

Indemnité d'éviction : la cour d'appel apprécie souverainement le montant de l'indemnité due au preneur sans être liée par les conclusions des expertises judiciaires contradictoires (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68782	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 126
Date de décision 20200115	N° de dossier 2019/8206/5693	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Reprise pour usage personnel, Réformation du jugement, Pouvoir souverain d'appréciation, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Droit au bail, Déclarations fiscales, Clientèle et achalandage, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'éviction d'un preneur pour reprise personnelle et fixant l'indemnité due, la cour d'appel de commerce se prononce sur la caractérisation du défaut de paiement et les modalités de calcul de l'indemnité d'éviction. Le tribunal de commerce avait écarté le défaut de paiement mais prononcé l'éviction pour reprise, tout en allouant au preneur une indemnité.

L'appelant principal, le bailleur, soutenait que le défaut de paiement était caractérisé et invoquait l'autorité de la chose jugée d'une décision antérieure fixant l'indemnité, tandis que le preneur contestait le montant alloué. La cour écarte le moyen tiré du défaut de paiement, relevant que les loyers avaient été réglés dans les délais légaux consécutifs à la mise en demeure.

Elle rejette également l'exception de chose jugée, au motif que la présente action est fondée sur un nouveau congé délivré sous l'empire de la loi n° 49-16, dont les critères d'indemnisation diffèrent de ceux applicables lors de la précédente instance. La cour rappelle ensuite qu'elle n'est pas liée par les conclusions des expertises judiciaires et, usant de son pouvoir souverain d'appréciation, procède à une nouvelle évaluation de l'indemnité en retenant distinctement les composantes relatives au droit au bail, à la clientèle, aux améliorations et aux frais de déménagement.

Le jugement est en conséquence confirmé dans son principe mais réformé sur le quantum de l'indemnité.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد خالد (ف.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 21/11/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 8807 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09/10/2019 في الملف عدد 6947/8206/2018 القاضي بقبول المقالين الافتتاحي والمضاد وفي الموضوع في الطلب الأصلي بإفراغ المدعى عليه حميد (أ.) هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري المسمى " (م. ذ.) " الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء وبتمويله الصائر ورفض باقي الطلبات. وفي الطلب المضاد بأداء المدعى عليه الفرعي خالد (ف.) لفائدة المدعي الفرعي حميد (أ.) تعويضا قدره 1.433.333,33 درهم وبتمويله الصائر.

كما تقدم السيد حميد (أ.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 10/12/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم أعلاه.

في الشكل :

حيث لا يوجد ضمن وثائق الملف ما يفيد تبليغ المستأنفين بالحكم المطعون فيه، فيكون تبعا لذلك استئنافهما قد تم داخل الأجل القانوني، وباستيفائهما لباقي الشروط الشكلية أداء وصفة فهما مقبولان شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن السيد خالد (ف.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه ان المدعى عليه يكتري منه محلا تجاريا المسمى (م. ذ.) بسومة شهرية قدرها 1000 درهم دون احتساب ضريبة النظافة، وبان المدعى عليه تقاعس عن أداء واجب الكراء عن المدة من فاتح فبراير 2016 إلى الآن، وبان موكله انذر المدعى عليه طالبه من خلاله بالأداء مع الإفراغ للتماطل وبسبب استرجاع المحل لاستعماله شخصيا والذي توصل به بتاريخ 28/03/2018 بدون جدوى،. لأجله يلتمس الحكم بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل المذكور وذلك بسبب التماطل أساسا وبسبب الاستعمال الشخصي احتياطيا في حالة عدم ثبوت التماطل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم

وبناء على مذكرة الإدلاء بوثائق المدلى بها من قبل نائب المدعي بتاريخ 18/07/2018 مدليا بنسخة من إنذار ومحضر التبليغ ونسخة من حكم سابق.

وبناء على المذكرة الجوابية مقرونة بمقال مضاد مؤدى عنه الرسوم القضائية والمدلى بهما من قبل نائب المدعى عليه بتاريخ 03/10/2018/ يلتمس فيه أساسا ب التصريح رفض الطلب لسبقية البت باعتبار ان المدعي سبق له المطالبة قضائيا بنفس المدة بموجب مقاله المؤرخ في 11/10/2017 صدر بموجبه حكم ابتدائي قضى بالإفراغ تم إلغاؤه استئنافيا وبأنه هناك تناقض بين مطالب الإنذار وملتمسات المقال وبان موكله يؤدي بانتظام لواجبات الكراء نافيا حالة التماطل وفي المقال المضاد يلتمس المصادقة على الخبرة المنجزة في الملف عدد 12540/12 والحكم له بتعويض قدره 130000,00 درهم واحتياطيا إجراء خبرة جديدة لتحديد التعويض الكامل المستحق للعارض من الإفراغ. مدليا بنسخ احكام وقرارات قضائية و ثلاث وصولات ومحضر إخباري ومحضر قبول عرض عيني وتوصيل الكراء

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بهما من قبل نائب الطرف المدعي بتاريخ 17/10/2018 يلتمس فيهما أساسا برد دفعات المدعى عليه بعلته انه ليس هناك ما يمنع إعادة رفع الدعوى من جديد ولو رفض الطلب استنادا إلى الفصل 26 من قانون الكراء التجاري ، وبأنه بالرجوع إلى وصولات الإيداع المدلى بها من قبل نائب المدعى عليه تبين لم تعزز بما يفيد عرضها على المدعي قبل الإيداع وأنه يدفع بزورية المحضر الإخباري المنجز من قبل المفوض القضائي (ب.) لكونه انتقل إلى المحل قبل صدور الأمر والتسجيل بالسجل حسب شهادة المكلف بالتنسيق مع المفوضين القضائيين ملتصا بالحكم وفق طلبه .

وبناء على الملتمس الكتابي للسيد وكيل الملك لدى هذه المحكمة المؤرخ في 31/10/2018 يلتمس فيه إنذار نائب المدعي بإصلاح طلبه بشأن الزور الفرعي تحت طائلة صرف النظر عنه .

وبناء على الحكم التمهيدي رقم 1585 الصادر من هذه المحكمة بتاريخ 14/11/2018 والقاضي بإجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل لفائدة المدعى عليه الأصلي عهدت للخبير محمد (ل.) الذي أودع تقريره في الموضوع .

وبناء على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من قبل نائب المدعي الأصلي بتاريخ 13/02/2019 يطعن من خلالها في الخبرة المنجزة لكون السيد الخبير لم يعين موكله بصفة شخصية خلافا للفصل 63 من قانون المسطرة المدنية ،وبان الخبير لم يشعر العارض ونائبه بموعد ويوم الانتقال إلى عين المكان وبان التعويض المقترح من قبله غير موضوعي ملتصا أساسا إجراء خبرة مضادة .

وبناء على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من قبل نائب المدعى عليه الأصلي بتاريخ 13/02/2019 يعرض من خلالها بكون مبلغ التعويض المقترح من قبل الخبير غير موضوعي ملتصا تعديل هذا التعويض ورفعته إلى مبلغ 1900000,00 درهم .

وبناء على الحكم التمهيدي رقم 305 الصادر من هذه المحكمة بتاريخ 20/02/2018 والقاضي بإجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل لفائدة المدعى عليه الأصلي عهدت للخبير صغير (ب.) الذي أودع تقريره في الموضوع بتاريخ 17/04/2019 .

وبناء على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من قبل نائب المدعي الأصلي بتاريخ 15/05/2019 يطعن من خلالها في الخبرة المنجزة لكون السيد الخبير لم يستند إلى التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة وبان التعويض المقترح من قبله غير موضوعي ملتصا أساسا التصريح ببطلان الخبرة المنجزة ثم التصريح برفض طلب التعويض لسبقية البت فيه بقرار نهائي .

وبناء على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من قبل نائب المدعى عليه الأصلي بتاريخ 15/05/2019 يلتمس فيه أساسا المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة وتأكيد ملتصاته السابقة .

وبناء على الحكم التمهيدي رقم 947 الصادر عن هذه المحكمة والقاضي بإجراء خبرة ثالثة عهدت للخبير السيد موسى (ج.) الذي أودع تقريره بتاريخ 05/08/2019

وبناء على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من قبل نائب الطرف المدعي بتاريخ 25/09/2019 يلتمس من خلالها الحكم وفق طلبه الأصلي مع حصر التعويض في مبلغ لا يتجاوز 500000 درهم .

وبناء على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من قبل نائب المدعى عليه بتاريخ 25/09/2019 يؤكد من خلالها بان مقترح التعويض المحدد من قبل الخبير م يستحضر تقارير الخبرة السابقة لاسيما لسنة 2013 والذي حدد فيه الخبير آنذاك مبلغ 1.900.000,00 عدل استثنافيا بمبلغ 1300000,00 درهم دون تبيان أي سند فني أو واقعي يسعف في التوصل إلى مثل هذه الخلاصات ملتصا استبعاد الخبرة المنجزة والقول بإجراء خبرة مضادة تحدد التعويض الحقيقي للأصل التجاري المدعى فيه

وبعد استيفاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن خالد (ف.) مؤسسا استئنافه على ما يلي :

إن المحكمة لم تجب على السبب الأول من الدعوى وهو الإفراغ للتماطل لكون العارض دفع بكون المطلوب تقاعس عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح فبراير 2016 إلى غاية رفع الدعوى، واعتبرت أن ذمة المطلوب فارغة في حين أن المحكمة لم تتعرض لواقعة التماطل لكون إيداع بعض الواجبات لا يكفي بل لابد من عرض المبالغ الكرائية على العارض طالما أن الأخير ليس في حالة مطل، وتعرض الحكم للإلغاء عندما لم يبين انتفاء المطل. وبخصوص الجزء المتعلق بإفراغ المحل قصد استعماله شخصيا وبخصوص التعويض المحكوم به فإن العارض دفع بسبقية البث فيه بموجب القرار الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 18/06/2014 الذي حدد تعويضا للمطلوب في مبلغ 130.000 درهم وان المحكمة ردت الدفع بالقرار بعلّة أن التعويض حاليا يستند على إنذار جديد في حين أن هذا التعليل فاسد لكون سبقية البث حجتها تبقى قائمة. وان المطالبة الحالية لا تختلف عن الأولى خاصة إذا وقفت المحكمة على منطوق القرار المحتج به وهو يقول يحدد التعويض في مبلغ 130.000 يعطى في حالة الإفراغ ولم تبق أية إمكانية للمطلوب للمنازعة في مبلغ تم تحديده بقرار وبصيغة نهائية. والوجه الآخر لانعدام التعليل هو أنه وبإلحاح من العارض في إطار القانون انتدبت المحكمة مصدرة الحكم الخبير موسى (ج.) باعتباره خبيرا مختصا في تقييم الأصول التجارية وطلبت منه المحكمة تحديد تعويض وفق المادة 7 ويكون هذا التعويض وفقا للتصريحات الضريبية عن الأربع سنوات الأخيرة، وفعلا حدد الخبير موسى (ج.) بكل دقة وفنية التعويض المستحق والمقرر في مبلغ 750.000 درهم غير أن المحكمة لم تبين وجه عدم الأخذ بخبرة الخبير موسى (ج.) رغم كونها فنية ودقيقة وواضحة وراعت مقتضيات المادة 7 من القانون الجديد للكراء التجاري وكون الفصل 7 لازم للمحكمة وللأطراف وحين لم تراعى ذلك كان حكمها خارقا للقانون وغير معلل وتعرض للإلغاء ولم يبين وجه تجاوز الخبرة الأخيرة المستندة إلى الفصل 7 من القانون الجديد، لهذه الأسباب يلتزم إلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد بالإفراغ للتماطل أساسا بحصر التعويض في مبلغ 750.000 درهم فقط واحتياطيا جدا مراعاة سبقية البث وحصر التعويض في مبلغ 130.000 درهم.

وبناء على جواب المستأنف عليه بجلسة 25/12/2019 انه بالرجوع إلى جميع القرارات التي طبعت مسار النزاع مع المستأنف منذ ما يقارب عشر سنوات ستجد المحكمة حضور الانضباط التام لأداء أي التزام بأداء واجبات الكراء على عاتق العارض ولو بإتقال كاهله بمصاريف إجراءات العرض العيني والإيداع بسبب انتهاج المدعي أسلوب المماطلة في التوصل مباشرة. وأن محكمة الدرجة الأولى ردت هذه الدفوع غير المؤسسة بكل دقة وتفصيل من خلال معاينتها لجميع الوثائق (وصولات أداء، وصولات إيداع، محضر اخباري، محضر قبول عرض عيني...) التي أدلى بها العارض في نزاعات سابقة وحالية والتي تثبت فراغ ذمته من المطالبة المزعومة من فاتح فبراير 2016 الى متم مارس 2018، ويتعين تبعا لذلك تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به في هذا الشق. وان الدفوعات التي نعاها المستأنف على الخبرات الأولى والثانية افتقدت السند الواقعي في ذلك، ان الخبرات المشار إليها أعلاه اتسمت بالفنية والدقة في الوصف ومباشرة الوثائق المحاسبية على خلاف الخبرة الثالثة التي أنجزت في غفلة عن الواقع الميداني والدراسات المعمقة والمكاشفة الحسابية قصد تحديد التعويض المناسب، مما جاءت معه معيبة شكلا ومضمونا، مما يتعين رد دفوعات المستأنف المتعلقة بها، والاستجابة لمطالب العارض المضمنة بمقالة الاستئنافي، لهذه الأسباب يلتزم في طلب الضم : نظرا لموجبات الضم القول بضم المقالين الاستئنافيين وشمولها بقرار واحد. وفي مذكرة الجواب من حيث الشكل، إسناد النظر. ومن حيث الموضوع رفض دفوعات المستأنف لعدم جديتها وتأسيسها وتحميل المستأنف الصائر. وأرفق المذكرة بنسخة من المقال الاستئنافي وتواصل الأداء.

وبناء على الاستئناف الذي تقدم به السيد حميد (ا.) الذي أسس استئنافه على

ما يلي :

إن الحكم الابتدائي لئن صادف الصواب في نفي التماطل عن العارض لنظامية أداء واجباته الكرائية منذ 2016، إلا انه في الشق المتعلق بالتعويض عن إفراغ المحل المكثري للعارض جانب الصواب فيما ذهب إليه. وان العارض أدلى للمحكمة الابتدائية بملتمس رام إلى إجراء خبرة مضادة موضحا أوجه دفوعاته التي جاءت غير دقيقة واتسمت بالعمومية والاجمال في مخالفة لقواعد وآليات انجاز الخبرة. وأن محكمة الدرجة الأولى لم تجب عن دفوعات العارض سلبا أو إيجابا مما ينزل منزلة خرق حق الدفاع في الاستجابة لطلبة أو رفضه

مع بيان تاسيس ذلك القرار، مما يجعل الحكم الابتدائي مجانيا للضوابط فيما تعلق بغياب الجواب عن الدفوعات المثارة والرد عن هذا الملتمس ويتعين إلغاؤه لهذه العلة. من حيث عدم موضوعية الخبرة الثالثة، فان محكمة الدرجة الأولى لم توضح سبب اللجوء إلى الاستعانة بخبرة ثالثة لتقويم المحل المدعى فيه لاسيما وانه تم انجاز خبرتين في هذا المضمار بطلب من الأطراف. وان الخبرة الأولى للسيد محمد (ل.) بطلب من العارض حددت التعويض في مبلغ 1.357.000 درهم في حين حددت الخبرة الثانية بطلب من المستأنف عليه في مبلغ 2.183.000 درهم، وانه كان حريا بالمحكمة الابتدائية وفي إطار سلطتها التقديرية الاستثنائية بين الخبرتين واعتبار الخبرات السابقة المنجزة منذ 2013 لتحديد هذا التعويض العادل والمستحق. وفي غياب مبررات واضحة للجوء إلى الخبرة الثالثة والخلاصات غير المنطقية التي توصلت اليها والتي خالفت فيها حتى الخبرتين السابقتين يجعل منها خبرة غير ذات مصداقية أو جدوى ويتعين استبعادها. وان الخبرة المنجزة من طرف الخبير موسى (ج.) على جاءت غير مبنية على أي أساس موضوعي ومجانبة للضوابط إذ تأسست على معطيات تجانب الواقع وغير سليمة فيما يتعلق بموقع المحل - وهي المقهى وليس المقشدة كما وصفها والتحسينات التي أدخلها عليها المستأنف حيث وصف المنطقة بانها تعرف رواجا تجاريا لا بأس فيه في مخالفة للخبرة الثانية التي وصفت موقع المحل بالرواج التجاري المزدهر، مما أثار استغراب نظر العارض تبعا لطبيعة الموقع الذي هو مكان يعج بالمحلات التجارية والمقاهي المختلفة ومحلات الأكل والمشروبات اعتبارا لكونه ممرا يعج بساكنة البيضاء ولقربه الشديد من شتى الأسواق المختلفة ومرور سكة الحافلات الكهربائية. وان استنتاج الخبير بكونه لا بأس به خالف خبرة السيد صغير (ب.) لا سيما الصور المرفقة التي تكشف مصداقية العارض وجديته. وان المعطى الاستنتاجي للخبير (ج.) انعكس سلبا عند تحديد التعويض الحقيقي لمثل هذه المحلات في هذه الاماكن التجارية المعروفة في مدينة الدار البيضاء بالإضافة إلى اعتماد السيد الخبير على التخمين والظن في تحديده لمبالغ إصلاحات أو تحسينات المحل حيث انه من غير المعقول ان يستمر المكثري يعتمر ذات المحل لسنوات طويلة ويجتهد في القيام بالتحسينات المطلوبة والمحفزة للزبائن ويمنح الخبير هذا التعويض الهزيل بدعوى عدم مسك محاسبة نظامية في حين انه كان بإمكانه استشارة المحلات المجاورة ليتأكد من فواتورات الإصلاح والتحسينات المتعلقة بالمقاهي حتى يكون المقترح مؤسسا على الواقع. وان خبرة الخبير السيد (ب.) ضعيف كانت مؤسسة على الواقع الحقيقي من حيث وصف المقهى واحصاء حقيقي للمعدات من كراس وطاولات ومستخدمين مما ينبغي اعتمادها والمصادقة على المقترح المؤسس عليها. وفيما تعلق بغياب قواعد لتحديد التعويض لباقي عناصر الأصل التجاري، فان العارض يؤكد على ان التعويض الذي حددته خبرة السيد (ل.) والسيد (ج.) كان فيهما إجحاف للعارض الذي قضى أكثر من 30 سنة معتمرا لهذا المحل ذلك أن الخبير عند تقريره للعناصر المادية والمعنوية للمحل المراد إفراغه اكتفى بانطباعاته الشخصية واستنتاجاته المجردة مشاهرة جد مناسبة تأثير خط الترامواي على السمعة التجارية حيث خالف منهج الخبرة في التجرد واعتماد قواعد ومعايير موضوعية وتغافل عن الوضع الجديد للمقاهي والتطور الذي عرفته من حيث حداثة الآلات المستعملة فيها والتي تتطلب مبالغ مالية جد معتبرة. ان الخبير لم يقم بأية استشارة لأي مكتب من مكاتب العقارية حتى يكون على بينة من قيمة المحلات بالمنطقة وذلك لكون المحلات التجارية الآن المتواجدة بنفس المنطقة يتعدى قيمتها 10.000 درهم وبمساحة أقل من مساحة المحل المتنازع عليه. وان المحكمة التجارية الابتدائية لم تأخذ بعين الاعتبار هذه الدفوع ولم تستجب لها رغم انها مبنية على أساس لذلك وجب التصدي للحكم الابتدائي والقول أساسا فيما يتعلق بطلب الإفراغ برفضه واحتياطيا في الشق المتعلق بالتعويض الممنوح للعارض بتأييده مع تعديله ورفعته إلى المقترح المحدد في خبرة السيد صغير (ب.) والمحدد في مبلغ 2.183.000 درهم، لهذه الأسباب يلتمس إلغاء الحكم الابتدائي فيما تعلق بطلب إفراغ العارض من المحل التجاري المسمى مقهى (م. ذ.) لانعدام سبب التماطل وعدم جدية سبب الاستعمال الشخصي واحتياطيا تأييد الحكم الابتدائي في الشق المتعلق بالتعويض الممنوح للعارض مع تعديله بالرفع إلى المقترح الوارد في خبرة السيد صغير (ب.) والمحدد في مبلغ 2.183.000 درهم وتحميل المستأنف عليه الصائر. مرفقة مقالها بنسخة حكم.

وبناء على تعقيب المستأنف خالد (ف.) بجلسة 08/01/2020 ان احتجاج المستأنف عليه بخبرات صادرة في ظل ظهير 24 ماي 1955 هي كالأحكام الصادرة قبل ظهير 1984 المتعلق بحوادث السير حيث التعويض جزافي واعتباطي غير مبني على أسس صحيحة ويقينية وتقنية وأن المحكمة مشكورة طبقت القانون لما عينت خبيرا مختصا في الأصول التجارية وأنجز تقريرا يستند إلى مقتضيات المادة 7 من القانون الجديد للبراءة، فإن المعول عليه هو التصريحات الضريبية، وحين قامت المحكمة مصدره الحكم المطعون فيه بضرب المبلغ في اثنين والحكم بالتعويض مضاعفا، تكون قد خرقت القانون بشكل سافر وتعرض الحكم للإلغاء، لهذه الأسباب يلتمس إلغاء

الحكم الابتدائي والحكم وفق المقال الاستثنائي للعارض ووفق تقرير خبرة موسى (ج.).

وبناء على إدراج القضية بجلسة 08/01/2020 حضرها دفاع الطرفين وأدلى الأستاذ (م.) بالملزمة التعقيبية المشار إليها أعلاه وتقرر حجز القضية للمدولة للنطق بالقرار الاستثنائي بجلسة 15/01/2020.

المحكمة

حيث عرض كل مستأنف استئنافه في الأسباب المبسطة أعلاه.

حيث إنه خلافا لما تمسك به الطاعن خالد (ف.) من أن المحكمة لم تتعرض لواقعة التماطل لكون إيداع بعض الواجبات الكرائية لا يكفي بل لابد من عرض المبالغ الكرائية ذلك أن الثابت من خلال الاطلاع على الحكم المطعون فيه الذي جاء في حيثياته " أن المحكمة وبرجوعها إلى وثائق الملف تبين لها بان المدعى عليه سبق له أن أدى واجبات الكراء عن المدة من فاتح فبراير 2016 إلى غاية متم شتنبر من نفس السنة حسب الثابت من الصورة الشمسية لتوصيل الكراء الموقع من قبل المدعي كما أدى واجبات الكراء عن المدة من 01/10/2016 إلى غاية 31/03/2017 عن طريق إيداعها بصندوق المحكمة حسب الثابت من وصل الإيداع رقم 3253 وكذا واجب الأشهر من 01/04/2017 إلى غاية 30/06/2017 حسب وصل الإيداع تحت عدد 225309 وواجب المدة من 01/07/2017 إلى غاية 31/03/2018 حسب الثابت من محضر قبول العرض العيني المؤرخ في 06/04/2017 " فاذا كان المستأنف عليه قد توصل بالإنذار موضوع المصادقة بتاريخ 28/03/2018 فإنه حسب الثابت أعلاه فإن الطاعن بادر إلى إيداع الواجبات الكرائية إلى غاية 06/2017 قبل التوصل بالإنذار كما أدى الواجبات الكرائية من 01/07/2017 إلى 31/03/2018 بتاريخ 06/04/2018 أي داخل الأجل القانوني وذلك حسب الثابت من محضر قبول العرض العيني المؤرخ في 06/04/2017 وبالتالي يصبح ما تمسك به الطاعن أعلاه مردودا لعدم جديته.

وحيث إنه بخصوص ما تمسك به الطاعن من سببية البت بخصوص التعويض المحكوم بموجب القرار الاستثنائي المؤرخ في 18/06/2014 والذي حدد تعويضا في مبلغ 130.000 درهم فإن البين من خلال الاطلاع على وثائق الملف خاصة أن القرار رقم 6725 المؤرخ في 30/11/2016 المتمسك به فإنه تم بناء على إنذار متوصل به بتاريخ 10/04/2012 في حين فإن الدعوى الحالية استندت على إنذار جديد توصل به المستأنف عليه بتاريخ 28/03/2018 وفي إطار قانون 16/49 الذي حدد الإطار القانوني للمطالبة بالإفراغ للاستعمال الشخصي وذلك بتحديد التعويض وفقا لما ينص عليه الفصل 7 منه الذي يحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه المكترى من تحسينات وإصلاحات كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل خلافا لما نص عليه الإنذار السابق فضلا على أن القرار المتمسك به حدد التعويض في مبلغ 1.300.000 درهم خلافا لما تمسك به الطاعن من أن المبلغ هو 130.000 درهم.

حيث نازع المستأنفان معا فيما قضى به من تعويض وما خلصت إليه الخبرات الثلاث المنجزة ابتدائيا إذ تمسك الطاعن خالد (ف.) بالخبرة المنجزة من طرف موسى (ج.) في حين التمس المستأنف حميد (أ.) تحديد التعويض الذي خلص إليه الخبير صغير (ب.).

وحيث أن المحكمة غير ملزمة حقا بنتائج الخبراء إذ تأخذ من الخبرة ما تراه مناسبا للواقع والقانون مستعملة سلطتها التقديرية ومقارنة ما جاء في الخبرات الثلاث من عناصر من موقع ونوعية التجارة الممارسة وحالة قيمة الكراء ورقم المعاملات وطول مدة الاستغلال فتقرر الرفع من قيمة الحق في الكراء وتحديد التعويض المستحق عنه في مبلغ 670.000 درهم اخذا بعين الاعتبار أقدمية العلاقة الكرائية حوالي 30 سنة والمشاركة الكرائية للمحلات المشابهة بينما يتحدد التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية في مبلغ 237.600 درهم اعمالا لرقم المعاملات المرفقة بالتقرير حسب التصريحات الضريبية الخاصة بالسنوات الأربع الأخيرة مع مراعاة الزبناء الاعتياديين في الاحياء الشعبية وذلك بمقارنة ما جاء بالخبرات الثلاث بينما يتعين اعمال مبلغ 75.000 درهم كتعويض عن التحسينات والاصلاحات ولأن كل خبير حدد مبلغا جزافيا بناء على المعاينة والمشاهدة في غياب الفواتير ومحاسبة نظامية واعمالا لمعدل الخبرات المنجزة في الموضوع في حين فإنه نظرا لتفكيك التجهيزات وإعادة تركيبها ونقلها، وما يتطلب ذلك من مصاريف، فإنه يتعين تحديد مصاريف الانتقال في مبلغ 7.500 درهم ومراعاة لكافة العناصر المذكورة، فإن المحكمة وإعمالا لسلطتها التقديرية تحدد مبلغ التعويض المستحق

عن الإفراغ في حدود مبلغ 1.000.000 درهم.

وحيث تأسيسا على ما سبق يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بحصر مبلغ التعويض عن الإفراغ في مبلغ 1.000.000 درهم وجعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بحصر مبلغ التعويض عن الإفراغ في مبلغ 1.000.000 درهم وجعل الصائر بالنسبة.