Bail commercial : La cour d’appel précise les modalités de calcul de l’indemnité d’éviction en application de la loi 49-16 (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68582	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 1044
Date de décision 20200304	**N° de dossier** 2020/8206/639	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Indemnité d'éviction, Baux	**Mots clés** Valeur du fonds de commerce, Réformation du jugement, Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Frais de déménagement, Expertise judiciaire, Droit au bail, Congé pour usage personnel, Clientèle et achalandage, Calcul de l'indemnité, Bail commercial
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

En matière d'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce était saisie d'un litige portant sur le montant de la réparation allouée par le premier juge. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise personnelle délivré par le bailleur et fixé l'indemnité due au preneur à un montant forfaitaire.

L'appelant principal, preneur évincé, contestait ce montant qu'il jugeait insuffisant et fondé sur une motivation contradictoire, tandis que l'appelant incident, le bailleur, en sollicitait la réduction. Au visa de l'article 7 de la loi 49.16, la cour rappelle que l'indemnité doit couvrir l'intégralité du préjudice subi, incluant la valeur du fonds de commerce et les frais de déménagement.

Elle relève que le premier juge a, à tort, considéré que l'expert n'avait pas évalué la perte de la clientèle et de la réputation commerciale, alors que ces éléments avaient bien été chiffrés dans son rapport. Procédant à une nouvelle liquidation, la cour retient l'évaluation expertale du droit au bail et de la clientèle, mais écarte les frais de réinstallation non prévus par la loi pour ne conserver que les stricts frais de transport du matériel.

Le jugement est en conséquence réformé sur le quantum de l'indemnité, qui est portée à un montant supérieur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدم به مصطفى (ط.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 13/01/2020 و الذي يستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي عدد 1394 بتاريخ 23/07/2019 والقطعي تحت عدد 9100 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/10/2019 في الملف عدد 6622/8219/2019 والذي قضى في الشكل بقبول الطلبين الأصلي والمضاد، وفي الموضوع 1- بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمكتري مصطفى (ط.) بتاريخ 28/02/2019 وبإفراغه ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن شارع [العنوان] الدار البيضاء ، 2- بأداء السادة عبد الرحيم (ع.) – فاطمة (ع.) – اسماعيل (ع.) – جمال (ع.) – زينة (و.) حسب نسبة تملكهم للمحل التجاري موضوع الافراغ لفائدة المكتري الأنف ذكره تعويضا في مبلغ مائتي الف (200.000) درهم مقابل إفراغه للمحل التجاري المذكور أعلاه، 3- وبرفض طلبات النفاذ المعجل والغرامة التهديدية و بترك صائر الدعويين على عاتق الطرف المكري.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 2/1/2020 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 13/1/2020 أي داخل الأجل القانوني .

حيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الاستئناف الفرعي : حيث إن الاستئناف الفرعي هو ناتج عن الاستئناف الأصلي و تابع له فهو مقبول عملا بمقتضيات الفصل 135 من ق م م .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن عبد الرحيم (ع.) و من معه تقدموا بواسطة نائبهم بمقال افتتاحي ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 04/06/2019 عرضوا من خلاله ان المدعى عليه يكتري منهم المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه بسومة شهرية قدرها 500,00 درهم و انه سبق لهم ان قاموا بتوجيه انذار اليه بدعوى الاستعمال الشخصي توصل به بتاريخ 28/02/2019 بقي دون جدوى رغم مرور الاجل الممنوح له ، لاجله يلتمسون الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 28/02/2019 و بافراغه من المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء هو و من يقوم مقامه باذنه و من جميع امتعته و منقولاته مع النفاذ المعجل و تحديد الغرامة التهديدية عن كل يوم تأخير و الامتناع عن التنفيذ في مبلغ 2.000,00 درهم و بتحميله الصائر. و عززوا المقال بشهادة ملكية – انذار مع محضر تبليغه.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية مقرونة بمقال مضاد بجلسة 02/07/2019 جاء فيها انه في الاونة الاخيرة بدأ يتعرض على عدة مضايقات من طرف مالكي العقار لعدم تسلم الواجبات الكرائية في وقتها رغم عرضها عليهم مباشرة كما كان مألوفا و انه

