاستئناف ينشر الدعوى من جديد تتمسكان بالقول أن الدعوى اسست اساسا على ان اطراف الدعوى هم اخوة الاشقاء كل منهم يستغل شقة من العقار الذي آل إليهم عن طريق الارث من بينهم الطاعنة الاولى السيدة نعيمة (ر.) الشقة 2 و الطاعنة الثانية امينة (ر.) الشقة رقم 5 و مقابل هذا الاستغلال لا يؤدي الأخوة واجبات الاستغلال ، و ان السيد الخبير حدد بالنسبة لهما قيمة الاستغلال.

وانهما غير مستغلين و أنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة رغم عدم قانونيتها و إلى مرفقاتها والضبط إلى الرسالة التي وجهها السيد سعيد (ر.) إلى السيد الخبير نجيب (ق.) يؤكد له بمقتضاها أن الشقة 10 و 9 و 8 و 7 و 6 هي مكررة للغير كما أوضح له أن الشقة 2 مكررة لزوج السيدة نعيمة (ر.) بسومة كرائية قدرها 1100 درهم منذ 33 سنة خلت وسلم للسيد الخبير نسخا من تواصل الكراء من بينهم نسخة من توصيل كراء السيد فريجة (أ.) الذي ضمه السيد الخبير إلى تقريره . و انه باعتبار ان الشقة رقم 2 مكررة للسيد فريجة (م.) من مورث الأخوة قيد حياته وبذلك شأنه شأن باقي الأطراف المكترية التي تكن اطرافا في النزاع وغير مطالبة بأي اداء . و أن نعيمة (ر.) تستحق من الشركة مستحقاتها من استغلال الأطراف الأخرى باعتبار أنها لا تستغل الشقة رقم 2 نظرا لانها مكترة للغير وتدلي الطاعنة طيه بوصلي كراء للشقة 2.

و انه باداءها بوصول الكراء الذي يفيد أن الشقة 2 مكررة شأنها شأن باقي الشقق الأخرى المكررة تحت رقم 7 و 8 و 9 و 10 التي لم تكن موضوع مطالبة أو محاسبة وبالتالي فان استثناء الشقة 2 من باقي الشقق الأخرى يكون الحكم المطعون فيه غير مصادف للصواب بقضائه على الطاعنة الأولى بأداء واجب الاستغلال في حين أنها غير مستغلة و باعتبار أن الشقة 2 مكررة.

وبالنسبة للروكين امينة:

كل ما اثير وتمسك به من دفع اعلاه بشأن نعيمة (ر.) يؤخذ به و يتمسك به كدفع عن امينة (ر.) هاته الاخيرة التي حكم عليها بأداء استغلال الشقة 5 في حين ان هاته الشقة مكررة هي الأخرى للغير و بالتالي الحكم عليها بأداء الاستغلال بمقتضى الحكم المطعون فيه يجعله غير مصادف للصواب مما يتعين الغاؤه.

وأنها تدلي بنسخة من عقد كراء الشقة رقم 5 مصادق على إمضائه يفيد أن الشقة الكائنة بـ [العنوان] مكررة للسيد (ن).

وأنه بوجود عقد كرائي للشقة 5 تبقى هي الأخرى شأنها شأن باقي الشقق المكترة تحت رقم 2 و 7 و 8 و 9 و 10 و بالتالي فالحكم عليها بأداء الاستغلال يعتبر حكما في غير محله.

أنه و الحالة هاته لو استدعيت الطاعنتين سواء امام السيد الخبير أو بجلسة الحكم و تمسكتا بان الشقتين 2 و 5 هما شقتين مكررة للغير شأنهما شأن باقي الشقق الأخرى المكررة التي لم تكن محط ادعاء بمقتضى صحيفة الادعاء و بالتالي فإنهما غير مستغلتيين ، و ان الحكم عليهما بأداء الاستغلال يكون حكما غير مصادف للصواب ، مما يتعين الغاؤه و الحكم برفض الطلب.

