

**Indemnité d'éviction : La cour
d'appel dispose d'un pouvoir
souverain pour fixer le montant
du dédommagement sans être
liée par les conclusions des
expertises judiciaires (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 63333	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4236
Date de décision 20230627	N° de dossier 2022/8206/6082	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Réforme du jugement, Pouvoir souverain d'appréciation, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Droit au bail, Contre-expertise, Congé, Clientèle et achalandage, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la détermination du montant de l'indemnité d'éviction due à un preneur commercial, dans un contexte de contestation croisée des expertises judiciaires. Le tribunal de commerce avait validé le congé et fixé l'indemnité sur la base d'un premier rapport d'expertise. L'appelant principal, le preneur, sollicitait la majoration de l'indemnité en critiquant les méthodes de l'expert, tandis que l'appelant incident, le bailleur, en demandait la minoration. Après avoir ordonné une contre-expertise en appel, également contestée par les parties, la cour rappelle qu'elle n'est pas tenue de faire droit à une nouvelle demande d'expertise dès lors qu'elle dispose des éléments suffisants pour statuer. Exerçant son pouvoir souverain d'appréciation et se fondant sur les dispositions de la loi 49-16, la cour écarte partiellement les conclusions des experts pour recalculer elle-même les différents postes du préjudice. Elle retient notamment, pour l'évaluation du droit au bail, une méthode de calcul fondée sur le différentiel entre la valeur locative et le loyer acquitté, capitalisé sur une durée de soixante mois justifiée par l'ancienneté de l'occupation. La cour d'appel de commerce réforme en conséquence le jugement entrepris en majorant le montant de l'indemnité d'éviction et le confirme pour le surplus, tout en procédant à la rectification d'une erreur matérielle.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم المستأنفون السادة ورثة بوشعيب (س.) بواسطة دفاعهم بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 12/12/2022 ، يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03-10-2022 في ملف تجاري رقم 2022/8219/191 تحت عدد 9264 قضى ابتدائيا و حضوريا بما يلي: في الشكل بقبول جميع الطلبات . في الموضوع: بالمصادقة على الإنذارين بالإفراغ المبلغ للمدعى عليهم بتاريخ 12-07-2021 و 16-07-2021 وإفراغهم هم و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن ب [العنوان] الدار البيضاء و بأداء المكري للمكترين تعويضا في مبلغ 621.000,00 درهم - ستمائة و واحد و عشرون الف درهم - وتحميلهم الصائر مناصفة ورفض باقي الطلبات .

كما تقدم المستأنف عليه السيد عبد الحكيم (ح.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي فرعي مؤدى عنه بتاريخ 06 يناير 2023 تستأنف بمقتضاه الحكم القطعي المشار إليه أعلاه .

في الشكل :

حيث سبق البت بقبول الإستئنافين الأصلي والفرعي بمقتضى القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 21/02/2023 تحت عدد 211 .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه ، أن السيد عبد الحكيم (ح.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10-01-2022 عرض فيه بانه يكري للمدعى عليهم كل من ورثة بوشعيب (س.) وورثة بوشعيب (س.) المحل التجاري الكائن ب [العنوان] الدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 600 درهم ، وان المدعي أصبح في حاجة ماسة لمحله فقد وجه للمكترين إنذار في نطاق الفصل 148 ق م م توصل به ورثة بوشعيب (س.) بتاريخ 12-07-2021 كما توصل به ورثة بوشعيب (س.) بتاريخ 16-07-2021 منحهم فيه اجل ثلاثة اشهر كاملة لإفراغهم من المحل التجاري المذكور هم ومن يقوم مقامهم بكافة مرافقه ، و التمس الحكم بالمصادقة على الإنذار الذي توصل به المدعى عليهم ورثة بوشعيب (س.) بتاريخ 12-07-2013 و توصل ورثة بوشعيب (س.) بتاريخ 19-07-2021 والحكم بإفراغهم من المحل التجاري الكائن ب [العنوان] الدار البيضاء هم ومن يقوم مقامهم ن وبناء على المذكرة الجوابية المقرونة بمقال مضاد للمدعى عليهم ورثة بوشعيب (س.) الذي جاء فيها أن الإنذار المؤسس عليه ملف الحال هو باطل على إعتبار أن كاتب المفوض القضائي هو من قام بتبليغ دون تأشير المفوض القضائي ، وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال المضاد لورثة بوشعيب (س.) بواسطة نائبهم الذي جاء فيه ان المدعي يزعم أنه يكتري للعارض ومن معه المحل التجاري الكائن ب [العنوان] الدار البيضاء وأن المدعي يحاول بشتى الطرق إفراغ المكترين من المحل المكترى بهدف المضاربة الفقارية عابه علما أن المحل المذكور يتواجد بموقع حيوي بوسط الدار البيضاء ، و بناء على الحكم التمهيدي رقم 1116 القاضي بإجراء خبرة تقويمية في الملف عهد بإجرائها إلى الخبير [جلال معطاوي] الذي قام بتحديد التعويض المستحق للمدعى عليهم مقابل إفراغهما للمحل التجاري موضوع الدعوى محدد في مبلغ 621.000,00 درهم ، و بناء على إدلاء المدعى عليه الاول بمذكرة تعقيب بعد الخبرة الذي جاء فيها أن الخبير لم يحترم مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 63 من ق م م و ذلك بعلة أن الخبرة غير موضوعية وان الخبير لم يحدد المعايير المحاسبية التي استند عليها بخصوص الخلاصة .

