

**Bail commercial : L'indemnité
d'éviction doit couvrir
l'intégralité du préjudice subi
par le preneur, y compris la
valeur de la clientèle et de la
réputation omise par les
premiers juges (C.A. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 56917	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4473
Date de décision 20240926	N° de dossier 2024/8219/3023	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux	Mots clés Réformation du jugement, Pouvoir d'appréciation du juge, Omission d'un élément du préjudice, Indemnité d'éviction, Évaluation du fonds de commerce, Droit au bail, Congé pour usage personnel, Clientèle et réputation, Changement d'activité, Bail commercial		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à l'indemnité d'éviction due au preneur en cas de congé pour usage personnel, la cour d'appel de commerce se prononce sur la portée du contrôle judiciaire du motif du congé et sur les modalités d'évaluation du préjudice. Le tribunal de commerce avait validé le congé, ordonné l'expulsion et fixé une indemnité d'éviction en deçà de l'évaluation expertale. Le preneur appelant contestait la validité du motif de reprise et le caractère insuffisant de l'indemnité, tandis que le bailleur, par appel incident, soutenait que le changement d'activité du preneur avait entraîné la perte du fonds de commerce. La cour écarte le moyen tiré du caractère non sérieux du congé, rappelant que le contrôle du juge sur le motif de l'éviction est limité aux cas prévus par l'article 8 de la loi 49.16, ce qui n'inclut pas la reprise pour usage personnel, laquelle est valablement exercée sous réserve du paiement d'une indemnité complète. Elle retient également que le simple changement d'activité ne saurait entraîner l'extinction du fonds de commerce, celle-ci n'intervenant qu'après une fermeture de deux ans. Relevant en revanche que le premier juge a omis de statuer sur la composante relative à la clientèle et à la réputation commerciale, la cour procède à une nouvelle liquidation du préjudice en intégrant cet élément. Le jugement est par conséquent réformé par l'augmentation du montant de l'indemnité d'éviction, l'appel incident étant rejeté.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد سعيد (خ.) بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 06/05/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 754 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 29/02/2024 في الملف عدد 2950/207/2023 القاضي في الشكل بقبول الطلبين الأصلي و المضاد وفي الموضوع في الطلب الأصلي المصادقة على الإنذار الذي توصل به المدعى عليه بتاريخ 19/5/2023 وبإفراغه من المحل التجاري الكائن بتجزئة عين الـروز رقم 32 الصخيرات هو و من يقوم مقامه أو بإذنه مع تحميله الصائر و رفض باقي الطلبات وفي الطلب المضاد أداء المدعى عليهما فرعيا تعويضا عن الإفراج بمبلغ 97.000,00 درهم مع تحميله الصائر .

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا. كما أن الاستئناف الفرعي باعتباره تابعا للاستئناف الأصلي وجودا وعلما فإنه بالتبعية مقبول شكلا

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المدعيين المصطفى (ش.) و عبد الله (ش.) تقدما بواسطة نائبهما بتاريخ 08/09/2023 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرضا فيه أنهما يكران للمدعى عليه المحل التجاري المخصص لبيع الدجاج ، والكائن بتجزئة عين الـروز رقم المنزل 32 الصخيرات ، وذلك بسومة كرائية قدرها 2300 درهم ، وأنهما يرغبان وضع حد للعلاقة الكرائية التي تربطهما بالمدعى عليه ، واسترجاع المحل المكترى من أجل استعماله شخصيا من طرفهما وأبنائهما العاطلين عن العمل ، وأنهما قاما بتوجيه انذار للمدعى عليه في إطار مقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 يشعرانه فيه برغبتهما في إفراغ المحل التجاري المذكور للاحتياج وذلك داخل أجل 3 أشهر ابتداء من تاريخ توصله بالإنذار ، ملتزمين المصادقة على الإنذار الذي توصل به المدعى عليه بتاريخ 19/05/2023 والحكم تبعا لذلك بإفراغه من المحل التجاري المكترى المخصص لبيع الدجاج الكائن بتجزئة عين الـروز رقم المنزل 32 الصخيرات ، وذلك للاحتياج هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه أو بدون إذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر ، وأرفقا مقالهما بنسخة لعقد كراء ونسخة من الإنذار مع محضر تبليغه .