كما انه بالرجوع إلى المقال الافتتاحي يتبين ان شريكين في الشركة المدنية العقارية شركة S.C.I L. التمس الحكم بوضع واجبات الاستغلال في حساب هاته الاخيرة التي هي مدعى عليها و لم تطالب و لم تكن مدعية و قضت المحكمة لفائدتها رغم أنها مدعى عليها مما يعتبر خرقا قانونيا، لهذا ومن اجله فهما يلتزمان من حيث الشكل : التصريح بقبول المقال الاستئنافي شكلا. من حيث عدم الاختصاص الغاء الحكم المطعون فيه وبعد التصدي القول بعدم اختصاص المحكمة التجارية بالبيضاء مع تحميل المستأنف عليهم الصائر. من حيث الموضوع : الغاء الحكمين المستأنفين التمهيدي والفاصل في الموضوع المطعون فيهما وبعد التصدي القول ببطلان الخبرة و الحكم من جديد برفض الطلب لعدم ارتكازه على اساس بتحميل المستأنف عليهم الصائر. وارقا مقالهما بنسخة طبق الأصل للحكم المطعون فيه رقم 214/8204/2021 و نسخة من حكم طبق الاصل للحكم 12296/8231/21 القاضي باصلاح الخطأ المادي و نسخة من عقدي كراء مصادق عليهما يتعلقان بالشقة 2 . 4 و نسخة من عقد كراء مصادق عليها تتعلق بالشقة 5 وشهادة من المحافظة العقارية للشركة المدنية العقارية S.C.I L.. ورسالة موجهة من سعيد (ر.) بصفته المثل القانوني للشركة إلى السيد الخبير نجيب (ق.) .

وأجابت المستأنف عليهما بواسطة نائبيهما بجلسة 18/01/2022 أنه بالرجوع إلى منطوق الحكم الابتدائي يتضح أن محكمة الدرجة الأولى قضت بالحكم على المدعى عليهم بأداء مبلغ 1,812,000,00 درهم . و إن الدعوى وجهت في مواجهة جل المدعي عليهم الذين حضروا جميع أطوار الدعوى بما في ذلك الخبرة التي كانت حضورية لجميع الأطراف .

و لما قضت المحكمة على المدعى عليهم بالأداء فإن هذا لا يلزمها تضمين جل أسمائهم لأن أسمائهم مضمنة بصحيفة الدعوى ومذكراتهم. وأنه مهما يكن من أمر فإن هذا أمر يمكن تداركه خلال المرحلة الاستئنافية عن طريق تضمين اسماء كل الأطراف المدعى عليهم بالقرار الاستئنافي.

من حيث نقصان التعليل :

فالواضح من خلال ما جاء بصحيفة الاستئناف فيما يتصل بهذه الوسيلة المنارة من قبل المستأنفين يتضح أنهما لم يحددا أين يتجلى نقصان التعليل وبالتالي فإن الويلة المنارة جات فضفاضة ومبهمه , هذا فضلا على أن محكمة الاستئناف هي محكمة وقائع وموضوع ويجب على الطرف المتمسك بالوسيلة مناقشتها واقعا وقانونا وإلا يبقى الدفع مردود على علته. وأن الطرف المستأنف اكتفى بإثارة مزاعم أمام المحكمة الابتدائية دون الإدلاء بوسائل الإثبات المتمثلة في دفتر الموازنة والدفتر الأستاذ والوثائق المحاسبية التي تثبت كون مالية الشركة ممسوكة بانتظام فيما يتعلق ببعض مداخل الأكرية موضوع الشقق المكترة من قبل الأغيار و تقييم قيمة الأكرية بالنسبة للمدعى عليهم الذين يستغلون شقق بالعمارة دون اداء واجبات الاستغلال باعتبارهم شركاء وورثة على اعتبار ان الشركة كشخصية معنوية مقيدة بضوابط من حيث المالية المحاسبية. أن الخلاف أو النزاع موضوع النزاع ينصب بالأساس على واثبات استغلال شقق مستغلة من طرف المدعى عليهم دون أداء الأكرية . في حين أن هناك شركاء بالشركة وهو ورثة وإخوة المدعى عليهم لم يسبق لهم أن استغلوا أية شقة بالعمارة ولم يستفيدوا من واجبات الاستغلال التي يجب أن تؤدي من قبل المدعي عليهم .

وأن الشركة لا تتوفر إلا على هذه العمارة التي آلت إلى الشركاء وهم الورثة عن طريق الإرث مع الإشارة أن الشركة لا تمارس أي نشاط تجاري أو عقاري بل هي شركة لا يملك إلا هذا العقار عن طريق الإرث ليس إلا . ومؤدى هذا أن وجود ورثة يستغلون شقق بالعمارة

وحرمان آخرين لا من حيث واجبات الاستغلال الفعلي ولا من حيث الحصول على واجبات الاستغلال بشكل حيف وأمر مخالف سواء للقانون المنظم للشركات أو شريعة الله المتعلقة بالمواريث .

وتأسيسا على هذه المرتكزات فإن ما أثير من طرف المستأنفين في هذا الباب عديم الأساس القانوني والواقعي وهو مردود , مما يناسب القول بأن الحكم الابتدائي طبق القانون التطبيق السليم، لهذه الاسباب يتعين التصريح بتأييد الحكم الابتدائي المتخذ.

وعقب المستأنف عليه سمير (ر.) بواسطة نائبه بجلسة 18/1/2022 أنه سبق له أن صرح خلال المرحلة الابتدائية بأنه يستغل سكني بالعمارة السكنية موضوع الدعوى دون مقابل مع اخوته الخمسة الذين يستغل كل واحد منهم سكني خاصة به، وأنه في آخر كل سنة يقتسم أرباح الشقق السكنية الأخرى (المكراة لفائدة الغير) مع اخوته الساكنين وغير الساكنين و ان باقي اخوته يستغل كل واحد منهم سكني خاصة به دون اداء مقابل عن السكني بنفس العمارة السكنية موضوع الدعوى ما عدا المدعيان (المستأنف عليهما) اللذين لا يشغل أي واحد منهما سكني خاصة به بالعمارة المشار اليها وأنه سبق له بتاريخ 2018/06/15 أن وجه رسالة إخبارية إلى دفاع المستأنف عليهما (المدعيان ابتدائيا) أخبره بمقتضاها بأنه رفقة أخيه المسمى سعيد (ر.) يقومان بأعمال تسيير الشركة العقارية (L.T.) التي تتكون منها العمارة السكنية المذكورة وأعلن عن استقالته من الشركة المذكورة ابتداء من تاريخ 01/07/2018 بعد استدعائه جميع الشركاء في الشركة المذكورة لعقد جمع عام غير عادي لتاريخ 29/06/2018 بمساعدة الموثق آمال (ع.) وبأن يقوم بتوجيه جمع مراسلاته إلى أخيه المسمى سعيد (ر.) بصفته مسير مشترك ، وأنه لا ينازع هذين الأخيرين في مطالبهما وأنه مستعد لأداء تعويض مناسب وحيي لهما اذا رغبا في تسوية حبية لذلك و من اجله يلتمس باعتباره مستعد لأداء تعويض مناسب و حيي تجاه المستأنف عليهما (المدعيان ابتدائيا).

وبناء على إدراج الملف لجلسة 04/04/2022 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 25/04/2022 فأصدرت محكمة الاستئناف قرارا تمهيديا بإجراء خبرة حسابية بين الطرفين من اجل الاطلاع على الوثائق المحاسبية المتعلقة بالشركة المسماة شركة S. وكذا الانتقال إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 40890/س قصد معاينة الشقق رقم 1-2-3-4-5 ووصفها وصفا دقيقا وتحديد مرافقها و الطرف الذي يشغلها وتحديد مقابل استغلالها خلال الفترة من فبراير 2015 إلى يناير 2020. مع تحديد قيمة استغلال كل طرف لمجموع هذه الشقق والأرباح المسجلة بعد خصم المصاريف.

