

Bail commercial : Le calcul de l'indemnité d'éviction due au preneur se fonde sur la valeur du fonds de commerce, les améliorations et les frais de déménagement conformément à la loi n° 49-16 (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63947	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 667
Date de décision 20230125	N° de dossier 2022/8206/4137	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Valeur du fonds de commerce, Réformation du jugement, Pouvoir d'appréciation du juge, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Droit au bail, Déclarations fiscales, Congé pour reprise à usage personnel, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour reprise personnelle et fixant l'indemnité d'éviction, la cour d'appel de commerce se prononce sur la contestation du motif du congé et sur les modalités de calcul de cette indemnité. Le tribunal de commerce avait validé le congé tout en allouant au preneur une indemnité que ce dernier jugeait insuffisante. L'appelant contestait d'une part la réalité du motif de reprise et, d'autre part, le montant de l'indemnité, estimant que le premier juge avait à tort écarté les conclusions de l'expertise. La cour écarte le moyen tiré du défaut de sérieux du motif de reprise, rappelant que dès lors que le congé est fondé sur l'usage personnel, le preneur ne peut en contester la validité mais seulement prétendre à une indemnité d'éviction complète. Sur le montant de l'indemnité, la cour, exerçant son pouvoir d'appréciation au visa de l'article 7 de la loi n° 49-16, réévalue les différents postes de préjudice. Elle retient, contrairement au premier juge, une indemnisation au titre de la perte de la clientèle fondée sur les attestations de revenus fiscaux et rehausse l'indemnité pour la perte du droit au bail en la calculant sur une durée de trois ans. Elle écarte cependant les autres chefs de préjudice non prévus par la loi, à l'exception des frais de déménagement. Le jugement est donc confirmé dans son principe mais réformé sur le quantum de l'indemnité, qui est substantiellement augmentée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد المستأنف بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 21/07/2022 يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 4725 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 05/05/2022 في الملف عدد 9903/8219/2021 القاضي بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمكتري بتاريخ 15/06/2021 مع افراغه هو او من يقوم مقامه او باذنه من المحل الكائن بـ [العنوان] الزمامرة سيدي بنور مع تحميل المكتري الصائر ورفض باقي الطلبات، وفي الطلب المضاد باداء الطرف المكري لفائدة المكتري تعويضا قدره 51.000,00 درهم وتحميل المكري الصائر.

في الشكل : حيث بلغ الطاعن بالحكم المطعون فيه بتاريخ 07/07/2022 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ وتقدم بمقاله بتاريخ 21/06/2022 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء وأجلا.

في الموضوع : حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان المستأنف عليه السيد المستأنف عليه تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أنه يكري للمستأنف بمقتضى التزام مصادق عليه بتاريخ 27/02/2013 المرآب الكائن بـ [العنوان] الزمامرة سيدي بنور، بسومة شهرية قدرها 1000 درهم، وأنه اصبح في حاجة ماسة لاسترجاع المحل المؤجر لاستغلاله شخصيا وأنه اشعر المكتري برغبته في انتهاء العلاقة الكرائية طبقا للفصل 26 من قانون 49.16 وذلك بمقتضى انذار توصل به بتاريخ 15/06/2021 بواسطة المفوضة القضائية السيدة لبنى (ا). الا انه رغم توصله به وانصرام الأجل المضروب ظل يستغل المحل وانتهى في مقاله بان التمس من المحكمة الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ الذي توصل به الطرف المكتري المستأنف بتاريخ 15/06/2021 وافراغه من المحل الكائن بـ [العنوان] الزمامرة سيدي بنور هو ومن يقوم مقامه وبتحمله الصائر وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل.

وعزز المقال بأصل التزام كراء مصادق عليه وأصل طلب تبليغ الموجه للمستأنف وأصل محضر تبليغ الإنذار.

