

Bail commercial : l'absence de déclarations fiscales n'est pas un obstacle à l'indemnisation du preneur pour la perte de sa clientèle et de sa réputation (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63407	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4382
Date de décision 20230710	N° de dossier 2022/8206/5750	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Reprise pour usage personnel, Pouvoir d'appréciation du juge, Perte de clientèle et de réputation, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Evaluation du préjudice, Droit au bail, Bail commercial, Absence de déclarations fiscales	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière d'indemnité d'éviction commerciale, le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise personnelle délivré par le bailleur, tout en condamnant ce dernier au paiement d'une indemnité au profit du preneur. L'appelant principal, preneur évincé, contestait la bonne foi du bailleur ainsi que l'évaluation de l'indemnité, notamment le refus d'indemniser la perte de clientèle au motif du défaut de production des déclarations fiscales. Par un appel incident, le bailleur sollicitait une réduction de l'indemnité, arguant que le calcul du droit au bail devait se limiter à une période de vingt-quatre mois. La cour d'appel de commerce, après expertise, procède à une évaluation souveraine des chefs de préjudice. Elle retient que la production des déclarations fiscales, bien qu'utile à l'évaluation, ne conditionne pas le droit à indemnisation pour la perte de clientèle et d'achalandage. Surtout, pour l'évaluation du droit au bail, la cour écarte les prétentions des parties et la méthode des premiers juges en prenant en considération l'ancienneté de l'occupation, supérieure à vingt ans, pour fixer la base de calcul à une période de cinq années. La cour réforme en conséquence le jugement entrepris en augmentant le montant de l'indemnité d'éviction allouée au preneur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. في الشكل : حيث تقدم السيد سمير (م.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 14/10/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 13/7/2022 تحت عدد 2453 ملف عدد 4098/8207/2021 والقاضي في الشكل بقبول الطلبين الأصلي والمضاد و في الموضوع بأداء المدعي أصليا السيد عبد الحميد (ب.) لفائدة المدعى عليه أصليا السيد سمير (م.) تعويضا كاملا قدره (90.000 درهم مقابل إفراغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من الدكان الكائن بـ [العنوان] القنيطرة و تحميل رافع كل طلب صائره و برفض الباقي . وحيث سبق البت بقبول الاستئناف الأصلي والفرعي شكلا بمقتضى القرار التمهيدي عدد 56 بتاريخ 16/01/2023. و في الموضوع : يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط و الذي جاء فيه أنه يملك الدكان الكائن بـ [العنوان] القنيطرة، أنه يرغب في استغلاله بصفة شخصية و أنه وجه إليه إنذارا بتاريخ 09/09/2021 قصد اشعاره بذلك إلا أنه بقي دون جدوى، و أنه استنادا للفصلين 25 و 26 من القانون 16/49 فإن يلتمس المصادقة على الإنذار و الحكم بإفراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكترى الكائن بـ [العنوان] بالقنيطرة مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و بتحميله الصائر و ارفق المقال بمحضر تبليغ انذار و نسخة منحكم. و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد مؤداة عنه الرسوم القضائية و الذي جاء فيه أن المدعي يملك عدة محلات تجارية بالعنوان المضمن بالمقال، و أنه هناك محلين تجاريين آخرين تم افراغهما من المكتريين السابقين منذ سنوات و ان الغاية من الدعوى الحالية هي افرغ المكتري من المحل الذي يستغله منذ 1999، و أنشأ أصلا تجاريا، و اكتسب بها سمعة جيدة، و الذي هو مورد عيشه الوحيد، و في المقال المضاد، فإنه إذا تبين المحكمة صحة السبب المضمن بالإنذار، فإنه يتعين اعمال مقتضيات المادة 27 من القانون 16/49 التمس الحكم بتعويض مسبق قدره 5.000 درهم و الأمر تمهيدا بتعيين خبير قصد تقدير التعويض المستحق له من جراء افراغه من العين المكترة، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و بتحميله لا المدعي الصائر و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بتاريخ 16/02/2022 و التي جاء فيها أن ادعاء المكتري بأنه يتوفر على محلين تم افراغهما سابقا لا أساس له و كذلك الأمر بالنسبة لكرائه المحل منذ 1999، و التمس الحكم وفق الطلب. و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 16/02/2022 و التي جاء فيها أنه يدل بمحضر استجوابي مؤرخ في 07/02/2022 في الملف عدد 983/6201/2022 ثبت أنه هناك محلين تجاريين مجاورين للمحل التجاري الذي يكتريه ، و أنهما معلقين منذ 11 عاما حسب تصريح المسمى عبد الله (ي.) و أن الدعوى الحالية المراد منها افراغه و ليس استغلال العين و التمس الأمر بصم هذه الوثيقة لمحتويات الملف و وفق الطلب و تحميل المدعي الصائر و ارفق المذكرة بمحضر معاينة و استجواب استرجاع المحل قصد استغلاله شخصا بل هدفه هو انتهاء العلاقة الكرائية و التمس الحكم أساسا برفض الطلب، و احتياطيا القول بأن الخبرة المنجزة في النازلة لم تكن موضوعية و لا منسجمة مع مقتضيات المادة 7 من القانون 16/49 و تبعا لذلك باستبعادها وجعل الصائر على يجب و ارفق المذكرة بصورة من السجل التجاري وصورة من شهادة تقييد الرهن و صورة من شيك بمبلغ 750000 درهم و صورة لمآل الملف التجاري عدد 4147/8206/2021 وصورة لمحضر معاينة و استجواب عدد 983/2022. و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية: أسباب الاستئناف حيث تمسك الطاعن: حول خرق مقتضيات الفصلين 5 و 71 من ق م و نقصان التعليل أوجب الفصل الخامس من قانون المسطرة المدنية صراحة على كل متقاض لجأ الى القضاء أن يمارس حقوقه وفق قواعد حسن النية، و دفع الطاعن من خلال المرحلة الابتدائية بكون السمأنف عليه قد تقدم بهذه الدعوى بسوء نية لأنه وإن كان يدعي أنه يرغب في استرداد العين المكترة لاستغلالها بصفته الشخصية الا أن الطاعن إستبعد هذا الطرح و فذنه مستدلا بمحضر معاينة واستجواب مؤرخ في 07/02/2022 يثبت تملك المستأنف عليه لمحلين تجاريين اثنين مجاورين للعين المكترة وهما مغلقتان منذ ما يزيد عن ثمانية أعوام للأول وستة عشرة سنة للثاني، وأن المفوض القضائي المذكور الذي عاين هذه الواقعة إستجوب بعض الجيران في شخص السيد عبد الله (ي.) وحسن (غ.) اللذين أكدا له صحة هذه الواقعة وصدقها، وان المحكمة كان عليها أن تلتفت لهذا الدفع الجدي والجوهري الذي تقدم به الطاعن وأن تجيب عنه بالإيجاب او الرفض، الا أنها لم تكلف نفسها عناء الالتفات اليه فجاء حكمها بهذا

ناقص التعليل مما يجعله في وضعية الحكم عديم التعليل الذي يستوجب الغاء ما دامت الاحكام ينبغي ان تكون معللة ومبررة بشكل قانوني سليم ومنسجم ومقنع ، وهذا بصفة اساسية وبصفة احتياطية فقد كان على المحكمة أن تأمر بإجراء بحث في النازلة اعمالا لمقتضيات المادة 71 من ق م ق م وتفعيلا لها ما دام الطاعن قد أثبت تملك المستأنف عليه لعقارين إثنين فارغين منذ عدة أعوام وبمحل سكني من طابقين تمت إعادة بنائه كاملا قبل أقل من ثلاثين عاما فقط ، وانه لإن كان للمحكمة سلطة الأمر بإجراء بحث من اجراءات التحقيق منعدمه، فإن ذلك يصبح ملزما لها متى اقتضت ذلك ظروف القضية، ولما كان البين من مستندات القضية والأدلة المعروضة أمام قضاة الموضوع ان المستأنف عليه يتقاضى بسوء نية وأنه غير جدي في دعواه هذه، وان المحكمة الابتدائية استجابت لطلبه دون أن تأمر بإجراء بحث في الدعوى ودون أن تجيب على دفعات الطاعن ولا ملتمساته تكون بذلك قد عللت قضاءها هذا تعليلا ناقصا ينزل منزلة انعدامه ويعرضه للالغاء . حول خرق مقتضيات المادة السابعة من القانون رقم 16/49: نصت المادة السابعة المذكورة اعلاه صراحة على أن المكثري المراد إفراغه من طرف المكثري الذي يدعي أنه يرغب في استرداد العين المكتراة لاستغلالها بصفته الشخصية يستحق أي المكثري تعويضا كاملا عن انتهاء عقد الكراء الرابط بينهما يعادل ما لحقه من ضرر ناجم عن هذا الافراغ وأن هذا التعويض يتم تقويمه باحتساب وتقييم الاصل التجاري، وما فقده من عناصر لهذا الاصل التجاري، وأنجزه المكثري من اصلاحات وتحسينات، وما أنفقه من مصاريف الانتقال الى محل بديل اضافة الى العناصر المادية المثبتة بالمحل المكثري والتي لا يمكن نقلها الى المحل الجديد ، و الا أن المحكمة الابتدائية ارتأت عدم تعويض الطاعن من جراء فقده لعنصري الزبناء والسمعة وهما عنصران مهمان في الاصل التجاري بدعوى أن الطاعن لم يستدل بالتصريحات الضريبية والخاصة بالاعوام الاربعة الاخيرة التي زاول فيها نشاطه التجاري مستدلة بالفصل السابع من القانون رقم 16.49 ، والحال أن المادة المذكورة لا تقضي اطلاقا ولا تنص قطعا على حرمان المكثري من الحق في التعويض في حال عدم استدلاله بالتصريحات الضريبية المطلوبة بل ان المادة المذكورة أوردت عبارة " انطلاقا من التصريحات الضريبية، أي اعتمادا عليها واستنادا عليها، وبالتالي، فإن عدم استدلال المكثري بها لا يعني قطعا حرمانه من التعويض عن السمعة والزبناء، وذلك ان اقدام المكثري على التصريح بمداخله السنوية امام مصلحة الضرائب هو أمر الزامي وواجب وطني، الا أن مخالفته لا تترتب عليه حتما حرمان هذا المكثري من حقه في التعويض في حال افراغه من طرف المكثري، لأن التصريح الضريبي لم يكن أبدا شرطا واجبا من شروط استحقاق التعويض بل هو معيار وآلية يتم الاعتماد عليها والتأسيس عليها لتقدير التعويض الكامل المستحق، بمعنى اخر أن إحجام المكثري وتقايسه عن التصريح بمداخله لدى مصلحة الضرائب يترتب عنه استحقاقه تعويضا لكن مع مراعاة اخلاصه هذا، وعليه فإن الطاعن يلتزم من المحكمة باعادة الأمور إلى نصابها والحكم بأحقية الطاعن لاستحقاق التعويض عن فقدانه لسمعته التجارية ولعنصر الزبناء بالعين المكترا ، و هذا عن عنصر الزبناء والسمعة، أما عن التعويض عن الحق في الكراء فقد الدرجة الأولى بتقدير التعويض في مبلغ 84.042.00 درهم فقط بعدما احتسبت الفرق بين السومة الكرائية الفعلية للعين المكتراة 665.50 درهم والسومة الكرائية المعمول بها بالمحلات المشابهة 3000.00 درهم خلال مدة 36 شهرا، أي 3000.00 - 665.50 = 2334.50 × 36 = 84.042.00 درهم، والحال ان المحكمة لم تأخذ بعين الاعتبار كون الطاعن كان يستغل ويكثري المحل منذ سنة 1999 اي لمدة فاقت اثنين وعشرين عاما، بل إكتفت باحتساب التعويض على أساس الثلاثة أعوام الاخيرة فقط مما أضر بحقوق الطاعن ومصالحه أيضا ضرر ، وانه كان الطاعن قد سطر خلال المرحلة الابتدائية أنه اشترى الحق في الكراء سنة 1999 بمبلغ مئة وستين الف درهم دون أن يدلي بالعقد المثبت لهذا لأنه فقده وأضاعه في ظروف غامضة، وأن المستأنف عليه أقر بأن الطاعن اشترى فعلا الحق في كراء لكنه حدد مبلغ الثمن في ستين الف درهم فقط، و الا أن محكمة الدرجة الأولى لم تستجب لملمتمس الطاعن كما لم تلتفت لادعاء المستأنف عليه ولم تأخذ بعين الاعتبار لا الثمن الذي صرح به الطاعن ولا المبلغ المالي الذي أقر به المستأنف عليه مما زاد من ضرر الطاعن، ومن جهة أخرى، فإن المحكمة الابتدائية أوردت ضمن حيثياتها ان الطرف المكثري محق في المطالبة باسترداد محله المكثري لكن شريطة منح المكثري تعويضا كاملا، ثم أوردت ذات المحكمة عبارة تعويضا كافيا، وفي مناسبة ثالثة عبارة تعويض يوازي الضرر اللاحق بالمكثري، الا أنها تراجعت لتوها عن هذا التوجه لتقضي للطاعن بتعويض رمزي لا يغطي حتى نسبة الخمس من الاضرار اللاحقة به من جراء فقده للأصل التجاري الذي انشأه وأحدثه بالعين المكتراة فجاء حكمها بهذا مجحفا في حق الطاعن ومضرا بحقوقه ومصالحه ، ملتمسا أساسا الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب و احتياطيا الأمر بإجراء خبرة جديدة على العين المكتراة يعهد بها لخبير متخصص في الشؤون العقارية والتجارية مع حفظ حق الطاعن في تقديم مستنتاجاته على ضوءها وجعل الصائر على من يجب. وارفق المقال بنسخة طبق الاصل من الحكم الابتدائي محل الاستئناف وبناء على مذكرة جوابية مع

استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 26/12/2022 جاء فيها: أولا : حول الدفع بخرق الفصلين 5-71 من قانون المسطرة المدنية: ان ادعاء المستأنف بملكية العارض لمحلين مجاورين للمحل المطلوب افراغه لا أساس له من الواقع ومن حيث القانون فان ملكيته لهما على فرض صحته لا تأثير له عن صحة دعواهاتنا : استنادا الى المادة 7 من القانون 16-49 فان التصريحات الضريبية للاربع سنوات الأخيرة تعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة لاحتساب التعويض عن عنصر الزبناء والسمعة تجارية مما يعني انه في غيابها لاحق للمستأنف في التعويض عن عنصر الزبناء والسمعة التجارية ، وان ادعاء المستأنف بشرائه للحق في الكراء لا أساس له من الواقع ومخالف للفصل 399 من ق ل ع وبذلك يتبين ان دفوع المستأنف لا سند لها من القانون. وبخصوص الاستئناف الفرعي : ان العارض يوجب أسباب استئنافه في سبب واحد وهو خرق مقتضيات المادة 4 من القانون 16-49 ذلك ان المادة 4 من القانون المذكور أعلاه يخول المكثري تجديد العقد متى اثبت انتفاعه بالمحل المكثري بصفة مستمرة لمدة سنتين مما يدل على ان مدة اكتساب الحق في الكراء هي سنتان وبالتالي يكون التعويض المستحق للمكثري عن الحق في الكراء مساويا للفرق بين السومة الكرائية الفعلية والسومة الكرائية المعمول بها خلال 24 شهرا وقدره 3000,00 درهم- 665,50 × 24 شهرا = 56.028,00 درهم ، و مما يحق للعارض المطالبة بتخفيض التعويض المحكوم به لفائدة المكثري الى مبلغ 56.028,00 درهم ، ملتصا بالحكم بعدم قبول الاستئناف الأصلي عند اخلاله بالشكليات المتطلبه قانونا وقبول الاستئناف الفرعي و بتأييد الحكم الابتدائي مع تعديله بتخفيض التعويض المحكوم به ابتدائيا الى مبلغ 56.028,00 درهم و تحميل المستأنف اصليا الصائر وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 09/01/2023 جاء فيها : حول المذكرة الجوابية : انه نفى المستأنف عليه بواسطة وكيله أن يكون مالكا لمحلين تجاريين مجاورين للمحل المراد افراغه وزعم أن هذا الادعاء لا أساس له من الواقع، والحال أن المنوب عنه سبق له أن عزز ادعاءه هذا بمحضر معاينة واستجواب يثبت به هذه الواقعة وأن المحضر المذكور لا يمكن الطعن فيه إلا بالزور ، فلماذا الإصرار على التقاضي بسوء النية، و مرة أخرى يكذب المستأنف عليه ادعاء الطاعن بأنه كان قد اشترى الحق في كراء نفس المحل المراد افراغه منه ، مع العلم أن هذا المستأنف عليه كان قد صرح أمام السيد الخبير بعظمة لسانه أن الطاعن اشترى فعلا الحق في الكراء بمبلغ مالي حدده هو في مبلغ ستين ألف درهم، والحال أن الطاعن يؤكد أنه كان قد اشترى الحق في الكراء بمبلغ مئة وستين ألف درهم ، وان إقرار المستأنف عليه الذي دونه السيد الخبير بتقريره يلزمه ويقيد ولا يكذبه تراجع عنه في معرض جوابه هذا . حول الاستئناف الفرعي : أن المادة الرابعة من القانون رقم 16.49 التي يتذرع بها المستأنف فرعيا لا علاقة لها البتة بتقدير التعويض المستحق للمكثري في حال الرغبة في افراغه إنما تتحدث عن شرط من شروط الحق في تجديد عقد الكراء التجاري ، و بالتالي يبقى الاستئناف الفرعي غير مرتكز على أساس قانوني سليم ، ملتصا بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله وفق ما ورد بالمقال الاستئنافي و تحميل المستأنف عليه الصائر و حول الاستئناف الفرعي رد هذا الطعن لعدم ارتكازه على أساس قانوني سليم و تحميل رافعه الصائر . وبناء على القرار التمهيدي عدد 56 الصادر عن بتاريخ 16/01/2023 القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبيرة السيدة لطيفة (ق.) التي اودعت تقريرها بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 09/06/2023 خلصت من خلاله الى ان التعويض المستحق للمكثري مقابل افراغه من المحل المكثري محدد في مبلغ 103.126,00 درهم . و بناء على إدلاء المستأنف بمذكرة تعقيب بواسطة نائبه بجلسة 03/07/2023 التي جاء فيها أن المادة السابعة تنص صراحة من القانون رقم 16 49 على أن المكثري يستحق تعويضا في حالة افراغه لاحتياج يعادل ما لحقه من ضرر ناجم عن هذا الإفرغ التي تحدد انطلاقا من وأن هذا التعويض يشمل قيمة الأصل التجاري صريحات الضريبية للسنوات الأربعة الأخيرة ، بالإضافة إلى ما أنفقه من تحسينات وإصلاحات وما فقدته من عناصر الأصل التجاري كما يشمل ومصاريف الانتقال من المحل ، أي أن ثمة أربعة عناصر يتعين مراعاتها وتقويمها حين تقدير التعويض الاجمالي المستحق للمكثري المراد افراغه ، غير أن السيدة الخبيرة لم تحترم مقتضيات هذه المادة ولم تنقيد بها في تقريرها إذ حرمت المنوب عنه من التعويض عما أنفقه من تحسينات وإصلاحات بعلته أنه لم يدل بما يثبت انه قام بهذه الإصلاحات والحال أن هذه الإصلاحات المتمثلة في بناء سدة من العود واقتناء باب حديدي مزدوج من النوع الجيد وإحداث عدة رفوف خشبية وزجاجية وتبليط المحل بالزليج يعود لسنة 1999 ولم الإصلاحات حاليا تفوق قيمتها مئة ألف درهم في حال إقدام المنوب عنه على إنجازها يتوفر على الوصولات المثبتة لتكلفتها التي تفوق خمسين ألف درهم مع العلم أن أمثال هذه الإصلاحات حاليا تفوق قيمتها مئة ألف درهم في حال إقدام المنوب عنه على إنجازها بمحل بديل ومن هنا يتضح بجلاء أن السيدة الخبيرة قد جانبت الصواب حين حرمت المنوب عنه من حقه في التعويض عما أنفقه من إصلاحات وتحسينات و حددت الخبيرة قيمة التعويض عن الحق في الكراء في مبلغ 70.308.00 درهم في حين أن المنوب عنه كان قد اشترى المحل منذ سنة 1999 أي لمدة فاقت اثنين وعشرين

عاما وأن الخبرة اعتمدت في تقديرها لهذا التعويض على : الحق في الكراء = ربح الكراء x معامل الموقع ، ولقد حددت قيمة هذا المعامل في ثلاثة باعتبارها القيمة التي تتوافق مع موقعه وتهيئته العمرانية وتجهيزاته ، إلا أن الخبرة لم تأخذ بعين الاعتبار حين تقديرها لهذا المعامل للموقع الجيد لهذا الذي يوجد داخل قلب مدينة القنيطرة حي الخبازات الذي يعرف رواجاً منقطع نظير في خياطة الملابس التقليدية بشتى أنواعها، لذلك فالسيدة الخبرة لم تأخذ كل هذه المعطيات والخصوصيات بعين الاعتبار حين تقديرها لقيمة الحق في الكراء والتي اكتفت بتحديداتها في المبلغ المسطر أعلاه وهو تقدير مجاني ومجحف في حق المنوب عنه ومضر بمصالحه وأن انتقال المنوب عنه من المحل يستلزم البحث عن محل آخر والحصول على الضرورية للاستغلال ونقل المنقولات الموجودة بالمحل التجاري وأن الخبرة مصاريف الانتقال في مبلغ 4000 درهم وهو تقدير مجحف في حق المنوب عنه ولا ينسجم مع مقتضيات المادة السابعة من القانون رقم 16499 التي نصت على ضرورة تعويض المكترى تعويضا كاملا عن إنهاء عقد الكراء الرابط بينهما يعادل ما لحقه من ضرر ناجم عن هذا الإفراغ ، ومن هنا يتضح بجلاء أن السيدة الخبرة قد جانبت الصواب عند تقديرها لهذه التعويضات المجحفة للمنوب عنه وحرمتها من التعويض عما أنفقته من إصلاحات وتحسينات وبالتالي جاءت هذه الخبرة غير منسجمة مع مقتضيات المادة السابعة من القانون 16-49 وأن المنوب عنه يؤكد للمحكمة أن المستأنف عليه لا يرغب في استرجاع المحل الاستغلاله بصفته الشخصية إنما يريد فقط استرداده لإنهاء العلاقة الكرائية التي تربطه بالمنوب عنه ووضع حد لها خاصة وأن الوجيبة الكرائية تعود لما يفوق 23 عاما ما استقرت حاليا في مبلغ 665,00 درهم للشهر وان هذا المكترى أصبح موسرا وفضل استرداد محله بأقل تكلفة وتركه فارغا كما ترك ثلاثة محلات مجاورة فارغة منذ عدة أعوام وهذا ما يتنافى مع مقتضيات الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية الذي أوجب صراحة على كل متقاض لجا إلى القضاء أن يمارس حقوقه وفق قواعد حسن النية وكيف يعقل أن يطعن المنوب عنه في الخبرة المنجزة ابتدائيا و التي قدرت التعويض تستحق له في مبلغ 208,000,00 درهم ، و تسايه المحكمة فتأمر بإجراء خبرة بديلة تنتهي الخبرة السيدة لطيفة (ق.) إلى تقدير تعويض في حدود نصف التعويض المحكوم به ابتدائيا و الذي تم الطعن فيه أمام المحكمة ، فهل يضار المتقاضي بممارسته لحقه في الطعن ، ملتصقا القول بأن الخبرة المنجزة في النازلة لم تكن موضوعية ولا منسجمة مع مقتضيات المادة السابعة من القانون 16-49 والقول باستبعادها والأمر بإجراء خبرة بديلة تكتسي الدقة والموضوعية وتنسجم مع محتويات المادة السابعة المذكورة ، مع حفظ حق المنوب عنه في تقديم ملاحظاته على ضوءها وجعل الصائر على من يجب . و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة مستنتجات بعد الخبرة بواسطة نائبه بجلسة 03/07/2023 التي جاء فيها حول عدم استحقاق المكترى للتعويض عن عنصر الزبناء والسمعة التجارية استنادا الى ما جاء بالصفحة 8 من تقرير الخبرة من ان المكترى لا يمكسح حساب ولا دفاتر تجارية (اليومية, المستودع, الصندوق الاستاذ) التي يتعين على جميع التجار امساكها حسب ما جاء بالمادة 19 من م . التجارة, وللتذكير فان هذه الوثائق تمكن من التحقق من صحة الأرقام وصدقها ولاعطاء صورة صحيحة للوضعية المالية للاصل التجاري, ومن ثم تحديد قيمته الحقيقية فالنسبة للتصريحات الضريبية للسنوات الاربع الاخيرة, سلمنا المدعى عليه شهادات الدخل ورقم المعاملات للسنوات 2020/2019, 2021/2020, 2022/2021, الصادرة عن المديرية الاقليمية للضرائب بالقنيطرة" ويتبين ان المكترى لا يتوفر على "التصريحات الضريبية" مما يجعله غير محق في التعويض عن عنصر الزبناء والسمعة التجارية طبقا للمادة 7 من القانون 16-49 وحول التعويض عن الحق في الكراء ذلك ان المادة 4 من القانون 16-49 يخول للمكترى تجديد العقد متى اثبت انتفاعه بالمحل المكترى بصفة مستمرة لمدة سنتين مما يدل على ان مدة اكتساب الحق كراء هي سنتان وبالتالي يكون التعويض المستحق للمكترى عن الحق في الكراء مساويا للفرق بين السومة الكرائية الفعلية والسومة الكرائية المعمول بها خلال 24 شهرا وقدره (2750.00) درهم - 797.00 x 24 شهرا = 46872.00 درهم مما يحق للعارض المطالبة بتخفيض التعويض المحكوم به لفائدة المكترى الى مبلغ 46872.00 درهم وحول التعويض عن مصاريف النقل استنادا الى مساحة المحل ونوع السلع المعروضة به فان مصاريف النقل لا يمكن ان تتجاوز 500 درهم ، ملتصقا بالحكم وفق كتاباته . وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 03/07/2023، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل المُلَف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 10/07/2023 ** التعليل ** حيث أسس المستأنفين اصليا وفرعيا استئنافية على ما سطر أعلاه من أسبابز وحيث ان المحكمة قصد الوقوف على قيمة التعويض المستحق للمستأنف اصليا مقابل افراغه للمحل المكترى امرت بإجراء خبرة تقويمية عهد بها الى الخبير السيدة لطيفة (ق.) التي خلصت من خلال تقريره المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة المحكمة بتاريخ 09/06/2023 الى ان التعويض المستحق للمكترى مقابل افراغه من المحل المكترى محدد في مبلغ 103.126,00 درهم وهي الخبرة المنجزة في احترام لنقاط القرار التمهيدي المسند لها المهمة . وحيث ان المحكمة باطلاعها على وثائق

الملف ونتيجة الخبرات المنجزة سواء في المرحلة الابتدائية او المامور بها امام محكمة الاستئناف، وأخذا منها بعين الإعتبار مساحة المحل موضوع النزاع المقدرة ب 20 متر مربع وموقعه بمدينة القنيطرة-ديور صينياك-، وبمقربته بعض المحلات التجارية بحي شعبي، ونوع النشاط الممارس به والمتمثل في بيع لوازم الخباطة-خيوط الحرير-خرز،.... ، وامام ماتضمنت التصريحات الضريبية المدلى بها من طرف المستانف اصليا وكذا غياب أي تحسينات متبثة وكذا كون المستانف اصليا اشترى الأصل التجاري المستغل في المحل موضوع الدعوى منذ سنة 1999 أي مازيد عن 23 سنة ليكون مستحقا تعويضا عن الحق في الكراء عن خمس سنوات لفارق السومتين (2750-117.180=797x60 درهم) ، وعن مصاريف الانتقال 4000 درهم ، عن السعة والزبناء 28,818 درهم، ارتأت تحديد التعويض الإجمالي عن فقد المستأنف لأصله التجاري في مبلغ 150.000,00 درهم. وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة. لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا : في الشكل: سبق البت فيه بمقتضى القرار التمهيدي عدد 56 بتاريخ 16/01/2023. في الموضوع : تايد الحكم المستانف مبدئيا مع تعديله وذلك برفع مبلغ التعويض المحكوم به الى (150.000.00 درهم) وجعل الصائر بالنسبة.