وبناء على تقرير الخبير عمر (ن.) والذي انتهى خلاله إلى تحديد واجبات استغلال الشقق 1-2-3-4-5 الفترة من فبراير 2015 إلى يناير 2020 في مبلغ 1.452.000 درهم.

وعقب المستأنف عليه سمير (ر.) بواسطة نائبه بجلسة 02/01/2023 ان الخبير بعد انتقاله إلى العقار موضوع النزاع ووصفه وحدد الشقة رقم 3 التي يستغلها ومساحتها والغرف التي تتكون منها كما حدد القيمة الكرائية المتداولة للشقق المماثلة المستغلة حسب المساحة واقترح مبلغ 4.500 درهم كسومة كرائية شهرية وبعد تحديده مبالغ الاستغلال الإجمالية للشقق انطلقا من القيمة الكرائية عن الفترة ما بين فبراير 2015 ويناير 2020 حدد واجب استغلاله للشقة التي يقيم بها في مبلغ إجمالي قدره 270.000 درهم أي قيمة الكراء 4.500 درهم × 60 شهرا = 270.000 درهم،

لهذه الأسباب

ومن أجلها فانه يؤكد انه مستعد لأداء تعويض مناسب وحيي اتجاه المستأنف عليهما.

وعقب المستأنف عليهما بواسطة نائبهما بعد الخبرة بجلسة 19/12/2022 أن الخبرة جاءت مستوفية لكل الشروط الشكلية المنصوص عليه قانونا من حيث الأجل واحترام التواجهية بين الأطراف وأجل الاستدعاء وحقوق الدفاع. أما من حيث الموضوع فإنه بعد التدقيق في جل الوثائق المدلى بها من جميع الأطراف وبعد الانتقال إلى العقار بتاريخ 10 شتنبر 2022 قصد معاينة الموقع والوقوف على مميزاته ووجد جميع الشقق وتحديد من يستغلها من الورثة. فاستنادا على هذه المعطيات خلص الخبير إلى تحديد القيمة الكرائية لكل شقة

ليخلص الأخير إلى تحديد واجبات الاستغلال في مجملها بالنسبة للشقق كالاتي : الشقق : 1-2-3-4-55 في مبلغ محدد في 1.452,000,00 درهم الذي تستحقه الشركة المالكة المسماة الشركة المدنية العقارية ل. (شركة S.C.I L) التي بدورها ستمكن كل شريك في الشركة والذين لا يستغلون العقار من الحصول على واجبات الاستغلال المستحقة، وانه بالرغم من كون الخبرة الحالية يمكن وصفها بالمجحففة في حقهما طالما أن السومة الكرائية المحددة لا تناسب مشتملات و مميزات كل شقة من العمارة، وبالرغم ما خلص إليه السيد الخبير يشكل تخفيضا من المبالغ التي خلص إليه الخبراء السابقين في نفس النازلة على اعتبار أن هذا الملف يحال للمرة الثالثة على الخبرة. فإن القاسم المشترك بين هؤلاء الخبراء المعينين من قبل المحكمة هي نفس الخلاصة التي مفادها أن السادة الورثة الذين يستغلون العقار هم ملزمون بأداء واجبات الكراء لفائدة الشركة المالكة للعقار ل. حتى يتسنى لبعض الورثة المحرومين من الاستغلال الحصول على ما أجل منابهم من نصيبهم من واجبات الاستغلال وهذا هو التطبيق السليم للقانون من تحقيق العدالة لكن فإنه على الرغم من كون هذه الخبرة لا تناسب القيمة الكرائية التي جاءت جد هزيلة فإنهما بالنظر إلى الوقت الكبير الذي استغرقه هذا النزاع من بدايته وما تطلبه من جهد ومصاريف قضائية فإنهم لا يسعهم إلا القبول بهذه الخبرة من أجل وضع حد لهذا النزاع وتفاديا لإطالة المسطرة، لذا فهما يلتزمان التصريح بتأييد الحكم الابتدائي مع تعديله وذلك بالمصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من قبل الخبير عمر (ن).

وبناء على تعقيب الطاعنين بعد الخبرة بمذكرة جاء فيها ان الخبير اعتمد في تحديد واجبات الاستغلال للشقق على مراجعته السماسرة والوكالات العقارية دون إثباته بأية وثيقة، مما تكون معه خبرته تقديرية واتسمت بالمغلاة والاجحاف بحقوقهما وان أمر تحديد التعويض يرجع للسلطة التقديرية للمحكمة لذلك فهما يلتزمان بالإشهاد لهما بتحديد واجبات الاستغلال الشهري لكل واحد منهما في 2.700 درهم شهريا إسوة بباقي المكترين وان مقابل استغلالهما للشقتين موضوع النزاع محددة في 162.000 درهم لذا فهما يلتزمان خفض واجب الاستغلال بالنسبة لهما لهذا المبلغ بالنسبة لكل منهما.

وعقببت المستأنفتين نعيمة (ر.) وامينة (ر.) بواسطة نائبهما خلال المداولة بمذكرة جاء فيها أنه سبق لهما ان استأنفتا الحكم التمهيدي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 214/8202/2021 وكذا الحكم القطعي الفاصل تحت عدد 8281 بتاريخ 23/09/2021 وانه أثناء النظر في القضية استئنافية أمرت محكمة الدرجة الثانية بمقتضى حكم تمهيدي بتعيين الخبير عمر (ن.) بإجراء خبرة حسابية من اجل تحديد قيمة استغلال كل طرف المجموع الشقق رقم 1-2-3-4-5 وان الخبير وضع تقريره بكتابة الضبط مستنتجا ان مجموع واجبات الاستغلال للشقق المذكورة هو 1.452,000,00 درهم حسب التفصيل المشار إليه في التقرير، وان نعيمة (ر.) سبق لها ان بينت بمقتضى مقالها الاستئنافية، انه بالرجوع إلى تقرير الخبرة المنجزة أثناء المرحلة الابتدائية وبالضبط إلى مرفقاته وبالأخص الرسالة التي وجهها السيد سعيد (ر.) إلى الخبير نجيب (ق.) أكد له بمقتضاها ان الشقق 6-7-8-9-10 هي مكراة للغير كما أوضح ان الشقة 2 مكراة لزوج السيدة نعيمة (ر.) بسومة كرائية قدرها 1.100 درهم منذ 33 سنة خلت وسلم للخبير نسخا من تواصل الكراء من بينهم نسخة من توصيل كراء السيد فريجة (أ.) الذي ضمه الخبير إلى تقريره حيث انه والحالة هاته تكون الشقة رقم 2 مكراة للسيد فريجة (م.) من مورث الأخوة قيد حياته وبذلك يكون شأنه شأن باقي الأطراف المكترية التي لم تكن طرفا في النزاع وغير مطالبة بأي أداء، وبالتالي تكون نعيمة (ر.) غير مستحقة من الشركة واجباتها في الاستغلال باعتبار أنها تعتمر الشقة مع زوجها الذي يتواجد بصفة قانونية ولم ينازعه أي طرف في ذلك وعززت العارضة دفوعاتها بوصول كرائي باسم زوجها للشقة 2 وبالإدلاء بوصول الكراء الذي يفيد ان الشقة 2 مكراة شالها شأن باقي الشقق الأخرى المكراة تحت رقم 7 و 8 و 9 و 10 التي لم تكن موضوع مطالبة أو محاسبة في صحيفة وبخصوص امينة (ر.) وبالإدلاء بوصول الكراء الذي يفيد ان الشقة 2 مكراة شأنها شأن باقي الشقق الأخرى المكراة تحت رقم 7-8-9-10 التي لم تكن موضوع مطالبة أو محاسبة في صحيفة وأنها تمسكت في جميع المراحل بالقول ان الشقة 5 هي شقة مكراة بمقتضى عقد كراء للشقة رقم 5 مصادق على إمضائه يفيد ان الشقة الكائنة ب [العنوان] مكراة للسيد (ن.) وأدلت بالعقد بالملف مصادق عليه، وانه بوجود عقد كرائي للشقة 5 تبقى هي الأخرى شأنها شأن باقي الشقق المكترية تحت رقم 2 و 7 و 8 و 9 و 10 وبالتالي فالحكم عليها بأداء الاستغلال يعتبر حكما في غير محله، وانه والحالة هاته يتعين الأخذ بعين الاعتبار أثناء انجاز الخبرة ان الشقتين رقم 2 و 5 هما مكتريتين شأنهما شأن باقي الشقق المكترية بنفس العقار، وانه بالرجوع إلى تقرير الخبير يتبين انه لم يأخذ بدفوعات العارضتين بعين الاعتبار بل اعتبرهما مستغلتين وأنجز تقريره وفق ذلك في حين ان الواقع هو عكس ذلك مما يتعين والحالة هاته إرجاع المهمة إلى نفس

الخبير وأمره بإتمام وإنجاز تقرير المحاسبة على اعتبار ان العارضتين غير مستغلتين للشقة 2 بالنسبة للروكين نعيمة والشقة 5 بالنسبة للروكين امينة بل هما يسكنان مع أزواجهم الذين تربطهم بالشقق علاقة كرائية شأنهم شان مكثري الشقق 6-8-9 و10 الذين أشار إليهم الخبير في تقريره وبين ان السومة الكرائية لكل شقة ما بين 990,00 درهم و 2700,00 درهم، وانه يتعين التذكير انه سبق لهما الإدلاء بوصل كرائي مصادق عليه يفيد ان الشقة مكررة للسيد فريجة (أ.) زوج السيدة نعيمة (ر.) كما سبق الإدلاء بعقد مصادق عليه يفيد ان الشقة رقم 5 مكررة لكل من بوشعيب (ن.) والسيدة امينة (ر.) مما يعزز دفوعاتهما المشار إليهما أعلاه، وبالتالي القول بإرجاع المهمة إلى الخبير أو إخراجهما من الدعوى وانهما والحالة هاته بمقتضى طلبهما الحالي ترغبان في إدخال أزواجهما في الدعوى باعتبار ان زوج نعيمة (ر.) مكتر للشقة 2 وزوج امينة (ر.) مكتر للشقة 5 لكونهما يتوفران على الصفة والمصلحة وان عدم الأخذ بذلك سيضر بمصالحهما خاصة ان أي طرف من أطراف النزاع لا ينازع في ذلك لهذا ومن اجله فهما تلتمسان الحكم وفق ما جاء في المقال الاستئنافي مع القول بإخراجهما من الدعوى وبالقول ان المدخلين في الدعوى هما المكترين للشقتين 52 ، بصفة احتياطية القول بإرجاع المهمة الى نفس الخبير وأمره بانجاز تقريره وفقا لما جاء في الحكم التمهيدي على اساس اعتبار ان نعيمة (ر.) وامينة (ر.) غير مستغلتين للشقتين 2 و5 على اساس ان الأولى نعيمة تقطن مع زوجها والثانية هي طرف في العقد وذلك بحضور الأطراف المدخلة في الدعوى، مع تحميل المستأنف عليهم الصائر.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 01/02/2023 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 06/02/2023 مددت لجلسة 13/02/2023.

محكمة الاستئناف

حيث تمسكت الطاعنان سعيد (ر.) ونور الدين (ر.) بعدم الاختصاص النوعي للمحكمة وببطلان إجراءات الخبرة وبعدم موضوعيتها. كما تمسكت الطاعنتان نعيمة (ر.) وامينة (ر.) أيضا بعدم الاختصاص النوعي وببطلان الخبرة وعدم موضوعيتها وحيث انه وبخصوص السبب المثار حول عدم الاختصاص النوعي فهو مردود لعدم إثارته قبل أي دفع أو دفاع وإثارته لأول مرة أمام محكمة الاستئناف لذا فهو مردود.

وحيث انه وبخصوص الإغفال الواقع بخصوص عدم تضمين الحكم الفاصل في الدعوى لجميع الأطراف فهو أيضا مردود طالما أن الدعوى موجهة في مواجهة جل المدعى عليهم الذين حضروا اطوار الدعوى وأيدوا أوجه دفاعهم وان الخبرة اجريت بحضور جميع الأطراف المستغلين للشقق كما أن اسماؤهم جاءت مضمنة بمذكرتهم ومضمنة أيضا بمقتضى الحكم الصادر بإصلاح الخطأ المادي.

وحيث إنه وبخصوص المنازعة في الخبرة المنجزة فان محكمة الاستئناف وفي اطار اجراءات التحقيق في الدعوى اصدرت قرارا تمهيديا باجراء خبرة حسابية بين الطرفين بواسطة الخبير عمر (ن.) الذي اودع تقريره في الملف و ان المحكمة وباطلاعها على التقرير المذكور فقد تبين لها أن الخبير المعين انتقل إلى العقار موضوع النزاع وقام بمعاينته ووصفه وحدد الطرف الذي يستغل كل شقة منه وبخصوص الشقتين 2 و5 أوضح الخبير انهما تستغلان من طرف الطاعنين نعيمة (ر.) بالنسبة للشقة رقم 2 والسيد امينة (ر.) بالنسبة للشقة رقم 5 وان الشقة رقم 1 تستغلها نور الدين (ر.) والشقة (3) يستغلها سمير (ر.) والشقة 4 يستغلها سعيد (ر.) وان السيدة نعيمة (ر.) تتواجد حاليا بالشقة رقم 5 والسيد امينة بالشقة رقم 2.

كما حدد الخبير قيمة استغلال الشقق شهريا في مبلغ 4.500 درهم بالنسبة للشقق 3، 4 و5 ومبلغ 5.350 بالنسبة للشقة رقم 1-2 وان السومة التي حددها الخبير انطلاقا من القيمة المعتمدة في سوق العقار وما يتداوله بعض السمسارة في المنطقة وحالة العقار الجيدة ومقارنته مع ما يتداول من كراء بالنسبة للشقق المماثلة وايضا اعتمادا على متوسط ايجارات ما بين السومة الاعلى والادنى بالنسبة للشقق المستغلة من طرف المكترين والسومة الكرائية الحالية المقترحة حسب معطيات السوق لمحات السكن بالمنطقة كمعيار لاقتراح القيمة الكرائية للشقق المستغلة حسب المساحة .

وحيث انه وبخصوص منازعة المستأنفين في القيمة المحددة في تقرير الخبرة وتمسكهم بسلطة المحكمة التقديرية لتحديد واجبات الاستغلال فهو مردود اعتبارا للحيثيات أعلاه وايضا بالنظر إلى كون الأمر يتعلق بتحديد واجبات استغلال الشقق ولا علاقة للامر بتحديد اية تعويضات وبالتالي لا مجال لإعمال السلطة التقديرية للمحكمة في هذا الإطار.

وأما بخصوص منازعة المستأنفين نعيمة (ر.) وامينة (ر.) بخصوص واقعة كرائهما للشقق وبان الكراء هو باسم أزواجهما فهو أيضا مردود طالما أن الطاعنتين تستغلان العقار وتتواجدان به رفقة أزواجهما كما ان السيدة امينة هي التي وقعت على عقد الكراء.

وحيث أن الخبرة جاءت مستوفية لشروطها الشكلية والموضوعية لذا يتعين التصريح بالمصادقة عليها واعتبار الاستئنافين الأصليين وتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في حدود المبلغ المحدد في تقرير الخبرة

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: سبق البت في الاستئنافين الأصليين بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي.

في الموضوع : باعتبار الاستئنافين الأصليين جزئيا وتعديل الحكم المستأنف عدد 8281 الصادر بتاريخ 23/09/2021 ملف عدد 214/8204/2021 والذي تم إصلاحه بموجب الحكم عدد 13216 الصادر بتاريخ 23/12/2021 ملف رقم 12996/8231/2021 وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 1.452.000 درهم وجعل الصائر بالنسبة.