وبناء على مذكرة الإدلاء بوثائق للمدعيين بواسطة نائبهما بتاريخ 26/10/2023 واللذان أدليا من خلالها بنسخة مصادق عليها من عقد الكراء ملتزمين ضمها لوثائق الملف .

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مقابل للمدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 26/10/2023 والذي أجاب من خلالها بأن الدعوى الحالية غير مقبولة على حالتها لكون المدعيان لم يدلوا بعقد الكراء الذي يربطهما به ، وأن الصفة غير ثابتة في نازلة الحال، وأن الإنذار الموجه لهما غير مقبول لكون العقار موضوع الدعوى الحالية مملوك للمدعي الأول فقط استنادا لشهادة الملكية ، وأن المدعي الثاني لا صفة له في الدعوى ، وأن السبب الثاني المستند إليه هو سبب غير جدي وغير حقيقي ، سيما وأن المدعي يملك مجموعة من المحلات التجارية بجماعة الصخيرات ، وأن الطرف المدعي ملزم بالإدلاء بما يفيد عدم توفره على محلات تجارية أخرى بنفس المنطقة وذلك من أجل التأكد من واقعة الاحتياج ، وفي المقال المضاد عرض من خلاله أنه من شأن إفراغه من محله التجاري أن يلحق به ضرر كبير سيما

وأن هذا المحل اكتسب شهرة تجارية وزبناء استغرقت منه ما يزيد عن 20 سنة من العمد الجاد ، ملتصقا في الشكل عدم قبول المقال الافتتاحي وفي الموضوع برفضه ، وفي المقال المضاد الحكم بتعويضه عن الضرر اللاحق به جراء إفراغه من محله التجاري محل التجاري المكترى الكائن بالرقم 32 تجزئة عين الروز الصخيرات ، وذلك بعد إجراء خبرة حسابية لتحديد قيمة الضرر اللاحق به ، مع حفظ حقه في الإدلاء بمسنتجاته الختامية على ضوء الخبرة المنتظرة وجعل الحكم مشمولاً بالنفاذ المعجل وتحميل الصائر من يجب ، وأدلى بشهادة الملكية.

وبناء على الحكم التمهيدي رقم 627 الصادر بتاريخ 09/11/2023 والقاضي بإجراء خبرة تقويمية كلف للقيام بها السيد الخبير السيد محمد (ي).

وبناء على تقرير الخبرة المودع بكتابة ضبط هاته المحكمة بتاريخ 25/01/2024 .

وبناء على مذكرة بعد الخبرة المنجزة من قبل نائب المدعيين والذي عرض فيها انه بخصوص معاينة المحل التجاري والنشاط الممارس به فإن الأصل التجاري للمحل موضوع التقويم هو مستغل في بيع الدجاج الكائن بتجزئة عين الروز الرقم 32 الصخيرات وهو ما جاء في المقال الافتتاحي ولم يناع فيه المدعى عليه أصليا ، إلا أنه وبعد توصل هذا الأخير بالإنذار من أجل الافراغ للاحتياج بتاريخ 19/05/2023 فإنه قام منذ شهر غشت 2023 بالشروع في إحداث بعض التغييرات في المحل وبدون حصوله على موافقة مكتوبة من المدعيين ليقوم المدعى عليه في شهر يناير من سنة 2024 بتغيير النشاط المتفق عليه معه كليا من محل لبيع الدجاج إلى محل لبيع الزرابي والأفرشة والأغطية، وذلك خلصة وفي غفلة من المدعيين وبهدف الحصول على تعويض مهم عن أصله التجاري ، وأن المحكمة أمرت تمهيداً بإجراء خبرة على المحل موضوع الضرر ، وقد أكد السيد الخبير امحمد (ط.) بموجب خبرته المنجزة بتاريخ 21/10/2020 بأن المحل الذي يستغله المدعى عليه هو مخصص لبيع الدجاج وليس لبيع الزرابي والأفرشة وهو ما أقر به المدعى عليه في تصريحاته للخبير وكذلك من خلال الوثائق التي أدلى بها من خلال محضر معاينة واثبات حال لأمين الحرفة، وبالتالي فإن عناصر الأصل التجاري للمحل المكترى المستغل في بيع الدجاج قد اندثرت بسبب تغيير المدعى عليه للنشاط التجاري المتفق عليه كما هو واضح من اقراره بممارسة النشاط السابق، وأنه لم يعد هناك أي زبناء ولا سمعة تجارية لنشاط الدجاج حتى يمكن تقويمها، وبخصوص تقييم مصاريف التحسينات والإصلاحات فإنه يتبين للمحكمة بأن الخبير اكتفى فقط بالاعتماد على الشهادة المكتوبة لأمين الحرفة دون أعمال خبرته الشخصية في تحديدها بنفسه، وأنه لا يسوغ له أن يستند على مجرد وثيقة مدلى به من طرف المدعى عليه أصليا سلمت له على سبيل المجاملة فقط من طرف قريبه الذي يشغل أمين الحرفة، وأنه وما دام المدعى عليه أصليا لم يتسلم منهما موافقة كتابية قصد انجاز الإصلاحات المزعومة وتغيير النشاط، فإنه لا يمكنه المطالبة بقيمة الإصلاحات المذكورة طبقاً لعقد الكراء، وبخصوص الزبائن والسمعة التجارية خلص السيد الخبير إلى تقدير قيمة التعويض عن فقدان عنصر الزبناء والسمعة التجارية في مبلغ 18000 درهم، وذلك اعتماداً على موقع المحل ومدة ممارسة النشاط التجاري به لكن نشاط بيع الزرابي والأغطية لم يكتسب بعد عنصر الزبناء والسمعة التجارية، علماً أن المدعى عليه أصليا لم يفتح المحل بالنشاط الجديد إلا بأواخر شهر دجنبر 2023 أي بعد إصلاحه كما أقر بذلك أمين الحرفة ، وأنه لم يمض على الشروع في ممارسة النشاط الجديد أقل من شهرين، وأنه لم يكتسب بعد عنصر الزبناء والسمعة التجارية علماً أن النشاط السابق الممارس بالمحل وهو بيع الدجاج يختلف تماماً عن النشاط الحالي المتمثل في بيع الزرابي والأغطية، و بخصوص مصاريف البحث عن محل تجاري آخر فغن الخبير ر قد تجاوز النقطة المحددة له بالأمر التمهيدي إلى تقييم أمور لا تدخل ضمن تكوين عناصر الأصل التجاري، واقترح تعويض المدعى عليه أصليا بمبلغ 7000 درهم عن مصاريف البحث عن محل تجاري آخر. و أن الأمر التمهيدي لم يأمر السيد الخبير بتحديد ذلك، وأن مصاريف البحث لا تدخل ضمن عناصر الأصل التجاري، وخصوص الحق في الكراء فإن الخبير حدد التعويض عنه بناء على أن السومة الكرائية الحالية للمحل هي 3500 درهم لكن، السومة الكرائية الحالية للمحل هي ما بين 2500 درهم و 3000 درهم، وأن التعويض عن الحق في الكراء لا يتجاوز مبلغ 25.000 درهم ملتصقين استبعاد التعويض المقترح من طرف الخبير كقيمة للإصلاحات المزعومة وعدم الحكم به واستبعاد التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية وعدم الحكم بهما . واستبعاد مصاريف البحث عن محل آخر وإعمال المحكمة لسلطتها التقديرية بخصوص التعويض عن الافراغ والحكم للمدعى عليه أصليا بمبلغ لا يتجاوز 25.000 درهم .

وبناء على مذكرة لنائب المدعى عليه بعد الخبرة والتي عرض فيها ان الخبير لم يكن موضوعيا عندما حدد قيمة العناصر المعنوية للأصل التجاري من زبناء و سمعة التجارية في مبلغ 18.000 درهم ، و الحال ان المحل يتواجد بمركز مدينة الصخيرات الذي يعج بالزبناء، و ان المحل التجاري معروف لدى الجميع ويشهد إقبالا كبيرا، و ان المبلغ المحدد من طرف الخبير المنتدب مبلغ زهيد و لا يمثل الضرر الحقيقي الذي سوف يلحق به من جراء الإفراغ وان الخبير المذكور اعتمد في تحديد الحق في الكراء على مجموعة من العقود المنتقاة بدقة ممن قبل الطرف المدعي اصليا خصوصا وان هاته المحلات لا تتواجد بنفس الشارع كما ان مساحتها صغيرة بالمقارنة مع المحل التجاري المكترى سيما و ان محلات تجارية مشابهة نفس الشارع و نفس مساحة المحل (المكترى) تبلغ قيمة السومة الكرائية بها ما بين 7000 و 15000.00 درهم وان المدعى عليه اصليا اكرى المحل مند مايزيد عن 18 سنة أي مند 2005 حينما كانت المنطقة شبه خالية من اي نشاط تجاري و لا تعرف أي رواج تجاري الشيء الذي جعله يقضي سنوات من العناء و الجهد من اجل إشهار المحل و اكتساب سمعة تجارية على مستوى المنطقة وان الخبير المنتدب لم يأخذ كل هذه الأمور بعين الاعتبار و حدد مبلغ زهيد للتعويض عن فقدان الأصل التجاري. ملتصقا عدم المصادقة على الخبرة المنجزة من طرف الخبير محمد (ي.) والحكم تبعا لذلك بإجراء خبرة جديدة تكون أكثر موضوعية لتحديد قيمة الضرر الحقيقي اللاحق به واحتياطيا الحكم لفائدته بتعويض عن فقدان أصله التجاري محدد في مبلغ 170.000.00 درهم وتحميل الصائر من يجب.

وبتاريخ 29/02/2024 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم المستأنف خرق مقتضيات المادتين 7 و 27 من القانون 49.16 من قانون كراء المحلات التجارية ، ذلك ان المحكمة مصدرته لم تكن على صواب عندما قضت بإفراغه استنادا إلى سبب غير جدي سيما وأن المستأنف عليه يتوفر على عدة محلات تجارية مكتراة وأخرى فارغة ، وأن الطاعن أثبت أمام محكمة الدرجة الأولى بعض هاته المحلات إلا أنها لم تعر دفعه أي اهتمام يذكر، وأنه بالرجوع الى مقتضيات المادة 27 من القانون 49.16 فإنها تؤكد على أنه " إذا تبين للمحكمة القضائية صحة السبب المبني عليه الإنذار قضت وفق طلب المكري الرامي إلى المصادقة على الإنذار وإفراغ المكتري وإلا قضت برفض الطلب ، وأن المستأنف عليه لم يثبت عدم توفره على محل آخر لاستغلاله سيما وأن عبئ إثبات ذلك يقع على كاهله ، وأنه أمام عدم صحة السبب المستند إليه في الإفراغ ، فإنه يكون غاية المستأنف عليهما هو الإضرار بالطاعن وإفراغه من محله التجاري ، وأنه من جملة ثانية فإن التعويض المحكوم به لا يوازي قيمة الأصل التجاري سيما وأن المبلغ المحدد من طرف الخبير المنتدب محمد (ي.) هو مبلغ زهيد ولا يرقى إلى القيمة الحقيقية للأصل التجاري ، وإن المحكمة مصدرت الحكم المستأنف خفضت المبلغ المحدد من طرف الخبير المنتدب من 124.000 درهم إلى 97000.00 درهم دون تعليل حكمها التعليل الكافي والموضوعي سيما وأن الطاعن يتواجد بالمحل المكترى لأزيد من 19 سنة ، وأن من شأن إفراغه من المحل أن يجد صعوبة في استرجاع عنصرى الزبناء والسمعة التجارية المكونين لأصله التجاري ، وأن ذلك يشكل خرقا لمقتضيات المادة 7 من القانون 49.16 والتي يؤكد على تعويض يتناسب مع قيمة الضرر اللاحق به جراء الإفراغ ، و حول نقصان التعليل الموازي لاتعدامه ، فإن المحكمة مصدرت الحكم المستأنف لم تعر الدفعات المثارة من طرف الطاعن أي اهتمام يذكر سيما وأن المستأنف عليه لم يبرر دعواه ولم يقدم الإثباتات اللازمة التي تؤكد بأنه لا يتوفر على محل آخر غير المحل المكترى، وأن الحكم المطعون فيه غير معلل بشكل سليم ومناقض لما جاء في مقتضيات المادة 27 من القانون 49.16 وأن الاجتهاد القضائي سار على ضرورة تعليل الأحكام بشكل سليم ، ملتصقا قبول المقال شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي من جديد أساسا رفض الطلب واحتياطيا الأمر تمهيدا بإجراء خبرة جديدة لتحديد قيمة الأصل التجاري للمحل التجاري المكترى وتحميل المستأنف عليه الصائر .

أرفق المقال بنسخة من الحكم المستأنف وطي التبليغ .

وبناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف دفاع المستأنف عليهما بجلسة 18/07/2024 التي جاء فيها بأن محكمة الدرجة الأولى أكدت على حق المكري في رفض تجديد العقد لرغبته في استعمال العين المكراة حتى ولو لم يثبت، ذلك إذ أنهما

قد أسسا دعواهما على أساس حقه في عدم تجديد عقد الكراء ورغبتها في الافراج للاستعمال الشخصي، وهو أمر لا يتطلب لا قانونا ولا قضاء إثبات عدم توفر المكري على محلات تجارية أخرى، لأن الافراج للاستعمال الشخصي يقابله التعويض الكامل عن فقدان الأصل التجاري، وهو التعويض الذي قضت به محكمة الدرجة الأولى لفائدة الطاعن طبقا للمادتين 26 و 27 من القانون رقم 49.16 ، وبالتالي فإنه سيتضح للمحكمة بأن الحكم الابتدائي قد جاء مصادفا للصواب فيما قضى به بخصوص الطلب الأصلي وأنه وخلافا لما ينهيه الطاعن على مبلغ التعويض المحكوم لفائدته عن فقدان الأصل التجاري فإنه سيتبين للمحكمة بأنه تعويض جد مبالغ فيه، ويفوق بكثير القيمة الحقيقية المتواضعة للأصل التجاري وأنه وبالرغم من تخفيض الحكمة المبلغ المقترح من طرف السيد الخبير إلى 97.000 درهم فإن ذلك قد أضر بحقوق ومصالحهما ، وأن التماس الطاعن إجراء خبرة تقييمية جديدة غير مؤسس، في ظل تصحيح المحكمة لمعايير تقدير التعويض في إطار أعمال سلطتها التقديرية، وبخصوص الاستئناف الفرعي وحول نقصان التعليل الموازي لانعدامه فإنه سيتضح للمحكمة بأن الحكم المطعون فيه قد جاء ناقص التعليل الموازي لانعدامه في ما قضى به في الشق المتعلق بالطلب المضاد القاضي بتعويض المستأنف عليه فرعيا بمبلغ 97.000 درهم عن فقدان الأصل التجاري للمحل المكترى وأنه سيتبين للمحكمة بأن هذا التعويض يفوق بكثير القيمة الحقيقية للمحل، وأن الخبرة المنجزة بالمرحلة الابتدائية قد جاءت معيبة في مضمونها ، وأن الأصل التجاري موضوع التقييم بالأمر التمهيدي هو المستغل في بيع الدجاج وليس المستغل في بيع الزرابي والأفرشة، وأن المستأنف عليه فرعيا قام بشهر يناير 2024 بتغيير النشاط التجاري بعد توصله بالإنذار بالإفراج بتاريخ 2023/05/19 من بيع الدجاج إلى بيع الزرابي والأفرشة وذلك بسوء من أجل إيهام المحكمة و الخبير بأن الأمر يتعلق بأصل تجاري مهم، والحال أن المحل التجاري جد متواضع ويتواجد بحي شعبي، وأن قيمته التجارية وقيمة أصله التجاري جد بسيطة، وقد أكد المستأنفين فرعيا بمستنتجاتهما بعد الخبرة بأن عناصر الأصل التجاري للمحل المكترى المستغل في بيع الدجاج قد اندثرت بسبب تغيير النشاط التجاري، وأن النشاط الجديد المتعلق ببيع الزرابي والأغطية لم يكتسب بعد أصلا تجاريا بما فيها عنصرى الزبناء والسمعة تجارية واللذان لم يتكونا بعد، بسبب عدم مرور أكثر من شهر على استغلال المحل في النشاط الجديد كما أنهما أوضحا بالمرحلة الابتدائية بأن الخبير قد اكتفى فقط في تحديد قيمة الإصلاحات المزعومة بالاعتماد على الشهادة المكتوبة لأمين الحرفة، دون أعمال خبرته الشخصية في تحديدها بنفسه، علما أن تحديد قيمة الإصلاحات والتحسينات يجب أن يستند على فواتير دقيقة ومضبوبة وليس على مجرد شهادة مجاملة من طرف أمين الحرفة، لا سيما أن المبالغ المضمنة بشهادة أمين الحرفة متناقضة ومبالغ فيها جدا وتفوق بكثير الكلفة الحقيقية للإصلاح على فرض وقوعه ذلك أن المحل الذي يكتريه المستأنف عليه فرعيا قد تسلمه بتاريخ إبرام عقد الكراء وهو يحتوي على نفس الإصلاحات التي يزعم قيامه بها، وأن عقد الكراء قد نص على ضرورة حصوله على موافقة كتابية للقيام بأي إصلاحات بالمحل كيفما كان نوعها، مع عدم أحقيته في المطالبة بقيمة الإصلاحات مهما كانت قيمتها، إلا أن محكمة الدرجة الأولى قد قضت لفائدته بمبلغ 20.000 درهم، وهو مبلغ غير مستحق طبقا لقاعدة أن العقد شريعة المتعاقدين المنصوص عليه في الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود ، وأنه سيتبين للمحكمة بأنه وبالرغم من أعمال محكمة الدرجة الأولى لسلطتها التقديرية في تخفيض الزيادة في بعض التعويضات المحددة من طرف الخبير واستبعاد بعضها، فإن التعويض المحكوم به لفائدة المستأنف عليه فرعيا جاء جد مبالغ فيه، ولا يتناسب والقيمة الحقيقية المتواضعة جدا للأصل التجاري الذي لم يكتسب بعد عنصرى الزبناء والسمعة التجارية نظرا لحدائث النشاط التجاري الجديد، إذ أن الزبناء والسمعة التجارية مرتبطة وجودا وعدما بالنشاط التجاري الممارس بالمحل، وأنه سيتبين للمحكمة بأن المستأنف عليه فرعيا لا يستحق سوى التعويض عن الحق في الكراء، والتنقل علما أن التعويض الذي قدرته محكمة الدرجة الأولى كتعويض عن التنقل برفعه من مبلغ 300 درهم المحدد من طرف السيد الخبير إلى مبلغ 5000 درهم، جد مبالغ فيه، ذلك أن المحل لا يحتوي إلا على عدد قليل من الزرابي والأفرشة الخفيفة التي لا تتجاوز تكلفة نقلها 300 درهم ، ملتسبين بخصوص الجواب على المقال الاستئنافي الأصلي عدم قبوله شكلا وموضوعا رد جميع أوجه استئناف المستأنف أصليا لعدم جديتها وبتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به في الشق المتعلق بالطلب الأصلي، وبخصوص الاستئناف الفرعي قبوله شكلا وموضوعا تعديل الحكم الابتدائي فيما قضى به بخصوص الطلب المضاد، وذلك بتخفيض التعويض المحكوم به إلى الحد المعقول الذي يتناسب والقيمة الحقيقية المتواضعة للأصل التجاري للمحل المكترى.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 19/09/2024 تخلف خلالها دفاع المستأنف رغم التوصل فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 26/09/2024 .