وبناء على مذكرة جواب مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسوم القضائية المدلى بها من طرف المستأنف، والتي جاء فيها من حيث المذكرة الجوابية أولاً أنه يكتري المحل موضوع الدعوى الحالية ويمارس به حرفة تلحيم وصناعة إطارات الشاحنات منذ يناير من سنة 1988 وليس بمقتضى التزام بتاريخ 17/03/2013 وأن الادعاء باحتياج المستأنف عليه للمحل التجاري موضوع الدعوى لا أساس له من الصحة ويفتقد للإثبات وأن رغبة المستأنف عليه في إفراغه من المحل أعلاه هي السبب في توجيهه للإنذار موضوع طلب المصادقة الحالية ، بحيث أنه لا يمارس أي نشاط تجاري أو حرفي ولم يسبق له أن مارس التجارة أو حرفة معينة وهو الشيء الذي يؤكد خلو الإنذار بالإفراغ المطلوب المصادق عليه ، و إن عنصر الاحتياج للاستعمال الشخصي يبقى واقعة مادية لا يمكن أن تبنى على الافتراض ويتعين على الطرف المكري إثباتها وأن ملف النازلة خال مما يفيد ذلك ، خصوصا أن المستأنف عليه يملك العديد من العقارات المشيدة عليها حاليا ، و أن ما يؤكد رغبة المستأنف عليه في إفراغ محلاته التجارية ومن بينها المحل التجاري موضوع الدعوى الحالية وانتفاء عنصر الاحتياج للاستعمال الشخصي، مما يتعين معه التصريح برفض الطلب لانتفاء السبب المؤسس عليه بالإنذار، وثانيا حول بطلان الإنذار ، فالإنذار موضوع الدعوى قد جاء بمجموعة من الاخلالات الشكلية ومخالفا لمقتضيات القانون رقم 16-49 ، وبخصوص الطلب المضاد الرامي إلى التعويض، فإنه يشغل المحل التجاري موضوع نازلة الحال منذ سنة 1988 وليس بمقتضى التزام كما يزعم المكري ويمارس فيه حرفة تلحيم وصناعة إطارات الشاحنات والتي تشتهر بها مدينة الزمامرة وتستقطب زبناء من جميع ربوع المملكة

نظرا للمهارة المعروفة على الحرفيين بالمدينة ومن بينهم المستأنف، و تمكن من تنمية عناصر أصله التجاري من زبناء وسمعة تجارية بشكل انعكس على قيمته، وأن مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 27 من القانون رقم 49.16 تنص على أنه يجوز للمكترى بأن يتقدم بطلب التعويض أثناء سريان دعوى المصادقة على الإنذار، الأمر الذي يكون معه محقا في طلب الحصول على تعويض عن فقدان أصله التجاري وفق مقتضيات قانون الكراء التجاري أعلاه، لذلك التمس من حيث المذكرة الجوابية الحكم برفض الطلب ومن حيث المقال المضاد الحكم على المستأنف الفرعي بأدائه لفائدته تعويضا مسبقا قدره 3000 درهم والحكم تمهيديا بإجراء خبرة تعهد لخبير مختص مع حفظ الحق في التعقيب على الخبرة وتقديم مطالبه النهائية.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 25/11/2021 تحت عدد 2314 الذي قضى بإجراء خبرة تقييمية للأصل التجاري المملوك للمستأنف عليه انتدب للقيام بها الخبير محمد (ب.) الذي خلص في تقريره ان التعويض المستحق لمالك الأصل التجاري حدده في مبلغ 375.300 درهم.

وبناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من قبل نائب المستأنف عليه والذي عرض من خلالها أن الخبير المنتدب السيد محمد (ب.) وضع تقريره ويتم التعقيب عنه وفقا للآتي: أولا: فيما يخص الشكل: إن الخبرة لم تكن وفقا للفصل 63 من قانون المسطرة المدنية، وبالتالي فالمستأنف عليه لم يكن حاضرا لإنجاز الخبرة بعين المكان بحكم تواجد بدولة إيطاليا، وأنه لم يتوصل شخصيا بالاستدعاء لكي يحضر لعين المكان، مما يجعل الخبرة باطلة وثانيا في موضوع الخبرة: يتضح من خلال الخلاصة التي خلص لها الخبير بأنه قوم الأصل التجاري بما مجموعه 375300 درهم كقيمة للأصل التجاري، في حين أن هذا المبلغ مبالغ فيه ومغالى فيه وأن السيد الخبير عمد إلى معايير غير واقعية ولا حتى حقيقية مع الواقع سواء الذي تعرفه مدينة الزمامرة باعتبارها مجرد مدينة صغيرة وبسيطة جدا، ويغلب عليها الطابع البدوي وأن وجه المبالغة هو التناقض الحاصل في تقرير الخبرة، فكيف للسيد الخبير أن يعتمد لتحديد ذلك المبلغ المبالغ فيه مع الإشارة انه ضمن في تقرير الخبرة بأن الجهة المطالبة بالتعويض لم تدل له بالتصريح الضريبي وأن الشهادات المدلى بها المتعلقة بالدخل لا يمكن اعتمادها والركون لها لأنها غير كافية لإثبات الأرباح التي يدرها المحل موضوع النزاع. وأنه في غياب التصريح الضريبي للسنوات الأربع الأخيرة كما تنص على ذلك مقتضيات المادة 7 من القانون 49.16، فإن التعويض الذي قدره الخبير جد مبالغ فيه وأن المعايير التي اعتمدها في تقريره بعيدة كل البعد عن المعايير القانونية، مخالفة للمعايير التي حددها المادة 7 المذكورة. وأن ما استقر عليه القضاء المغربي هو ضرورة الاعتماد على المعايير المحددة في المادة 7 من القانون رقم 49.16 ونذكر على سبيل المثال حكم المحكمة التجارية بأكاير عدد 2017/8206/1174 الصادر بتاريخ 15/02/2018 والذي جاء فيه: القاعدة: الرغبة في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي لا يدخل ضمن الحالات السبع المشمولة بالإعفاء من التعويض طبقا للمادة 8 من القانون رقم 49.16. تقدير التعويض يتم بناء على المعايير المحددة في المادة 7 والمتمثلة في التصريحات الضريبية بالإضافة إلى المصاريف التي أنفقت على الأصل التجاري وما فقده من عناصر ومصاريف الانتقال إلى المحل. حكم منشور بمجلة الإرشاد القانوني مجلة نصف سنوية- ص 449، وأن التعويض المطالب به مبالغ فيه ولا ينسجم مع المعايير المحددة بمقتضى المادة 7 من القانون 49.16 لأجله فإنه يلتزم من المحكمة أساسا استبعاد الخبرة المنجزة لعدم اعتمادها على المعايير المحددة في المادة 7 من القانون 49.16 والحكم بتعويض لفائدة المدعى عليهم لا يتعدى 100000 درهم مائة ألف درهم، واحتياطيا: إجراء خبرة جديدة تعهد لخبير مختص في القضايا التجارية وقطاع الأعمال.

وبناء على المذكرة التعقيب بعد الخبرة لنائب المستأنف والذي عرض فيها أن الخبير قام بمهمته وانجز تقريره المؤرخ في 31/12/2021 وخلص في تقريره إلى تحديد قيمة الأصل التجاري لكن السيد الخبير كان مجحفا في تقدير التعويض عن الحق في الكراء وباقي عناصر الأصل التجاري، وعدم تحديده لقيمة جميع عناصر الأصل التجاري ومن بينها عنصر السمعة التجارية وفقا للمهمة المأمور بها من طرف المحكمة، وبذلك يجعل تقريره مجانبًا للصواب، مما يتعين معه إرجاع المهمة للخبير المنتدب من أجل تحديد قيمة التعويض بشكل موضوعي وأكثر مصداقية عن جميع عناصر الأصل التجاري، أو إجراء خبرة مضادة تكون أكثر موضوعية ومصداقية تعتمد على أحد الخبراء المختصين في الشؤون التجارية مع حفظ حقه في التعقيب، لذلك يلتزم أساسا إرجاع المهمة للخبير للقيام بها وفق الحكم التمهيدي لتكون أكثر موضوعية ومصداقية وتشمل التعويض عن فقدان جميع عناصر الأصل التجاري ومن بينها السمعة التجارية،

واحتياطيا أنه في حالة أنه إذا ما ارتأت المحكمة خلاف ذلك وتبين لها أن الخبرة موضوعية فإنه يلتمس الحكم لفائدته بمبلغ 375300 درهم.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 07/04/2022 القاضي بإجراء خبرة ثانية بواسطة الخبير السيد أحمد (ب.) لتحديد التعويض الكامل بمناسبة فقدان المكتري لأصله التجاري.

