

Bail commercial : le juge apprécie souverainement l'indemnité d'éviction due au preneur privé de son droit de retour et n'est pas lié par la réduction opérée par l'expert (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64763	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5071
Date de décision 20221115	N° de dossier 2022/8206/1026	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Pouvoir d'appréciation du juge, Obligation d'information du bailleur, Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Éviction pour démolition et reconstruction, Évaluation du fonds de commerce, Droit de retour, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la détermination de l'indemnité due au preneur évincé pour cause de démolition, en cas de violation de son droit de priorité au retour par le nouveau propriétaire de l'immeuble. Le tribunal de commerce avait condamné ce dernier au paiement d'une indemnité jugée insuffisante par le preneur. L'acquéreur intimé contestait pour sa part être tenu des obligations du bailleur initial, faute de lien contractuel direct. La cour écarte ce moyen en retenant que l'acquéreur, en sa qualité d'ayant cause à titre particulier, est tenu des obligations des anciens propriétaires au visa des articles 10 et 11 de la loi 49-16, notamment celle d'informer le preneur de la possibilité d'exercer son droit au retour. Sur le montant de l'indemnité, la cour censure le rapport d'expertise en ce que l'expert a outrepassé sa mission technique en réduisant de moitié la valeur de l'actif commercial pour des motifs d'équité relevant de la seule appréciation du juge. Usant de son pouvoir souverain d'appréciation et s'inspirant des éléments techniques du rapport, la cour réévalue distinctement les préjudices liés à la perte de la clientèle, de la réputation commerciale et du droit au bail, tout en rejetant la demande relative aux frais d'amélioration et de déménagement faute de preuve. Le jugement est en conséquence réformé par une augmentation du montant de l'indemnité allouée au preneur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد مصطفى (ت.) بواسطة دفاعه ذ/ مولاي رشيد (ا.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 06/01/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 03/11/2021 تحت عدد 4075 في الملف رقم 265/8207/2021 والقاضي :

في الشكل: بقبول الدعوى.

في الموضوع: الحكم على المستأنف عليه بأدائه لفائدة المستأنف مبلغ 48.260 درهم و بتحميله مصاريف الدعوى و رفض باقي الطلب.

في الشكل:

حيث سبق البث في الاستئناف بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي عدد 447 الصادر بتاريخ 24/05/2022.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنف مصطفى (ت.) تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عرض من خلاله، أنه صدر في مواجهته حكما ابتدائيا قضى بإفراغه ويرفض طلبه بإجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل وهو الحكم الذي صدر بشأنه قرار استئنافي قضى بإلغاء ما بت فيه من رفض طلبه إجراء خبرة والحكم من جديد بعدم قبوله و تأييده في الباقي، وأنه قام بإفراغ المحل المكتري بتاريخ 2016/8/4 الا ان الطرف المدعى عليه الأول لم يحترموا الآجال القانونية والمساطر المتبعة وقاموا بتفويت العقار للمدعى عليه الثاني من دون ان يوجهوا له رسالة من أجل الرجوع داخل الأجل القانوني في حين انه قام بإنذارهم بحقه في الرجوع ، والتمس لأجل ذلك الحكم له بتعويض مسبق قدره 10.000 درهم وإجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري.

وبناء على المذكرة الجوابية التي أدلى بها الطرف المدعى عليه الأول الورثة بواسطة نائيه وجاء فيما بان القانون رقم 49.16 لا يطبق على الطلب الحالي وان المستأنف لم يقم بإخبارهم برغبته في الانتفاع بحق الأسبقية داخل الأجل القانوني وسقط حقه في المطالبة بالتعويض تبعا لذلك فضلا عن كونه لم يلحق به أي ضرر بسبب الافراغ، ملتمسين أساسا الحكم بعدم قبول الدعوى واحتياطيا رفضها.

وبناء على المذكرة الجوابية التي أدلى بها المدعى عليه الثاني المستأنف عليه بواسطة نائيه وجاء فيما بان لا علاقة له بالمستأنف وان ما أدلى به من وثائق لا تتعلق به ولا بالطرف المدعى عليه الأول وكان يتعين عليه تقديم طلبه في مواجهتهم دونه فضلا عن انه لم يتوصل بأية انذار والأحقية في الرجوع، ملتمسا أساسا عدم قبول الطلب واحتياطيا رفضه.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 30/06/2021 القاضي بإجراء خبرة.

و بعد تعقيب نائب الطرفين على الخبرة أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف بخرق الحكم المستأنف للقانون : إذ صدر حكم ابتدائي عدد 2383 بتاريخ 2014/06/10 ملف تجاري عدد

14/12/2014 قضى شكلا بقبول الطلبين الأصلي والمضاد وفي الموضوع برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المضاد بإفراغ المستأنف من المحل بالعنوان شارع [العنوان] القنيطرة بعد تسلمه تعويض قدره 25.740.00 درهم من ورثة المرحوم (ح.) مولاي الحسن وهو الحكم الذي تم تأييده بمقتضى قرار رقم 72 بتاريخ 08/01/2015 ملف رقم 4879/8206/2014 والذي قضى في منطوقه بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل والحكم من جديد بعدم قبول الطلب وتأيدته في الباقي , وحيث انه بعد مواصلة المدعى عليهم لإجراءات التبليغ والتنفيذ طبقا للقانون القديم ظهير 24-5-1955 تم الإفراغ من طرف المستأنف بتاريخ 04/08/2016 لياشر بعدها المدعى عليهم بعد إفراغ جميع العمارة في عملية الهدم وإعادة البناء لكنهم لم يحترموا الآجال القانونية والمساطر المتبعة في الإفراغ للهدم , وحيث أن القانون القديم أثناء مباشرة المستأنف عليهم بإجراءات الإفراغ كان يفرض عليهم بعد سلوك المساطر القانونية عدم تفويت العقار وهو ما أكدوه بمقتضى مذكراتهم الجوابية أمام المحكمة التجارية بالرباط بجلسة 26/03/2014 إلا أنهم قد قاموا بالتحايل والتدليس بعدما فوتوا العقار إلى السيد حسن (و.) المدعى عليه الثاني مما يمنح للمستأنف التعويض الكامل في مواجهتهم جميعا وتضامنا هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن المادة 11 من قانون 16/49 تفرض على المدعى عليهم باعتبارهم أصحاب الملك أن يوجهوا رسالة إلى المستأنف المكثري من أجل الرجوع وهو ما لم يقوموا به داخل الأجل القانونية بل العكس هو الذي حصل بمراسلة المستأنف للمدعى عليهم جميعا بمحضرين لتبليغهم بحق الرجوع محضر الأول بتاريخ 20/10/2016 رففته إعلام ومحضر تبليغ ومحضر ثاني في مواجهتهم بتاريخ 25/02/2020 ومحضر ثالث في مواجهة المشتري المدعى عليه الثاني حسن (و.) لتاريخ 20/02/2020 ومحضر معاينة بتاريخ 2020/2/19 يثبت وجود ثلاث محلات تجارية فقط أصغرها مساحتها 51 متر مربع وأن المحكمة بالرجوع إلى مقتضيات قانون 16-49 في القسم الثاني وخاصة المواد 8-9-10-11 سيتضح لها أن حق الرجوع ثابت وأن عملية التدليس واضحة وأن المستأنف قد حرم من التعويض ومن حق الرجوع المكفول دستوريا من عدم تواجد المحل التجاري الذي أفرغ منه ضدا على القانون وبالتالي فإن جميع المواد القانونية تحيل على المادة السابعة من قانون 16-49 و بالتالي يستحق المستأنف تعويضا كاملا لاسيما أن له وثائق تثبت الضرر وفقدان الزبائن والسمعة التجارية والضرر الناتج عن التنقل والكراء وفقدان قيمة التعويض والأصل التجاري منذ سنة 1981 رففته مجموعة وثائق تثبت ادعاءات المستأنف والمحكمة الابتدائية قد خرقت القانون حينما لم تلتفت إلى جميع الوثائق والمعطيات والأصل التجاري وممارسة مهنة الحلاقة منذ سنة 1980 تكون قد خرقت القانون لاسيما حينما أجابت على تقرير الخبرة فيما يخص التعويض عن فقدان الزبائن والسمعة التجارية باستبعاد هذا التعويض لعدم مسك المستأنف لمحاسبة منتظمة وهو قول فيه خرق للقانون وللإجراءات القضائية لاسيما القرار الصادر عن محكمة النقض بتاريخ 2016/02/11 تحت عدد 3/201 في الملف الإداري عدد 2530/4/3/14 والذي جاء فيه في مختصره : " أن المحكمة أصدرت القرار المطعون فيه لما استأنست بتقرير الخبير المنتدب من طرفها وأبرزت العناصر الإيجابية للعقار باعتباره أرضا تقع داخل المدار الحضري وموقعه الاستراتيجي المهم الذي يعرف حركة مرور كثيفة كمتنفس أساسي للنقل بالمنطقة ونشاطه التجاري والصناعي المهم إلا أنها ذهبت في نفس الوقت وقدرت التعويض تلقائيا وبصورة مخالفة لاستنتاجات الخبير اعتقادا منها أنها تملك السلطة في التقدير في حين أنه وبمقتضى الفصل 66 من قانون مسطرة المدنية فإن المحكمة وإن كانت غير ملزمة برأي الخبير فهذا يوجب عليها الاحتكام إلى خبرة أخرى لتوضيح العناصر الواقعية والفنية التي تشكل المعايير في تحديد التعويض , ولذلك فإن المحكمة لما أوردت في تعليلها بأن المبلغ المقترح من طرف الخبير يبقى مبالغ فيه ثم تصدت تلقائي لتحديد التعويض اعتمادا فقط على سلطتها التقديرية دون تعيين خبير آخر لتحديد التعويض حسب الاعتبارات التي تراها مناسبة في تحديده تكون قد خالفت ما أوجبه الفصل 66 وعرضت قرارها للنقض " إذ يتضح الخرق أيضا حينما استبعدت المحكمة التعويض عن الحق في الكراء بعللة عدم إثباتها بل وأكثر من ذلك حكمت بمصارف الانتقال لمحل جديد بكل ما يلزم ذلك من تغيير وفقدان الزبائن والبعد عن مركز المدينة والخسائر واضطراب السمعة التجارية بصعوبة انتقال الزبائن لأكثر من 40 سنة إلى محل بعيد عن مركز المدينة الغير المعروف حددت كل هذه الخسائر في مبلغ 2000 درهم فكان حريا على المحكمة حينما لم تتوقف في الوصول إلى التعويض المناسب بناء على المعطيات الفنية والتقنية والتجارية أن تأمر بخبرة إضافية حتى تكون قناعتها السليمة في تحديد التعويض العادل للمستأنف بل اكتفت بسلطتها التقديرية وحكمت بمبلغ لا يتناسب بتاتا ومعطيات الملف كما ستلاحظ المحكمة حينما تنشر الدعوي من جديد.

و بخصوص نقصان التعليل الموازي لانعدامه : أن محكمة الاستئناف بعد رجوعها لحيثيات الحكم ومناقشة القضية سيتبين لها لا محالة

أن الحكم الابتدائي غير معلل تعليلًا كافيا مما يعني بطلانه وستناقش المحكمة الدعوى من جديد وستأمر بتعديل الحكم وإبطاله للعلل أعلاه، لأن تعليل الأحكام من كماليها وهم ما يفترض له الحكم الابتدائي ولأن نقصان تعليل الأحكام يعد من انعدامه، لذلك يلتزم الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي التجاري الصادر عنه تجارية الرباط وبعد التصدي الحكم وفق ما جاء في تقرير الخبرة بالمرحلة الابتدائية.

إدلى : نسخة حكم عادية .

و بجلسته 19/04/2022 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية جاء فيها إن الحكم الصادر عن المحكمة التجارية موضوع الطعن بالاستئناف لم يصادف الصواب عندما قضى على المنوب عنه بأداء مبلغ 48.260.00 درهم وإن كل حكم يجب أن يكون معلا تعليلًا كافيا وأن يجيب عن جميع الدفوعات المثارة أمامه وإنه بالرجوع إلى الحكم فإنه لم يتناول جميع الدفوعات التي أثارها في المرحلة الابتدائية ولم يتناولها بالدراسة والبحث الشيء الذي يكون معه الحكم معيبا شكلا وموضوعا إذ يؤكد بأن العلاقة التي تربط ما بين الطرف المستأنف والمنوب عنه لا توجد بتاتا وغير قائمة الشيء الذي يتعين معه التأكيد على التصريح بعدم قبول الدعوى على حالتها وإن الدعاوى المشار إليها والمعتمد عليها لا علاقة لها بالمنوب عنه ولم تصدر في مواجهته وإنه أدلى في المرحلة الابتدائية بوثيقة التزام مفادها أن المنوب عنه حفظ حق بعض المكترين للرجوع إلى نفس العقار بعد إعادة بنائه وإن التزامه هذا ينصب على أحقيته في الرجوع والحال أن العقار أعيد بنائه وأصبح قابلا للاستعمال والاستغلال وإن المنوب عنه اكد ولازال يؤكد ذلك من باب الاحتياط على أن العمارة مجرد محلات تجارية عبارة عن مكاتب وأنه أدلى بشواهد من المحافظة العقارية تثبت أن مجموعة من المكاتب بستة شواهد من المحافظة تؤكد بأن المحلات باسم المنوب عنه و فارغة الشيء الذي يتعين معه رفض الطلب لعدم إخبار المنوب عنه بأحقية الرجوع وإن التزام المنوب عنه ينصب على حفظ المستأنف في الرجوع إلى المحل التجاري بعد بنائه سواء عن طريق الكراء أو الشراء وذلك حسب ثمن السوق الحالي وإننا نؤكد بأنه لا علاقة للمنوب عنه بالطرف المستأنف لأن العلاقة بينه وبين ورثة (ح.) وهم الذين توصلوا بالإندار وليس المنوب عنه الشيء الذي يؤكد بأن المستأنف عليه لم يتوصل بأي إنذار يتعلق بالأحقية بالرجوع الشيء الذي يؤكد على أن ورثة (ح.) هم الملزمون بالتعويض وأن الطرف المستأنف عليه الحالي لا علاقة له بنازلة الحال واحتياطيا إن الخبرة المنجزة من طرف الخبير هشام (ب.) جد مبالغ فيها وأن النتيجة التي خلص إليها تتناقض و واقع الحال واحتياطيا إن الطرف المستأنف أكد أمام المرحلة الابتدائية بكونه التمس المصادقة على الخبرة إلا أن المحكمة وهي تستعمل سلطاتها التقديرية وتراعي الظروف المحيطة بالمحل التجاري من مساحة و ثمن الكراء والسمعة التجارية والعناصر المعنوية والتجارية ارتأت تحديدها في المبلغ المشار إليه في الحكم الابتدائي، لذلك يلتزم أساسا وبعد التصدي التصريح بعدم قبول الطلب للعلل أعلاه واحتياطيا وبعد التصدي التصريح برفض الطلب واحتياطيا جدا المصادقة على المبلغ الوارد في الحكم الابتدائي وجعل الصائر على من يجب.

و بناء على القرار التمهيدي عدد 447 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 24/05/2022 والقاضي بإجراء خبرة تقويمية تسند للخبير السيد عبد الهادي (س.) الذي خلص في تقريره أن القيمة الإجمالية للأصل التجاري هي 300730 درهم وأنه ونظرا للتفاوت بين هذه القيمة وبين مجموع المبالغ الكرائية التي قبضها المستأنف عليه طيلة فترة الكراء الممتدة منذ حوالي 40 سنة والربح الذي ظل يتوخاه من هذه المعاملة الكرائية فإنه يتعين إعمال خفض نسبي يناهز 50% من قيمة الأصل التجاري المذكور ليصبح التعويض محدد في مبلغ 150.365.00 درهم .

و بجلسته 11/10/2022 أدلى دفاع المستأنف بمستنتجات بعد الخبرة التقنية جاء فيها إن السيد الخبير قام بمهمته ووضع تقريره لدي كتابة الضبط وبالرجوع إلى التقرير المذكور يلاحظ أن الخبير احترم مقتضيات الحكم التمهيدي وجاء تقريره مصادفا ومحترما لمقتضيات المادة 63 من ق.م.م فيما يخص الحضورية حيث حدد جميع مستلزمات الأصل التجاري موضوع الخبرة باعتباره يوجد بشارع رئيسي بمدينة القنيطرة وهو شارع الحسن الثاني المعروف برواجه الدائم كما جاء وقيمة العقارات في المكان والزمان الحالي واليد العاملة الذي يشغلها الأصل التجاري وقيمة الكراء والهدف من الإفرار للهدم كأساس للدعوى والمنافع والمضار التي سيخلفها ويفوتها قرار الإفرار والمردود السنوي والشهري للأصل التجاري وقيمة التجهيزات وديون الزبناء ومصاريق الانتقال وفقدان الربح والاضطراب في التجارة وتحمل الزيادة في الكراء وديون المستأنف عليهم من قبل الشركات وأقدمية الأصل التجاري أكثر من 40 سنة إلا أنه لم يراع حينما خلص في تحديد القيمة الحقيقية للأصل التجاري المنطق والواقع فبعد تفصيله الصحيح وتحديده لكل الخسائر التي

تحملها المستأنف خلص حسب تقريره إلى قيمة إجمالية وهي 300.730,00 درهم وهو على كل حال تعويض متوسط بالنظر إلى جميع المعطيات والوثائق والأقدمية إلا أنه اجتهد وأعمل سلطة تقديرية مكان القضاء وهو خبير ملزم بمقتضيات المادة 63 من ق.م.م والتي تجعله مستشارا فنيا فقط ولا يقدم استنتاجات حينما قام بتقسيم هذا المبلغ إلى النصف واقترح مبلغ 150.365,00 درهم، معللا تعليله اللامنطقي و اللاواقعي بكون المستأنف عليه لم يستفد من واجبات الكراء طيلة مدة 40 سنة إلا من مبلغ 350.000,00 درهم أي عن الواجبات الكرائية بين 300 درهم و 750 درهم طيلة هذه المدة، فلا يعقل أن يستفيد العارض من مبلغ 300.000,00 درهم الذي وصل إليه نفس الخبير بطرقه وتحليله والمستأنف عليه لم يستفد إلا بنفس المبلغ من الكراء وكأنه يقول لا يمكن أن نرجع واجبات الكراء التي توصل بها المكري المستأنف عليه إلى المستأنف المكثري طبقا وتحقيقا في دعوى الرجوع والتعويض عن الأصل التجاري و الحال أنه قد نسي أو تناسى أن قيمة العقار قد بيعت بأكثر من مليار سنتيم يعني أي 20.000 درهم للمتر المربع في بقعة مساحتها 1000 متر، لماذا السيد الخبير لم يذكر قيمة العقار والاستفادة التي استفاد منها المستأنف عليه والأرباح التي حققها كما هو واضح من الوثائق المرفقة بالملف الابتدائي والاستئنافي. كما أن مبلغ 750 درهم كواجبات الكراء كانت في إبانها مبلغا محترما فلا يمكن أن نضع القياس ونسقط واجبات الكراء للمرحلة السابقة على المرحلة الحالية فالأحوال تغيرت والأسعار تبدلت و إن السيد الخبير ولو أنه قد خلص إلى القيمة المتوسطة القريبة من الحقيقة وهي 300.000 درهم إلا أنه اجتهد خارج النص حينما قسم المبلغ كما سماه بإعمال معامل التحيين منذ سنة 1982 وهو حق أريد به باطل فيبقى للمحكمة باعتبارها الفيصل في هذه النازلة وأن الخبرة الفنية ما هي إلا وسائل لاسترشاد القاضي التجاري للوصول إلى الحقيقة أن ترجع الأمور إلى نصابها لاسيما أن هناك خبرة سابقة في الملف في المرحلة الابتدائية حددت المبلغ في 180.000,00 درهم ، لذلك يلتمس الحكم بالمصادقة على تقرير الخبرة مع الرفع منها إلى الحد الأنسب واقعا وقانونا حسب معطيات الملف ووثائقه وما تقدم به.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 11/09/2022 أُلقي بالملف بمستنتجات بعد الخبرة للأستاذ (أ.) عن المستأنف و تخلف الأستاذ (ق.) رغم التوصل لجلسة يومه بمحل المخابرة معه بمكتب الأستاذ مصطفى (أ.) المحامي بهيئة الدار البيضاء و تخلف المحافظ رغم سابق التوصل، فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 08/11/2022 و بما وقع التمديد لجلسة 15/11/2022

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف بأوجه الاستئناف المبسوطه أعلاه .

و حيث أجاب المستأنف عليه بكون الحكم موضوع الاستئناف لم يصادف الصواب فيما قضى عليه من أداء لأنه أولا لم يجب على دفعه المثارة ابتدائيا و تانيا لأنه لا تربطه أية علاقة بالمستأنف بل أن التزامه ينصب على حفظ حق المستأنف في الرجوع الى المحل التجاري بعد بنائه سواء عن طريق الكراء أو الشراء و ذلك حسب تمت السوق الحالي و أن الخبرة المنجزة ابتدائيا جد مبالغ فيها .

لكن حيث أن ما يدفع المستأنف عليه يبقى على غير أساس لأن المحكمة الأولى أجابت عن جميع الدفع المثارة من قبله معتبرة أن الحق انتقل إليه وفقا لما نصت عليه المادتين 10 و 11 من القانون 49.16 و كذلك بحسب ما هو ثابت من شهادة الملكية المدلى بها و المؤرخة في 24/07/2019 و المتبته لملكيته للمحل موضوع النزاع و أنه يعد ذلك خلفا خاصا للمالكين السابقين و أنه لم يقم بإعلام المستأنف بتاريخ التمكين من المحل الجديد رغم ما يزيد عن ثلاث سنوات من تاريخ إفراغه ، مما يكون معه الدفع في غير محله و يتعين رده .

و حيث أن هذه المحكمة و بعد منازعة المستأنف في قدر المبلغ المحكوم به من طرف المحكمة الابتدائية أمرت بإجراء خبرة تقويمية جديدة مع تحديد مهمة الخبير في الانتقال الى محل النزاع و تبيان مواصفاته اعتمادا على وثائق الملف و تحديد التعويض المستحق للمستأنف عن حرمانه من حق الرجوع إلى المحل بعد بنائه اعتمادا على التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة و ما أنفقه من إصلاحات و ما فقده من عناصر الأصل التجاري و كذا مصاريف الانتقال إلى محل آخر مع تحديد كل نقطة على حدى و أن الخبير المعين خلص تحدد التعويض المستحق في مبلغ 150.365.00 درهم بعد أن قام بتقسيم المبلغ الذي توصل إليه و المحدد في 350.000

درهم معللا ذلك يكون المستأنف عليه لم يستفيد من واجبات الكراء طيلة مدة 40 سنة و الربح الذي ظل يتوخاه من هذه المعاملة الكرائية و قام على إثر ذلك بخفض نسبي يناهز 50% من قيمة الأصل التجاري المذكور .

و حيث أنه بالرجوع إلى التقرير المنجز يتبين أن الخبير المعين احترام مقتضيات الفصل 63 ق.م.م ، كما حدد جميع مستلزمات الأصل التجاري موضوع الخبرة باعتباره يوجد بشارع رئيسي بمدينة القنيطرة و هو شارع الحسن الثاني المعروف برواجه الدائم كما ناقش قيمة حق في الكراء و الهدف من الإفراغ الذي هو الهدم و إعادة البناء و المنافع و الأضرار التي يستخلفها قرار إفراغ المستأنف و كذلك المردود السنوي و الشهري للأصل التجاري و قيمة التجهيزات و الزبناء و مصاريف الانتقال و فقدان الربح إلا أنه لم يكن موفقا لما اجتهد خارج النص و قام بتقسيم المبلغ و سماه بأعمال معامل التحيين منذ سنة 1982 باعتباره هو خبير فنيا لا يحق له اعطاء استشارة أو البث في نقطة هي من اختصاص القضاء .

و حيث استئناسا بما ورد بالتقرير فإن هذه المحكمة و بما لها من سلطة تقديرية ارتأت تحديد التعويض عن الزبناء و السمعة التجارية و الأسم التجاري في مبلغ 118000 درهم بعد الأخذ بعين الاعتبار نوعية النشاط التجاري الذي كان مزاولا بالمحل و مدة الاستغلال و التي تقارب 35 سنة و الموقع التجاري المهم و الحق في الكراء في مبلغ 46000 درهم استنادا الى الفرق بين السومة وقت الإفراغ و على سومة كراء محل مماثل الجارية في السوق و التي لا تقل عن 2000 درهما للشهر أما بخصوص التعويض عن ما انفقته المستأنف من تحسينات و إصلاحات و مصاريف الانتقال الى محل آخر فإن المستأنف لم يتبناها بأية حجة ، مما يبقى الطلب بشأنها غير مؤسس .

و حيث استنادا لمعطيات أعلاه فإنه يتعين رفع التعويض المحكوم به إلى 164000 درهم و تأييد الحكم المستأنف في باقي مقتضياته .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : سبق البث في الاستئناف بالقبول

في الموضوع : باعتباره جزئيا و تعديل الحكم المستأنف و ذلك برفع المبلغ المحكوم به الى 164.000.00 درهم و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة