

**Calcul de l'indemnité d'éviction :
les déclarations fiscales ne sont
qu'un des éléments
d'appréciation de la valeur du
fonds de commerce (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 56537	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4165
Date de décision 20240729	N° de dossier 2024/8219/2356	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés Qualité à agir du bailleur, Pouvoir d'appréciation du juge, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Éviction pour démolition et reconstruction, Déclarations fiscales, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Absence de preuve fiscale	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de congé pour démolition et reconstruction d'un local commercial, le tribunal de commerce avait déclaré irrecevable la demande d'éviction visant l'un des deux locaux pour défaut de qualité à agir du bailleur, tout en ordonnant l'éviction de l'autre moyennant indemnité. L'appel portait principalement sur la qualité à agir du bailleur, contestée au motif que le contrat de bail initial n'était pas à son nom, et sur les modalités de calcul de l'indemnité d'éviction en l'absence de production par le preneur des déclarations fiscales des quatre dernières années.

Sur la qualité à agir, la cour d'appel de commerce retient que la preuve du transfert de propriété du bien et la reconnaissance par le preneur lui-même de la qualité de bailleur de l'appelante suffisent à établir sa légitimité. S'agissant de l'indemnité, la cour rappelle que si les déclarations fiscales constituent un élément d'appréciation de la valeur du fonds de commerce au visa de l'article 7 de la loi n° 49-16, leur absence ne prive pas le preneur de son droit à une indemnisation complète.

Il appartient dès lors au juge du fond d'évaluer souverainement le préjudice sur la base d'autres critères objectifs, tels que la localisation, la superficie et la nature de l'activité, tels que relevés par l'expertise judiciaire. La cour infirme donc partiellement le jugement, accueille la demande d'éviction pour le second local et fixe l'indemnité correspondante, confirmant pour le surplus la décision entreprise.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت الطاعنة بواسطة نائبيها بمقال مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 26/03/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 08/11/2023 تحت عدد 3704 ملف عدد 279/8207/2022 الذي قضى في الشكل بقبول الدعوى الأصلية باستثناء الشق المتعلق بطلب افراغ المحل رقم 49 الكائن بشارع محمد زنقة المسجد سيدي سليمان ويقبول الدعوى والمضادة وفي الموضوع: في الطلبين معا: بافراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن بالرقم 53 شارع محمد الخامس حي المسجد سيدي سليمان هو او من يقوم مقامه او باذنه , وبإداء المدعية له تعويضا يوازي كراء ثلاث سنوات بحسب السومة المعمول بها وقت الافراغ وتحديد التعويض الإجمالي عن الافراغ في مبلغ 109.600 درهم وجعل الصائر مناصفة بين الطرفين ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

وحيث قدم الاستئناف وفق صيغته القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعية تقدمت بواسطة نائبيها بمقال مسجل و مؤدى عنه تعرض خلاله بأن المدعى عليه يكتري منها محلين تجاريين كائنين بعنوانه بسومة شهرية مقدرة في 240 درهم للمحل الأول و 400 درهم للمحل الثاني, وان المحلين المذكورين يعدان جزء من الرسم العقاري عدد 70/1041 الذي اصبح عرضة للانهيان نتيجة قدمه, وانها استصدرت شهادة إدارية للهدم وإعادة البناء وانجزت تصميم معماري كما وجهت للمدعى عليه انذار من اجل الافراغ والتمست لأجل ذلك الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وافراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحلين المكتريين وشمل الحكم بالنفاز المعجل وتحمله الصائر, وارفقت المقال بنسخة مطابقة للأصل من رخصة هدم رخصة طبق الأصل من رخصة بناء, صورة شهادة ملكية, انذار, محضر, تبليغ انذار, صورة محضر استجواب, صورة تصميم.

وبناء على المذكرة الجوابية التي ادلى بها المدعى عليه بواسطة نائبه وجاء فيها في الجواب بان اختصاص البت في الطلب يرجع لرئيس المحكمة بصفته قاضي للأمر المستعجلة, وان المدعية سبق لها ان تقدمت امام هذه بنفس موضوع طلبها الحالي وانتهى بصدور حكم قضى بعدم قبوله, وانها لم تدل بما يفيد كون المحلين موضوع الدعوى من مشتملات الرسم العقاري المراد هدمه, وان رخصة البناء التي ادلت بها تعد لاغية وباطلة لمرور ازيد من ستة اشهر من تاريخ تسليمها, وهو ما يجعل من الإنذار المبلغ له بناء عليها باطل, وان رخصة البناء مجردة وخالية من أي معلومات, وان المحل المدعى فيه سليم وغير ايل للسقوط طبقا لخبرة انجزها خبير مختص, والتمس لذلك الحكم بعدم قبول الطلب واحتياطيا رفضه واحتياطيا جدا القول بأحقية في الحصول على التعويض المستحق له عن افراغ المحلين موضوع الدعوى, و ارفق المذكرة بصورة عقد كراء, صورة رخصة استغلال, صورة تقرير خبرة, صور وصلات كرائية, نسخة طبق الأصل من انذار , محضر, تبليغ انذار, نسخة عادية لحكم قضائي.

وبناء على المذكرة التعقيبية ومقال إصلاحى مؤدى عنه الذي ادلت به المدعية وجاء فيها بانها أسست طلبها على المادة 9 وليس المادة

13 من القانون 16.49, وأنها عززت طلبها بكافة الوثائق المثبتة له, والانداز الموجه للمدعى عليه مستوفي للشروط المتطلبة قانونا, كما انها أودعت مبلغ التعويض المؤقت, ملتزمة بالحكم وفق طلبها, وارفقت المذكرة بصورة تقرير خبرة, انداز, نسخة طبق الأصل من امرين قضائيين, صورة وصل إيداع.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 1046 القاضي بإجراء خبرة.

وبناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المنتدب.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة التي ادلت بها المدعية وجاء فيها بأنه لم يتم استدعائها من طرف الخبير وان الأخير حدد التعويضات المستحقة للمدعى عليه بشكل مبالغ فيه وذلك بالنظر لعدم أدلاء الأخير بأي تصاريح ضريبية, ولتحديده للسومة الكرائية الحالية بشكل مغالى جدا, كما ان التعويض عن الأضرار المختلفة بدوره اتسم بالمغالاة, ملتزمة أساسا استبعاد الخبرة واحتياطيا خصم التعويض عن السمعة التجارية والزبناء واعتماد سومة كرائية محددة في مبلغ 1000 درهم, وارفقت المذكرة بصورة شمسية لمذكرة جواب, صورة قرار سحب رخصة, صورة رخصة استغلال, صورة تقرير خبرة.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة المؤدى عنها التي ادلى بها المدعى عليه والتي التمس من خلالها الحكم المصادقة على تقرير الخبرة والحكم له بتعويض قدره 118.300 درهم مع تحديد الاكراه البدني في الأقصى وشمل الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعية الصائر.

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفته الطاعنة:

أسباب الاستئناف

حيث أكدت الطاعنة أنها تنعى على الحكم المطعون فيه نقصان التعليل الموازي لانعدامه و خرق القانون بخصوص نقصان التعليل الموازي لانعدامه فإن المحكمة عندما استبعدت طلب افرار المحل التجاري رقم 49 الذي يكتريه المستأنف عليه منذ عدة سنوات بعلته عندما صفة العارضة لكون العقد الذي ادلى به المستأنف عليه يتضمن كل من اسم السيدة فاطمة (هـ) من جهة والسيد عبد السلام (و). دون ان تنظر الى باقي الوثائق المدلى بها من بينها شهادة الملكية وتصريح المستأنف عليه الصريح المضمن بتقرير الخبرة الذي يقر فيه بأنه يكتري من العارضة المحليين التجاريين, ناهيك عن الوصولات المدلى بها التي تتضمن خط يد العارضة مما يكون التعليل الذي جاء في هذه الحيثية ناقصا موازيا لانعدامه, هذا من جهة اما من جهة ثانية فقد سبق للعارضة وقبل توجيه الإنذار اشعار المدعى عليه عبر مفوض قضائي بانتقال ملكية العقار المتضمن للمحلات التجارية إليها منذ 2009 حسب ما هو ثبت من شهادة الملكية و عقد صدقة الذي يتضمن خلفه تاريخ تقييده وبالتالي فان المحكمة الابتدائية عندما قررت عدم قبول الطلب المتعلق بافراغ المحل رقم 49 بعلته انتفاء الصفة يكون تعليلها قد جاء ناقصا موازيا لانعدامه وحول خرق مقتضيات المادة 7 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات او للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي تنص المادة أعلاه " يستحق المكثري تعويضا عن انتهاء عقد الكراء مع مراعاة الاستثناءات الواردة في هذا القانون يعادل التعويض ما لحق المكثري من ضرر ناجم عن الافراغ ويشمل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة الى ما انفقته المكثري من تحسينات واصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري , كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل وأنه بالرجوع الى تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير محمد ينبوع , فانه جاء خاليا من أي وثيقة تفيد أداء الضريبة للسنوات الأربع الأخيرة و التي تعتبر المنطلق في تقدير التعويض عن فقدان الأصل التجاري , كما ان التقرير قد غال كثيرا في تحديد السومة الكرائية, حيث حددها في مبلغ 1750 درهم بالنسبة للمحل رقم 49 درهم , علما ان السومة الحالية له لا تتعدى 240 درهم ومبلغ 3000 درهم للمحل رقم 53 , علما ان السومة الحالية لا تتعدى 400 درهم وبالتالي فان السومة المقترحة والتي لا تستند على أي أساس واقعي او قانوني و يفند ذلك تقرير الخبرة المنجز على المحل التجاري المجاور لهم رقم 51 الذي يستغله السيد الجليلي (ب.) الذي حدد السومة الكرائية الحالية في 1000 درهم , وبالتالي فان تقرير الخبرة المصادق عليه افتقد للموضوعية وغير ملتزم بمقتضيات المادة 7 من القانون المشار اليه أعلاه, ملتزمة قبول الطلب شكلا وموضوعا الغاء الحكم

الابتدائي في جميع ما قضى به؛ وبعد التصدي الحكم بالمصادقة على الانذارين بالإفراغ للهدم وإعادة البناء والحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليه من المحلين التجاريين رقم 49 و 53 الكائنين بحي المسجد شارع محمد الخامس هو او من يقوم مقامه او بإنه مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل .

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم الابتدائي ونسخة من عقد صدقة .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليه بجلسة 03/06/2024 عرض فيها أن المستأنفة ركزت من خلال بيان أوجه استئنافها على سببين وهما انعدام التعليل وخرق مقتضيات المادة 7 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي. كون صفة المستأنفة ثابتة من خلال الوثائق المدلى بها وبانتقال ملكية العقار المتضمن للمحلات التجارية إليها منذ سنة 2009 ومن خلال عقد الصدقة أيضا برجوع المحكمة إلى عقد الكراء المؤرخ في 2004/8/3 ستلاحظون أن طرفيه هي المكزية السيدة فاطمة (هـ) والمكترتي العارض عبد السلام (و). وأن عقد الكراء انصب على المحل التجاري رقم 49 الكائن بشارع محمد الخامس حي المسجد سيدي سليمان والذي لم يكن محل الطعن فيه أو محل منازعة أو مناقشة ابتدائيا وبالتالي تبقى صفتها غير قائمة بخصوص المحل المذكور وأن الحكم الابتدائي قد صادف الصواب فيما قضى به لما قضى بعدم قبول الشق من الطلب المتعلق به. - أما بخصوص المحل التجاري رقم 53 الكائن بشارع محمد الخامس حكما قضائيا تجاريا بتاريخ 2023/11/8 حكم رقم 3704 في ملف تجاري عدد: 2022/8207/2793 قضى بإفراغ حي المسجد سيدي سليمان فقد صدر بشأنه العارض من المحل التجاري الكائن برقم 53 بشارع محمد الخامس حي المسجد سيدي سليمان هو أو من يقوم مقامه بإذنه وبأداء المدعية بمقتضى المقال المضاد للعارض تعويضا يوازي كراء ثلاث سنوات بحسب السومة المعمول بها وقت الإفراغ وتحديد التعويض الإجمالي عن الإفراغ في مبلغ : 109,600 درهم وجعل الصائر مناصفة بين الطرفين ورفض باقي الطلبات وأن هذا التعويض أسس على خبرة موضوعية وقانونية بناء على حكم تمهيدي أمرت به المحكمة بتاريخ: 2022/12/14 انتدب إليها الخبير محمد ينبوع بنائي لتحديد التعويض الإجمالي المستحق للعارض عن فقدان الأصل التجاري بعدما قام السيد الخبير باستدعاء المستأنفة بعنوانها المضمن بمقال الادعاء بواسطة البريد المضمون والذي أرجع بملاحظة غير مطلوب وبالتالي تبقى هذه الخبرة قد احترمت مقتضيات الفصل 63 من م م ق م بخلاف ما ادعته المستأنفة من خلال مقالها الاستئنافي والذي سبق للمحكمة أن أجابت عن هذا الدفع وكذا الدفع المتعلق بالتعويض المستحق للعارض الذي أسس أيضا على وثائق ثبوتية وضريبية مؤشر عليها من إدارة الضرائب وعلى معايير موضوعية من موقع ومساحة ونوع النشاط للممارسة بالمحل ومستوى الدخل الذي يحققه مما جعل المحكمة تأمر بالمصادقة على تقرير الخبرة جزئيا بعد خصم التعويض عن العناصر المادية ومصاريف البحث عن محل آخر ليكون التعويض المناسب عن انهاء العلاقة الكرائية محددًا في مبلغ : 109.600 درهم ، ملتصقا رد جميع الدفوعات الواردة بالمقال الاستئنافي لعدم وجاهتها في القانون وتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به بخصوص الشق المتعلق بإفراغ التجاري رقم: 49 الكائن بشارع محمد الخامس حي المسجد سيدي سليمان واحتياطيا تمتيع العارض بأقصى ما ورد بمستنتجاته بعد الخبرة المدلى بها ابتدائيا بجلسة 2023/10/18 والمؤدى عنها الرسوم القضائية بتاريخ: 2023/10/13 وأما بخصوص الشق المتعلق بالمحل التجاري رقم 53 الكائن بشارع محمد التأييد فيما قضى به.

أرفقت ب: صورة من عقد كراء وصورة من نسخة حكم ابتدائي.

وبناء على المذكرة التعقيبية مرفقة المدلى بها من دفاع المستأنفة بجلسة 24/06/2024 عرض فيها أن المستأنف عليه تمسك بانتفاء صفة العارضة في الدعوى و التماسه تاييد الحكم الابتدائي في الشق المتعلق بعدم قبول الطلب جزئيا في ما يتعلق بالمحل رقم 49 رغم ان تقرير الخبرة تضمن وصولات ادلى بها المستأنف عليه وكذا تصريحه الموقع من طرفه و الذي يقر فيه بانه يستغل منذ سنوات المحلين التجاريين رقم 49 و 53 وانه يكتريها من طرف العارضة وحيث انه رفعا لكل لبس وتدعيا لما سبق الادلاء به في المرحلة الابتدائية من وثائق معززة لطلب العارضة و اثباتا لصفقتها في الادعاء ، ندلي للمحكمة بمقال مختلف لعرض عيني موقع من طرف نائب المستأنف عليه وكذا محضر عيني له يؤكد من خلاله بشكل لا لبس فيه يكتري من طرف العارضة المحل التجاري رقم 49 بسومة شهرية قدره 240 درهم وجاء في المذكرة الجوابية للمستأنف عليه ، ان الخبرة المنجزة اتسمت بالموضوعية و ان التعويض المحكوم به جاء منصفا ، والحال ان التقرير جاء مخالفا لمقتضيات المادة 7 من القانون رقم 49.16 و غير مرتكز على أساس قانوني سليم ، ذلك ان المستأنف

عليه لم يدلي باي وثيقة تفيد أدائه للضريبة لمدة اربع سنوات متتالية كما ينص على ذلك القانون و اقم مجموعة من الوثائق التي لا علاقة لها بالمحل كجدول أداء الضريبة الجماعية التي عقار اخر وليس المحليين التجاريين ، وفي هذا الاطار جاء في قرار لمحكمة النقض رقم 76 الصادر بتاريخ 2023/1/26 في الملف التجاري عدد 2021/2/3/1258 ن التصريحات الضريبية احد العناصر المعتمدة في تحديد التعويض الكامل . " وحيث ان المحكمة عندما اعتمدت تقرير الخبرة وصادقت عليه و حكمت بالتعويض الكامل للمحل 53 دون ان تعلق حكمها التعليل القانوني و الجواب على الدفوع التي تقدمت بها العارضة من قبيل عدم التوفر على التصريحات الضريبية وكذا كون المحل التجاري كان مغلقا طيلة السنوات المادية وان المستأنف عليه قام بطريقة احتيالية بتشغيله اثناء سريان الدعوى حتى يتسنى له الاستفادة من التعويض الكامل ، ملتزمة بالحكم وفق ما جاء في مقالها الاستثنائي ورد جميع الدفوع المثارة من طرف المستأنف عليه .

أرفقت ب: صورة من مقال مختلف ومحضر عرض عيني وايداع .

وبناء على المذكرة الجوابية الثانية المدلى بها من دفاع المستأنف عليه بجلسة 15/07/2024 عرض فيها أن المستأنفة لم تأت بجديد يستوجب معه الرد والمناقشة لا سيما أن هذه الدفوعات متكررة وسبق الإدلاء بها ابتدائيا ولم تحضى بالاستجابة والقبول أما ما أدلت به من وثائق لا يرق إلى الحجة الكتابية وهي عقد الكراء الرابط بين الطرفين والمؤرخ في 2004/8/3 والذي من خلاله ستلاحظون أن العلاقة الكرائية قائمة بين المكربة السيدة فاطمة (هـ) والمكترى العارض عبد السلام (و). والذي انصب على المحل التجاري رقم 49 والكائن بشارع محمد الخامس حي المسجد سيدي سليمان والذي لم يتم الطعن فيه أو كان محل منازعة أو مناقشة ابتدائيا وبالتالي تبقى صفتها غير قائمة بخصوص المحل المذكور ، وأن الخبرتين اللتين أنجزتا من طرف الخبير محمد ينبوع بناني على المحليين التجاريين رقم 49 و 53 الكائنين معا بشارع محمد الخامس حي المسجد سيدي سليمان لقد اتسما بالموضوعية وأن التعويض المحكوم به للعارض بخصوص المحل التجاري رقم 53 قد جاء منصفاً وقانونياً وبناء على وثائق ثبوتية وضريبية مؤشر عليها من طرف إدارة الضرائب وعلى معايير موضوعية من موقع ومساحة ونوع النشاط للممارسة بالمحل المذكور ومستوى الدخل الذي يحققه مما جعل المحكمة التجارية بالرباط تأمر بالمصادقة على الخبرة جزئياً بعد خصم التعويض عن العناصر المادية ومصاريف البحث عن محل اخر وأن العارض لازال يؤكد مرة أخرى جميع مكتوباته ابتدائيا واستثنائيا وأنه بناء على ذلك تبقى الحكم الابتدائي قد صادف الصواب فيما قضى به ومعللاً تعليلاً سليماً ، ملتتمساً رد جميع الدفوعات المثارة بالمذكرة التعقيبية المرفقة بوثيقة لعدم الدفوعات السابقة وأساساً بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به بخصوص الشق المتعلق بإفراغ المحل التجاري رقم: 49 الكائن بشارع محمد الخامس حي المسجد سيدي سليمان واحتياطياً تمتيع العارض بأقصى ما ورد بمستنتاجاته بعد الخبرة المدلى بها ابتدائياً بجلسة 2023/10/18 والمؤدى عنها الرسوم القضائية بتاريخ 2023/10/13 أما بخصوص الشق المتعلق حل التجاري رقم 53 الكائن بشارع محمد الخامس المسجد سيدي سليمان التأييد فيما قضى به وتحميل المستأنفة صائر المرحلتين.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 15/07/2024 حضرها نائبا الطرفين وألفي بالملف مذكرة جوابية لنائب المستأنف عليها؛ ف تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 22/07/2024 تم تمديدها لجلسة 29/07/2024.

محكمة الاستئناف

حيث نعت الطاعنة على الحكم المستأنف نقصان التعليل الموازي لانعدامه وخرق مقتضيات المادة 7 من القانون 49.16 وبسطة أوجه دفاعها وفق ما هو مبين اعلاه.

وحيث ان الاستئناف ينشر الدعوى من جديد ومن حق كل طرف التقدم بأوجه دفاعه.

وحيث أدلت المستأنفة بعقد صدقة تصدقت بموجبه السيدة فاطمة (هـ) والسيدة الضاوية (هـ) على المستأنفة بكافة واجبهما في الملك ذي الرسم العقاري عدد 104/1/70؛ وشهادة الملكية وكذا صورة من مقال رام الى عرض عيني يقر بموجبه المستأنف عليه أنه يكتري من المستأنفة المحل رقم 49 الكائن بحي المسجد شارع محمد الخامس سيدي سليمان؛ مما تبقى معه صفة المستأنفة في الدعوى

ثابتة؛ ويتعين معه بالتالي الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب في شقه المتعلق بافراغ المحل رقم 49.

وحيث ان طلب الافراغ للهدم واعادة البناء تخول للمكتري بمقتضى المادة 9 من القانون 49.16 تعويضا مؤقت يوازي كراء ثلاث سنوات؛ ويضاف لها تعويضا احتياطي كامل وان محكمة اول درجة أمرت باجراء خبرة لتحديد التعويض الاجمالي المستحق للمستأنف عليه عن فقدان الاصل التجاري وفقا للمادة 7 من القانون 49.16 وان الخبير المعين خلص الى تحديده بخصوص المحل 53 في مبلغ (118.300,00) درهم والمحل رقم 49 في (76.360) درهم اعتمادا على معايير موضوعية كموقع المحل ومساحته وشهرته ونوع التجارة المزاولة به ومستوى الدخل الذي يحققه؛ وان منازعة المستأنف بكون المستأنف عليه لم يدل بالتصاريح الضريبية للمحل فجدير بالذكر ان هاته الاخيرة تعتبر عنصرا من بين العناصر الاخرى التي يمكن الاعتماد عليها في تقدير التعويض عن السمعة والزبناء دون حرمان المكتري من التعويض المذكور في حالة عدم الادلاء بالتصاريح المشار اليها؛ اذ يبقى للمحكمة السلطة في تقديرها استنادا لعناصر اخرى تتمثل فيما اشار اليها الخبير بتقريره من موقع المحل ومساحته ومواصفاته ونوع النشاط التجاري الممارس فيه؛ وان المستأنف عليه مكن الخبير من بيان اداء الضرائب عن السنوات ما قبل 2020 ووصل اداء قسط المساهمة المهنية الموحدة التي تم دفعها بتاريخ 27/03/2023 بمبلغ 1500,00 درهم فخلص الى تحديد الدخل السنوي في 30.000,00 درهم؛ فتكون معه الخبرة موضوعية مما ارتأت معه المحكمة اعتمادها التقرير خاصة وانه مجرد تعويض احتمالي يستحقه المكتري في حالة حرمانه من الرجوع مما ارتأت معه المحكمة تحديد التعويض المستحق عن المحل 49 في (76.360) درهم؛ مع تأييد الحكم الابتدائي في باقي ما قضى به.

وحيث يتعين تحميل الطرفين الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

حكمت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : باعتباره والغاء الحكم جزئيا فيما قضى به من عدم قبول الطلب في شقه المتعلق بافراغ المحل رقم 49 الكائن بشارع محمد الخامس زنقة المسجد سيدي سليمان؛ والحكم من جديد بقبوله شكلا؛ وفي الموضوع بافراغ المستأنف عليه من المحل المذكور هو ومن يقوم مقامه او باذنه؛ وبأداء المستأنفة له تعويضا يوازي كراء ثلاث سنوات بحسب السومة المعمول به وقت الافراغ؛ وتحديد التعويض الاحتياطي الاجمالي في مبلغ ((76.360)) درهم؛ وتأييده في الباقي؛ وجعل الصائر بالنسبة.