

Indemnité d'éviction : en l'absence de déclarations fiscales, le juge du fond fixe souverainement le montant du dédommagement en se fondant sur les éléments du dossier (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68882	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 136
Date de décision 20200115	N° de dossier 2019/8206/5122	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Réduction de l'indemnité, Rapports d'expertise contradictoires, Pouvoir souverain d'appréciation du juge, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Fixation du dédommagement, Expertise judiciaire, Congé pour usage personnel, Bail commercial, Absence de déclarations fiscales	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel principal et d'un appel incident relatifs à la fixation de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'étendue de son pouvoir d'appréciation en présence d'expertises judiciaires contradictoires. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise personnelle et, face à deux rapports d'expertise divergents, avait fixé l'indemnité à un montant intermédiaire.

L'appelante principale soulevait des exceptions de procédure et contestait le montant de l'indemnité, tandis que les bailleurs, par leur appel incident, le jugeaient excessif. La cour écarte les moyens de procédure, retenant que le congé émanait bien des propriétaires indivis et que l'instance portait sur un congé distinct du précédent.

Sur le fond, la cour rappelle qu'elle n'est pas liée par les conclusions des experts et peut exercer son pouvoir souverain d'appréciation pour fixer l'indemnité au regard des éléments du dossier. Elle retient que, faute pour la preneuse de produire ses déclarations fiscales empêchant tout calcul de la perte de bénéfices, l'évaluation doit se fonder sur les autres composantes du préjudice, notamment le droit au bail et les frais de déménagement.

Faisant usage de son pouvoir modérateur, la cour réforme le jugement et réduit le montant global de l'indemnité d'éviction.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به السيدة رقية (ب.) بواسطة دفاعها بتاريخ 10/10/2019 تستأنف بمقتضاه الاحكام التمهيدية و الحكم القطعي الصادرة عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم التمهيدي الاول الصادر بتاريخ 16/05/2018 تحت عدد 738 و الحكم التمهيدي الثاني الصادر بتاريخ 17/10/2018 تحت عدد 1407 و الحكم التمهيدي الثالث الصادر بتاريخ 14/12/2018 تحت عدد 1855 و الحكم القطعي عدد 3074 الصادر بتاريخ 27/03/2019 في الملف التجاري 2462/8206/2018 القاضي في الشكل : قبول طلب .

و في الموضوع : بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ من اجل الاستعمال الشخصي المبلغ للمدعى عليها رقية (ب.) بتاريخ 27/11/2017 مع إفراغها هي او من يقوم مقامها او بإذنها من المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] ابن احمد مقابل تعويض قدره 140.000 درهم (مائة وأربعون ألف درهم) يؤديه المدعون ورثة الحاج حمو (م.) مع تحميلهم الصائر و رفض الباقي .

وبناء على الاستئناف الفرعي الذي تقدم به السادة ورثة الحاج (م.) بواسطة دفاعهم والمؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 03/12/2019 يستأنفون بمقتضاه نفس الحكم المشار الى مراجعه أعلاه .

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 27/09/2019 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستثنائي و تقدمت باستئنافها بتاريخ 10/10/2019 أي داخل الأجل القانوني ، مما يجعل المقال الاستثنائي الاصيلي و الفرعي قدما وفق الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهما مقبولان شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السادة ورثة الحاج حمو (م.) تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و الذي يعرضون فيه أن المدعى عليها تكتري منهم المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] ابن احمد بمشاهدة 250,00 درهم، و أنهم يرغبون في استرجاع المحل من أجل الاستعمال الشخصي فوجهوا إليها إنذارا بالإفراغ توصلت به بتاريخ 27/11/2017 لكن بدون جدوى.

و التمسوا الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 27/11/2017، و الحكم بإفراغها هي و من يقوم مقامها من المحل التجاري أعلاه تحت غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير، مع النفاذ المعجل و تحميلها الصائر.

و أرفقوا مقالهم بنسخة من إنذارين و نسخة من شهادة التسليم، و صورة من شهادة الملكية، و صورة من رسم إرثه مضمن بعدد 104 صحيفة 167 بتاريخ 11/12/2012 توثيق بن احمد.

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد التي تقدمت بها المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسته 11/04/2018، و التي تعرض فيه أن المدعين سبق لهم التقدم بنفس الدعوى فتح لها الملف عدد 5726/8206/2017 و صدر فيها حكم بعدم قبول الدعوى، كما تقدم بدعوى أخرى فتح لها الملف رقم 12769/8206/2017 و صدر حكم بالإشهاد على تنازلهم عن الدعوى، و أن الإنذار موضوع دعوى المصادقة سبق التنازل عليه بمقتضى الحكم عدد 2637، و أن المدعون تقدموا بهذه الدعوى بتاريخ 06/03/2018 في حين أن الدعوى الأولى لازالت جارية و لم يتم القضاء فيها إلا بتاريخ 20/03/2018، و أن باعثة الإنذار هم السيدة رحمة (ح.) و من معها في حين أن الدعوى تم تقديمها باسم ورثة الحاج حمو (م.)، و أن الأسماء المضمنة في المقال الافتتاحي ناقصة عن تلك المضمنة في شهادة الملكية، و أن الغاية من الاسترجاع هي المضاربة العقارية، و أن المحل مكرى منذ سنة 1965 و من حقها الحصول على تعويض كامل عن فقدان أصلها التجاري.

و التمس الحكم أساسا بعدم قبول الطلب الأصلي، و احتياطيا الحكم برفضه، و في الطلب المضاد الحكم لها بتعويض مسبق قدره 4000,00 درهم ، و بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق عن الإفراغ مع تحميل المدعى عليهم فرعيا الصائر.

و أرفق مذكرته بصورة من حكم صادر عن هذه المحكمة بتاريخ 25/10/2017 تحت رقم 9614 ملف عدد 5726/8206/2017، و صورة من حكم صادر عن هذه المحكمة بتاريخ 20/03/2018 تحت رقم 2637 ملف عدد 12769/8206/2017، و صورة من توصيلي كراء، و من تصريح بالتسجيل في السجل التجاري.

و بجلسته 25/04/2018 أدلت نائبة المدعين بمذكرة تعقيبية أوضحت فيها أن هناك فرق بين التنازل عن الإنذار و التنازل عن الدعوى، و انه ليس هناك ما يمنع المدعين من التقدم بدعوى ثانية ما دام أنهم تنازلوا عن الأولى قبل صدور الحكم فيها، و ان صفة المدعين ثابتة بمقتضى شهادة الملكية المدلى بها، و أنهم لا يمانعون في إجراء خبرة عقارية قصد تحديد التعويض المستحق.

و التمس رفض دفعات المدعى عليه ، و في الطلب المضاد بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق و البت في الصائر طبقا للقانون.

و بجلسته 09/05/2018 أدلى نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية أوضح فيها أن المدعين تقدموا بدعواهم باسم ورثة الحاج حمو (م.) دون الإدلاء بإرائة توضح صفتهم كورثة، و أن الإنذار وجه باسم السيدة رحمة (ح.) دون الإشارة إلى ورثة الحاج حمو (م.)، و أن المدعين وإن تنازلوا عن دعواهم بمقتضى الملف عدد 12769/8206/2017 فإنه و قبل البت فيها تقدموا بهذه الدعوى بتاريخ 06/03/2018، مؤكدا ملتسماته و دفعاته السابقة

و بناء على الحكم رقم 738 الصادر بتاريخ 16/05/2018 والقاضي بإجراء خبرة جديدة عهد بها للخبير السيد محمد (و.) والذي أودع تقريره بكتابة الضبط بتاريخ 25/09/2018 و حدد فيه التعويض المستحق للمدعى عليها في مبلغ 248.040,00 درهم.

و بناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف رقية (ب.) بواسطة نائبها بجلسته 10/10/2018 والتي جاء فيها أن ما توصل إليه السيد الخبير غير ذي موضوع ذلك أن الدخل اليومي الذي حدده في 200 درهم غير كاف نظرا للمواصفات الجيدة للمحل والموقع الاستراتيجي وجاذبيته التجارية كما وصف ذلك السيد الخبير بتقريره كما أنه عاين وجود أجيرة تشتغل لدى العارضة بالمحل وهذا كاف للقول بأن الدخل اليومي للعارضة يفوق 200 درهم ومن جهة ثانية أنه في حالة إرجاع الفريق المكري محله فما هو مصير الأجيرة في هذا الإطار كما أن المبلغ الذي حدده الخبير كقيمة لفقدان حق الكراء لا يمثل الحقيقة وعليه فتحديد الدخل اليومي للعارضة اثر على العناصر التقييمية الأخرى كالتعويض عن الضياع الأصل التجاري وكذا تقويم التعويضات الناجمة على ضياع فرص الكسب جراء الانتقال إلى محل آخر كما أن تقرير الخبرة جاء ناقصا لكون السيد الخبير حين حدد العناصر المعنوية للأصل التجاري اكتفى فقط بحق الإيجار دون التفصيل عن قيمة ما ستفقدته العارضة من عناصر معنوية أخرى كالزبناء والسمعة التجارية وان ما اقترحه من مبالغ سماها بالإصلاح والصيانة وكذا الانتقال والبحث عن محل مماثل بهذه المبالغ بدورها غير كافية لذلك تلتمس العارضة أساسا الحكم بإجراء خبرة مضادة تكون أكثر موضوعية من الخبرة المنجزة حاليا واحتياطيا الحكم بالتعويض الذي خلص إليه تقرير الخبرة مع الرفع منه إلى الحدود

المعقولة في إطار أعمال المحكمة لسلطتها التقديرية وفي جميع الأحوال الحكم بأداء الفريق المكري للعارضة مبلغ 248.040,00 درهم جراء فقدانها لأصلها التجاري مع تحميله الصائر.

وبناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعين بواسطة نائبتهم لجلسة 10/10/2018 جاء فيها أن الخبير لم يوفق في انجاز المهمة التي أسندت له ذلك انه عند تقويمه تحديد التعويض المستحق للمكترية في حالة إفراغها لم يعتمد قد على التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة كما جاء ذلك مفصلا في نطق الحكم التمهيدي ولم يشر إليها بتاتا ضمن تقريره وان كان قد تسلم من المدعى عليها شهادة التسجيل في الضريبة المهنية مما يجعل تقريره مجانباً للصواب فضلا عن ذلك فإن السيد الخبير قد حدد قيمة الأصل التجاري المتنازع بشأنه أكثر بكثير من المحلات المماثلة له خصوصا أنه لا يتواجد بمنطقة صناعية أو تجارية كما انه يتواجد بمدينة أبي احمد التي يغلب عليها الطابع الفلاحي والتي لا يمكن أن تصل فيها القيمة التجارية للأصل التجاري إلى القيمة التي حددها الخبير في تقريره ولو حتى على فرض شراء الأصل التجاري وليس التعويض عنه مقابل إفراغه لذلك يلتمس العارضين استبعاد الخبرة المنجزة من طرف السيد الخبير محمد (و.) إجراء خبرة مضادة تعهد إلى خبير مختص في الأصول التجارية وليس العمليات والتقنيات البنكية حتى تكون خبرته أكثر وجاهة من سابقتها وحفظ حق العارضين في التعقيب عنها

وبناء على الحكم رقم 1407 الصادر بتاريخ 17/10/2018 القاضي بإرجاع المهمة للخبير السيد محمد (و.) قصد التقيد بمقتضيات الحكم التمهيدي رقم 738 الصادر بتاريخ 16/05/2018 وفق ما سطر أعلاه ومع الاحتفاظ بنفس الاعتاب وتوجيه المهمة له .

و بناء على كتاب الخبير المذكور المؤرخ في 12/11/2018 و الذي مفاده انه في غياب التصريحات الضريبية و السندات خلص الى النتيجة المذكورة في التقرير الاول و التي لا يمكنه تغييرها

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبتها بجلسة 05/12/2018 جاء فيها أنها أدلت بحكم قضائي صادر عن هذه المحكمة قضى بتعويض قدره 261.300,00 درهم لمحل تجاري مشابه للمحل المدعى فيه مقابل إفراغ المكترية علما أن المحل التجاري للعارضة يفوقه ميزة في الموقع و كذا في الجاذبية التجارية و حتى في المدخول و المدة المكراة و عليه فالعارضة تلتزم المصادقة على تقرير الخبرة مع الرفع من التعويض إلى الحدود المعقولة في إطار أعمال المحكمة لسلطتها التقديرية و احتياطا و إن إرتأت غير ذلك الحكم بما خلص إليه تقرير الخبير محمد (و.) مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية.

وبناء على المذكرة التعقيبية بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعين بواسطة نائبتهم بجلسة 12/12/2018 جاء فيها أن السيد الخبير أنجز خلاصة زعم من خلالها كونه لا يستطيع تغيير خبرته في غياب الدفاتر التجارية و التصريحات الضريبية المنصوص عليها قانونا وأن امتناع المدعى عليها عن الإدلاء بالتصريحات الضريبية ما هو إلا نتيجة حتمية كونها لا تحقق أي ربح في المحل المذكور وأنه فضلا عن كل ذلك فقد بالغ الخبير في تخمينه لاثبات الربح السنوي الصافي حينما أودع تقريرا حدد من خلاله أن قيمة الأضرار التي تنتج عن فقدان المكترية للأصل التجاري في مبلغ جد خيالي قدره في مبلغ 248.040,00 درهم وأنه بالإطلاع على الخبرة المدلى بها من طرف العارضين المنجزة من طرف الخبير السيد جواد (ع.) على محلين تجاريين كائنين بنفس الحي وبنفس الشارع ومجاورين لنفس المحل موضوع النزاع الحالي سوف يتبين كون المحل الأول رقم 13 يستغل كمحلبة ووصل فيه قيمة التعويض عن الأصل التجاري إلى 90.000,00 درهم في حين أن ثاني رقم 15 تزاوول فيه بيع المواد الغذائية ووصل قيمة التعويض فيه إلى 50.000,00 درهم فكيف يعقل أن تصل قيمة التعويض في محل مجاور لنفس المحلين و هو الكائن بالرقم 23 في نفس الشارع تزاوول فيه مهنة صنع الرغيف و الحرشة إلى المبلغ الخيالي ووصل إلى مبلغ 248.040,00 درهم وأن ذلك يوضح مدى انحياز الخبير القضائي للمطلوبة في الإفراغ و تجنيد نفسه للدفاع عن مصالحها و لم يأخذ بعين الاعتبار ما تم التصريح به أمامه من معطيات من طرف العارضين لذلك يلتمسون استبعاد الخبرة المنجزة من طرف السيد الخبير محمد (و.) وإجراء خبرة مضادة تعهد إلى خبير مختص في الأصول التجارية و ليس العمليات والتقنيات البنكية حتى تكون خبرته أكثر وجاهة من سابقتها و حفظ حق العارضين في التعقيب عنها.

وبناء على الحكم التمهيدي رقم 1855 الصادر بتاريخ 14/12/2018 والقاضي بإجراء خبرة ثانية بواسطة الخبير عبد الوهاب (ب.).

وبناء على تقرير الخبرة المدلى به لجلسة 06/03/2019 خلص فيه السيد الخبير أنه أنه اعتمادا على المعاينة التي قام بها ودراسة وتحليل الوثائق المسلمة اقترح تحديد التعويض المستحق للسيدة رقية (ب.) عن الإفراغ في مبلغ 92.200,00 درهم.

وبناء على مذكرة تعقيب بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعين بواسطة نائبيهم بجلسة 20/03/2019 يلتزمون من خلالها الحكم بالمصادقة على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير السيد عبد الوهاب (ب.).

وبناء على مذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيها بجلسة 20/03/2019 جاء فيها أن السيد الخبير اكتفى في خلاصته النهائية فقط باعتبار مبلغ 92.200,00 درهم التعويض المستحق للعارضة والحال أن هذا المبلغ يمثل التعويض عن إفراغ التاجر للمحل دون التعويض عن قيمة الأصل التجاري بعنصره المادي والمعنوي الذي حدده في مبلغ 95.000,00 درهم وهذا نفس الخطأ وقع فيه السيد الخبير في نازلة مماثلة وأن هذه المحكمة إستدركت ذلك بحيثية مفادها أن يتعين إضافة مبلغ العنصر المادي والمعني للأصل التجاري الذي تم اغفاله من طرف الخبير بالإضافة إلى أن المحليين يتواجدان بنفس المنطقة أي بمدينة ابن أحمد وهذا راجع بالأساس إلى نقطة كون السيد الخبير كفيف البصر وانه إستعان بشخص آخر في إنجاز مهمته دون معرفة هل هذا الشخص مؤهل لذلك أم لا ومعنى ذلك أنه بتجميع التعويض المقدر من طرف السيد الخبير والتي منها عناصر الأصل التجاري ومصاريف الانتقال من محل والتي تشتمل المصاريف الإدارية ومصاريف الربط بشبكة الكهرباء وإصلاح وترميم المحل الجديد وتجهيزه، مصاريف النقل، الفرق بين السومتين والحق في الإيجار ليكون المبلغ 187.200,00 درهم وليس مبلغ 92.000,00 درهم غير أن ذلك لا يعني والبتة أن هذه الخبرة جاءت مصادفة للصواب بدءا بتقدير قيمة العنصر المادي للأصل التجاري والذي حدده السيد الخبير في مبلغ 15.000 درهم فتحديد عناصر الأصل التجاري لم يتم بطريقة موضوعية ذلك أنه تم إقصاء مجموعة من العناصر المعنوية المؤثرة في احتساب التعويض ، لأجله فالخبرة لم تكن موضوعية ولم تحدد بتدقيق ماهية العناصر المعنوية أو بالأحرى التعويض عنها خاصة وأن المحل مكترى منذ ما يزيد عن 50 سنة أما عن مصاريف النقل الناتجة عن الإفراغ للعارضة تدلي بتقرير لنفس الخبير عن محل في نفس المنطقة علما أن المحل المكروى للعارضة يفوق إمتيازاً عن المحل المذكور يتضح من خلال مقارنتهما ان بعض المصاريف يبقى تحديدها ضعيفا كالمصاريف التي يتطلبها إصلاح وترميم المحل الجديد وتجهيزه فهل 3000,00 درهم كافية لتقويم ذلك نفس الشيء بالنسبة لمصاريف النقل التي حددها السيد الخبير في مبلغ 500,00 درهم لكن وما زاد الطين بله تحديد السيد الخبير الفرق بين السومتين الكرائيتين في مبلغ 950,00 درهم زاعما أن كراء محل جديد يتطلب أجرة شهرية في مبلغ 1200,00 درهم والحال أن هذا المبلغ لا يساوي حتى كراء بيت واحد للسكن في شارع للأمانة فبالأحرى كراء محل تجاري وأنه ومن أجل المقارنة مع الخبرة المدلى بها في هذه المذكرة أن السيد الخبير اقترح في محل أقل ميزة بكثير عن المحل موضوع النزاع واقترح مبلغ 1500,00 درهم بالإضافة إلى أن السيد الخبير في هذا التقرير أشار بأن العارضة ستحتاج لمدة تقل عن ستة أشهر لإدماج هذا الفرق في حين أن الخبرة المقارنة اقترحت فيها سنة علما أن خبرة السيد الخبير محمد (و.) اقترح فيها ثلاثة سنوات بالإضافة إلى أن السيد الخبير قام بإبعاد هامش الربح في احتساب التعويض على اعتبار أن العارضة لم تدل بالتصاريح الضريبية والحال خلاف هذا أن السيد الخبير هو من رفض تسلم التصاريح الضريبية وكذا الوجبات التي تؤديها العارضة عن احتلالها للملك العام بعلته منه أن ذلك لا يهم علما أنه وفي حال غياب التصاريح الضريبية فإنه يركن في احتساب هامش الربح إلى تطبيق أجرة المثل وهو ما لم يتطرق إليه السيد الخبير في تقريره وعليه فالخبرة لم تكن موضوعية وأن إدلاء العارضة لخبرة مقارنة ومنجزة من نفس الخبير لمحل يقل امتيازاً على محل العارضة وصدر فيه حكم عن نفس هذه المحكمة سيتضح بإجراء مقارنة أن الخبرة لم تكن موضوعية لذلك تلتزم العارضة بالحكم بإجراء خبرة حسابية ثلاثية تعهد إلى خبير مختص في الشؤون المحاسبية مشهود له بالنزاهة والموضوعية مع حفظ حقها في التعقيب و إحتياطيا بالحكم بالمصادقة على تقرير الخبرة للسيد محمد (و.) لموضوعيته وتبعاً لذلك الحكم للعارضة بتعويض في مبلغ 248.040,00 درهم وإحتياطيا جدا وهذا من باب الإحتياط ولا يعتبر إقرار من جانب العارضة بما ورد في تقرير الخبرة للسيد الخبير عبد الوهاب (ب.) الحكم بأداء المدعين مبلغ 187.200,00 درهم بعد تجميع التعويض عن قيمة الأصل التجاري والتعويض عن إفراغ العارضة المحل التجاري مع تحميل المدعين الصائر.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته السيدة رقية (ب.) وجاء في أسباب استئنافها أن

الحكم المستأنف قضى بالمصادقة على الإنذار بالافراج المبلغ لها بتاريخ 27/11/2017 مع إفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] ابن أحمد مقابل تعويض قدره 140.000,00 درهم يؤديها الفريق المستأنف عليه للعارضة ، وأنه وما دام الاستئناف ينشر ويعرض القضية من جديد فإن العارضة اثاررت إبتدائيا دفوعات شكلية تهم هذه الدعوى ، وأخرى موضوعية موجهة إلى تقريرى الخبرتين المنجزين من طرف الخبير "محمد (و.)" والخبير "عبد الوهاب (ب.)" ذلك أن العارضة أثاررت دفوعات شكلية كما هي مسطرة في مذكراتها الجوابية المدلى بها إبتدائيا بجلسة 11/04/2018 بحيث أن الغاية منها ليس أن يرد الحكم المستأنف بأن الفريق المستأنف عليه من حقهم مباشرة دعوى أخرى بعد التصريح بعدم قبول دعواهم الأولى ، وإنما الغاية من دفع العارضة كان منصبا أن الفريق المستأنف عليه تقدم بدعوى المصادقة على الإنذار بالأداء والإفراج باسم ورثة الحاج حمو (م.) في حين أن باعث الإنذار هم السيدة رحمة (ح.) ومن معها هذا من جهة، ومن جهة ثانية : وهذا هو الذي لم يرد عليه الحكم المستأنف أن الفريق المستأنف عليه تقدم بدعوى المصادقة على الإنذار بالافراج فتح لها ملف عدد 12769/8206/2017 تنازل الفريق المستأنف عليه عن هذه الدعوى التي لم يتم البث فيها إلا بتاريخ 20/03/2018 في حين ان نفس الفريق تقدم بدعوى المصادقة على نفس الإنذار بالإفراج بتاريخ 06/03/2018 وهي موضوع هذا الاستئناف قبل صدور حكم في دعوى مازالت راثجة ، وهو ما لم يرد عليه الحكم المستأنف بالسلب او الايجاب ومدعى القول بان هذه الدعوى جاءت مخالفة لمقتضيات القانونية وحرى التصريح بعدم قبولها.

وحول الدفوعات الموضوعية الموجهة، لتقريرى الخبرتين مع ملتصق إجراء خبرة تكون أكثر موضوعية : أنه وكما واضح وبين أن الغاية من إسترجاع الفريق المستأنف عليه للمحل التجاري ليس هو الإستعمال الشخصي كما زعموا بذلك في الإنذار الموجه لها ، بل أن غايتهم هي المضاربة العقارية خاصة وأن المحل موضوع النزاع مكروى للمستأنفة وقبله لزوجها منذ 1965 وبسومة كرائية شهرية في مبلغ 250.00 درهم وبالتالي فمحكمة البداية وبتجاوزها للدفوعات الشكلية أمرت بإجراء خبرة أولى عهدت مهمة القيام بها للسيد الخبير "محمد (و.)" وخبرة ثانية للسيد الخبير "عبد الوهاب (ب.)" ، لكن لا الخبرة الأولى جاءت موضوعية ولا الخبرة الثانية التي تناقضت في كل شي في شكليتها ومضمونها وكذا واقع النزاع ليركن الحكم الإبتدائي إلى استعمال سلطته التقديرية دون الانتصار لأي من التقريرين ، وفي هذا ضياع وإجحاف في حقها لأن التناقض في كل ما توصل إليه كل تقرير من الخبرتين كان على محكمة البداية أن تأمر بإجراء خبرة تحكيمية ، فالفريق المستأنف عليه أدلى بتقريرين لمحل تجاري زعم أن ما توصل إليه الخبير "محمد (و.)" متناقض مع ما توصل إليه الخبير "جواد (ع.)" في تقريره عن محل مجاور للمحل موضوع النزاع ، والحال أن السيد الخبير "جواد (ع.)" هو خبير في قسمة العقارات وليس له أية دراية بالأصول التجارية هذا من جهة ، ومن جهة ثانية :أن المحكمة برجوعها للتقريرين ستضح لها أنه فرض التعويض دون إحتساب العناصر المكونة للأصل التجاري ،فإذ كانت الخبرة المنجزة من طرف السيد الخبير "محمد (و.)" إلى حد ما شملت العناصر المكونة للأصل التجاري واعتمدت على معطيات موضوعية من سومة كرائية والفرق بين السومة الكرائية ليخلص ان التعويض المستحق لها هو في مبلغ 248.040,00 درهم وهو مبلغ يكاد يقترب من تعويض قضت به نفس محكمة البداية لمحل تجاري مشابه للمحل المدعى فيه وقضت له بتعويض قدره 261.300.00 درهم علما أن المحل التجاري لها يفوقه ميزة في الموقع وكذا في الجاذبية التجارية وحتى في المدخول ومدة الكراء ، لكن الذي لا يمكن تقبله هي الخبرة المنجزة من طرف الخبير عبد الوهاب (ب.) الذي جاءت معطيات تقريره متناقضة ، كما وأن خلاصته لم يتم فيها إستجماع ما تطرق إليه في مضمون تقريره ، فهكذا جاء في خلاصة تقريره ، أن التعويض المستحق للعارضة جراء إفراغها من المحل التجاري هو 92.200.00 درهم الحال أن هذا المبلغ يمثل التعويض عن إفراج التاجر للمحل دون التعويض عن قيمة الأصل التجاري بعنصري المادي والمعنوي والذي حدده نفس السيد الخبير في تقريره في مبلغ 95.000,00 درهم وهو نفس الخطأ سبق ان وقع فيه هذا الخبير في نازلة مماثلة وأدلت بتقرير صادر عنه ، كما وأدلت بحكم للمحكمة التجارية التي إستدركت خطأ الخبير بعلته مفادها أنه يتعين إضافة مبلغ العنصر المادي والمعنوي للأصل التجاري الذي تم إغفاله من طرف الخبير ، بالإضافة إلى أن المحليين يتواجدان بنفس المنطقة (ابن أحمد)، ومعنى ذلك أنه بتجميع التعويض المقدر من طرف الخبير والتي منها عناصر الأصل التجاري ومصاريف الإنتقال من محل إلى محل والمصاريف الإدارية ومصاريف الربط الكهربائي من إصلاح وترميم المحل الجديد وتجهيزه ، مصاريف النقل ، الفرق بين السومتين والحق في الإيجار سيكون المبلغ الحقيقي المتوصل إليه من جانب الخبير "عبد الوهاب (ب.)" هو 187.200,00 وليس 92.000,00 درهم، وأن مناقشة تقرير خبرة الخبير "عبد الوهاب (ب.)" لا يعني أن المبلغ المتوصل به الحقيقي 187.200.00 درهم أنه يمثل الحقيقة فالمحكمة برجوعها لتقدير العناصر المادية

والمعنوية سيتضح لها أنه لم يتم تحديدها بالطريقة الموضوعية بدءا بتقدير قيمة العنصر المادي للأصل التجاري والتي حدده في مبلغ 15.000,00 درهم هل راعي فيه الموضوعية ؟ وكذا قيمة الأشياء والمخزون ، زد على ذلك العنصر المعنوي الذي حدده فقط في الحق في الإيجار دون العناصر الأخرى كالسمعة والزبناء والاسم التجاري للمحل حتى وإن أشار إلى أن المحال التجاري مخصص لتقديم الوجبات الغذائية فإن تواجده في موقع إستراتيجي وصفه بدقة نفس الخبير في تقريره بأنه : " يتمتع المحل التجاري بموقع جغرافي ممتاز نظرا لتواجده بساحة رئيسية عند ملتقى عدة طرق مؤدية إلى وسط مدينة ابن أحمد" بل وأضاف بأن " السلطات المحلية قامت في الآونة الأخيرة بترميم وإعادة هيكلة البناء بتجميل وإصلاح المساحة مما أعطاه رونقا وجمالية .." ، وبالتالي فالعناصر المعنوية المؤثرة في إحتساب التعويض تم إقصاؤها خاصة وأن المحل مكرى لمدة تزيد عن 50 سنة، فالمستأنفة ومن أجل إبداء مقارنات من كون خبرة الخبير "عبد الوهاب (ب.)" عبر موضوعية أدلت بتقرير صادر عن نفس الخبير لمحل تجاري أقل ميزة من المحل موضوع النزاع فتتم توضيح كامل الخلل التي صاحبت تقريره كالمصاريف التي يتطلبها إصلاح وترميم المحل الجديد والمحددة في مبلغ 3000.00 درهم هل هذا المبلغ كاف لذلك ، نفس الشيء يقال عن مصاريف النقل في مبلغ 500.00 درهم ، إلا أن تحديده الفرق بين السومتين الكرائيتين في مبلغ 950.00 زاعما أن كراء محل جديد يتطلب مبلغ 1200.00 درهم شهريا، والحال أن هذا المبلغ لا يساوي حتى كراء بيت واحد السكن بشارع لا أمينة فبالأحرى كراء محل تجاري فيه ، وأنه ومقارنة مع تقرير خبرة لنفس الخبير فانه حدد مبلغ 150000 درهم شهريا لمحل أقل قيمة من المحل موضوع النزاع ، زد على هذا أن الخبير اعتبر أن مدة تقل عن سنة أشهر كافية لإدماج هذا الفرق بين السومتين في حين أن الخبرة المقارنة لنفس الخبير اقترح فيها سنة علما أن السيد الخبير "محمد (و.)" اقترح فيها ثلاثة سنوات لإدماج الفرق بين السومتين ، هذا وما يعاب على تقرير خبرة الكبير "عبد الوهاب (ب.)" انه قام بإبعاد هامش الربح في إحتساب التعويض بعله أن العارضة لم تدل بتصاريح الضريبية والحال خلاف ذلك أن السيد الخبير هو من رفض التصاريح الضريبية ، وكذا الواجبات التي تؤديها عن إحتلالها الملك العام ، علما أنه وفي حال غياب التصاريح الضريبية بركن في إحتساب تعويض هامش الربح إلى تطبيق أجرة المثل خاصة وأنها تتوفر على أجيبة تم الإشارة إلي في تقرير الخبير "محمد (و.)" ولم يشر لها الخبير "عبد الوهاب (ب.)" في تقريره ، وعليه فخبرة الخبير "عبد الوهاب (ب.)" لم تكن موضوعية نفس الشيء يقال عن الخبرة المنجزة من طرف الخبير "محمد (و.)" وأن ما يوضح ذلك أن الحكم المستأنف ركن إلى إستعمال سلطته التقديرية في تحديد التعويض المستحق للعارضة التي هي الأخرى جاءت بعيدة كل البعد عن واقع النزاع ، خاصة وأن الخبرتين لم تكونا موضوعيتين فكيف للحكم المستأنف أن يقدر التعويض بناء على خبرتين إتضح أنهما غير موضوعيتين، ملتزمة بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي والتصريح بعدم قبول الدعوى للعلل المشار إليها أعلاه واحتياطيا بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا فيما قضى به من تعويض مع تعديله وذلك بالرفع من التعويض المستحق للعارضة جراء فقدانها للمحل التجاري بناء على خبرة تعهد لخبير مختص في تقيويم الأصول التجارية ، مشهود له بالنزاهة والموضوعية ، مع حفظ حقها في التعقيب ، وتحميل المستأنف عليهم الصائر .

و أرفقت المقال : بأصل النسخة التبليغية من الحكم الابتدائي و أصل طي التبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية مع استئناف الفرعي المدلى بهما من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 04/12/2019 جاء فيها إن الدفع الشكلي المتمسك به من طرف المستأنفة غير ذي موضوع و يتعين رده طالما أنهم لهم الحق في ممارسة جميع المساطر للحفاظ على حقوقهم و إن ما تمسكت به المستأنفة بخصوص سبب الإنذار كونه غير جدي و غايته المضاربة العقارية، غير ذي موضوع و يتعين رده طالما أنهم أسسوا دعواهم على الإفراغ للاستعمال الشخصي وهو حق مشروع مخول لهم قانونا و أنه لا يعرف ما هو المنطق القانوني الذي تنهجه المستأنفة في دعواها الحالية و أن غايتها فقط مغالطة المحكمة و الإثراء على حسابهم و أنه يعقل تحديد الخبير السيد محمد (و.) التعويض محل تجاري بمنطقة فلاحية بسيطة ليست بالسياحية و لا الصناعية أغلب الأنشطة الممارسة فيها أقل من متوسطة في مبلغ 248000.00 درهم خاصة و أنهم أدلو بتقرير خبرتين محليين يتواجدان قرب الحل موضوع النزاع و تمارس فيه ما أنشطة تفوق بكثير النشاط التي تمارسه المستأنفة حيث حدد التعويض عن الإفراغ في مبلغ 50000.00 درهم الأمر الذي يثبت أن التعويض المحدد من طرف الخبير السيد محمد (و.) ما هو إلا استنتاج شخصي بعيد كل البعد عن القيمة الحقيقية للمحل خاصة أن الخبير لم يتقيد بمقتضيات الحكم التمهيدي الذي ألزمه بالاعتماد على التصريحات الضريبية و التي لا وجود لها وهو ما انعكس سلبا على ما انتهى إليه السيد الخبير محمد (و.) حيث بالغ في تخمينه لإثبات الربح الصافي السنوي و انجاز بشكل مفضوح للمستأنفة، و لما كان الأمر كذلك

أمر السيد قاضي البداية بإجراء خبر مضادة لرد الأمور لنصابها و تقويم الخروقات التي ضمنها الخبير (و.) في تقريره عهدت الخبير السيد عبد الوهاب (ب.) الذي احز خبرته بشكلموضوعي و حدد قيمة التعويض في مبلغ 92.200.00 درهم و التمسوا بالمصادقة على التقرير المذكور تجنباً للتعدد في الخصام و تطويل المسطرة بالرغم من أن التعويض المحدد مبالغ فيه لكون الخبير (ب.) لم يعتمد في تقريره على التصريحات الضريبية و التي لا وجود لها و أنه تبعاً لذلك يبقى ما تمسكت به المستأنفة من مزاعم غير جديرة بالاعتبار وما تمسكتها بتقرير خبرة الخبير محمد (و.) الا محاولة منها الإثراء على حسابهم، و إن الحكم الابتدائي لم يعتبر خبرة الخبير عبد الوهاب (ب.) و الذي حدد مبلغ مبلغ 92.00.00 درهم و قضى برفع التعويض إلى مبلغ 140000.00 درهم دون تعليل صحيح أو الاستناد إلى خبرة أخرى، مما يجعل الحكم الابتدائي مخالفاً للقانون و مجانباً للصواب لأنه يتعين على القاضي عند استعمال السلطة التقديرية أن يبين الوثائق التي اعتمدها و مضمونها و كيف استخلص منها ما توصل إليه و انه لا يجب إعمال السلطة التقديرية على حسابهم و رفع التعويض إلى مبلغ مبالغ فيه درجة الغلو و من دون تعليل مما يحقق معه للعارضين أن يلتمسوا من محكمة رد دفع المستأنفة لعدم جديتها و مخالفتها للواقع و القانون و الحكم لها وفق استئنافها الفرعي .

و حول الاستئناف الفرعي أن الحكم الابتدائي علل لما قضى به بعلّة " حيث حدد السيد الخبير عند تحديد التعويض المستحق للمدعى عليها منها قيمة العنصر المادي والمعنوي وكذا مصاريف الانتقال التي من ضمنها المصاريف الإدارية ومصاريف الربط بشبكة الكهرباء إلا أنه عند تجميع هذه العناصر لم يضاف إليه العنصر المعنوي والي حدده في مبلغ 15.000 درهم واكتفى بباقي العناصر مما يتعين إضافتها على مبلغ 92.200 درهم وحيث إن المحكمة ولما لها من سلطة تقديرية لتقييم آراء الخبرة و على ضوء الخبرتين ارتأت أعمال سلطتها التقديرية وتحديد التعويض المستحق عن افراغ المدعى عليها في مبلغ 140.000 درهم يؤديه المكري مقابل الإفراغ ."

و إنه حتى إذا سايرنا تعليل الحكم الابتدائي بمصادقته على تقرير الخبير (ب.) فإن ذلك يقتضي الحكم بالتعويض المقترح من طرفه في مبلغ 92.200 درهم ما دام أن المحكمة لا تتوفر على العناصر التي تمكنها من البيت في الملف على حالته الا أن تعدل إلى رفع التعويض إلى مبلغ بعيد كل البعد عن القيمة الحقيقية للمحل موضوع الدعوى و تحديده في مبلغ 140.000 درهم و إن عند إعمال السلطة التقديرية للمحكمة أن تبرر لذلك تبريراً مقبولاً وأن تبين العناصر التي اعتمدها في تحديات التعويض طبقاً لما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض و إن إعمال السلطة التقديرية لا يجب أن يكون على حسابهم و رفع التعويض بمبلغ يفوق 50000 درهم ، مما يحق معه للعارضين أن يلتمسوا من محكمة الحكم أساساً بحصر التعويض المستحق المستأنف عليها في التعويض المحدد من طرف الخبير (ب.) واحتياطياً الحكم بإجراء خبرة تكون أكثر موضوعية تعهد خبير مختص به حفظ حق العارضين عليها بعد إنجازها ، ملتزمون فيما يتعلق بالجواب عن الاستئناف الأصلي برده و الحكم لهم وفق استئنافهم الفرعي و فيما يتعلق بالاستئناف الفرعي تأييد الحكم الابتدائي في ما قضى به بالمصادقة على الإنذار مع تعديله بخصوص التعويض و الحكم أساساً بحصر التعويض المستحق للمستأنف عليها فرعياً فيما حدده الخبير (ب.) و احتياطياً الحكم بإجراء خبرة تكون أكثر موضوعية تعهد خبير مختص مع حفظ حقهم في التعقيب عليها بعد إنجازها.

و بناء على المذكرة التعقيبانية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبيها بجلسة 08/01/2020 جاء فيها انها تمسكت بدفوعات شكلية أثارتها بانتظام في المرحلة الابتدائية وهي دفوعات من صميم النظام العام ذلك أنه كيف لمتقاض أن يرفع دعوى تم يقدم على رفع دعوى أخرى بنفس السبب والموضوع والمحل ، والدعوى الأولى لم يتم البت فيها بعد، كما وأن المشرع المغربي وان سن قانوناً أعطى فيه للمكري حق إسترداد محله ، فإنه بالمقابل يجب ممارسة هذا الحق وفقاً للقانون دون تعسف ، ذلك أنها التي تمارس أعمال تجارية بمحل يتواجد وسط مدينة ابن أحمد وفي شارع رئيسي كشارع للاأمانة ، وبالتالي فمدينة ابن أحمد ليست بمنطقة فلاحية بل مدينة قائمة الذات تتوفر على جميع الخصائص والمميزات التي تتوفر عليها المدن المغربية ، كما وانها مدينة انجبت اطرا سياسية ورياضية وتجار من الطينة الكبار، أما تغليب المحكمة بانها منطقة فلاحية فهذا يبقى من نسيج خيال المستأنف عليهم أصلياً إذ يكفي المحكمة قناعة وصف الخبرتين المأمور بهما إبتدائياً لمزايا المحل وموقعه الإستراتيجي، وإذ ذاك سنقف على مميزات هذا المحل الذي للإشارة أنها سبق أن أدلت إبتدائياً بصورة من خبرة منجزة من نفس الخبير "عبد الوهاب (ب.)" لمحلي تجاري اقل ميزة من المحل موضوع النزاع ، وأن السيد الخبير كما في هذه الخبرة لم يحسن تجميع التعويضات التي سطرها في تقريره وأن المحكمة هي من قامت بتجميعها فوصل التعويض إلى مبلغ 261.300.00 درهماً ما إدعاء المستأنف عليه أصلياً أنه بنفس الشارع المتواجد به المحل التجاري أنه لم يقض في

إطار دعوى التعويض الإحتياطي لمحل تجاري آخر إلاب 50.000.00 درهم ، فالمحكمة برجوعها لتقرير الخبيرين المدلى بهما من طرف المستأنف عليهم أصيا ستجد بأنهما منجزان من طرف الخبير جواد (ع.) الذي يعتبر خبيرا في قسمة العقارات والهندسة المدنية ولا علاقة له بالأصول التجارية ، ولعل رجوع المحكمة إلى كيفية إحتساب التعويض في تقريره سيتضح لها بأنه قدر العناصر المادية والمعنوية دون توضيح الطريقة التي اعتمدها للوصول إلى تقدير انه هذا من جهة، ومن جهة ثانية: أن المستأنف عليهم وإن أدلوا بهذين التقريرين لم يدلوا بمالهما هل قبلتهما المحكمة أم لا؟ وهي نقطة لميرد عليها المستأنف عليهم أصليا، واتضح أن غايتهم هي التأثير على المحكمة ليس إلا، فالمستأنف عليهم وقفوا عند مبلغ التعويض 92.000.00 درهم واحتجوا بان الحكم المستأنف إستعمل سلطته التقديرية لرفع التعويض إلى مبلغ 140.000.00 درهم ، والحال أن الحكم المستأنف كان عليه تجميع التعويض الذي حدد فيه قيمة الأصل التجاري في مبلغ 95.000,00 درهم والتعويض الذي يشمل مصاريف التنقل الناتجة عن الإفراغ والمحددة في مبلغ 92.200.00 درهم ، هذا إن أخذت المحكمة بتقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير السيد عبد الوهاب (ب.) وعلى أية حال فالمحكمة لن تطمئن التقرير الخبير عبد الوهاب (ب.) وستأمر لا محالة بخبرة تكون أكثر موضوعية.

و حول الرد على الإستئناف الفرعي أن المستأنف فرعيا تمسك بأن المحكمة التجارية إستعملت سلطتها التقديرية لتصل بالتعويض إلى مبلغ 140.000.00 درهم دون تبرير سبب الرفع منه، والحال أنه وكما سبق التأكيد أعلاه أن هذه القضية عرفت في بادئ الأمر إجراء خبرة عهدت للخبير السيد محمد (و.) الذي حصر التعويض المستحق في 248.040.00 درهم في حين أنه كيف يعقل أن يخفض هذا التعويض بثلاث مرات التعويض الأول بمقتضى الخبرة المنجزة من طرف الخبير عبد الوهاب (ب.) علما ان هذا الأخير رفض استلام التصريحات الضريبية للمستأنفة و رفض في تقريره احتساب التعويض عن ما ستفقدته المستأنفة من أرباح ، و بالتالي فالخبرة الثانية لم تكن موضوعية و لم تقم بتجميع التعويضات و تفصيلها بطريقة برفع عنها اللبس و يجعل الخبرة الأولى المنجزة من طرف الخبير محمد (و.) خبرة موضوعية و جري بالمحكمة أن تأخذ بها على سبيل الإحتياط ليس إلا ، و أنه وما دام المستأنف فرعيا هو الآخر يلتمس إجراء الخبرة أخرى ، ملتزمة في المذكرة الجوابية رد دفعات المستأنف عليه أصليا لعدم إرتكازها على أي أساس قانوني و واقعي لهذا النزاع ، والحكم وفق المدون في المقال الإستئنافي لها وما تلاه من مذكرات و في الإستئناف الفرعي برده وجعل الصائر على عاتق رافعيه .

و أدلت : صورة من تقرير خبرة للخبير عبد الوهاب (ب.) مع صورة من حكم صادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 8/1/2020 التي مذكرة ذ/ (ح.) عن المستأنفة أصليا و تخلف نائب المستأنف عليهم ، فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 15/01/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض كل من الطرف المستأنف اصليا و المستأنف فرعيا أسباب استئنائه وفق ما سطر أعلاه .

حيث انه بخلاف ما اثارته المستأنفة اصليا فان الثابت من اوراق الملف ان الانذار بالافراغ وجه من السيدة رحمة (ح.) و ابناؤها فاطمة و فوزية و محمد و عبد الرحيم و عائشة و امحمد و مينة و سعاد لقبهم جميعا (م.) و هم ورثة الحاج حمو (م.) الذين تقدموا بدعوى المصادقة على الانذار بالافراغ و ان الفرق يتجلى في عدم ذكر عبارة ورثة الحاج حمو (م.) و التي لا تاثير لها على صفتهم الثابتة بشهادة الملكية بوصفهم خلف عام لمورثهم المكري الذي حلوا محله في العلاقة الكرائية مما يجعل الدفع المثار مردود

حيث ان ما دفعت به المستأنفة اصليا بخصوص الدعوى موضوع الملف عدد 12769/8206/2017 فقد تبين من خلال الإطلاع على وثائق الملف و خاصة نسخة الحكم المحتج به ان الامر يتعلق بانذار للافراغ بلغ للمكترية بتاريخ 27/02/2017 و تم التنازل عن الدعوى الرامية الى المصادقة عليه اما الدعوى الراهنة تتعلق بالانذار المبلغ بتاريخ 27/11/2017 حسب شهادة التسليم موضوع ملف التبليغ عدد 1886/8402/2017 مما يتعين معه رد الدفع الشككية لعدم وجاهتها

حيث انه بخصوص الدفوع المثارة من الجانبين و المتعلقة بالخبرتين المامور بهما ابتدائيا فان الثابت من تقرير الخبيرين أن الأمر يتعلق بمحل لمزاولة حرفة صنع و بيع الرغيف و الحرشة و مختلف العجائن مع الشاي بشارع [العنوان] ابن احمد بملتي الطرق وسط المدينة مساحته اربع امتار طولا و ثلاثة امتار عرضا و مجهز بطاولات و كراسي و انه لا يتوفر على التصاريح الضريبية المعول عليها قانونا لاحتساب الارباح .

وحيث إن المحكمة غير ملزمة بنتائج الخبراء وتأخذ من الخبرة ما تراه مناسباً للواقع و القانون كما يمكنها استعمال سلطتها لتقدير التعويض المستحق للمكتري انطلاقاً مما جاءت به من عناصر ومعطيات.(انظر قرار المجلس الأعلى محكمة النقض حالياً الصادر بتاريخ 07/01/04 في الملف التجاري عدد 1043/1/3/02 جاء فيه " بما ان المحكمة قدرت الخبرات المنجزة في القضية واستأنست فقط بالعناصر والمعطيات الموضوعية والمواصفات الخاصة بالمحل موضوع النزاع وحددت التعويض المستحق للطاعن مستعملة سلطتها التقديرية فهي بذلك قد بنت قرارها على تعليل سليم. " منشور بكتاب الكراء التجاري من خلال قضاء المجلس الأعلى لسنوات 2000-2005 للأستاذ امحمد لفروجي.

و حيث إنه في غياب الإدلاء بالتصاريح الضريبية المعول عليها قانونا لاحتساب الأرباح المحققة و تحديد رقم المبيعات السنوي المحقق يكون التعويض الذي اقترحه الخبير (ب.) عن الحق في الأيجار بمبلغ 80.000 درهم مناسباً بالمقارنة مع المحلات التي نفس لها المواصفات ، مما يتعين اعتماده تضاف إليه مصاريف النقل بمبلغ 12.200 درهم.

وحيث ارتأت المحكمة إعمالاً منها لسلطتها التقديرية بعد الأخذ بعين الاعتبار جميع الأضرار التي ستلحق بالمكترية المستأنفة اصلياً وفق ما ينص عليه القانون ، تحديد التعويض في مبلغ 100.000 درهم .

وحيث يتعين استناداً لما ذكر تاييد الحكم المستأنف مبدئياً مع تعديله و ذلك بحصر التعويض المحكوم به مقابل الافراغ في مبلغ 100.000 درهم

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائياً ، علنيا وحضورياً.

في الشكل: قبول الاستئناف الاصلي و الفرعي

في الموضوع: تاييد الحكم المستأنف مبدئياً مع تعديله و ذلك بحصر مبلغ التعويض المحكوم به عن الافراغ في مبلغ 100.000 درهم و جعل الصائر بالنسبة .