

**Calcul de l'indemnité d'éviction :
rejet des documents fiscaux
relatifs à une activité
commerciale différente de celle
exercée dans le local (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60643	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2368
Date de décision 20230404	N° de dossier 2019/8206/5746	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Reprise pour usage personnel, Réévaluation de l'indemnité, Preuve de l'activité exercée, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Déclarations fiscales, Contradiction des preuves, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à la fixation d'une indemnité d'éviction commerciale, la cour d'appel de commerce se prononce sur la pertinence des preuves produites pour l'évaluation des éléments incorporels du fonds. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise et alloué une indemnité au preneur, lequel en contestait le montant en appel, le jugeant insuffisant. La cour, après avoir ordonné une expertise, écarte du calcul de l'indemnité la valeur de la clientèle et de la notoriété. Elle retient en effet que les documents fiscaux produits par le preneur pour justifier ce chef de préjudice sont inopérants, dès lors qu'ils se rapportent à une activité commerciale antérieure et distincte de celle effectivement exercée dans les lieux loués. La cour considère que des preuves se rapportant à un autre fonds de commerce ne sauraient fonder une demande d'indemnisation. Le droit à réparation du preneur est par conséquent limité à la seule valeur du droit au bail et aux frais de déménagement. Le jugement est donc réformé, le montant de l'indemnité étant rehaussé sur la base de ces seuls éléments.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث تقدم المستأنف بواسطة نائبه بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 08/11/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية الرباط بتاريخ 13/06/2019 تحت عدد 2256 في الملف رقم 4510/8207/2018 القاضي في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع المصادقة على الإنذار المبلغ الى المدعى عليه السيد الكبير (ص.) بتاريخ 08/06/2018 و إفراغه من المحل الكائن بـ [العنوان] بسلا هو و من يقوم مقامه أو بإذنه مقابل أداء المدعي السيد محمد (أ.) لفائدته مبلغ 120.000 درهم كتعويض و تحميلهما الصائر مناصفة ورفض الباقي . في الشكل : حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية القانونية صفة و أجلا وأداء فهو مقبول شكلا . في الموضوع: حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليه السيد محمد (أ.) تقدم بمقال افتتاحي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 05/12/2018 يعرض من خلاله أن العارض يكتري منه المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بسلا بسومة شهرية قدرها 750 درهم و أنه يرغب في وضع حد لهذه العلاقة الكرائية الرغبته في استرجاع المحل لاستعماله شخصيا وقد وجه في ظل هذا الوضع إنذار في إطار القانون رقم 49.16 توصل به المكتري شخصيا بتاريخ 2018/06/08 مانحا إياه بموجبه أجل 3 أشهر رغم انصرامه لم يستجب إليه، لأجله فإنه يلتزم المصادقة على الإنذار المذكور مع الحكم بإفراغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المدعى فيه مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميله الصائر. و بناء على المذكرة الجوابية المرفقة بمقال مضاد المدلى بها من العارض بجلسة 2019/01/10 و الذي دفع من خلالها بكون المدعي لم يدل بما يفيد عدم تملكه لمحل آخر يمكنه أن يمارس فيه نشاط تجاري، كما أنه لم يبين سبب المطالبة باسترجاع المحل المدعى فيه باعتبار أن الإفراغ للاحتياج يوجب إثبات عدم تملك أو عدم كفاية العقار المعتمتر بالإضافة إلى تبيان السبب، ملتصقا بشأن مقاله المضاد الحكم لفائدته بتعويض مسبق محدد في 3.000,00 درهم و الأمر تمهيدا بإجراء خبرة من أجل تحديد قيمة الأصل التجاري بجميع عناصره المادية و المعنوية و حجم الضرر الحال و المستقبل اللاحق به من جراء إفراغه مع حفظ حقه في تقديم مستنتاجاته على ضوءها و جعل الصائر على المدعى عليه فرعيا. و بناء على الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة تقويمية عهد القيام بها إلى الخبير محمد (ي.) الذي خلص من خلال تقريره المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2019/04/26 إلى أن قيمة التعويض المقترح محددة في 202.000,00 درهم. و بناء على مستنتاجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعي بجلسة 2019/05/23 و الذي عقب خلالها أساسا ببطان التقرير من الناحية الشكلية على مستوى مقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية إذ أن الخبير لم يستدع دفاعه الأمر الذي فوت عليه فرصة تقديم ملاحظاته أمامه و تقديم وثائق منتجة و حاسمة الشيء الذي كان له تأثير على النتيجة التي توصل إليها. و احتياطيا من الناحية الموضوعية فالخبير لم يتقيد في إنجاز خبرته بالنقط الفنية المحددة في الحكم التمهيدي ملتصقا بالتصريح ببطان الخبرة المنجزة. و بناء على مستنتاجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف العارض بجلسة 2019/05/30 و الذي أكد من خلالها بخرق الخبير لمقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية كونه لم يقيم باستدعائه بصفة قانونية و لم يدل بما يفيد توصله كما أنه لم يتقيد بمقتضيات الأمر التمهيدي متجاوزا اختصاصه بالتقليل من قيمة عنصر الزبناء و العناصر المعنوية معتبرا أنها متعلقة بالشخص و ليس الأصل، محمدا توقف النشاط في فترة لا تزيد عن شهرين هو تحديد غير واقعي أما عن قيمة التعويض فهذا الأخير لا يغطي الضرر الذي سيلحقه من جراء الإفراغ علما أن قيمة كراء محلات بنفس المواصفات و في نفس الموقع تتجاوز بكثير مبلغ 3500,00 درهم ملتصقا الأمر بإجراء خبرة مضادة و احتياطيا الحكم لفائدته بتعويض قدره 500.000,00 درهم. و بعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف والذي استأنفه المستأنف مركزا استئنافه على الأسباب التالية : أسباب الاستئناف عرض الطاعن بخصوص تحريف الوقائع و انعدام التعليل الموازي لانعدامه أنه وفق تعليل الحكم المستأنف و سيتبين للمحكمة أن محكمة الدرجة الأولى عابت على الخبرة المنجزة ابتدائيا عدم تحديد التعويضات المتمثلة في ما سماه السيد الخبير (المصاريف المختلفة) و عدم تحديد ماهية العناصر المادية الثابتة المعرضة للتلف بسبب الإفراغ لكن انه و بخلاف ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه فإن تقرير الخبرة المنجزة ابتدائيا حدد بدقة في الصفحة الرابعة منه المصاريف المختلفة و هي البحث عن محل تجاري آخر (شهرين من الكراء) و مصاريف النقل أي مصاريف نقل الأجهزة و المعدات المنقولة و من جهة ثانية و بخصوص ماهية العناصر المادية الثانية المعرضة للتلف بسبب الإفراغ فقد حددتها الخبرة المنجزة ابتدائيا في الصفحة 3 من التقرير في تجهيزات

المحل و زينته و هي مصاريف تكبدها العارض من أجل إعداد المحل لتجارته و تتمثل تدقيقا وفق تقرير الخبرة في إحداث الزليج بالأرض و تركيب الجبص بالسقف مع إنارة كهربائية خاصة حتى يتناسب المحل مع نوعية نشاط العارض التجاري و حيث إن تقرير الخبرة المنجزة تضمن إشارة واضحة لهذه العناصر المادية و جاء مرفقا بصور فوتوغرافية لها و تبعا لكل ذلك سيتبين أن الحكم الابتدائي حينما علل قضاءه بكون الخبرة المنجزة لم تبرر بعض التعويضات المتعلقة بالمصاريف المختلفة و لم يحدد العناصر المادية الثابتة المعرضة للتلف بسبب الإفراغ فإنه بذلك يكون قد حرف الوقائع بشكل أضر معه بحقوق العارض جراء عدم احتساب هذه المصاريف و ضياع العناصر المادية في تحديد التعويض المستحق له و جاء معللا تعليلا ناقصا ينزله منزلة انعدامه مما يبقى معه الأنسب القول بإلغائه. ثانيا: نقصان التعليل الموازي لانعدامه حيث إن العارض أثار خلال المرحلة الابتدائية عبر مستنتاجاته عقب الخبرة أن الخبر لم يتقيد بمقتضيات الأمر التمهيدي و تجاوز اختصاصه كخبير من خلال تحديد مدة توقف نشاط المحل من أجل البحث عن محل آخر في فترة شهرين فقط و هو تحديد مناف للواقع و المنطق إذ لا يستساغ إطلاقا في ظل الظروف الاقتصادية و الاجتماعية الحالية إيجاد محل تجاري بموقع جغرافي مناسب لممارسة نشاط تجاري ثم إعداده و تجهيزه و ملؤه بالسلع من جديد في مدة شهرين خصوصا و أن السيد حمو (م.) الذي حضر نيابة عن المستأنف عليه الخبرة بموجب وكالة صرح تلقائيا للسيد الخبير بأن المحلات التجارية جد نادرة ناهيك عن أن خسارة العارض تمتد إلى مدة أكثر بكثير من تلك التي يتطلبها إيجاد محل و تجهيزه بل إلى المدة الكافية التي يتطلبها لاكتساب عنصر الزبناء من جديد و هو ما أغفله السيد الخبير في إنجاز مهمته في تحديد الخسارة في الأرباح التي سببها حتما توقف نشاط المحل و نقل الأصل التجاري لمحل آخر. و حيث إن الحكم المستأنف لم يلتفت لدفع العارض بالرغم من جديتها و بالرغم من تأثيرها في النزاع و لم يجب عنها لا سلبا ولا إيجابا و علم الجواب على دفع جدي يعد بمثابة نقصان التحليل الموازي لانعدامه و المادة 50 من قانون المسطرة المدنية تنص على وجوب أن تكون الأحكام دائما معللة و حيث إن الحكم المستأنف جاء منعدم التعليل و مخالف للمادة 50 سالفة الذكر مما يرجي معه القول بإلغائه وبخصوص عدم الارتكاز على أساس قانوني سليم ذلك أن محكمة الدرجة الأولى قضت لفائدة العارض مقابل إفراغه من العين المكتراة مبلغ 120.000,00 درهم ان المبلغ المحكوم به لا يعكس إطلاقا قيمة الضرر التي شملت بالعارض جراء إفراغه من المحل الذي يعتمره لمدة تفوق العقدين من الزمن اكتسب خلالها سمعة طيبة و زبناء مهمين بالأصل التجاري الذي قدم في سبيله تضحيات مادية اصلاحات و تحسينات في تجهيزات المحل و تضحيات معنوية تتمثل التضحية بأغلب وقته بالمحل على حساب راحته الشخصية و أفراد أسرته، هذا فضلا عن أن ثمن كراء محلات بنفس المواصفات تتجاوز بكثير مبلغ 3500 درهم في حين أن العارض يكتري المحل موضوع الدعوى بمبلغ 850 درهم فقط و بالتالي فإن إفراغه من المحل المدعي فيه سيجبره على تحمل فارق سومة كرائية مهم جدا و حيث إن الحكم المستأنف لم يراع على الإطلاق حجم الأضرار التي ستلحق العارض جراء إفراغه و حدد مبلغ تعويض هزيل جدا مقارنة بهاته الأضرار و تبعا لذلك يكون الحكم المستأنف غير مرتكز على أساس قانوني أو واقعي في ما انتهى إليه مما يبقى معه من الأنسب إلغاؤه. لذلك يلتزم قبول الطعن بالاستئناف وفي الموضوع إلغاء الحكم و بعد التصدي أساسا الأمر تمهيدا بإجراء خبرة جديدة تكون أكثر موضوعية و واقعية من أجل تحديد التعويض الناجم عن فقدان العارض للأصل التجاري بكافة عناصره و مصاريف الانتقال و التحسينات و الإصلاحات التي أدخلها العارض على المحل و احتياطا الحكم برفع التعويض إلى المبلغ المطالب به ابتدائيا وجعل الصائر على المستأنف عليه. وادلى طي التبليغ و نسخة حكم . و بناء على ادلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية جاء فيها أن ما ينعاها المستأنف عن الحكم الابتدائي المطعون فيه لا يستند على أي أساس واقعي و أنه خلافا لما جاء في اسباب الطعن بالاستئناف المستند عليها من طرف المستأنف، و المتمثلة حسب زعمه في تحريف الوقائع و انعدام التعليل الموازي لانعدامه فان الحكم الابتدائي جاء معللا تعليلا سليما و لم يخرق أي مقتضى قانوني ذلك انه باطلاع المحكمة على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير محمد (ي.) في المرحلة الابتدائية بناء على الحكم التمهيدي عدد : 117 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ: 17 /01/2019 في الملف، رقم : 4510/8207/2018 موضوع الحكم المطعون فيه سيتبين لها بان هذا الأخير لم يتقيد في إنجاز الخبرة التقويمية المسند اليه مهمة إنجازها بالنقط الفنية المحددة في الحكم التمهيدي المتمثلة في اقتراح تعويض كامل عن الضرر الناجم عن افزاع المحل المدعي فيه الكائن بـ [العنوان] بسلا مع شموله قيمة الأصل التجاري انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة و ما تم اتفاهه من تحديثات و اصلاحات و ما تم فقده من عناصر الاصل التجاري و مصاريف الانتقال من المحل وأنه باطلاع المحكمة على محضر تصريحات المستأنف السيد الكبير (ص.) المضمنة بمحضر تصريحه لدى الخبير المذكور سيتبين لها من خلال اقراره الكتابي المضمن بمحضر تصريحاته انه اكرى المحل المدعي فيه من العارض بتاريخ 2010/03/15 بسومة

كرائية قدرها 750 درهم و بعد الزيادة اصبحت 850 درهم و بانه قام باصلاحات للمحل من خلال تبليط الأرضية و تزيين السقف بمادة الجبص و بانه يؤدي الضرائب الدولة بصفة منتظمة وأن السيد الخبير عند انجاز تقرير الخبرة التقييمية المسند اليه بموجب الحكم التمهيدي لم ينقيد بالنقط الفنية المحددة في الحكم التمهيدي و مقتضيات المادة السابعة من القانون رقم 49.16 و تحديد قيمة التعويض عن الأصل التجاري انطلاقا من العناصر المنصوص عليها في مقتضيات المادة الرابعة المتمثلة في التصريحات الضريبية السنوات الأربعة الأخيرة و ما انفقة المكتري من تحسينات و اصلاحات و ما فقده من عناصر الأصل التجاري و مصاريف الانتقال من المحل وأن المستأنف اقر كتابة بانه يخضع للضريبة المهنية و الضريبة على الدخل و بانه يؤدي للدولة الضريبة بشكل منتظم و أن الخبير بدل تكليف المكتري بالادلاء بالتصريح الضريبي عن السنوات الأربع الأخيرة قصد اعتماده في تحديد التعويض المستحق له عن افراغ المحل كما توجب ذلك مقتضيات المادة السابعة من القانون رقم 49.16 و النقط الفنية المحددة في الحكم التمهيدي و تحديد الدخل الصافي السنوي للمكتري على التصريح الضريبي فانه اعتمد عناصر خارجة عن نطاق ماهو محدد في النقط الفنية المضمنة بالحكم التمهيدي و مقتضيات المادة السابعة اعلاه من خلال تقديره للدخل السنوي الصافي و قيمة الحق في الكراء بشكل جزافي وأن المحل المدعى فيه كما هو ثابت من خلال محضر المعاينة و الاستجواب المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الكريم (خ.) بتاريخ 2018/06/26 بناء على الأمر عدد:2513 الصادر عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية بسلا بتاريخ 2018/04/16 في الملف المختلف رقم 2560/1109/2018 موضوع الملف التنفيذي عدد 2018/6000 هو محل مخصص لبيع الملابس الجديدة للنساء من صنع صيني و بان الاصلاحات الحديثة التي أجراها المكتري بالمحل دون اذن العارض جد بسيطة و كانت بتاريخ لاحق عن صدور الحكم التمهيدي بهدف الاثراء على حساب العارض دون موجب كما هو ثابت من خلال محضر المعاينة و الاستجواب الثاني المنجز بتاريخ 2018/10/18 من طرف نفس المفوض القضائي بناء على الأمر عدد 4052 الصادر عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية بسلا بتاريخ 08/10/2018 في الملف المختلف رقم 2018/1109/4080: و الذي يقر فيه المستأنف الاصلي كتابة بانه قام فعلا باصلاح المحل فيما يخص تغيير الزليج بالارضية و تركيب سقف من الجبص و ان هذه الإصلاحات الحديثة قد تم القيام بها من طرفه دون اذن العارض و دون ترخيص من السلطات المحلية و ذلك بهدف الاثراء على حساب العارض المرفقين بمذكرة المستنتجات المدلى بها في المرحلة الابتدائية بجلسة 23/05/2019 و المرفقة صور منها بالمذكرة وضمن الخبير تقريره بخصوص التعويض عن الزبائن و السمعة التجارية بان زبناء المستأنف الاصلي الأوفياء سوف يستمرون في التعامل معه بالمحل الجديد الذي سينتقل اليه و بانه سوف يكسب بالاضافة الى الزبناء القدامى زبائن جدد بالمحل الجديد و أن بالرغم من عدم فقدان المستأنف للزبائن و السمعة التجارية اقترح تعويضا جزافيا قدره: 84000 درهم استنادا على عناصر لا اساس لها من الصحة و تفنذها تصريحات المستأنف كونه يخضع للضريبة و يؤدي للدولة الواجب الضريبي بانتظام و الذي لا يمكن أن يحدد الدخل الصافي الا بناء على ادلاء المستأنف بالتصريح الضريبي كما توجب ذلك مقتضيات المادة السابعة اعلاه و النقط الفنية المحددة في الحكم و أن المبلغ المقترح من طرف الخبير كتعويض من جراء افراغ المحل المدعى فيه المحدد في مبلغ 202.000.00 درهم يفوق بكثير المبلغ المدفوع من طرفه للعارض مقابل الحق في الكراء المحدد في مبلغ 81000 درهم عن المدة من 2010/03/15 الى الان و أن العارض سبق له أن استرجع محل بنفس العنوان مجاور للمحل المدعى فيه بطريقة حبية و بمساحة أكبر من مساحة المحل المدعى فيه الحالي من السيدة ميرة (ب.) سنة 2016 و التي اعتمرتها لمدة ستة سنوات مقابل تعويض اجمالي قدره 120000 درهم المدلى بنسخة منه رفقة نفس المذكرة و المرفقة صورة منه بالمذكرة و أن المحكمة التجارية بالرباط اعتمادا على ما ورد في تقرير الخبرة بخصوص المحل المدعى فيه من عناصر و عدم ادلاء المستأنف من وضعية ضريبية حسب ما تتطلب مقتضيات المادة السابعة و امام عدم تبرير الخبير للتعويضات الجزافية المحددة من طرفه فانها في اطار استعمال سلطتها في تقدير التعويضات المستحقة للمكتري عن انتهاء العلاقة التعاقدية المخولة لها قانونا حددت طلب التعويض المستحق للمستأنف في مبلغ 120000 درهم و يتضح للمحكمة من خلال ما ذكر اعلاه أن الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط خلاف ما ينعاه المستأنف جاء معللا تعليلا سليما و لم يخرق أي مقتضى قانوني و ان التعويض المحكوم به هو تعويض موضوعي و منطقي استنادا للعناصر المنصوص عليها في المادة السابعة من القانون رقم 49.16. لذلك يلتمس رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر . و أدلى بصورة امر عدد 2513 ، طلب تنفيذ امر ، صورة محضر معاينة و استجواب ، صورة امر عدد 40582 ، طلب تنفيذ امر ، صورة من محضر معاينة و استجواب ، صورة من عقد فسخ كراء ، صورة من تنازل مصحح الامضاء و صورة من عقد الكراء . و بناء على ادلاء نائب المستأنف بمذكرة تعقيبية بجلسة 13/04/2022 جاء فيها أن محاضر المعاينة التي أدلى بها كلها تثبت أن محل العارض له بابين الأول بالواجهة

الجنوبية مطل على زنقة المجد والثاني مطل على شارع الفداء بالجهة الشرقية كما يستغل مساحة لوضع الملابس بزنقة المجد وشارع الفداء ، وحيث إن هذه المواصفات التي أثبتها السيد المفوض القضائي في محضره المذكور كلها تدعم وتبرر مطالب العارض أنه لم ولن يجد محلا بكل هاته المواصفات إن تم إفراغه منه ومن ثم كان محقا في المطالبة بتعويضه عن هذا المحل على الأقل بمبلغ 500.000 درهم وفق مطالبه المثارة أمام السيد قاضي الدرجة الأولى ناهيك على أن المحضر الثاني أثبت فيه نفس المفوض القضائي أن العارض تكبد مصاريف من أجل تزيين المحل سواء على مستوى الأرضية أو السقف مما زاد من رونقه وجماله وزاد من قيمته التجارية بحيث صار محلا فائرا من الطراز الرفيع وان مبلغ 120.000 درهم الذي قضى به حكم البدء كتعويض عن فقدانه للمحل المذكور لن يغطي قيمة الإصلاحات والزينة التي أدخلها العارض على المحل المذكور باعتراف المستأنف عليه نفسه التي اثبتها بحجج وأدلى بها أمام المحكمة استنادا إلى القاعدة الفقهية المعمول بها في هذا المجال أن من أدلى بحجة فهو قائل بما فيها ، علما أن تزيين المحل (تغطية أرض المحل بالزليج وتركيب سقف من الجبس ، فو بلافو) لا يحتاج إلى إذن من المستأنف عليه لأنها مطلوبة بحكم النشاط الممارس به وهو عرض الملابس الجديدة الخاصة بالنساء والأطفال ذات الجودة العالية وليس من صنع صيني كما يزعم المستأنف عليه بدون دليل معتبر قانونا وان السيد المفوض القضائي لم يشر إلى ذلك في محضره المستشهد به . وبالتالي يتعين رد جميع مزاعم المستأنف عليه لثبوت ما يفندها ويضجدها من خلال محاضر المعاينة التي أدلى بها بنفسه في ملف النازلة. والحكم بالتالي وفق ما جاء في المقال الإستئنافي وتمتيع العارض بكل ما جاء فيه جملة وتفصيلا . وبناء على القرار التمهيدي عدد 345 الصادر بتاريخ 27/4/2022 القاضي بإجراء خبرة تقويمية . وبناء على تقرير الخبرة . وبناء على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها بجلسة 28/9/2022 من طرف نائب المستأنف والتي جاء فيها ان الخبر لم يتقيد بمقتضيات القرار التمهيدي الشئ الذي جعل ما انتهى اليه من خلاصات لا تعكس قيمة الأصل التجاري بجميع عناصره المادية والمعنوية وحجم الاضرار والخسائر التي لحقت بالمستأنف جراء افراغه من المحل ذلك انه اكتفى فقط بتقدير قيمة الحق في الكراء والمقدر في 149400,00 ومبلغ هزيل يخص مصاريف الانتقال مقدر في 3000,00 درهم ومن المأخذ الذي طال تقرير الخبرة المطعون فيها كما سيتبين للمحكمة عدم تحديد التعويضات المتمثلة في فقدان الأصل التجاري الزبناء والرواج التجاري وهو العنصر الأساسي المطالب بالتعويض عنه في ملف نازلة الحال كما انه اغفل أيضا تقدير التعويضات عن الإصلاحات والتحسينات التي اجراها المستأنف على المحل كما انه اغفل أيضا تقدير التعويضات عن الإصلاحات والتحسينات التي اجراها المستأنف على المحل وهي مصاريف تكبدها المستأنف من اجل اعداد المحل لتجارته وانه تبعا لكل ذلك سيتبين ان الخبرة المنجزة لم تغط التعويضات التي سبق ذكرها ولم يحدد العناصر المادية الثابتة المعروضة للتلف بسبب الافراغ فانه بذلك قد اضر بحقوق المستأنف جراء عدم احتساب هذه المصاريف وضياع العناصر المادية عن فقدان الأصل التجاري في تحديد التعويض المستحق له ويكون من المناسب الامر بإجراء خبرة مضادة تكون اكثر دقة وشمولية وتشمل جميع العناصر المادية التي تشكل عنصر فقدان الأصل التجاري وتوابعه كما امرت بها المحكمة . لذلك يلتزم أساسا الحكم وفق ملتزماته السابقة واحتياطيا تحديد قيمة الأصل التجاري في مبلغ 300.000,00 درهم مع الاجبار في الأقصى وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المستأنف عليه الصائر واحتياطيا الامر بإجراء خبرة جديدة تكون اكثر دقة وموضوعية مع حفظ حق المستأنف في تقديم مطالبه النهائية على ضوء ما ستفسر عنه من نتائج وخلاصات . وبناء على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها بجلسة 2/11/2022 من طرف نائب المستأنف عليه والتي جاء فيها ان الخبر الحسين (ك.) قام بإنجاز تقريره في النازلة ولم يحترم فيه الشروط الشكلية للخبرة ولم يتقيد بالنقط الفنية المحددة من طرف المحكمة مصدرة القرار التمهيدي عند انجاز المهمة الموكولة اليه وان التعويض الذي حدده في تقريره للمكتري يفوق بكثير قيمة الأصل التجاري ، وانه باطلاع المحكمة على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبر الحسين (ك.) سيتبين لها بان الخبر لم يستدعي دفاع المستأنف عليه كما توجب ذلك مقتضيات الفصل 63 من ق م م والقرار التمهيدي القاضي بإجراء خبرة وان تقرير الخبرة المنجز من طرفه تم دون استدعاء دفاع المستأنف، وانه استنادا لما جاء في القرار أعلاه لا يكفي ان يشير الخبر في تقريره بانه استدعى الأطراف بواسطة البريد المضمون بل يجب عليه طبقا للفصل 63 المذكور أعلاه ان يرفق تقريره بالاشعار بالتوصل وان عدم استدعاء الخبر لدفاع المستأنف عليه فوت عليه فرصة تقديم ملاحظات امامه وتقديم وثائق منتجة وحاسمة في ملف النازلة الشئ الذي كان له تأثير على النتيجة التي توصل اليها الخبر في تقريره والذي اتسم بعدم الموضوعية والتحيز لصالح المستأنف وان الخبر لم يتقيد بالنقط الفنية المحددة في القرار التمهيدي المتمثلة في تحديد التعويض المقترح عن افراغه للمحل المدعى فيه استنادا الى التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة وما تم انفاقه من تحسينات واصلاحات وما تم فقده من عناصر الأصل التجاري ومصاريف الانتقال من المحل ، وانه بطلاع

المحكمة على محضر تصريحات المكترى السيد الكبير (ص.) والتقرير نفسه سيتبين لها من خلال اقراره الكتابي المضمن بمحضر تصريحاته انه اكترى المحل المدعى فيه من المستأنف عليه بسومة كرائية قدرها 750 درهم وبعد الزيادة أصبحت 850 درهم وانه قام بإصلاحات للمحل من خلال تبليط الأرضية وتزين السقف بمادة الجبص وبانه يؤدي الضرائب للدولة بصفة منتظمة ، وان المكترى اقر كتابة بانه يخضع للضريبة المهنية والضريبة على الدخل وبانه يؤدي للدولة الضريبة بشكل منتظم وان الخبير بدل تكليف المكترى بالادلاء بالتصريح الضريبي عن السنوات الأربع الأخيرة قصد اعتماده في تحديد التعويض المستحق له عن افراغ المحل كما توجب ذلك مقتضيات المادة السابعة من القانون 49.16 والنقط الفنية المحددة في القرار التمهيدي وتحديد الدخل الصافي السنوي للمكترى على التصريح الضريبي فانه اعتمد عناصر خارجة عن نطاق ما هو محدد في النقط الفنية المضمنة بالقرار التمهيدي ومقتضيات المادة السابعة أعلاه من خلال تقريره للدخل السنوي الصافي وقيمة الحق في الكراء بشكل جزافي وان المحل المدعى فيه هو محل مخصص لبيع الملابس وان الإصلاحات الحديثة التي اجراها المكترى بالمحل دون اذن المستأنف عليه جد بسيطة وكانت بتاريخ لاحق عن صدور الحكم التمهيدي الابتدائي كما هو ثابت من خلال محضر المعاينة والاستجواب الثاني ،وان المستأنف يقر بانه قام بإصلاحات بالمحل وان هذه الإصلاحات قد تم القيام بها من طرفه دون اذن المستأنف عليه ودون ترخيص من السلطات المحلية وذلك بهدف الاثراء على حساب المستأنف عليه ودون ترخيص من السلطات المحلية وذلك بهدف الاثراء على حساب المستأنف عليه وان الخبير ضمن تقريره بخصوص قيمة الحق في الكراء عن طريق تحديد القيمة الكرائية الشهرية الحالية للمحل بسوق العقار قد تكون 5000 درهم أي انه اعتمد على مجرد التخمين والاحتمال بدل استعمال الوسائل التقنية واجراء البحوث اللازمة لمعرفة السومة الحقيقية وان التعويض المقترح من طرف الخبير عن فقدان الحق التجاري في استغلال المحل المحدد في مبلغ 149.400,00 درهم استنادا على عناصر لا أساس لها من الصحة يفوق بكثير المبلغ المدفوع من طرفه للمستأنف عليه مقابل الحق في الكراء المحدد في مبلغ 108.000 درهم عن المدة من 15/03/2010 الى الان وان المستأنف عليه سبق له ان استرجع محل بنفس العنوان بطريقة حبية وبمساحة اكبر من مساحة المحل المدعى فيه الحالي من السيدة ميرة (ب.) سنة 2016 والتي اعتمرت لمدة ستة سنوات مقابل تعويض اجمالي قدره 120000 درهم كما هو ثابت من خلال التنازل المرفق بالمذكرة. لذلك يلتمس أساسا الحكم ببطلان تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير الحسين (ك.) و برد أسباب الطعن لعدم جديتها وبتأييد الحكم المستأنف مصادفته الصواب وبتحميل المستأنف الصائر واحتياطيا استبعاد تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير الحسين (ك.) وبتأييد الحكم المستأنف وبتحميل المستأنف الصائر . وادلى بصور امر عدد 2513 و عدد 4052 وصورة لطلب تنفيذ امر وصورة محضر معاينة ونسخة من عقد فسخ كراء ونسخة من تنازل . وبناء على القرار التمهيدي عدد 968 بتاريخ 16/11/2022 القاضي بإرجاع المهمة الى الخبير . وبناء على تقرير الخبرة التكميلي . وبناء على المستنتجات بعد الخبرة التكميلية المدلى بها بجلسة 7/3/2023 من طرف نائب السيد الكبير (ص.) والتي عرض من خلالها وان الخبير انتهى الى تحديد قيمة الأصل التجاري بجميع عناصره المادية والمعنوية وحجم الاضرار والخسائر التي لحقت بالمستأنف جراء افراغه من المحل في مبلغ 67.000,00 درهم وهو رقم يبقى ضئيل مع ما جاء في ديباجة خبرته ان المحل يتواجد بمنطقة تتميز برواج تجاري كبير وابقى على تقدير قيمة الحق في الكراء والمقدر في 149400,00 درهم ومبلغ هزيل يخص مصاريف الانتقال مقدر في 3000,00 درهم ومن المأخذ الذي طال تقرير الخبرة المطعون فيه سابقا هو تقيير التعويضات عن الإصلاحات والتحسينات التي اجراها المستأنف على المحل وانه يتبين ان الخبرة لم تغطي جميع التعويضات التي سبق ذكرها اعلاه وبالتالي يبقى على عاتق المحكمة تقدير التعويض الذي يستحقه المستأنف عن التعويضات عن الإصلاحات والتحسينات التي تكبدها المستأنف ورغم ان السيد الخبير لم يكن موفقا في تقدير التعويضات المستحقة للعارض وانه لتفادي الاطالة في الدعوى فان المستأنف يلتمس المصادقة على تقرير الخبرة مع تحديد مبلغ عن الإصلاحات والتحسينات من قبل المحكمة لما لها من سلطة تقديرية في تحديد التعويضات مع الاجبار في الأقصى وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المستأنف عليه الصائر. وبناء على مذكرة مستنتجات على ضوء تقرير الخبرة المدلى بها بجلسة 7/3/2023 من كرف نائب السيد محمد (أ.) والتي جاء فيها بخصوص الدفع بعدم موضوعية تقرير الخبرة الحسابية المنجزة من طرف الخبير الحسين (ك.) بعد الارجاع بخصوص التعويض عن حق الكراء فان الخبير الحسين (ك.) لم يتقيد في انجاز الخبرة التقويمية المسند اليه مهمة انجازها بالنقط الفنية المحددة في القرار التمهيدي الأول المتمثلة في تحديد التعويض المقترح عن افراغه للمحل المدعى فيه استنادا الى التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الاخيرة و ما تم انفاقه من تحسينات و اصلاحات و ما تم فقده من عناصر الاصل التجاري و مصاريف الانتقال من المحل ، وانه باطلاع المحكمة على محضر تصريحات المكترى السيد الكبير (ص.) المرفقة بتقرير الخبرة الاول و

كذا تقرير الخبرة في المرحلة الابتدائية سيتبين لها من خلال اقراره الكتابي المضمن بمحضر تصريحاته انه اكرى المحل المدعى فيه من العارض بتاريخ 15/03/2010 بسومة كرائية قدرها 750 درهم و بعد الزيادة اصبحت 850 درهم و بانه قام باصلاحات للمحل من خلال تبليط الارضية و تزيين السقف بمادة الجبص و بانه يؤدي الضرائب للدولة بصفة منتظمة دون الادلاء باية وثائق تثبت ادعائه وان السيد الخبير عند انجاز تقرير الخبرة التقويمية المسند اليه بموجب القرار التمهيدي لم يتقيد بالنقط الفنية المحددة في الحكم التمهيدي و مقتضيات المادة السابعة من القانون رقم: 49.16 و تحديد قيمة التعويض عن الاصل التجاري انطلاقا من العناصر المنصوص عليها في مقتضيات المادة السابعة و ان المكتري اقر كتابة بانه يخضع للضريبة المهنية و الضريبة على الدخل و بانه يؤدي للدولة الضريبة بشكل منتظم وان الخبير بدل تكليف المكتري بالادلاء بالتصريح الضريبي عن السنوات الاربع الاخيرة قصد اعتماده في تحديد التعويض المستحق له عن افراغ المحل كما توجب ذلك مقتضيات المادة السابعة من القانون رقم 49.16 و النقط الفنية المحددة في القرار التمهيدي و تحديد الدخل الصافي السنوي للمكتري على التصريح الضريبي فانه اعتمد عناصر خارجة عن نطاق ما هو محدد في النقط الفنية المضمنة بالقرار التمهيدي و مقتضيات المادة السابعة اعلاه من خلال تقديره للدخل السنوي الصافي و قيمة الحق في الكراء بشكل جزافي ، وان المحل المدعى فيه كما هو ثابت من خلال محضر المعاينة و الاستجواب المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الكريم (خ.) بناء على الأمر عدد 2513 الصادر عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية بسلا في الملف المختلف رقم 2018/1109/2560 موضوع الملف التنفيذي عدد 2018/6000 هو محل مخصص لبيع الملابس من صنع صيني و بان الاصلاحات الحديثة التي اجراها المكتري بالمحل دون اذن العارض جد بسيطة و كانت بتاريخ لاحق عن صدور الحكم التمهيدي الابتدائي الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط المطعون فيه كما هو ثابت من خلال محضر المعاينة و الاستجواب الثاني المنجز بتاريخ : 18/10/2018 من طرف نفس المفوض القضائي بناء على الأمر عدد 4052 الصادر عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية بسلا في الملف المختلف رقم : 4080/1109/2018 و الذي يقر فيه المستأنف كتابة بانه قام فعلا بإصلاح المحل فيما يخص تغيير الزليج بالارضية و تركيب سقف من الجبص و ان هذه الاصلاحات قد تم القيام بها من طرفه دون اذن العارض و دون ترخيص من السلطات المحلية و ذلك بهدف الاثراء على حساب العارض " تفضلوا بالاطلاع على الوثائق المذكورة الموجودة بملف النازلة و المرفقة صور منها بالمذكرة المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها بجلسة 2/11/2022 وان الخبير ضمن تقريره بخصوص قيمة الحق في الكراء عن طريق تحديد القيمة الكرائية الشهرية الحالية للمحل بسوق العقار قد تكون 5000 درهم اي انه اعتمد على مجرد التخمين و الاحتمال بدل استعمال الوسائل التقنية و اجراء البحوث اللازمة لمعرفة السومة الحقيقية وان و ان المكتري نفسه أقر في محضر تصريحاته المرفق بتقرير الخبرة الحسابية المنجز في المرحلة الابتدائية من طرف الخبير محمد (ي.) بان السومة الكرائية للمحلات في الحي الذي يتواجد به المحل المدعى فيه تصل الى مبلغ 4000 درهم كما هو ثابت من خلال تصريحات المكتري المرفقة بالتقرير المذكور و المرفقة صورة منه بالمذكرة وان السومة المقترحة من طرف الخبير هي سومة مبالغ فيها و يفنداها ما هو مضمن في تقرير الخبير محمد (ي.) في تقريره المنجز في المرحلة الابتدائية بناء على الحكم التمهيدي الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط و الذي حددها في مبلغ 3500 درهم و التي هي بدورها سومة مبالغ فيها لان السومة الحقيقية للمحل المدعى فيه بنفس الخصوصيات في الحي الشعبي المذكور حي واد الذهب بسلا لا تتعدى مبلغ 2000 درهم في الشهر و ان العارض اكرى المحل المستخرج من نفس الدار الكائنة بالرقم 162 شارع الفداء قطاع العيايدة سلا و الذي سبق له ان استرجعه بطريقة حبية و بمساحة اكبر من مساحة المحل المدعى فيه الحالي من السيدة ميرة (ب.) سنة 2016 و التي اعتمرت له لمدة ستة سنوات مقابل تعويض اجمالي قدره 120000 درهم كما هو ثابت من خلال التنازل الموجود ضمن وثائق الملف بسومة كرائية قدرها 2600 درهم كما هو ثابت من خلال صورة عقد كراء محل و صور تواصل الكراء المصححة الامضاء المرفقة بالمذكرة وان التعويض المقترح من طرف الخبير عن عنصر الحق في الكراء المحدد في مبلغ 149.400,00 درهم استنادا على عناصر لا اساس لها من الصحة يفوق بكثير المبلغ المدفوع من طرفه للعارض مقابل الكراء المحدد في مبلغ 108.000 درهم عن المدة من 15/03/2015 الى الآن وانه يتضح للمحكمة من خلال ما ذكر اعلاه ان السيد الخبير لم يتقيد عند انجاز المهمة الموكولة اليه بالنقط الفنية المحددة في القرار التمهيدي مما يتعين استبعاد تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير الحسين (ك.) ان الخبير الحسين (ك.) تناقض في تقريره بخصوص التعويض عن العنصر المعنوي من الاصل التجاري المتمثل في الزبناء و الرواج التجاري و انه في تقرير الخبرة الأول المنجز بتاريخ 13/07/2022 ضمن تقريره بخصوص التعويض المذكور ان المستأنف لا يستحق اي تعويض عن هذا العنصر من الاصل التجاري لأنه لتحديد هذا العنصر المعنوي من الاصل التجاري يجب الاطلاع على مجموعة من الوثائق المحاسبية التي تثبت المداخل والمصاريف

بيانات ختامية ، التصريحات الحسابية المنجزة في اخر كل سنة و حساب الاستغلال السنوي و التصريحات الضريبية بالنسبة لسنوات الاخيرة. المحاسبية الواجب على التجار العمل بها. حيث يتعين على التاجر ان يمسك محاسبة منتظمة طبقا لاحكام القانون 88/9 المتعلق بالقواعد المحاسبية الواجب على التجار العمل بها و مسك الدفاتر التجارية الممسوكة طبقا للاصول الفنية و المبادئ المحاسبية المتعارف عليها و ان تكون القيود مؤيدة بالمستندات الكفيلة باعطاء صورة صحيحة عن الوضع المالي للتاجر و أكد أن الوثائق المحاسبية المثبتة للدخل أساسية في اقتراح التعويض المستحق لمالك الأصل التجاري و من جراء الضرر الناجم عن الافراغ و ضمن تقديم بأن المستأنف لم يسلمه اي تصريح ضريبي عن سنوات 4 أخيرة و لم يسلمه اي بيانات حسابية و لا دفاتر تجارية وأكد في ختام تقرير انه في غياب ادلاء المستأنف بالوثائق المذكورة فانه لا يستحق أي تعويض عنالعنصر المذكور وانه في تقرير الخبرة بعد ارجاع الماموريةبناء على القرار التمهيدي الثاني وبقدرة قادر غير وجهة نظره و اقترح تعويضا عن هذا العنصر قدره في مبلغ 67500 درهم بناء على وسائل احتيالية لجأ اليها المستأنف عن طريق ادلائه بقائمة مستخرج اصدارات ضريبية و نسخة من اعلام بالضريبة لا علاقة لها بالنشاط المزاول بالمحل المدعى فيه المتمثل في مزاوله بيع الملابس الجاهزة للنساء كما هو ثابت من خلال تقارير الخبرة ومحضر المعاينة والاستجواب وانما تتعلق ببيع الاثاث المستعملة التي كان يزاولها المستأنف بالمحل الكائن بـ [العنوان] بسلا قبل كرائه للمحل من المستأنف عليه موضوع الرخصة الادارية المسلمة له من رئيس مجلس مقاطعة العبايدة عدد [المرجع الإداري] المرفقة بصورة منها بتقرير الخبرة الأول المنجز من طرف الحسين (ك). مما يتعين معه استبعاد الوثائق المستند عليها من طرف الخبير الحسين (ك). للأسباب المشار اليها اعلاه وكذا للأسباب المضمنة في تقريره الأول و لكونها لا علاقة لها بالمحل المدعى فيه لذلك يلتمس الحكم باستبعاد تقريره الخبرة المنجزين من طرف الخبير الحسن (ك). للأسباب المشار اليها اعلاه وبرد أسباب الطعن بالاستئناف لعدم جديتها وبتأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب وتحميل المستأنف الصائر . وادلت بصورة من عقد الكراء وصورة من وصولات الكراء وصورة من تصريح المكثري الكتابي وصورة من رخصة إدارية . وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 7/3/2023 والفي بالملف مستنتجات بعد الخبرة لنائب الطرفين وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 28/3/2023 مددت لجلسة 4/4/2023. محكمة الاستئناف حيث استند المستأنف في استئنافه على الأسباب المفصلة اعلاه . وحيث عاب المستأنف على الحكم المستأنف استبعاده لبعض عناصر التعويض التي حددها الخبير باعتبارها غير مبررة كالمصاريف المختلفة و بسبب عدم تحديد ماهية العناصر المادية الثابتة المعرضة للتلف بسبب الافراغ و اعتبر المستأنف بأن ذلك تحريف للوقائع أضرب بمصالحه . وحيث إن المحكمة وأمام منازعة المستأنف في التعويض المحكوم به فقد أمرت تمهيدا بإجراء خبرة تقويمية بواسطة الخبير الحسين (ك). بهدف الانتقال الى المحل التجاري موضوع النزاع و اقتراح التعويض المناسب عن افراغه . وحيث خلص الخبير من خلال تقريره الاصيلي و التقرير التكميلي الى تحديد التعويض المستحق عن الافراغ في مبلغ 149.400,00 درهم عن الحق في الكراء و مبلغ 3000,00 درهم عن مصاريف الانتقال و مبلغ 67.000,00 درهم عن الزبناء و السمعة التجارية أي ما مجموعه 219.400 درهم . و حيث إن تقرير الخبرة احترم مقتضيات الفصل 63 من ق.م.م كما أنه تقيده بالمهمة المحددة له بمقتضى القرار التمهيدي . وحيث إن الوثائق الضريبية التي أدلى بها المستأنف للخبير لتبرير حساب التعويض عن الزبناء و السمعة التجارية تتعلق بنشاط بيع الاثاث المستعمل وبالتالي فهي تبقى لا علاقة لها بالنشاط المزاول حاليا بالمحل و المنصب على بيع الملابس الجاهزة للنساء وبالتالي فلا يمكن الاعتماد عليها كأساس لحساب عنصر التعويض عن الزبناء و السمعة التجارية لكونها لا تتعلق بالنشاط المزاول بالمحل و لكونها متناقضة مع معطيات النشاط التجاري المزاول بالمحل و القاعدة أن من تناقضت حججه سقطت دعواه . وحيث يبقى المستأنف محقا في طلب التعويض عن الحق في الكراء و مصاريف التنقل أي ما مجموعه 152.000,00 درهم . وحيث يتعين لأجله اعتبار الاستئناف جزئيا و تعديل الحكم المستأنف و ذلك برفع المبلغ المحكوم به الى 152.400,00 درهم و تأييده في الباقي و جعل الصائر . لهذه الأسباب تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا . في الشكل: في الموضوع : باعتباره جزئيا و تعديل الحكم المستأنف و ذلك برفع المبلغ المحكوم به الى 152.400,00 درهم و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.