وبعد تمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن المستأنف للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث اوضحت الطاعنة حول المقال الأصلي : من حيث غموض وانتفاء سبب الإنذار بالإفراغ : فإنه يكتري المحل موضوع الدعوى الحالية ، ويمارس به حرفة تلحيم وصناعة إطارات الشاحنات (الكاروسريات) منذ يناير من سنة 1988 وليس بمقتضى التزام بتاريخ 2013/02/27، وانه يعيب على الحكم المطعون فيه بالاستئناف خرق القواعد القانونية المنصوص عليها في القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء المحلات التجارية ، ذلك أن السبب الذي أسس عليه المستأنف عليه الإنذار بالإفراغ للمحل التجاري موضوع الدعوى لا أساس له من الصحة ويفتقد إلى الإثبات ، وأن رغبة المستأنف عليه في إفراغه وحرمانه من مورد رزقه هي السبب في توجيهه للإنذار موضوع الحكم بالمصادقة المطعون فيه ، بحيث أن المستأنف عليه لا يمارس أي نشاط تجاري أو حرفي ولم يسبق له أن مارس التجارة أو حرفة معينة ، وهو الشيء الذي يؤكد خلو الإنذار بالإفراغ المطلوب المصادقة عليه من ذكر نوع النشاط التجاري الذي يمارسه أو يرغب في ممارسته المستأنف عليه ، وأن عنصر الاحتياج للإستعمال الشخصي يبقى واقعة مادية لا يمكن أن تبنى على الافتراض، و يتعين على الطرف المكري إثباتها، وأن ملف النازلة خال مما يفيد ذلك ، خصوصا أن المستأنف عليه يملك العديد من العقارات المشيدة عليها حاليا محلات تجارية بمدينة الزمامرة، و أن الرغبة في إفراغه من المحل تبقى هي السبب المباشر والحقيقي وراء سلوك المستأنف عليه لمسطرة الإفراغ وليس بسبب الاحتياج للإستعمال الشخصي كما يزعم، وأنه بناء على ذلك يكون السبب المزعوم في الإنذار منتفي وغير ثابت.

وحول الطلب المضاد بأنه يعيب على الحكم المستأنف خرق القانون وخرق حقوق الدفاع بيان ذلك فيما يلي: حول فساد التعليل الموازي لإنعدامها، فإنه يود إثارة سوء تعليل الحكم المطعون فيه ، فالمحكمة مصدره الحكم المطعون فيه لم تغل حكما طبقا للمقتضيات الآمرة المنصوص عليها في المادة 50 من ق.م.م، وذلك في جميع النقط التي ناقشتها في الحكم الغير المبني على أساس قانوني أو واقعي ، ناهيك عن تلك التي لم تناقشها رغم أنها تشكل نقطا قانونية وحاسمة في النازلة، وتنص المادة 50 من ق.م.م على أنه : " يجب أن تكون الأحكام دائما معللة " ، ويجب أن تكون الأحكام منسجمة ومنطقية وقانونية ، وتعبر عن فهم واضح للموضوع والوثائق والحجج التي يتم مناقشتها ، لأنها تعتبر عنوانا للحقيقة والعدل والمساواة بين المتقاضين ، وأن التعليل المهم ، باستعمال سلطتها التقديرية بشكل مخالف للقانون ، يعد بمثابة إنعدام التعليل، وأنه كيفما كانت السلطة المخولة لقضاة الموضوع لتقدير الحجج ومناقشة الطلبات ، فيجب أن يكون تعليلهم تعليلا صحيحا وكافيا ومنسجما مع ظروف القضية ، وإلا كان غير مرتكز على أساس قانوني ، ذلك أن سلطة المحكمة لا تسمح لها باستبعاد ما توصل إليه الخبير الذي قام في إطار تقويم الأصل التجاري المملوك للمستأنف باعتبار كافة عناصره المادية والمعنوية وكافة العوامل المضمنة في الأمر التمهيدي، وأن استبعاد الحكم المطعون فيه لجزء من التعويضات التي خلص إليها الخبير في تقريره عن فقدانه لأصله التجاري والمحددة من طرفه في مبلغ 320.000,00 درهم استنادا إلى المادة 7 من القانون رقم 49.16 يعد خرقا للقانون ولا يستقيم ونازلة الحال ، وأن الخبير وهو بصدد إنجاز تقريره واستنادا إلى المادة 7 من القانون رقم 46.16، وكما هو مضمن في تقرير الخبير أنه انتقل إلى مصلحة الضرائب بالزامرة وتسلم بناء على طلبه (5) شهادات للدخل تهم المستأنف ، وبالتالي يكون الحكم المطعون فيه ناقص التعليل ، سيما وأن المحكمة غيرت الوقائع لفائدة المستأنف ضده على حسابه ، مما يجعل ما ذهب إليه محكمة الدرجة الأولى في حكمها المطعون فيه مردودا من أساسه، والتمس لاجل ما ذكر تاييد الحكم فيما قضى به مع تعديله وذلك برفع التعويضات والقول و القرار لفائدة المستأنف في مواجهة المستأنف عليه بالتعويض عن الضرر الناتج عن انتهاء عقد الكراء وفقدان اصله التجاري والمحددة في مبلغ 375.300,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب، وأرفق مقاله بطي التبليغ ونسخة من الحكم

المستأنف.

وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة خلال المداولة من الطرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه يعرض من خلاله انه يؤكد جميع دفعواته بمذكرته الابتدائية المؤرخة في 28/03/2022 الموجودة في الملف، وبذلك يكون التعويض المقضي به من طرف المحكمة التجارية تعويضا صائبا ولاسيما أن المستأنف عليهم لا يتوفرون على التصريحات الضريبية لأربع سنوات الأخيرة التي حددتها المادة 7 من القانون 49/16 المتعلق بكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري، وأنه في غياب ذلك يبقى التعويض خاضعا للسلطة التقديرية للمحكمة ولا يمكن اعتماد الخبرة وهذا ما سار عليه العمل القضائي في القضايا التجارية والتي اشير لبعضها من خلال المذكرة المشار اليها، والتمس تأييد الحكم المستأنف.

وحيث بتاريخ 02/11/2022 اصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرارا تمهيديا تحت عدد 916 قضى باجراء خبرة تقويمية اسندت للخبير السيد عمر (ن).

وبناء على إدراج القضية بجلسة 04/01/2023 حضرها نائب المستأنف وافيد عنه أنه لم يؤد صائر الخبرة وتمسك بالخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية وتخلف دفاع المستأنف عليه ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 25/01/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف عدم جدية سبب الإفراغ لان المستأنف عليه له محلات عديدة ، كما عاب عليه نقصان التعليل عندما حدد التعويض في مبلغ 51.000,00 درهم بدل المبلغ المضمن بتقرير الخيرة والمحدد في مبلغ 375.300,00 درهم .

وحيث إنه وطالما أن الإنذار بالإفراغ بني على عنصر الاستعمال الشخصي وهو ما يعطي المكثري الحق في الاستفادة من تعويض كامل عن إنهاء عقد الكراء وبالتالي فلا مجال لمنازعة المستأنف في سبب الإنذار لأنه لا يدخل ضمن الأسباب التي قد تحرمه من التعويض سواء بصفة كلية أو جزئية والتي يمكنه المنازعة فيها وحدها وهو ما ينسجم مع قرار المجلس الأعلى –محكمة النقض حاليا- عدد 219 الصادر بتاريخ 19/02/2003 في الملف عدد 267/02 الذي جاء فيه: إذا كان سبب الإشعار مبنيا على الاستعمال الشخصي فإنه يعتبر صحيحا مادام المكثري يحصل على تعويض كامل عن الإفراغ. وهو ما يجعل الدفع المثار بهذا الشأن غير جدي ووجب رده.

وحيث امرت هذه المحكمة تمهيديا باجراء خبرة تقويمية عهدت للخبير السيد عمر (ن). كلف نائب المستأنفين بأداء صائرها دون جدوى والتمس نائبهم تمسكه بالخبرة المنجزة ابتدائيا ومما قررت معه المحكمة صرف النظر عن اجرائها والبت في الملف وفق وثائق الملف ومستنداته .

وحيث يشمل التعويض عن انتهاء عقد الكراء حسب مقتضيات المادة7 من القانون رقم 16-49 المتمسك به من طرف المستأنف قيمة الاصل التجاري التي تتحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة الى ما أنفقه المكثري من تحسينات واصلاحات وما فقده من عناصر الاصل التجاري كما يشمل مصاريف الانتقال ، وقد خولت هذه المادة للمكثري امكانية اثبات أن الضرر الذي لحق المكثري أخف من القيمة المذكورة.

وحيث يتبين بالرجوع للخبرة المنجزة ابتدائيا أنها جاءت مستوفية للشروط المطلوبة قانونا وأن الخبير أشار الى غياب التصاريح الضريبية وأفاد بان إدارة الضرائب امدته بخمسة شهادات للضريبة على الدخل وبالرجوع اليها تبين انها تتعلق بسنوات 2016 و2017 و2018 و2019 و2020 وجميعها تحمل مبلغ 54000 درهم باستثناء سنة 2020 التي تحمل مبلغ 12400 درهم.والذي صادف فترة كورونا - ومما يجب معه اعتبار مبلغ 54.000 درهم هو المبلغ المستحق عن الزبناء وفق ما جرى به العمل من اعتماد سنة واحدة من الربح المصرح به لدى إدارة الضرائب على خلاف ما ذهب اليه الحكم المطعون فيه لما استبعدها .

وحيث بخصوص التعويض عن حق الايجار فقد اعتبر الخبير ان السومة الكرائية لمحل مماثل حاليا تقدر في مبلغ 2500,00 درهم وهو مبلغ مناسب بالنظر لموقع المحل في مدينة سيدي بنور ومساحته التي تصل الى 8,9 امتار طولا و3,27 عرضا و3,76 امتار علوا , ونشاطه المتجلي في التلحيم وصناعة صناديق الشاحنات والاثمنة الحالية للعقارات وما تعرفه من تزايد , اضافة الى ان عقد الكراء الرابط بين الطرفين يرجع الى سنة 2013 , الامر الذي تكون معه السومة المقترحة والتعويض المحتسب من قبل محكمة البداية على أساس سنة والمحدد في 18.000 درهم قد جاء غير ملائم ووجب رفعه باعتماد ثلاث سنوات بالنظر لتاريخ كراء المحل كالتالي : $54.000 = 36 * (1000 - 2500)$ درهم , اما بخصوص التعويض عن مصاريف الانتقال المحددة من قبل الخبير واتعاب الوسيط وقيمة ضياع الزبناء ومصاريف الاستقرار والحصول على رخصة الاستغلال فهي عناصر لا تدخل في عناصر التعويض المنصوص عليها في المادة 7 من القانون رقم 16/49 باستثناء مصاريف الرحيل لذلك فالمحكمة واستنادا للعناصر المذكورة تقتصر عليها بمفردها وتحددها في مبلغ 1300.00 درهم كما حددها السيد الخبير .

وحيث ان المحكمة وبما لها من سلطة تقديرية في هذا المجال واستئناسا بتقرير الخبرة المنجزة واعتمادا على العناصر المادية والمعنوية للمحل التجاري موضوع الدعوى والضرر الذي سيلحق المكثري من جراء الافراغ وموقع المحل ومساحته والقيمة الحقيقية للكراء ومصاريف الانتقال الى محل بديل وقيمة الاصول التجارية المماثلة والمدة التي قضاها المكثري بالمحل فانها تقدر التعويض المستحق في مبلغ 109.300,00 درهم وتبعاً لذلك يتعين تأييد الحكم المستأنف مبدئياً مع تعديله وذلك برفع المبلغ المحكوم به الى المبلغ أعلاه .

وحيث انه يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت انتهائيا علنيا و حضوريا

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع : تاييد الحكم المستأنف مبدئياً مع تعديله وذلك برفع المبلغ المحكوم به الى مبلغ 109.300,00 درهم وجعل الصائر بالنسبة.