

Bail commercial : l'indemnité d'éviction doit inclure la valeur du droit au bail, calculée sur la base de l'écart entre l'ancien loyer et la valeur locative de marché (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 60305	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6702
Date de décision 20241230	N° de dossier 2023/8219/3789	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial	Mots clés Valeur locative, Pouvoir souverain d'appréciation, Notification de l'expert, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Évaluation de l'indemnité, Droit au bail, Congé pour usage personnel, Confirmation du jugement, Bail commercial		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel formé par un bailleur contre un jugement l'ayant condamné au paiement d'une indemnité d'éviction, la cour d'appel de commerce se prononce sur la régularité d'une expertise judiciaire et l'évaluation du préjudice du preneur. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise personnelle mais avait alloué au preneur une indemnité d'éviction fixée sur la base d'un rapport d'expertise.

L'appelant contestait la régularité de l'expertise, au motif d'un vice de convocation en violation de l'article 63 du code de procédure civile, ainsi que le caractère excessif de l'indemnité allouée au regard de la nature de l'activité exercée. La cour d'appel de commerce écarte le moyen tiré de la nullité de l'expertise, retenant que la convocation par lettre recommandée retournée avec la mention "non réclamé" est imputable à la seule négligence de son destinataire et ne vicie pas la procédure.

Sur le fond, la cour estime que l'évaluation des composantes de l'indemnité, notamment le droit au bail et la perte de clientèle, a été objectivement menée par l'expert. Elle relève que le bailleur n'apporte aucun élément probant de nature à contredire les conclusions techniques du rapport, dont le juge du fond a souverainement apprécié la pertinence pour fixer le montant de la réparation.

Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد أحمد (ك.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 15/08/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/4/2023 تحت عدد 3743 ملف عدد 8351/8219/2022 و القاضي : في الطلب الأصلي في الشكل : بقبول المقال و في الموضوع : بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 19/05/2022 والحكم تبعا لذلك بإفراغه ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بحي الداخلة ج رقم 86 ببوجنيبة مع تحميله الصائر ويرفض باقي الطلبات و في المقال المضاد : في الشكل : بقبول المقال و في الموضوع : بأداء المدعى عليه فرعيا لفائدة المدعي فرعيا أحمد (أ.) تعويضا قدره 173.500,00 درهم مع تحميله الصائر ويرفض باقي الطلبات.

و حيث قدم الاستئناف و وفق للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء جاء فيه انه يملك الدكان الكائن بحي ج رقم 86 ببوجنيبة حسب عقد الشراء المؤرخ في 1984/07/24 ، والذي يشغله المدعى عليه على وجه الكراء بمشاهدة قدرها 500 درهم كمحل لممارسة النجارة كما هو مشار إليه في عقد الكراء المرفق. و انه يرغب في استرجاع المحل المكتري للاستعمال الشخصي بعدما أصبح متقاعدا و أنه سبق للعارض أن تقدم بطلب توجيه إنذار بخصوص ذلك توصل به المدعى عليه بتاريخ 2022/05/19 ، و بناء على تنفيذ الأمر الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2022/05/11 في الملف أوامر عدد 2022/8103/12955 ، و انه طبقا للمادة 26 من القانون رقم 46/19 فإن المدعى عليه لم يبادر إلى الاستجابة للإشعار المذكور ، ملتصقا في الشكل بقبول المقال و في الموضوع الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ إلى المدعى عليه و الحكم بإفراغه من المحل التجاري الكائن بحي . ببوجنيبة هو ومن يقوم مقامه بإذنه وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير الداخلة ج رقم 86 عن التنفيذ، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر .

وبناء على طلب ضم وثيقة لنائب المدعي بجلسة 03/10/2022.

و بناء على المقال المضاد لنائب المدعى عليه بجلسة 24-10-2022 جاء فيها ان المشرع لم ينظم مسطرة افراغ المحلات التجارية المبنية على سبب الاستعمال الشخصي في القانون رقم 49.16 و ان المشرع لئن كان قد أشار إلى استرجاع المحل للاستعمال الشخصي في مقتضيات المادة 26 من القانون السابق الذكر بصفة عرضية و هو بصدد التنصيص على شكليات الانذار ومسطرة المصادقة عليه ، فإنه لا يعني بذلك إلا المسطرة التي سبق أن حددها بدقة و نص عليها على وجه التحديد في مقتضيات المادتين 19 و 20 المطالبة بالإفراغ بسبب الرغبة في استعمال السكن الملحق بالمحل التجاري استعمالا شخصيا. و أن ما سبق ذكره يؤكد أن إرادة المشرع اتجهت الى عدم تقنين مسطرة المطالبة بالإفراغ بسبب الرغبة في الاستعمال الشخصي للمحل التجاري وإقرارها ضمن أسباب الإفراغ الواردة

حصرا في القانون المنظم لكراء المحلات التجارية ، فضلا عما ذكر فإن المدعي لم يبين وجه الحاجة للمحل المدعى فيه خاصة أنه محل تجاري يمارس به العارض حرفة التجارة إن عدم توضيح وجه الاستعمال الشخصي المراد افراغ المحل بسببه للمحكمة، ينهض دليلا قاطعا على عدم جدية السبب ، ان المشرع قد خول صراحة في المادة 27 من القانون رقم 49.16 للمحكمة صلاحية التثبت من جدية السبب المضمن بالإنذار دون ايراد أي استثناء يميز فيه بين دعاوى الإفراغ وأسبابها المختلفة و الدليل على ذلك ايرادها في الفصل 27 بعد الفصل 26 الذي نص على شكليات الانذار بالإفراغ و الآجال الواجب تضمينه بها و منحها للمكتري و طرق ،تبليغها و ما يؤيد هذا التفسير هو أن الفصلين السابقين الذكر تم إيرادهما ضمن الباب العاشر المتعلق بالمسطرة و ضمن الفرع الأول منه الخاص بدعوى المصادقة على الانذار . إن القول بخلاف ما سبق ذكره سيكون استدراكا على المشرع لا يجوز و تجاوز الصراحة النصوص دون دليل و غل اليد المحكمة دون حق، خلافا لما خولها المشرع من صلاحيات – إن السبب المضمن في الانذار بقي عاما و غامضا و مطلقا و مبهما، كما أن مقال الدعوى لم يوضح للمحكمة وجه الحاجة للمحل المدعى فيه، مما يحرم المحكمة من بسط رقابتها المشروعة على جدية سبب الافراغ من عدمه طبقا لمقتضيات المادة 26 السالفة الذكر، مما تعين معه رفض الطلب . و في المقال المضاد : جاء فيه ان المكتري يبقى محقا في المطالبة بتعويضه تعويضا كاملا في حالة الحكم بإفراغه المحل المدعى فيه . ان التعويض يشمل كل التعويض عن الضرر الناجم عن الافراغ و مصروفات الانتقال من المحل و كذا قيمة الاصل التجاري وما فقده العارض المكتري من عناصر الأصل التجاري وما أنفقته من تحسينات لمقتضيات المادة 7 من القانون الواجب التطبيق . إن العناصر السالفة الذكر تعتبر مسائل تقنية لا يتأتى للمحكمة الوقوف عليها إلا من خلال خبرة فنية يعهد للقيام بها إلى خبير مختص ملتصقا بالحكم على المدعى عليه فرعيا بأدائه لفائدة العارض تعويضا مسبقا قدره عشرة آلاف درهم و الأمر بإجراء خبرة فنية يعهد بها لخبير مختص على عناصر الأصل التجاري للمحل التجاري المدعى فيه وقيمته و الضرر الناتج عن فقده و فقد عناصره و كل عناصر التعويض المنصوص عليها في المادة 7 من القانون رقم 49.16. الواجب التطبيق في النازلة، و تحديد مبلغ التعويض الكامل المستحق للعارض عن ذلك كله و حق العارض في الادلاء بطلباته النهائية على ضوء نتائج الخبرة و التعقيب عليها.

وبناء على الحكم التمهيدي تحت رقم 1722 الصادر بتاريخ 31/10/2022 والقاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد محمد سكوري.

و بناء على إيداع الخبير لتقريره بكتابة ضبط المحكمة بتاريخ 03/02/2023.

و بناء على المذكرة التعقيبية بعد الخبرة لنائب المدعى عليه بجلسة 13/03/2023 أن المشرع نص في المادة 7 من القانون رقم : 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي على أن المكتري يستحق تعويضا عن إنهاء عقد الكراء يعادل ما لحقه من ضرر ناجم عن الإفراغ ، و إن هذا التعويض وحسب المادة السابقة الذكر يشمل التعويض عن قيمة الأصل التجاري و ما أنفقته المكتري من تحسينات و إصلاحات و ما فقده من عناصر الأصل التجاري، كما يشمل التعويض عن مصاريف الانتقال من المحل، وإن الخبير قد صرح في تقريره أنه اعتمد في انجاز مهمته على المعاينة و البحث الميداني، و هو الأمر الذي يقتضي للمحكمة بنوعية البحوث التي قام بها و التي تتجسد بالأساس في استفسار الوسطاء العقاريين و الحرفيين و كذا التصريح الجيران كل فيما يخصه، سواء بالنسبة للتثبت من السومة الكرائية للمحلات التجارية المماثلة أو عمولات الوساطة و السمسرة لقاء البحث والعثور على محل مماثل و كرائه و غير ذلك من العناصر مثل الرواج التجاري و الكثافة السكانية التي يمكن أن يستفسر عنها الخبير الجوار أو يعاينها بنفسه ويثبتها في تقريره بشكل دقيق يتيح للمحكمة الوقوف عليها والتحقق من جديتها واستجابتها للمعايير الفنية و القانونية الواجبة التطبيق ، وإن الخبير لما جاء تقريره خاليا مما ذكر أعلاه، فإنه لم يقف على العناصر اللازمة لتقييم كل التعويضات المنصوص عليها في المادة 7 من القانون رقم: 49.16 السابق الذكر وكذا الواردة بالأمر التمهيدي، وتبقى بذلك الخلاصات التي انتهت . وحيث إنه إن كان مفهوم التعويض عن الضرر. الحق من خسارة حسب ما تنص عليه مقتضيات الفصل 264 من ق. ل. ع ، و أن العمل القضائي في المادة التجارية في باب التعويض عن افراغ المحلات التجارية قد استقر على اعتبار أنه من حق المكتري تقاضي تعويضا عن الخسارة وقوات . راعا ذلك في عناصر و مشتملات التعويض المنصوص عليها في المادة 7 المذكورة أعلاه ، وإن الخبير لم يشر في تقريره الى عنصر الكساد والتعم ي يلحق المكتري أثناء فترة الرحيل و الانتقال الى محل تجاري مماثل و خلال فترة بداية استغلال المحل الجديد، و ان الخبير لم يحدد أيضا عنصر الربح الضائع نتيجة تغيير موقع المحل و الصعوبة التي تنتج عن ذلك سواء في الحصول على

محل مماثل في موقع مماثل بنفس المميزات و الخصائص من حيث الكثافة السكانية أو الرواج التجاري و غير ذلك، أو الصعوبة في الاتصال بالزبناء ، و إن الخبير لم يحدد في تقريره التجهيزات والتحسينات والاصلاحات التي عاينها وأدخلها المكثري على المحل، لتتمكن المحكمة من الوقوف عليها ومراقبة مدى كفاية التعويض من عدمه لجبر الضرر بشأن العناصر المادية ، و إن التعويض المحدد من طرف الخبير بخصوص التعويض عن العناصر المادية و الذي حدده في مبلغ 12000.00 درهما يبقى غير موضوعي وغير مناسب و لا يجبر الضرر اللاحق بالمكثري ، وإن الخبير و حتى تتأتى له عملية رسملة فارق السومة الكرائية الحالية و الجديدة بشكل صحيح، كان عليه أن يبين المعايير والعناصر التي اعتمدها في تحديد السومة الجديدة لمحل تجاري مماثل، إذ أن تحديده لها في مبلغ يتراوح بين 2000.00 درهما و 3000.00 درهما غير مطابق للواقع، فالمحلات المماثلة المراد مزاولة نشاط مماثل فيها تتجاوز قيمتها الكرائية 4000.00 درهما، وعليه يبقى مبلغ التعويض المحدد عن الحق في الكراء غير موضوعي و غير جابر للضرر اللاحق بالمكثري ، و إن مصاريف الانتقال و البحث عن محل آخر وتجهيزه تتجاوز بكثير المبالغ التي حددها الخبير لما تتطلبه من أداءات مالية لفائدة الوسطاء العقاريين كعمولات ومصاريف التنقل والاتصال بوكالاتهم ومصاريف تحرير العقد الجديد و توثيقه و تسجيله والحصول على الرخص الادارية اللازمة و الاشتراكات للتزود بمادتي الماء والكهرباء والاتصالات، وكذلك اعتبارا للغلاء المهول في الاسعار نتيجة ارتفاع أسعار المحروقات، الأمر الذي سيرفع من تكاليف نقل الآلات والمعدات وكل التجهيزات الممكن نقلها للمحل الجديد ، و إن الخبير لما حدد مصاريف الانتقال والبحث عن محل اخر في مبلغ 20000.00 درهما، يكون قد جانب الموضوعية. ملتصقا أساسا : - تأكيد ملتصم الحكم برفض الطلب واحتياطيا - الحكم على المدعى عليه فرعيا (المكثري) بأدائه لفائدة العارض تعويضا قدره مائة ثلاثة ثمانون ألف خمسمائة درهما (183500.00 درهما)، مع تحميله الصائر.

و بناء على المذكرة التعقيبية بعد الخبرة لنائب المدعي بجلسة 10/04/2023 جاء فيها أنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير محمد علوي سكوري الخبير بالبيضاء المؤرخ في: 2023/01/31 يتضح أنه جاء مخالفا لمقتضيات المادة 63 من قانون المسطرة المدنية، وجاء خارقا للقانون كذلك فيما يتعلق باستدعاء العارض أحمد (ك.) الذي لم يتوصل بالاستدعاء لحضور الخبرة وجاء بملاحظة: لم يطلب ، و إن دل ذلك على شيء فإنما يدل على عدم توصله بصفة قانونية لكونه يوجد و برفقة عائلته بالديار الفرنسية، وهو ما يجعل الخبرة باطلة لعدم حضور أحد أطرافها ، وانه ورد بتقرير الخبرة ما يلي تشير إلى أنه تم الاتفاق مع دفاعي طرفي النزاع على تأجيل الاجتماع إلى يوم 2023/01/12 بعين المكان لإنجاز الخبرة عوض يوم 2022/12/28 الذي كان محدد ومستدعى له الأطراف للحضور لعين المكان لإنجاز الخبرة وذلك لظروف صحية ، وأن ما ورد بالفقرة أعلاه على الاتفاق على تأخير موعد إنجاز الخبرة لا يرقى إلى درجة القانون ولا يحل محل الإجراء القانوني الذي هو الاستدعاء، مع الإشارة إلى عدم احترام الأجل القانوني: 15 يوما، على اعتبار أن الخبير لم يحترم المقتضى المنصوص عليه بالمادة 63 من قانون المسطرة المدنية ما بين التوصل بالاستدعاء لحضور إجراء الخبرة والتاريخ المحدد لإنجازها، مما يفيد خرق الفصل المذكور، وبالتالي يعرض تقرير الخبرة إلى الإبطال، و أن الخبير المنتدب لم يكلف نفسه عناء إخبار العارض ولا المحكمة المصدرة للحكم التمهيدي ولم يلتصم من المحكمة التأخير بسبب المرض الذي ألم به الذي كان سببا في التأخير بدون إشعار وبذلك يكون تقرير الخبرة المنجزة باطلا لإنجازها خارج الموعد المستدعى له طرفيها مما يتعين معه التفضل بإجراء خبرة ثانية تجسد حضور العارض مع حفظ حقه في تقديم مطالبه على نتيجة ضوئها ، و أن العارض يتقدم بصفة احتياطية بما يلي بناء على الحكم التمهيدي المذكور، وبناء على انتقال الخبير خارج الأجل ومعاينته لمساحة الدكان موضوع طلب الاسترجاع كونها لا تتعدى 16 مترا مربعا، مكثري مدة تزيد عن عشرين سنة بسومة شهرية قدرها 500,00 درهم خمسمائة درهم، واعتبارا لمجموع الوثائق المدلى بها من المدعى عليه، فإنه لم يمكن الخبير بالتصريحات الضريبية عن أربع سنوات الأخيرة التي يجب اعتمادها في تقدير التعويض، وأن الخبير اكتفى واعتمد على تصريحات المدعى عليه بأداء أقساط ضريبة جزافية ليس إلا، والتي لا يمكن على أساسها احتساب التعويض عن العناصر المكونة للأصل التجاري إن وجد ، وانه بالرجوع إلى التصريحات المعتمدة في اجتماع الخبرة، هذا الاجتماع الذي ضم الخبير والمدعى عليه فقط، يتضح أن المحل موضوع النزاع عبارة عن دكان صغير بمساحة: 16 متر مربع تمارس فيه حرفة النجارة، لا ترقى إلى درجة الأصل التجاري المكونة لعناصره المادية والمعنوية من آلات ومعدات ومواد أولية بالإضافة إلى الاسم والعلامة التجاريين، وكذا السمعة التجارية والزبناء، مما نكون معه أمام حرفة وليس أمام فقدان للأصل التجاري بالمعنى القانوني ، و كذلك، واعتبارا لما أدلى به للخبير من تواصيل الكراء وشهادة الدخل والإعلام بالضريبة يتبين أنه تتضمن مبالغ زهيدة لترقى إلى ما توصل إليه

الخبير المنتدب إلى مبلغ 183.500,00 درهم و على أساس حق الإيجار الذي حدده في مبلغ : 144.000,00 درهم، وهو مبلغ جد مبالغ فيه بالنظر لمدة الكراء وسومة الإيجار المحددة في مبلغ 500,00 درهم، وأن مبلغ الانتقال والتجهيز هو مبلغ جد مبالغ فيه مقارنة مع ما هو عليه الحال بمدينة بوجنيبة مما يتعين معه الأمر بإجراء خبرة مضادة موضوعية محترمة لمقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية ومحترمة لضوابط تحديد التعويض. مع حفظ حق العارض في تقديم مطالبه على ضوء نتائجها.

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 انه بالرجوع إلى تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير محمد علوي سكوري الخبير بالبيضاء المؤرخ في: 2023/01/31 يتضح أنه جاء مخالفا لمقتضيات المادة 63 من قانون المسطرة المدنية، وجاء خارقا للقانون كذلك فيما يتعلق باستدعاء العارض أحمد (ك.) الذي لم يتوصل بالاستدعاء الحضور الخبرة وجاء بملاحظة: لم يطلب و إن دل ذلك على شيء فإنما يدل على عدم توصله بصفة قانونية لكونه يوجد وبرفقة عائلته بالديار الفرنسية، وهو ما يجعل الخبرة باطلة لعدم حضور أحد أطرافها، و أن ما ورد بالفقرة أعلاه على الاتفاق على تأخير موعد إنجاز الخبرة لا يرقى إلى درجة القانون ولا يحل محل الإجراء القانوني الذي هو الاستدعاء، مع الإشارة إلى عدم احترام الأجل القانوني: 15 يوما، على اعتبار أن الخبير لم يحترم المقتضى المنصوص عليه بالمادة 63 من قانون المسطرة المدنية ما بين التوصل بالاستدعاء لحضور إجراء الخبرة والتاريخ المحدد لإنجازها، مما يفيد خرق الفصل المذكور، وبالتالي يعرض تقرير الخبرة إلى الإبطال، و أن الخبير المنتدب لم يكلف نفسه عناء إخبار العارض ولا المحكمة المصدرة للحكم التمهيدي ولم يلتزم من المحكمة التأخير بسبب المرض الذي ألم به الذي كان سببا في التأخير بدون إشعار وبذلك يكون تقرير الخبرة المنجزة باطلا لإنجازها خارج الموعد المستدعى له طرفيها. مما يتعين معه التفضل بإجراء خبرة ثانية تجسد حضور العارض مع حفظ حقه في تقديم مطالبه على نتيجة ضوئها، و أن العارض يتقدم بصفة احتياطية بما يلي: انه بناء على الحكم التمهيدي المذكور ، وبناء على انتقال الخبير خارج الأجل ومعاينته لمساحة الدكان موضوع طلب الاسترجاع كونها لا تتعدى 16 مترا مربعا، مكثرت مدة تزيد عن عشرين سنة بسومة شهرية قدرها 500,00 درهم خمسمائة درهم واعتبارا لمجموع الوثائق المدلى بها من المدعى عليه، فإنه لم يمكن الخبير بالتصريحات الضريبية عن أربع سنوات الأخيرة التي اعتمدها في تقدير التعويض، وأن الخبير اكتفى واعتمد على تصريحات المدعى عليه بأداء أقساط ضريبة جزافية ليس إلا، والتي لا يمكن على أساسها احتساب التعويض عن العناصر المكونة للأصل التجاري إن وجد ، وانه بالرجوع إلى التصريحات المعتمدة في اجتماع الخبرة هذا الاجتماع الذي ضم الخبير والمدعى عليه فقط، يتضح أن المحل موضوع النزاع عبارة عن دكان صغير بمساحة 16 متر مربع تمارس فيه حرفة النجارة، لا ترقى إلى درجة الأصل التجاري المكونة لعناصره المادية والمعنوية من آلات ومعدات ومواد أولية بالإضافة إلى الاسم والعلامة التجاريتين، وكذا السمعة التجارية والزبناء ، مما تكون معه أمام حرفة وليس أمام فقدان للأصل التجاري بالمعنى القانوني، وانه كذلك، واعتبارا لما أدلى به للخبير من توصيل الكراء وشهادة الدخل والإعلام بالضريبة يتبين أنه تتضمن مبالغ زهيدة لترقى إلى ما توصل إليه الخبير المنتدب إلى مبلغ 183.500,00 درهم وعلى أساس حق الإيجار الذي حدده في مبلغ : 144.000,00 درهم، وهو مبلغ جد مبالغ فيه بالنظر لمدة الكراء وسومة الإيجار المحددة في مبلغ 500,00 درهم، وأن مبلغ الانتقال والتجهيز هو مبلغ جد مبالغ فيه مقارنة مع ما هو عليه الحال بمدينة بوجنيبة، ملتصا بإجراء خبرة مضادة موضوعية و احتياطيا تعديل الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض عن الإفراغ، وذلك بتعديله إلى حدود جد مناسبة و أخذا بعين الاعتبار مساحة الدكان والحرفة البسيطة الممارسة فيه وسومة كرائه وموقعه داخل بلدية بوجنيبة و تحميل المستأنف عليه الصائر.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 25/12/2024 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 30/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك الطاعن بأوجه استئنائه المسطرة أعلاه.

حيث انه بخصوص السبب المتعلق بخرق الخبير لمقتضيات الفصل 63 من ق م م مادام ان استدعائه للخبرة رجع بملاحظة لم يطلب. فالثابت من خلال الاطلاع على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير محمد علوي سكوري خلال المرحلة الأولى تبين انه قام باستدعاء الأطراف و نوابهم طبقا للفصل 63 من ق م م المحتج به بواسطة رسالة مضمونة مع الاشعار بالتوصل اذ رجع مرجوع البريد المتعلق بالمستأنف بملاحظة لم يطلب و بذلك فان عدم سحب البريد الذي يتضمن دعوته للحضور الى عملية الخبرة لا يفيد في جميع الأحوال ان الخبير قد خرق المادة المذكورة مادام ان عدم سحبه يرجع لتقاعسه و اهماله و هو ما يجعل الخبير قد استنفذ كافة الوسائل لحضورها هذا من جهة و انه من جهة ثانية فان الخبير قد احرتم اجل التبليغ المحدد في 5 أيام كاملة و ليس 15 يوما المتمسك بها و ان دفاع الطاعن قد توصل بالاستدعاء بتاريخ 22/12/2022 قصد الحضور لجلسة الخبرة التي ستعقد بتاريخ 28/12/2024 و هي الجلسة التي تخلف عنها رغم التوصل مما يكون معه التبليغ قد وقع صحيحا و يتعين رد السبب لعدم جديته.

و حيث انه بخصوص السبب المتعلق بكون الخبرة المنجزة خلال مرحلة الدرجة الاولى غير موضوعية. فإنه بالاطلاع على تقرير الخبرة و التي اعتمدت عليها المحكمة في تحديد التعويض المحكوم به مادام ان المحكمة يبقى لها كامل الصلاحيات في الأخذ الخبرة او استبعادها في اطار سلطتها التقديرية بعد ان بينت العناصر التي استندت اليها فانه بالرجوع الى الخبرة يلقى ان الخبير قد اعطيا وصفا كاملا للمحل التجاري من حيث الموقع و هو عبارة عن محل تجاري يوجد بحي الداخلة رقم 86 بوجنية خريبكة بزقة شاسعة و بمنطقة تجارية و عمرانية هامة تعرف رواجاً و حركة دائبة و يمارس فيه نشاط النجارة الخشبية تبلغ مساحته حوالي 16 متر مربع به سدة خشبية تبلغ مساحتها حوالي 6 م م بسومة كرائية قدرها 500 درهم شهريا و ان المحل مكترى منذ سنة 2003 و انه بالنظر الى وضعية المحل التجاري و موقعه و مزاياه فان ما حددته المحكمة من قيمة الحق في الكراء في مبلغ 144.000 درهم و هو تقويم يبقى متوافقا و وضعية المحل الذي يتواجد بمنطقة مشابهة و اعتبارا للفرق بين السومة المكترى بها المحل (500 درهم شهريا) و السومة الحالية لمحل مماثل (2500 درهم شهريا) و هو تقويم يبقى متوافقا مع مدة الكراء – منذ سنة 2003- و السومة الكرائية و موقع المحل و بخصوص عنصر الزبناء و السمعة التجارية فإن الخبير كان موقفا عندما حدد هذا التعويض في مبلغ 7500 درهم معتمدا في ذلك على شهادة الدخل الصادرة عن إدارة الضرائب و التي يستفاد منها ان دخله المهني الخاضع للضريبة يقدر في 15.000 درهم مع الأخذ بعين الاعتبار مدة توقف النشاط للمحل المحددة في ستة اشهر بعج الافراع الى حين العثور على محل جديد و هي نتيجة تبقى موضوعية بالنظر الى النشاط الممارس في المحل و مدة الكراء و بالنظر الى موقع المحل و مزاياه و بخصوص تكاليف الانتقال فقد حددها الخبير في مبلغ 20.000 درهم و قد حصرتها المحكمة في اطار سلطتها التقديرية في مبلغ 10.000 درهم و الذي يبقى تعويضا مناسباً نظرا لما يتطلب ذلك من مصاريف و بالمقارنة مع التجهيزات التي يتوفر عليها المحل و المصاريف التي يتطلبها لنقلها.

و حيث إن الطرف المكتري- الطاعن- ، لم يدلي بأية وثيقة أو حجة كافية لدحض ما تضمنته الوثائق و الخبرة المعتمدة او ما يؤيد الامر بإجراء بخبرة مضادة او ينهض حجة على افراغ محتواها الفني او الموضوعي و بقية منازعته فيها مجردة، مما يجعل ما حدد من تعويض لفائدة المستأنف عليه جاء مناسباً لعناصر التقدير المشار اليها أعلاه و يتعين تبعا لذلك رد ما تمسك به الطاعن من دفعات بخصوص الخبرة المنجزة.

و حيث انه تبعا لما تم بسطه أعلاه فانه يتعين رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف.

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.