حيث يتمسك المستأنف أصليا بأوجه الاستئناف المبسطة أعلاه

وحيث إنه بخصوص الدفع المتعلق بكون المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لم تكن على صواب عندما قضت بإفراغه استنادا إلى سبب غير جدي سيما وأن الطرف المستأنف عليه أصليا يتوفر على عدة محلات تجارية مكترة وأخرى فارغة، فإن العمل القضائي استقر على أن المحكمة لا تكون ملزمة بمراقبة سبب الإنذار إلا في الحالات المنصوص عليها في المادة 8 من القانون رقم 49.16 المتعلق بالكرام التجاري، وأن هذه الحالات منعدمة في نازلة الحال طالما أن الإنذار موضوع الدعوى مؤسس على الرغبة في الاستعمال الشخصي، مما يتعين معه القول بأن سبب الإنذار الحالي يعد سببا مشروعاً طالما أن المكتري له الحق في المطالبة بالتعويض الكامل جراء الإفراغ يمنح له من طرف المكريين في إطار التوازن بين المالكيتين العقارية والتجارية ، مما يكون معه هذا الدفع غير مؤسس قانوناً ويتعين استبعاده

وحيث إنه بخصوص الدفع المتعلق بكون التعويض المحكوم به لا يوازي قيمة الأصل التجاري ، وإن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف خفضت المبلغ المحدد من طرف الخبير المنتدب محمد (ي.) من 124.000 درهم إلى 97000.00 درهم دون تعليل حكمها التعليل الكافي والموضوعي، فإن الثابت من خلال تقرير الخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية بأن المحل موضوع النزاع معد لبيع الزرابي والأفرشة المنزلية وأنه يتواجد بمدينة الصخيرات التي تحتضن محلات تجارية عديدة ومختلفة وتتميز برواج تجاري كبير، وأنه بالنسبة للتعويض عن الإصلاحات والتحسينات فإن الخبير المذكور حددها في مبلغ 55.500,00 درهم وذلك استناداً إلى تقييم اشغال الإصلاحات المنجز بتاريخ 28/12/2023 من طرف أمين حرفة البناء دون أن يدلي المكتري المستأنف أصليا باعتباره تاجراً ملزماً بمسك محاسبة منتظمة طبقاً للمادة 19 من مدونة التجارة بما يفيد تقييد الفواتير المتعلقة بهذه الإصلاحات والتحسينات في دفاتره التجارية، وإن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف عندما قامت بتحديد التعويض عن هذه الإصلاحات في مبلغ 20.000,00 درهم إعمالاً لسلطتها التقديرية تكون قد صادفت الصواب، وبخصوص التعويض عن الحق في الإيجار فإن الخبير اعتمد الفرق بين السومتين المحدد في مبلغ 1200,00 درهم x 36 شهر = 43.200,00 درهم والحال أن المكتري المستأنف أصليا يكتري المحل منذ 30/03/2005 وبالتالي فإنه يكون محقاً في التعويض عن الحق في الكراء على أساس خمس سنوات وذلك على الشكل التالي 1200,00 درهم x 60 شهراً = 72.000,00 درهم وهذا ما ذهب إليه المحكمة مصدرة الحكم عن صواب ، وبخصوص التعويض عن مصاريف التنقل فإن الخبير حددها في مبلغ 300,00 درهم وهو تعويض جد ضئيل لا يغطي هذه المصاريف وإن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف عندما قامت بتحديد التعويض عن مصاريف التنقل في مبلغ 5000,00 درهم إعمالاً لسلطتها التقديرية تكون قد صادفت الصواب ، وبخصوص التعويض عن الزبائن والسمعة التجارية فإن الثابت من خلال تقرير الخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية بأنه تم تحديدها التعويض في مبلغ 18.000,00 درهم استناداً إلى عناصر موضوعية المتمثلة في الموقع والمدة التي مارس خلالها المكتري المستأنف أصليا نشاطه التجاري بالمحل موضوع النزاع التي خولت له اكتساب شهرة وسمعة من لدن زبائن الحي الذين يتعاملون معه ، غير أن الحكم المستأنف أغفل البت في هذا التعويض علماً بأنه يعد من أهم العناصر التكوينية للأصل التجاري، وأن المحكمة ارتأت اعتماد التعويض عن الزبائن والسمعة التجارية المحدد من طرف الخبير خلال المرحلة الابتدائية والمحدد في مبلغ 18.000,00 درهم ليكون مجموع التعويض المستحق عن الإفراغ هو مبلغ 115.000,00 درهم، مما يتعين معه اعتبار الاستئناف الأصلي وتعديل الحكم المستأنف وذلك برفع المبلغ المحكوم به في الطلب المضاد إلى مبلغ 115.000,00 درهم وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة

ثانياً في الاستئناف الفرعي :

حيث يتمسك المستأنف فرعياً بكون التعويض المحكوم به بموجب الحكم المستأنف يفوق بكثير القيمة الحقيقية للمحل المستغل في بيع الدجاج وليس في بيع الزرابي والأفرشة، وأن عناصر الأصل التجاري قد اندثرت بسبب تغيير النشاط التجاري.

لكن حيث إن الثابت من خلال الخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية بأن المحل موضوع النزاع معد لبيع الزرابي والأفرشة المنزلية

وليس لبيع الدجاج ، وأن تغيير النشاط لا يترتب عنه حتما اندثار الأصل التجاري الذي لا يتحقق إلا بإغلاقه لمدة سنتين تماشيا مع مقتضيات المادة 8 من القانون رقم 49.16، كما أن الثابت من خلال العلل أعلاه بأنه تم رفع مبلغ التعويض المحكوم به إلى مبلغ 115.000,00 درهم ، وبالتالي فإن الاستئناف الفرعي الرامي إلى تخفيض مبلغ التعويض المحكوم به أصبح غير مرتكز على أي أساس قانوني سليم ويتعين الحكم برده مع إبقاء الصائر على رافعه

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف الأصلي والفرعي

وفي الموضوع : برد الفرعي مع إبقاء الصائر على رافعه واعتبار الأصلي جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك برفع المبلغ المحكوم به في الطلب المضاد إلى 115.000,00 درهم وتأبيده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة