

**Indemnité d'éviction :
application du principe de non-
aggravation interdisant à la cour
de réduire le montant alloué en
l'absence d'appel incident du
bailleur (CA. com. Casablanca
2023)**

Identification			
Ref 60742	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2578
Date de décision 20230412	N° de dossier 2022/8206/2366	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Reprise pour usage personnel, Principe de non-aggravation, Interdiction de la reformatio in pejus, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Défaut de production des déclarations fiscales, Contre-expertise, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contestant le montant d'une indemnité d'éviction pour reprise à usage personnel, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conséquences de la carence probatoire du preneur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'éviction moyennant le paiement d'une indemnité fixée sur la base d'un premier rapport d'expertise. L'appelante, preneuse à bail, soutenait l'insuffisance de cette indemnité au motif que l'expertise initiale n'avait pas correctement évalué l'ensemble des éléments du fonds de commerce, notamment la clientèle. La cour d'appel de commerce a ordonné une nouvelle expertise judiciaire, laquelle a conclu à une indemnité inférieure à celle retenue en première instance, relevant au surplus l'absence de production par la preneuse des documents comptables et fiscaux nécessaires à l'évaluation du préjudice lié à la perte de clientèle. La cour retient cependant que, l'appel ayant été interjeté par la seule preneuse, le principe selon lequel nul ne peut être lésé par son propre recours fait obstacle à la réduction du montant alloué. Dès lors, la cour écarte les conclusions de la seconde expertise qui auraient aggravé la situation de l'appelante. Le jugement est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت السيدة فاطمة (ع.) بواسطة دفاعها ذ/ عبد الله (ع.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 14/03/2022 تستأنف بمقتضاه الحكمين التمهيدي عدد 472 الصادر بتاريخ 26/05/2021 القاضي بإجراء خبرة و كذا القطعي عدد 150 الصادر بتاريخ 19/01/2022 عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف رقم 2548/8207/2022 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى الاصلية والمضادة وفي الموضوع في الطلبين معا بافراغ المستانفة من المحل هي ومن يقوم مقامها او باذنها مقابل تعويض اجمالي عن فقدانها الاصل التجاري قدره 426800.00 درهم تؤديه لفائدة المستانف عليهما وجعل الصائر مناصفة بين الطرفين ورفض باقي الطلبات.

في الشكل: حيث لا دليل على تبليغ الحكم المطعون فيه للمستانفة مما يبقى معه استئنافها المقدم بتاريخ 14/03/2022 مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة واداء ومصلحة مما يستدعي قبوله.

في الموضوع: حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن السيد امبارك (ج.) والسيدة مساعف (ز.) تقدمتا بمقال افتتاحي يعرضان فيه أنهما وجها الى المستانفة انذارا من اجل إفراغ المحل التجاري الذي يمتلكانه قصد استعماله شخصا والتمسا لأجل ذلك الحكم والمصادقة على الإنذار وإفراغها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] و البت في الصائر وفقا للقانون، وارفقا المقال بصورة شمسية لمقال مختلف، محضر تبليغ انذارو صورة شهادة ملكية.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 10/02/2021 مقدم من المستانفة بواسطة نائبها تعرض في الجواب عن مقال المستانف عليهما أساسا عدم قبول الدعوى لعدم اثبات العلاقة الكرائية واحتياطيا في الموضوع بان المستانف عليهما لم يثبتا السبب المضمن بالإنذار وانهما متعسفان في استعمال حقهما، ملتزمة بطلان الانذار , وفي المقال المضاد فإنها تكتري المحل موضوع الدعوى منذ سنة 1978 وان لها الحق في الحصول على تعويض، مناسب للضرر الذي سيلحق بها جراء الافراغ، ملتزمة في الجواب شكلا عدم قبوله وموضوعا رفضه، وفي الطلب المضاد الحكم لها بتعويض عن الضرر الذي سيلحقها جراء الافراغ والأمر بإجراء خبرة لتحديد قيمته.

وبناء على المقال الإصلاحي المؤدى عنه بتاريخ 16/03/2021 الذي تقدم به نائب الطرف المستانف عليه ملتمة اصلاح ما لحق المقال الافتتاحي من خطأ بخصوص كون المستانف عليها الثانية قاصر، وارفق المقال بصورة بطاقة التعريف الوطنية. وملتمة جعل المستانف عليها هي الانسة مساعف (ز.)

وبناء على المذكرة التاكيدية التي أدلى بها المستانف عليهما.

وبناء على المذكرة التي أدلى بها نائب المستانفة وارفقها بصور شمسية للوثائق التالية: طلب تبليغ جواب على الإنذار، مذكرة بدفع حجة , محضر تبليغ تعقيب، تعقيب على رسالة، طلب تبليغ جواب على انذار ,محضر تبليغ انذار.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 472 الصادر بتاريخ 2021/5/26 والقاضي باجراء خبرة تقويمية من اجل تحديد التعويض المستحق جراء الافراغ للاستعمال الشخصي .

وبناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المعين.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة التي أدلى بها المستانف عليهما والتي التمسنا من خلالها المصادقة على الإنذار الموجه للمستانفة

وأفراغها من المحل المكترى وتحديد قيمة الأصل التجاري في مبلغ 200.000 درهم.

وبناء على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة المؤدى عنها التي أدلت بها المستانفة وجاء فيها ان الخبرة المنجزة غير موضوعية لكون المحل موضوع الدعوى يتواجد بموقع استراتيجي يصعب العثور على بديل له ومكتري منذ يوليوز 1978، ملتزمة أساسا الحكم بإرجاع المأمورية للخبير قصد تحديد التعويض عن فقدان عنصر الزبناء واحتياطيا المصادقة على الخبرة المنجزة والحكم لها بتعويض قدره 736.800 درهم.

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تعيب المستأنفة على الحكم المطعون فيه مجموعة أسباب فمن حيث عدم موضوعية الخبرة فإن الحكم التمهيدي حدد مهمة الخبير في تحديد أهمية المحل و موقعه ومواصفاته والنشاط الممارس فيه والرأسمال المستثمر و جرد جميع عناصره المادية والمعنوية وتحديد قيمة كل منها بدقة ، بالإضافة لما أنفقته المكترية من تحسينات و إصلاحات و ما ستفقدته من عناصر الأصل التجاري ، و كذا مصاريف الانتقال من المحل و اقتراح التعويض المستحق للمكترية جراء فقدانها لأصلها التجاري، وأنه بالاطلاع على تقرير الخبرة المنجزة في نازلة الحال، يتبين للمحكمة عدم موضوعيتها وعدم احترامها للمقتضيات القانونية المنظمة لها، وكذا مقتضيات الحكم التمهيدي وذلك للاعتبارات التالية أن الأساس المعتمد عليها في احتساب قيمة الحق في الكراء تبقي غير موضوعية، وأنه لم

يوضح الأسباب الواقعية و القانونية التي على أساسها حدد القيمة السوقية لكراء محل بنفس المواصفات و الخصوصيات في نفس المنطقة خصوصا وأنه وصف المحل موضوع النزاع بكونه يوجد في منطقة تقطنها ساكنة من الطبقة المتوسطة و تعرف راجا تجاريا كبيرا ، وأن المحلات التجارية تقع قرب بعضها البعض و مفتوحة طيلة السنة ، وتعرف تدفقا للزبناء من الرباط و خارجه لاقتناء السلع المختلفة، وأنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة سيتبين أنه جاء مجردا مما يثبت الفرق بين السومة الكرائية للمحل المطلوب إفراغه ، وكراء محل آخر مشابه له في نفس المنطقة و حدد تقرير الخبرة التعويض عن الحق في الكراء في مبلغ 316,800,00 درهم وأنه من المعلوم أن الحق في الكراء هو عنصر بسيط من عناصر الأصل التجاري الذي يشتمل وجوبا على زبناء و سمعة تجارية وأن قيمة الأصل التجاري تتحد انطلاقا من مختلف العناصر المكونة له وأن غياب أحد هذه العناصر يؤثر سلبا عليه، وأن التعويضات المقترحة من طرف الخبير جاءت مناقضة للوصف الذي تضمنه تقرير الخبرة، باعتبار أن الخبير أقر بكون الحق في الكراء باعتباره أهم عنصر معنوي بالنسبة للأصل التجاري فإنه يصعب العثور على محل تجاري مماثل نظرا للموقع الاستراتيجي للمحل موضوع النزاع و مساحته ونوعية النشاط الممارس وأنه من المعروف أن قيمة الحق في الكراء للأصول التجارية المماثلة تصل إلى خمسة مليون درهم وأن عملية الإفراغ ستؤدي إلى فقدان الزبناء و السمعة التجارية، إلا أن الخبير لم يتطرق إلى عنصر الزبناء الذي سيتأثر من جراء ذلك ، علما أنها مكنته من وثائق تساعده في مهمته بهذا الخصوص من بينها تقرير حول تقييم تكلفة تثبيت مشروع المنوب عنها في مبلغ 940,000,00 درهم يتبين مما تم تسطيره أعلاه أن التعويضات المقترحة من طرف الخبير لم تكن موضوعية و جاءت مجحفة في حق المنوب عنها وأنها سبق و أن التمسست في مذكرة مستنتجاتها المدلى بها بجلسة 2021/12/15 عدم المصادقة على الخبرة ، والأمر بإرجاع المأمورية للخبير قصد تحديد قيمة التعويض عن عنصر الزبناء الذي يعد من أهم العناصر المعنوية المكونة للأصل التجاري و التي ستتأثر من عملية الإفراغ، مع تكليفه بالاعتماد في تحديد التعويض عن فقدان الزبناء على المحلات المماثلة لنشاطها ، إلا أن المحكمة لم تجب عن هذا الدفع لا سلبا و لا إيجابا الأمر الذي يتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به ، و بعد التصدي الحكم تمهيدا بإجراء خبرة مضادة تكون أكثر موضوعية لتحديد قيمة التعويض عن جميع عناصر الأصل التجاري المادية والمعنوية التي ستتأثر من عملية الإفراغ بما فيها عنصر الزبناء وحول تعليل الحكم الابتدائي فإن المحكمة عللت حكمها بكون الخبرة جاءت موضوعية ، مما يتعين معه المصادقة عليها وأن التقرير الذي اعتمدت عليه جاء غير موضوعي، وأن ما خلص إليه الخبير لم يرتكز على أساس واقعي وأن المحكمة عندما تفاضت عن إمكانية الركون إلى عنصر المقارنة مع محلات مشابهة من أجل تحديد قيمة أهم عناصر الأصل التجاري (الزبناء) واعتمدت ما خلص إليه الخبير في تحديد قيمة الحق في الكراء " والذي خلص إليه باعتماده على المقارنة المجردة لكراء محلات بنفس المواصفات في نفس

المنطقة يجعل التعليل الذي اعتمده المحكمة متناقضا و غير مرتكز على أساس من القانون وأن المحكمة ملزمة بتعليل حكمها من الناحية الواقعية و القانونية، وهو الأمر المنتفى فى نازله الحال باعتبار أنها لم تجب عن الدفوعات الواردة بمذكرة المستنتجات ما بعد الخبرة بخصوص عدم الموضوعية في تقدير التعويض ، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا بصفة أساسية إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به، ويعد التصدي الحكم تمهيدا باجراء خبرة مضادة تكون أكثر موضوعية لتحديد قيمة التعويض عن جميع عناصر الأصل التجاري المادية او المعنوية التي ستتأثر من عملية الإفراغ، بما فيها عنصر الزيناء وبصفة احتياطية تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به، مع تعديله برفع التعويض المحكوم به إلى الحد المطلوب ابتدائيا والحكم في الصائر وفق القانون .

وأرفق المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه.

و بجلسة 01/06/2022 أدلى دفاع المستأنف عليهما بمذكرة جواب جاء فيها أن أسباب الاستئناف المقدمة من طرف المستأنفة لا تستند على أي أساس قانوني سليم وذلك للاعتبارات التالية : أن الحكم الابتدائي موضوع الطعن بالاستئناف جاء وفقا لمقتضيات الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية من جهة ومحترما الاطار القانوني المنظم للقانون 16. 49 المتعلق للاستعمال المحلات التجارية والصناعية والحرفية، وأن المقال الاستئنافي لا يستند على أي أساس قانوني سليم وبالتالي سوف يكون مآله الرفض ووجوب تفعيل مقتضيات الفصل 7 من قانون عدد16-49 المتعلق بالمحلات المعدة للاستعمال التجاري والصناعي والحرفي ، وأنه بالاطلاع على هذا النص القانوني الذي يشكل الاطار العام في النزاع المعروف ، فهو يشير إلى مايلي: "يشمل التعويض المنصوص عليه في هذا النص القانون الذي يحدد قيمة الأصل التجاري انطلاقا من التصريحات الضريبية السنوات الأربع الأخيرة " وانه بالاطلاع على هذا النص القانوني الذي يعتبر من النظام العام فالمستأنفة كان لزاما عليها أن تدلي بهذه التصريحات الضريبية المنصوص عليها في الفصل المشار إليه أعلاه أثناء تقديم مطالبها المدنية اثناء سريان المسطرة أمام المحكمة الابتدائية وأنه بالرجوع الى محاضر الجلسة وكذلك المذكرات الجوابية التي تقدم بها اثناء المرحلة الابتدائية ، فالمحكمة الابتدائية أمرتها بالادلاء بالوثائق المبررة للطلب التعويض ، لكن رفضت هذه الأخيرة لأسباب نجهلها لحد الآن وأن محكمة البداية أمرت بإجراء خبرة لتقدير التعويض المستحق على أساس تنزيل مقتضيات الفصل 7 من ظهير16-94 المتعلق بالمحلات التجارية الصناعية والحرفية كأساس قانوني لتحديد قيمة التعويض المستحق وأنه بالاطلاع على التقرير الذي تم إنجازه من طرف الخبير العقاري المعين من طرف المحكمة الابتدائية بناء على القرار التمهيدي الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ2021/05/26تحت عدد 472 فالخبير طلب عن طريق مراسلة خطية صادرة عن مكتبه من المستأنفة الادلاء بالقوائم التركيبية المتعلقة بأربع سنوات المنصوص عليها في الفصل 7 ، لكن مع الأسف الشديد رفضت هذه الأخيرة الادلاء بهذه القوائم التركيبية دون أي مبرر مشروع وهذا ما تم الإشارة إليه في التقرير الصادر عن السيد الخبير وهو دليل على ثبوت واقعة التقاضي بسوء النية المنصوص عليها في الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية وأنه بالرجوع الى مقتضيات الفصل 7 من قانون 16-49 فلا يمكن قبول استئناف المستأنفة دون الادلاء بالقوائم التركيبية المنصوص عليها في القانون المشار إليه أعلاه، وفي غياب هذه القوائم التركيبية لا يمكن مناقشة استئنافها وهذا ما تم الإشارة إليه سواء في الحكم الابتدائي او في التقرير الصادر عن السيد الخبير المعين من طرف المحكمة التجارية بالرباط ، ملتمتان تأييد الحكم الابتدائي والبت في الصائر وفقا للقانون.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 29/06/2022 الفى بالملف طلب اسناد النظر للاستاد الحسن (م) عن المستأنف عليهما فاعتبرت المحكمة القضية جاهزة وتقرر حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 06/07/2022, فصدر القرار التمهيدي عدد 602 القاضي بإجراء خبرة تقويمية بواسطة الخبير [محمد نور الدين الصنهاجي] والذي تم استبداله بالخبير [محمد ينبوع بناني] الذي وضع تقريرا خلص فيه الى تحديد قيمة التعويض المستحق في حالة إفراغ المكترية من المحل الكائن بـ [العنوان] بالرباط في مبلغ 355.800,00 درهم.

وبناء على المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة دفاعها بجلسة 29/03/2023 جاء فيها أن الخبرة الأولى المنجزة في المرحلة الابتدائية من طرف الخبير [الحسين كرومي] وصفت المحل موضوع النزاع بكونه يوجد في منطقة تعرف روجا تجاريا كبيرا، وتعرف تدفقا للزبائن من الرباط وخارجها لاقتناء السلع المختلفة وحدد ما مجموعه 736.800,00 درهم كتعويض عن الإفراغ.

وأن الخبير [محمد ينبوع بناني] خلص بدوره يكون المحل يتواجد وسط مدينة الرباط، وأن هذه المنطقة تعرف رواجاً تجارياً كبيراً، وتحتضن عدة محلات تجارية وإدارات عمومية وغيرها، وأن المحل التجاري يستفيد من توافد الزبائن، وأن تجهيزات المحل وزينته هي من المستوى الجيد، وأنه في حالة إفراغ المكترية من المحل التجاري، ومن جراء نقل نشاطها إلى جهة أخرى سوف تفقد الأصل التجاري بجميع عناصره المادية والمعنوية، كما ستتحمل كذلك مصاريف مختلفة تتعلق بالبحث عن محل آخر مناسب ومثابه وحدد قيمة التعويض عن فقدان الأصل التجاري في مبلغ 355.800,00 درهم، وأن تقرير الخبير [محمد ينبوع بناني]، جاء خالياً من ذكر التعويض عن الزبائن والسمعة التجارية، علماً أن المستأنف سبق وأن أدلت بإشعارات ضريبية، وكذا تقرير حول تقييم تكلفة تثبيت مشروعها، وأنه حتى في حالة عدم الإدلاء بأي وثيقة فإن الخبير يخوله القانون الاعتماد في تحديد هذا التعويض على المحلات المماثلة لنشاط المستأنفة، الأمر الذي يوضح مدى بعد ما خلص إليه الخبير عن التعويض الذي يمكن من جبر كل الأضرار المترتبة عن عملية الإفراغ، وأن الأساس المعتمد في احتساب قيمة الحق في الكراء يبقى غير موضوعي، وأنه لم يوضح الأسباب الواقعية والقانونية التي على أساسها حدد القيمة السوقية لكراء محل بنفس المواصفات والخصوصيات في نفس المنطقة، خصوصاً وأنه وصف المحل موضوع النزاع بكونه يوجد في منطقة تعرف رواجاً تجارياً كبيراً، وحدد تقرير الخبرة التعويض عن الحق في الكراء في مبلغ 334.8000,00 درهم، وأنه من المعلوم أن الحق في الكراء هو عنصر بسيط من عناصر الأصل التجاري الذي يشتمل وجوباً على زبناء وسمعة تجارية، وأن قيمة الأصل التجاري تتحد انطلاقاً من مختلف العناصر المكونة له، وأن غياب أحد هذه العناصر يؤثر سلباً على قيمته، وأنه من المعروف أن قيمة الحق في الكراء للأصول التجارية المماثلة تصل إلى خمسة مليون درهم، وأن عملية الإفراغ ستؤدي إلى فقدان الزبناء والسمعة التجارية، إلا أن الخبير لم يتطرق إلى عنصر الزبناء الذي سيتأثر من جراء ذلك، وأنه بمقارنة التعويض المقترح من طرف الخبير [محمد ينبوع بناني] مع مدة الاستغلال التي تتجاوز أربعين سنة يتبين أنه مجحف إلى أقصى الحدود، خصوصاً إذا تفحصت الطريقة التي سلكها من أجل احتسابه، وأن المحكمة غير ملزمة بتقرير الخبير طبقاً لما تنص على ذلك المادة 66 من قانون المسطرة المدنية إذا ارتأت عدم موضوعيته.

والتمس لاجل ما ذكر إجراء خبرة تحكيمية تحدد بدقة الضرر الحاصل من جراء الإفراغ واندثار عناصر الأصل التجاري، واحتياطياً الحكم بالمصادقة على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير [محمد ينبوع بناني]، والحكم لفائدة المستأنفة بتعويض إجمالي قدره 546.300,00 درهم والصائر وفق القانون.

وبناء على مستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة دفاعهما بجلسة 29/03/2023 جاء فيها أن الخبير أنجز الخبرة محترماً جميع الشروط الشكلية المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية وكذلك مقتضيات الفصل 9 من قانون 16-49 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، وأنه بالرجوع إلى هذا التقرير يتبين أن الخبير حدد قيمة التعويض المستحق نتيجة فقدان الأصل التجاري المتعلق بالمحل التجاري الكائن في حدود مبلغ 355.800.00 درهم، وأنه بالرجوع إلى المقتضيات المنصوص عليها في الفصل 7 من قانون 16-49 يتبين أن المشرع المغربي ألزم تقدير التعويض المستحق نتيجة فقدان الأصل التجاري بالأساس على وجوب الاعتماد على القوائم التركيبية انطلاقاً من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة، وأن المستأنفة كانت دائماً ترفض الإدلاء بهذه التصريحات الضريبية المتعلقة بالسنوات الأربع الأخيرة لأنها تعرف بأن هذا المحل التجاري لا يحقق أي أرباح منذ سنة 1991 مع العلم أن المستأنفة اشترت هذا الأصل التجاري بمبلغ 60.000.00 درهم كما هو ثابت من خلال الوثائق المرفقة بهذه المذكرة، وبدليان بوثائق صادرة عن مصلحة الضرائب والمتعلقة بالمحل موضوع النزاع تثبت بصفة قطعية أن المحل التجاري لم يحقق أي أرباح تجارية منذ سنة 1993 إلى اليوم، وهذا أن دل على شيء وإنما على أن الخبرتين المنجزتين من طرف السيد الخبير [الكرومي] في المرحلة الابتدائية وكذا السيد [ينبوع بناني] في المرحلة الاستئنافية تستندان على أساس قانوني سليم وتتصف بالمصادقية والواقعية باعتبارهما جاءتا منسجمتين مع مقتضيات الفصل 7 من قانون 16-49، وأنه مما تجدر الملاحظة أن الطريقة التي سلكت المستأنفة في المرحلة الابتدائية وكذلك في المرحلة الاستئنافية عندما رفضت الإدلاء بالقوائم التركيبية المتعلقة بالتصريحات الضريبية عن أربع سنوات الأخيرة جعلتها تخرق مقتضيات الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية.

والتمس لاجل ما ذكر الحكم برفض الطلب والدعوى وبتأييد الحكم المستأنف وتحميل الصائر للمستأنفة.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 29/03/2023 الفى بالملف مستنتجات بعد الخبرة للاستاذ عبد الرحيم (ب.) وادلى الاستاذ (ع.) بمذكرة بعد الخبرة وتسلم نسخة من المذكرة، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 12/04/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت المستانفة أسباب استئنافها وفق ما سطره أعلاه.

وحيث عابت الطاعنة على الحكم المستأنف عدم موضوعية الخبرة والتعويضات المقترحة التي اجحفت بحقها وعدم تطرق السيد الخبير المعين ابتدائيا الى عنصر الزبناء بالرغم من تمكينها له بمجموعة من الوثائق تخص ذلك .

وحيث للمنازعة الجديدة في الموضوع امرت هذه المحكمة باجراء خبرة عهدت للخبير السيد [نوالدين الصنهاجي] الذي استبدل بالخبير السيد [محمد ينبوع بناني] الذي جاءت خبرته مستوفية للشروط المطلوبة قانونا والذي حدد التعويض الإجمالي في 355.800,00 وذلك بحسب مبلغ 334.800 درهم كقيمة عن الحق في الكراء، و مبلغ 21.000,00 درهم عن المصاريف المختلفة دون الزبائن والسمعة التجارية مشيرا انه لا تعويض للمكترية عن هذا العنصر لعدم توفرها لا على وثائق محاسبية ولا على تصاريح ضريبية .

وحيث ومادامت الخبرة في هذه المرحلة تقل بكثير عن ما حدده الخبير المعين ابتدائيا السيد [الحسين الكرومي] والذي صادقت عليه محكمة البداية بتحديد التعويض المستحق عن الافراغ للاستعمال الشخصي في 426.800,00 درهم فانه واعمالا لقاعدة لا يضار احد باستئنافه فيتعين رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل المستانفة الصائر تبعا لما ال اليه طعنها .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستانفة الصائر.