اصبح مضطرا الى سلوك عدة مساطر من اجل العرض و الايداع لواجبات كراء المحل و التي اصبحت تكلفه مبالغ اضافية الى جانب السومة الكرائية كما ان السبب المبني عليه الاشعار غير جدي و غير مشروع الغاية منه المضاربة العقارية و في الطلب المضاد فانه قام بعدة تحسينات و اصلاحات بالمحل موضوع النزاع الذي يشغل عمال، لذلك يلتمس في المقال الاصلي برفض الطلب و في المقال المضاد الامر تمهيديا باجراء خبرة اتحديد التعويض المستحق جراء فقدانه للاصل التجاري و حفظ حقه في تقديم مطالبه الختامية على ضوء الخبرة التي ستنجز و تحميل الطرف المدعي صائر الدعوى.و ارفق المذكرة بوصل ائتمانات – حالة مدنية.

و بناءا على ادلاء نائب المدعين بمذكرة تعقيب بجلسة 16/07/2019 جاء فيها ان الطلب معيب شكلا و مخالفا للقانون لكونه غير محدد لا يمكن تقديمه مستقلا امام قاض الموضوع، و انه بالرجوع الى المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليه فإنها خالية و غير مرفقة باي تصريح كما انها لم تثبت التحسينات و الاصلاحات المزعوم القيام بها كما ان الادعاء بان المدعى عليه يشغل عمال فهو بدوره غير ثابت باي تصريحات للصندوق الوطني للضمان الاجتماعي مما يتبين منه ان هذا الاخير لا يستحق أي تعويض سوى ما سيتم اثباته طبقا للمقتضيات القانونية في مثل هذه النوازل، لذلك يلتمس رد جميع الدفوعات المثارة في هذا الجانب و في المقال المضاد اساسا من حيث الشكل التصريح بعدم قبوله لمخالفته للمقتضبات الالزامية التي يفرضها القانون و احتياطيا من حيث الموضوع الحكم بالتعويض حسب ما سيتم اثباته طبقا للقانون الواجب التطبيق في مثل هذه النزاول.

و بناءا على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 23/07/2019 تحت عدد 1394 القاضي باجراء خبرة تقويمية عهدت مهمة القيام بها للخبير السيد موسى جلولي،و الذي خلص فيه الى تحديد التعويض المستحق عن فقدان الاصل التجاري في مبلغ 320.000,00 درهم.

و بناءا على ادلاء نائب المدعى عليه بمستنتجات بعد الخبرة بجلسة 01/10/2019 جاء فيها ان المحل يتواجد بشارع يعرف حركة تجارية لا يستهان بها ، و ان المحلات التجارية المماثلة للمحل موضوع النزاع تتجاوز سومة كرائها 4000 درهم فضلا عن التسبيق او ما يسمى بالساروت، ملتمسا اساسا الامر تمهيديا باجراء خبرة مضادة مع حفظ حقه في تقديم مطالبه الختامية على ضوء الخبرة التي ستنجز في الموضوع، و احتياطيا التصريح بالمصادقة على الخبرة و الحكم لفائدته بتعويض قدره 320.000 درهم عن الضرر الذي سوف يلحق به من جراء فقدانه لعناصر الاصل التجاري المدعى فيه و تحميل الطرف المدعي صائر الدعوى.

و بناءا على ادلاء نائب المدعين بمستنتجات بعد الخبرة بجلسة 08/10/2019 جاء فيها ان الخبير اعتمد في تحديد التعويضات على مجرد تصريحات مستمدة من اقوال المدعى عليه الاصلي و هي مجرد اقوال غير صحيحة و لا تستند الى الحقيقة و ان الخبير اساء تقدير التعويض و خالف منطوق الحكم التمهيدي و لا سيما فيما يخص الفرق الذي سيتحمله المكتري للحصول على محل اخر بنفس المواصفات و ان العيوب تشوب تقرير الخبرة تمتد ايضا الى التعويض عن الزبناء و السمعة التجارية اذ جاء في تقرير الخبير ان مشروع احداث خط حديدي TRAMWAY في وسط الشارع يتواجد به محل النزاع و ان هذا من شانه التاثير سلبيا على الانشطة التجارية و لا سيما بالحرف التي تشابه حرفة المدعى عليه الاصلي مما يستشف منه ان حال النشاط سيؤول الى الكساد و لم يعرف اي تطور مما من شانه لم يفقد المدعى عليه أي ارباح و لم تلحقه أي خسارة، لذلك يلتمسون الحكم للمدعى عليه بالتعويضات التالية : عن حق الكراء مبلغ 72.000,00 درهم، عن الزبناء مبلغ 35.000,00 درهم، عن السمعة التجارية مبلغ 30.000,00 درهم، عن مصاريف التنقل مبلغ 15.000,00 درهم، و تحميل المدعى عليه الاصلي كافة المصاريف . و ارفقوا المذكرة بوصل كراء .

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه مصطفى (ط.) بواسطة نائبه والذي جاء في أسباب استئنافه أن الحكم الإبتدائي جانب الصواب فيما قضى به بتحديد التعويض الذي ينوبه في مبلغ 200.000,00 درهم من جراء فقدانه لعناصر الأصل التجاري موضوع النزاع مقابل الإفراغ سيما وأن المحكمة مصدرة الحكم الإبتدائي انساقت مع مزاعم الطرف المستأنف عليه ولم تعر أي اهتمام لدفوعاته الجدية والمشروعة والمعززة بالحجج الثابتة والوثائق الدامغة ولا حتى لتقرير الخبرة التي جاءت موضوعية ودقيقة باعتراف المحكمة ذاتها ، وأن الخبير القضائي المنتدب لإجراء خبرة تقويمية للمحل المدعى فيه قدر التعويض المستحق للمكتري عن فقدانه للأصل التجاري في مبلغ 320.000,00 درهم مستندا على معطيات واقعية ومعقولة، وأن خبرته جاءت محبوكة ومفصلة، سيما وأنها مفصلة وفقا للأمر التمهيدي ومحترمة مقتضيات المادة 63 من ق.م.م. و أن المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه بالإستئناف

حددت التعويض المتنازع فيه في مبلغ 200.000,00 درهم وبدون أن تحدد الطريقة التي اهتدت إليها مستندة في ذلك على حيثية وحيدة ومتناقضة مفادها : " وحيث اتسمت الخبرة بالموضوعية وحددت أسس التقدير بدقة حسب وصفها للمحل ومرافقه وموقعة ومنشآته، كما أن ما اقترحه الخبير جاء مناسبا مع أسس التقدير المذكورة خاصة بعدم تحديده التعويض عن فوات الكسب وأيضا عدم تحديده أي تعويض عن الزبناء والإسم والسمعة التجارية ومصاريف العمال بل أخذ بعين الاعتبار ما فقد من عناصر الأصل التجاري وكذا مصاريف الإنتقال من المحل وأيضا مقابل الحق في الكراء الذي بقي من حق المدعي، وأنه في غياب أية حجة مدلى بها من الطرفين تفيد عكس تقديرات الخبير فقد ارتأت المحكمة واستنادا لعناصر التقدير الواردة في الخبرة ، واستئناسا بها وإعمالا السلطة المحكمة التقديرية في هذا المجال تحديد التعويض في الإفراغ في مبلغ 200.000,00 درهم"، و أنه بالوقوف مليا على هاته الحيثية الوحيدة واليتيمة يتبين للمحكمة بأنها جاءت متناقضة ومتباينة و غير مفصلة ومجحفة في حقه ، وأن أوجه التباين يتجلى في كون المحكمة مصدرة الحكم بررت حكمها المطعون فيه "حيث ان الخبرة اتسمت بالموضوعية وحددت أسس التقدير بدقة، كما أن ما اقترحه الخبير جاء مناسبا مع أسس التقدير المذكور خاصة بعدم تحديده التعويض عن فوات الكسب وأيضا بعدم تحديده التعويض عن الزبناء والإسم والسمعة التجارية ومصاريف العمال. " وأن المحكمة الإبتدائية لو كانت موضوعية لما تبين لها بأن الخبير أغفل تحديد التعويضات عن فوات الكسب والزبناء والإسم والسمعة التجارية ومصاريف العمال، و كان عليها أن تأمر ثانية بإجراء خبرة مضادة حتى لا تهدر حقوقه الذي أفنى زهرة حياته في المحل المدعى فيه كورشة لإصلاح وصباغة هياكل السيارات، سيما وأنه يشغله منذ ما يزيد عن 43 سنة خلت (اكترى المحل سنة 1976) هذا من جهة ، ومن جهة ثانية أنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة ولاسيما الصفحة 6 الفقرة 2 و3 يتبين للمحكمة بأن الخبير حدد التعويض عن فقدان عنصر الزبناءفي مبلغ 63.157,00 درهم، معللا ذلك "لاشك أن الأصل التجاري قد راكم زبناء إعتياديين إزداد عددهم مع مرور الزمن وقد يفقد المكتري بعضهم من جراء الانتقال " ورغما عن ذلك فهذا التعويض جد هزيل. وعن التعويض عن فقدان السمعة التجارية في مبلغ 63.157,00 درهم أن الخبير حدد هذا التعويض من معطيات جد خيالية (بمعدل سنة واحدة من الدخل السنوي المصرح به) ، و التعويض عن فوات الكسب ومصاريف العمال ان الخبير أغفل تحديد التعويض عن العنصرين المذكورين، وأنه كان على المحكمة مصدرة الحكم أولا انطلاقا من المعطيات المضمنة في تقرير الخبير تحديد التعويض عن فوات الكسب ومصاريف العمال حتى يكون حكمها صائبا وسديدا، وثانيا الأمر تمهيديا بإجراء خبرة مضادة تسند إلى أي خبير قضائي آخر غير السيد موسى جلولي، تحدد فيها جميع العناصر المعنوية للأصل التجاري المتنازع فيه استنادا إلى السلطة التقديرية المخولة لها قانونا ، و أن المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه حددت التعويض الذي ينوبه من جراء فقدانه للأصل التجاري في مبلغ 200.000,00 درهم، و أن ما جاء مبهما للغاية وغير مفصل، سيما وأن المحكمة الإبتدائية لم تبين الطريقة التي اهتدت إليها وكيفية احتسابها وجرد كل عنصر من العناصر المعنية للاصل التجاري على حدة وتحديده التعويض المقابل له وهذا ما ينم بان حكمها جاء غير معلل تعليلا كافيا ، و ان نقصان التعليل يوازي إنعدامه ، و أن محكمة النقض أصدرت عدة قرارات في هذا المنحى ونقضت عدة قرارات إستئنافية لنقصان التعليل والتبرير، هذا من جهة ، ومن جهة ثانية فإن الحكم الإبتدائي ألحق به ضررا جسيما سيما وأنه كان يشغل المحل موضوع النزاع في إصلاح وصباغة هياكل السيارات منذ ما يزيد عن 43 سنة خلت وأن هذا هو المصدر الوحيد لمورد عيشه هو وأفراد أسرته التي تتكون من ستة أفراد كلهم عاطلون عن العمل ، وأنه أسس نظاما إجتماعيا بناء على عائدات ومداخيل المحل المدعى فيه، وأنه بفقدانه للمحل موضوع النزاع ولورشة عمله فلا مجال أن هذا النظام سيصاب بخلل، و أن الحكم الإبتدائي موضوع الطعن بالإستئناف لم ينصفه ، سيما وأن المحلات المجاورة لا تقل سومتها الكرائية عن 3000 درهم فضلا عن التسبيق لأنه يوجد في أكبر شوارع عمالة ابن امسيك سيدي عثمان ، وأن طلب المستأنف عليهم لا يرغبون من ورائه سوى المضاربة بمحلهم (في الكراء وبيع الساروت) في وقت إشتدت فيه أزمة المحلات التجارية ، و يتعين على هذا الأساس التصريح بتأييد الحكم الابتدائي والحكم بعد التصدي بالمصادقة على خبرة الخبير القضائي السيد موسى جلولي، والحكم لفائدته بمبلغ : 320.000,00 درهم مقابل الإفراغ، وتحميل المستأنف عليهم صائر الدعوى.وارفق مقاله بنسخة حكم تبليغية وظرف التبليغ .

وبناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المؤدى عنه الرسوم القضائية و المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بجلسة 19/02/2020 أوضحوا فيها أن الاستئناف المثار من طرف مصطفى (ط.) ضد الحكم التمهيدي تشوبه عدة اختلالات، ففي الوقت الذي تقدم أثناء المرحلة الابتدائية بمقال مضاد التمس بمقتضاه: " الأمر تمهيديا بانتداب أحد الخبراء ...." واستجابت المحكمة لطلبه

وقضت بإجراء فإنه وبمقتضى هذا الاستئناف يطعن في الحكم التمهيدي دون الإشارة إلى الغرض من الطعن في الحكم المذكور أو ما يعيبه عنه واقتصر فقط على المنازعة في مضمون التقرير المنجز من طرف الخبير المعين ، و أن المحكمة بعد اطلاعها على محتوى الاستئناف وما يتضمنه من دفوعات ستلاحظ أنه لا يحمل أي جديد، وان كل ما يتضمنه هو دفوعات سبق أن تمسك بها أثناء سريان المسطرة في المرحلة الابتدائية وهي دفوعات خالية من أي إثبات وغير واقعية بل لا تتسم بأي جدية ولا تنسجم مع الوضع الحقيقي للمحل التجاري موضوع النزاع، ذلك أن المحل المذكور مجرد ورشة بسيطة لإصلاح هياكل السيارات، بشكل يمكن القول أنه متجاوز كما يستشف ذلك من تقرير الخبير الذي أشار في تقريره الصفحة "4" أن المحل يشتمل على منقولات عبارة على أدوات تخص حرفة إصلاح هياكل السيارات والصباغة والسمكرة متهالكة في معظمها، بالإضافة إلى قطع غيار هياكل السيارات مستبدلة عبارة على متلاشيات" . وأنه إذا كان هذا هو واقع المحل بدقة كما وصفه الخبير، فان المحكمة لها السلطة التقديرية في الأخذ برأي الخبير أو عدم الأخذ به فهي غير ملزمة ولها أن تستخلص من التقرير ما تراه مناسبا حسب وقائع النازلة، وانه بدون شك فان استئناف مصطفى (ط.) يصبح عديم الأساس ولا يمكن أخذه بعين الاعتبار لعدم جديته مما يستوجب التصريح برفضه مع ترك صائره على رافعه ولاسيما انه التمس تأييد الحكم الابتدائي ضمن مقاله الاستئنافي وحول الاستئناف الفرعي باعتباره لكونه مؤسس من الناحية القانونية وكذا من حيث الواقع، ذلك أن الخبير وبالإضافة إلى مشتملات المحل التي سبق الإشارة إليها آنفا لإصلاح هياكل السيارات والصباغة فهو بدون فرن، وان المحل لم يتم تحديثه لمواكبة التطورات الحاصلة في ميدان تقنيات إصلاح السيارات، كما أضاف أن المحل يشغل فقط أجير واحد غير مسجل في الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي مما يدل على أنه مجرد أجير مؤقت، وانهم وبناء على هذه المعطيات التي تضمن تقرير الخبير نازعوا فيما توصل إليه من تقدير التعويضات، وأنهم بناءا على السلطة التقديرية المخولة للمحكمة وعدم الزامية ما توصل إليه لما يمكن أن تحكم، فإنهم التمسوا بمقتضى مذكرتهم المدلى بها في المرحلة الابتدائية لجلسة 08/10/2019 والمتعلقة بمستنتجات بعد الخبرة اعتبار أن ما توصل إليه الخبير من تعويضات يتسم بالمغالاة ولا ينسجم مع ما تضمنه التقرير من وقائع ، بالاضافة الى أن الخبير أشار أيضا الى شارع ادريس الحارثي المتواجد فيه المحل سيعرف ممر الترامواي الشيء الذي سينهي بدون شك هذا النوع من النشاط التجاري في الشارع المذكور الأمر الذي سيؤدي حتما الى عدم ضياع أي ارباح في المستقبل للمستأنف عليه فرعيا، وأنهم يعيبون عن الحكم الابتدائي أنه حملهم مصاريف في حين أن الذي تقدم بطلب إجراء خبرة هو المستأنف عليه فرعيا، وأنه من خلال كل ما سلف ذكره فإنهم يلتمسون تعديل الحكم الابتدائي جزئيا وذلك بحصر التعويض المحكوم به في ما ورد في مذكرتهم المومأ إليها سلفا والمدلى بها في المرحلة الابتدائية مع تحميل المستأنف عليه الفرعي جميع مصاريف الدعوى.

وبناءا على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة دفاعه بجلسة 26/2/2020 أوضح فيها من حيث الشكل أن الاستئناف الفرعي كباقي المقالات و شأنه شأن المقال الإستئنافي فإنه يجب أن يتضمن الأسماء العائلية و الشخصية و عناوين المستأنفين الفرعين، و أن المستأنفين الفرعيين اكتفوا بذكر اسم " عبد الرحيم (ع.) و من معه "، و أنه فضلا عن ذلك فإن الاستئناف الفرعي يجب أن يتضمن وقائع الدعوى و موجبات الاستئناف ضمن المناقشة، و الحالة هاته يتعين التصريح بعدم قبول الاستئناف الفرعي لخرقه هاته الاجراءات الشكلية الإلزامية. و من حيث الموضوع أنه بالرجوع إلى المذكرة الجوابية المقرونة بالاستئناف الفرعي التي تقدم بها مالكي العقار يتبين بأنها لم تتضمن أي دفع جدي يستحق الرد، و أنه يطعن بالاستئناف في الحكم الابتدائي لما لحق به من ضرر سيما و أن المحكمة الابتدائية أغفلت البت في التعويض عن الزبناء و عن فوات الكسب و كذا التعويض عن الاسم و السمعة التجارية و مصاريف العمال ، و أنها حددت التعويض الذي ينوبه من جراء فقدانه للأصل التجاري في مبلغ 200.000,00 درهم رغم إشادتها بتقرير الخبير الذي خلص في آخر تقريره إلى تحديد التعويض الذي ينوبه مقابل الإفراغ في مبلغ 320.000,00 درهم، و أن الحكم الابتدائي جانب الصواب سيما و أنه لم يوضح الطريقة التي اهتدى إليها في تحديد التعويض و كيفية احتسابها و هذا ما ينم على نقصان التعليل الموازي لإنعدامه، و أن المستأنف عليهم أصليا يدعون بأن المحل المدعى فيه مجرد ورشة بسيطة لإصلاح هياكل السيارات، و أن هذا الادعاء لا أساس له من الصحة سيما و أن المحل مجهز بالمعدات التي يستعملها في صباغة السيارات، وأنه أفنى زهرة حياته في هاته الورشة سيما و أنه يشغل المدعى فيه منذ ما يزيد عن 44 سنة خلت (منذ سنة 1976)، و أنه أسس نظاما اجتماعيا بناءا على مداخيل المحل موضوع النزاع، و أنه بمجرد فقدانه لهذا المحل مقابل مبلغ زهيد فلا محال أن هذا النظام سيصاب بخلل سيما و أنه هو المعيل الوحيد لأفراد أسرته التي تتكون من 6 أفراد كلهم عاطلين عن العمل، و أن المستأنفين فرعيا يدعون بأن شارع ادريس

الحارثي المتواجد فيه المحل سيعرف ممر الترامواي الشيء الذي ينهي هذا النوع من النشاط. و أن هذا الإدعاء مردود جملة و تفصيلا سيما و أنه انطلق من فرضية غيبية و خلاف ما يدعون فإن شارع ادريس الحارثي يعد من أكبر الشوارع بعمالة مقاطعات بن امسيك سيدي عثمان و أنه يعرف رواجا تجاريا و مهنيا مهما سيما و أنه يوجد في منطقة آهلة بالسكان، و أن المستأنفين فرعيا لا يرغبون من وراء طلبهم سوى استرجاع العين المكراة للمضاربة بها ليس إلا، في وقت اشتدت فيه أزمة الحصول و العثور على محل تجاري شبيه بالمحل المدعي فيه، و يتبين جليا بأن الاستئناف الفرعي لا يستند على أي أساس واقعي و قانوني سليم مما يتعين رده و الحكم وفق ملتمساته المضمنة في الاستئناف الأصلي لجديتها و لمشروعية السبب المبنى عليها، و أنه محق في طلب ذلك، لذلك يلتمس في الاستئناف الأصلي الحكم وفق ملتمساته و من حيث الاستئناف الفرعي في الشكل التصريح بعدم قبوله للخروقات الشكلية المثارة أعلاه ، و في الموضوع التصريح برد الاستئناف الفرعي لعدم جديته و لعدم مشروعية السبب الذي بني عليه. و تحميل المستأنفين فرعيا صائر الدعوى.

و بناءا على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 26/02/2020 ألفي بالملف مذكرة تعقيب لنائب المستأنف وحضر نواب الأطراف وأسندوا النظر فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 04/03/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث ان كل من المستأنف أصليا و المستأنفين فرعيا عرضوا أوجه استئنافهم تبعا لما سطر أعلاه.

وحيث إن الإنذار موضوع النازلة المبلغ للمستأنف بتاريخ 28/2/2019 مبني على سبب الاستعمال الشخصي وهو ما يجد سنده في مقتضيات المادتين 7 و 26 من قانون 49.16 .

وحيث ان كل من المستأنف أصليا و المستأنفون فرعيا نازعوا في التعويض المحكوم به وطالبوا بتعديله زيادة بالنسبة للأول ونقصا بالنسبة للطرف الثاني ، إلا أنه وطبقا للمادة 7 من قانون 49.16 فإن المكتري يستحق تعويضا عن إنهاء عقد الكراء يعادل ما لحقه من ضرر ناجم عن الإفراغ ، ويشمل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبة للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة الى ما أنفقه المكتري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل، وأنه وبالرجوع الى تقرير الخبرة المنجز ابتدائيا تبين أن الخبير الذي اسندت اليه المهمة السيد موسى جلولي خلص الى اقتراح التعويض المستحق للمكتري عن فقدانه الأصل التجاري في مبلغ 320000 درهم ، اذ حدد مبلغ 174000 درهم كتعويض عن حق الايجار معتمدا في ذلك على أقدمية العلاقة الكرائية (حوالي 32 سنة) و المشاهرة المتواضعة و كذا بالنظر الى المساحة والموقع ومعدل السومة المتداولة لمحلات مماثلة (مساحة المحل 55 م2 يتواجد بشارع إدريس الحارثي المعروف برواجه التجاري المهم والسومة 600 درهم ، وهو تعويض يبقى مناسبا بالنظر الى مزايا المحل المذكورة وطول مدة الكراء ، كما أن الخبير حدد التعويض عن السمعة و الزبناء في سنة واحدة من الدخل المصرح به نظرا لأقدميته وتراكم الزبناء مع مرور الوقت وكثافة حركة السير بالشارع ومستقبل الموقع ، وأن الخبير وعلى خلاف ما جاء في تعليل الحكم المستأنف فقد احتسب التعويض عن السمعة و الزبناء لذا يبقى عدم احتساب التعويض عن ذلك ضمن التعويض الاجمالي من طرف المحكمة مصدرة الحكم جاء مجانبا للصواب لذا وجب تعديله بهذا الخصوص ، وبالنسبة لمصاريف الانتقال فإن الخبير قد حدد مبلغ إجمالي في حدود 20000 درهم يشمل مجموعة من المصاريف والتي لم يشرط مشرع قانون 49.16 التعويض عنها كافة كمصاريف البحث عن محل بديل و مصاريف ربط المحل بمادتي الكهرباء والماء ، ومصاريف نقل العنوان ومصاريف ناجمة عن توقف النشاط التجاري مع العلم ان هذا العنصر سبق التعويض عنه ضمن عنصر الزبناء و بالتالي لا يمكن التعويض عنه بشكل مضاعف لذا فإن ما يبقى مستحقا للتعويض عنه هو مبلغ 2000 درهم الذي يمثل مصاريف نقل أدوات العمل ليكون الواجب الحكم به كتعويض عن ضرر الإفراغ هو مبلغ 302314 درهم مما يتعين معه تبعا لذلك تعديل الحكم المستأنف برفع التعويض الى حدود هذا المبلغ و الذي يبقى تعويضا مناسبا لمزايا المحل و لعناصر التقدير المقررة قانونا .

وحيث إنه طالما أن الطرف المكري هو من أراد وضع حد للعلاقة الكرائية لسبب لايعزى الى الاخلال بالتزام المكتري التعاقدي ، فإن

مطالبة المكتري بالتعويض المستحق له عن ضرر الإفراغ يبقى مؤسس قانونا ،مما يجعل صائر دعوى الإفراغ يبقى على الطرف المكري و هو المتحمل بأدائه، وأن المحكمة مصدرة الحكم صادفت الصواب لما قضت بذلك لذا يتعين رد ما أثاره الطرف المستأنف فرعيا بهذا الخصوص .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بجعل التعويض عن الافراغ محددا في مبلغ 302314.00 درهم وجعل الصائر بالنسبة .