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 26-09-2022 حضر نواب الأطراف و أدلى كل واحد بمذكرة بعد الخبرة تسلمها الاطراف فتم حجز الملف للمداولة لجلسة 03-10-2022 صدر خلالها الحكم المطعون فيه .

اسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعنون بمقتضى المقال الاستئنافي الأصلي بان استئنافهم منصب على الحكم التمهيدي و القطعي ، فمن حيث الحكم التمهيدي فان المحكمة و ان كانت قد اشارت محكمة الدرجة الاولى و إن كانت قد أشارت في حيثيات الحكم الابتدائي إلى المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير [جلال معطاوي] دون الرجوع إلى ما جاء بمذكرة العارضين بعد الخبرة و التي تضمنت دفوعا شكلية وموضوعية تتعلق بتحديد التعويض عن الضرر الناتج عن الإفراغ إنما يعود للسلطة التقديرية للمحكمة وحدها و تستقل به دون سواها إلا أن المحكمة الابتدائية اعتمدت بالكلية على خبرة الخبير [جلال معطاوي] رغم ما أثير بشأنها بالمذكرة بعد الخبرة من دفوع و أوجه دفاع جديده بل تبنت جملة و تفصيلا التحديد المسطر بتقرير دون زيادة أو نقصان الشيء الذي أثر بشكل فعال على توجه المحكمة الابتدائية . و بموجب طعنهم هذا فانهم يلتزمون إجراء خبرة مضادة جديدة و ذلك من حيث خرق مقتضيات المادة 64 من ق.م.م وعدم التقيد بمقتضياتها : حيث إن الخبير [جلال معطاوي] خرق مقتضيات المادة 64 من ق.م.م التي يستلزمها القانون و ضدا على منطوق الحكم التمهيدي الذي توصل به و الذي تم من خلاله تذكيره بضرورة التقيد به بالجواب على النقط التي يتم طرحها عليه و المحددة في الحكم التمهيدي.

و حيث ان الخبرة أنجزت خارج الضوابط و الضمانات القانونية التي يكفلها المشرع للاطراف فإنها تكون قد انجزت خلافا للشكل الذي يستوجبه القانون و كذلك ماجاء بالحكم التمهيدي ، لم يلتزم بما جاء بالحكم التمهيدي الذي أمرته به المحكمة ، و لم يحدد بشكل دقيق عنصر الحق في الإيجار. و من لم يحترم المساطر المتبعة قانونا رغم وضوحها فلا ثقة ولا ضمانات في مضمون العمل الذي سيعمل على انجازه مما يتعين معه استبعاد الخبرة المنجزة من طرف الخبير [جلال معطاوي] و القول وفق ماجاء بالمذكرة بعد الخبرة بالمرحلة الابتدائية المدلى بها بجلسة 26-09-2022 .

و من حيث موضوع الخبرة فبالرجوع الى الحكم التمهيدي الصادر عن المحكمة الموقرة نجده واضحا في النقط التي الزمت الخبير بالبحث فيها ومن ضمنها تحديد التعويض المستحق عن فقدان الاصل التجاري على أن يشمل هذا التقويم فقدان عنصر الحق في الكراء و الزبناء والسمعة التجارية. وان المحكمة الموقرة بنصها على عنصرى الزبناء والسمعة التجارية من وما أنفقه المكثرون تكون هادفة إلى تقييم المحل موضوع النازلة ، و تماشيا مع النقطة المتعلقة بعنصر الزبناء والسمعة التجارية من جهة و ما أنفقه المكثرين من جهة ثانية فإن الخبير يكون مقيدا بما جاء بالحكم التمهيدي ، و على غرار ذلك فإن المحل موضوع الخبرة تم الشروع في إستغلاله و تأسيس أصل التجاري الذي مند سنة 1990 و أن موقع المحل قد عرف نموا وزيادة من الإمتيازات سواء من حيث ازدهار الموقع الاستراتيجي بمنطقة 2 ماس أو من حيث الزبناء والسمعة التجارية أو من حيث ارتفاع قيمة الكراء بالمنطقة التي لم يتم الاعتدال من طرف الخبير عند تقدير عنصر الزبناء والسمعة التجارية الذي حدده في نسبة 70 و الأجر ان هاذين العنصرين هما الذي يتميز بهما المحل التجاري موضوع الخبرة من حيث موقعه و الصحيح أنه يجب تحديدهما في نسبة 100% .

من حيث الحق في الايجار: فقد حدده الخبير [جلال المعطاوي] في 482.400,00 درهم بناء على معطيات غير سليمة، حيث إنه إعتد عند تقييمه لهذا العنصر على السومة الكرائية للمحلات المشابهة هذا التقدير الذي حدده الخبير بشكل غير صائب على اساس أن المحل موضوع الخبرة كما تم وصفه في الخبرة المنجزة عبارة عن "محل ذو باسن و مساحته 62 متر مربع ويعتبر من بين المحلات الكبيرة بالمنطقة" ، وعليه فإن ما إعتد عليه الخبير لتحديد الحق في الإيجار يكون غير صائب بعلة أن المحل موضوع الخبرة عبارة عن محل كبير وان القيمة الكرائية الحقيقية و المماثلة للمحلات المشابهة هي 20.000,00 درهم ، و به يكون مبلغ التعويض عن الحق في الكراء هو :

20000,000 درهم – 600,000 درهم 12 شهر × 3 سنوات = قيمة الحق في الإيجار 698.400,00 درهم . و بذلك يكون السيد الخبير

[جلال معطاوي] قد خالف الواقع و القانون على حد سواء و لم يلتزم بما جاء بالحكم التمهيدي بعدم اعتماده للحق في ايجار الصائب و المعمول به لدى المحلات المشابهة بحكم الموقع الجغرافي للمحل موضوع الدعوى المتواجد بشارع 2 مارس الذي يعرف روجا تجاري مهم وكتفا في اجتهاده الذي خلص فيه الى تحديد التعويض الإجمالي في 621.000,00 درهم مجحفا في حق العارضين. و تكون المعطيات المعتمدة من طرف السيد الخبير معطيات غير مؤسسة واقعا و قانونا و يتعين التصريح بردها وعدم اعتبارها والقول وفق ماجاء بمذكرتنا بعد الخبرة بجلسة 26-09-2022 ، و حيث إن الحكم الابتدائي لم يجب على أوجه الدفاع المثار أعلاه مكتفيا بالمصادقة على تقرير الخبرة المنجزة الخبير [جلال معطاوي] الذي لم يتسم تقريره بالموضوعية و الحياد .

من حيث الطعن في الحكم القطعي :

حيث إن الحكم القطعي الصادر في النازلة و القاضي في منطوقه بتحديد التعويض المستحق للعارضين في حالة إفراغهم من المحل التجاري في مبلغ 621.000,00 درهم اعتمد بالأساس على الحكم التمهيدي وخبرة السيد الخبير [جلال معطاوي] الشيء الذي اثر بشكل فعال على منطوقه . حيث إن أسباب الطعن المثار بشأن الحكم التمهيدي تكون أساسا لتعديل ماذهب إليه الحكم القطعي وذلك بمراعات كل العناصر التي تمت مناقشتها أعلاه و تأييد الحكم الابتدائي مع تعديله و ذلك بالرفع من مبلغ التعويض المستحق للعارضين عند إفراغهم من المحل التجاري موضوع الدعوى إلى مبلغ 837.000,00 درهم مع تحميل الستائف عليه الصائر . ملتسمين اساسا بتأييد الحكم الابتدائي و تعديله و ذلك بالرفع من مبلغ التعويض المحكوم به إلى مبلغ 837.000,00 درهم مع تحميل المستأنف عليه الصائر. احتياطيا: إجراء خبرة حسابية جديدة تراعي مآثر إليه اعلاه لتحديد التعويض المستحق للعارضين في حالة إفراغهم من المحل التجاري الكائن ب [العنوان] الدار البيضاء و تحميل المستأنف عليه الصائر . و ارفق المقال بنسخة من حكم .

بناء على مذكرة جوابية مع استئناف فرعي مؤدى عنه بتاريخ 06/01/2023 للمستأنف الفرعي عبد الحكيم (ح.) بواسطة دفاعه الأستاذ [التهامي حطرون] جاء في جوابه أنه يرى أن التعويض المحكوم به ابتدائيا مبالغ فيه لأن الخبرة لم تراعى موقع المحل ونوع النشاط الذي يمارس فيه خصوصا وأن السومة الكرائية التي إقترحها بعيدة عن السومة الكرائية الحقيقية التي يعرفها هذا الحي مما يتعين معه إستبعاد ما ورد في إستئناف المستأنفين .

و في أسباب استئنافه اشار الى أنه تسرب لقد تسرب للحكم موضوع الإستئناف خطأ مادي يتجلى في كونه أشار أن إسم المرحوم بوشعيب هو (س.) في حين أن إسمه الحقيقي هو (س.) وليس (س.) كما ورد ذلك سواء في المقال الإفتتاحي ومقال إستئناف ورتته ، كما أن الحكم الابتدائي أخطأ في عن ي عناوين الأطراف فالعنوان الحقيقي لكل من ورثة المرحوم بوشعيب (س.) وبوشعيب (س.) هو عنوانهما الوارد في الإستئناف الأصلي وكذا المقال الإفتتاحي .

كما ان الحكم الابتدائي حدد قيمة الأصل التجاري في مبلغ إجمالي قدره : 621,000,00 درهم بناء على الخبرة التي أمرت بها المحكمة الابتدائية التجارية مع العلم كون المستأنف فرعيا قد أثار أمامها أن الخبرة التي اعتمدها لا تتصف بالموضوعية كما أنها إعتمدت على وثائق مجرد ووثائق أنجزت لهذه الخبرة فإذا كانت فعلا تلك المداخل المصرح بها لإدارة الضرائب عن تلك السنوات حقيقية فلماذا لم يتم تعزيزها بكشوفات بنكية حتى يتم التأكد من المدخيل الحقيقة لهذا المحل الذي يقع بعمالة درب السلطان الفداء كما ان السومة الكرائية التي حددتها هاته الخبرة في مبلغ : 14000,00 درهم دون أن يتم إرفاقها بأي إثبات تبين الحجة التي أوصلت الخبرة لهذه السومة خصوصا وأنها سومة مبالغ فيها نجد عددا من المكترين يعجزون أن أداء واجباتهم الكرائية لسومة تمثل العشر عما حددته هذه الخبرة لهذا المحل . مما يجعل هذا الحكم غير مبني على أساس سليم و يتعين تعديله فيما يخص التعويض الممنوح للمستأنف عليهم فرعيا . ملتسما الحكم بتعديل الحكم الابتدائي فيما قضى به من تعويض قدره : 621000,00 درهم عن إفراغهم للمحل التجاري الكائن ب [العنوان] الدار البيضاء وذلك بخفضه إلى مبلغ : 300.000,00 درهم ثلاثمائة ألف درهم مع تحميل المستأنف عليهم فرعيا الصائر 2 = الحكم بإصلاح الخطأ المادي الذي تسرب للحكم الابتدائي اذي ذكر إسم (س.) في حين أن إسمه الحقيقي هو (س.) ، كما أن عنوان كل من ورثة المرحوم بوشعيب (س.) والمرحوم بوشعيب (س.) هو العنوان الوارد بالمقال الإستئنافي وكذا المقال الإفتتاحي . المرفقات : نسخة الحكم .

بناء على مذكرة للمدعى بحضورهم بواسطة دفاعهم مؤرخة في 10/01/2023 جاء فيها أنهم بدورهم بدورهم يطعنون صراحة في تقرير الخبرة الى جانب المستأنفين اصليا كما جاء بالمذكرة الابتدائية بعد الخبرة اما بخصوص مضمون الحكم القطعي الابتدائي فإن المستأنفين أكدوا على ان التعويض المحدد للعارضين و لهم في مبلغ : 621.000.000: درهم اعتمد على الحكم التمهيدي و تقرير السيد الخبير [جلال المعطاوي] مما يتعين رده على هذا الأساس ملتصين بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وتعديله بإجراء خبرة مضادة تراعى فيها المعايير الشكلية و الموضوعية لتحديد التعويض المناسب عن الأصل التجاري تحميل المستأنف عليه الصائر . و ارفقت المذكرة بصورة من اعلامين ضريبيين .

بناء على مذكرة جوابية للمستأنفين على الاستئناف الفرعي مؤرخة في 31/01/2023 اكد فيها على الامر باجراء خبرة جديدة .

بناء على مذكرة تعقيب للمستأنف الفرعي مؤرخة في 31/01/2023 اكد فيها ما سبق .

وبناء على القرار التمهيدي عدد 211 الصادر بتاريخ 21/02/2023 القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد [محمد المنوبي] الذي حدد التعويض المستحق في مبلغ 440.502,50 درهم .

و بناء على إدلاء المستأنفين بمذكرة بعد الخبرة بواسطة نائبهم بجلسة 13/06/2023 التي جاء فيها أن السيد الخبير لم يحترم مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 63 من ق م و ذلك بضرورة استدعاء الأطراف بمكتبه ومحاولة إجراء صلح بين الطرفين الشيء الذي يجعل تقريره غير مقبول شكلا للأسباب المذكورة أعلاه ويتعين إجراء خبرة ثانية تكون شكلا وفقا لمقتضيات المادة 63 من ق م.م وأن الخبرة الحالية لم تستوفي الإجراءات الشكلية فقط بل إنها غير موضوعية ولا تركز على أي أساس سليم . ذلك إن السيد الخبير لم يحدد المعايير المحاسبية التي استند عليها بخصوص الخلاصة الذي اهتدى إليها وأنه من الثابت قانونا أن إجراء خبرة قضائية حساباتية من أجل التعويض على الأصل التجاري تخضع إلى معايير دقيقة تعتمد على دفاتر وحسابات ومداخيل و قيمة الأصل التجاري المادية و المعنوية ناهيك عن موقع المحل الاستراتيجي ب 2 مارس كلها ستساهم لتحديد التعويض الحقيقي للعنصر المادي والمعنوي للأصل التجاري وأن السيد الخبير لم يكن موضوعيا حينما حدد قيمة التعويض الإجمالي في مبلغ 440.502.00 درهم مستندا على عنصرين اثنين و قيمة الأصل التجاري مبلغ 388.565.00 درهم و التعويضات 51.937.50 درهم والحال انه وبالرجوع تقرير السيد الخبير سنجد انه اعتمد في تحديد قيمة الأصل التجاري على العناصر المادية في مبلغ 5000.00 درهم و العناصر المعنوية من الايجار و الزبناء والسمة التجارية في مبلغ 383.565.00 درهم اما الضرر الناجم عن الافراغ فلم يتعدى 51937.50 درهم ليخلص في المجموع 388.565.00 درهم+ 51937.50 = 440502.50 درهم و بخلاف ذلك فإن ما خلص اليه السيد الخبير يعتبر جد مجحف و مجرد تصورات منه لا اقل و لا اكثر لم يبنى على معطيات و ووثائق محاسبية مضبوطة إذ أن حجم المعاملات الحقيقي للمحل عرف ارتفاعا ملحوظا لتكون معيارا حقيقيا و ليس العكس لتصبح لا محالة قيمة الرواج و الزبناء تتجاوز 500.000.00 لوحدها بالنظر للمحلات المتاخمة و المجاورة للمحل ب 2 مارس بخلاف ما جاء بتقرير الخبير أما بخصوص الحق في الت في الكراء ليخلص الخبير في مبلغ 336.000.000 درهم هو مبلغ مجحف بالنظر الى قيمة المحل التجاري تتجاوز 20.000.00 درهم للمتر أي ما يناهز مبلغ :2.000.000.00 درهم- مئتان مليون سنتيم- وما يدعو للاستغراب ايضا هي تحديد بشكل اعتباطي لمبلغ فوات الربح المحتمل فقط في 39437.50 درهم و كذا للضرر الناتج عن الافراغ فقط في مبلغ 12500.00 درهم و هو مبلغ جد هزيل لكون موقع المحل ب 2 مارس وحده كاف للرفع من قيمته ثم انه تحديد مخالف لما هو ساري في مثل هاته الحالات بحيث يتجاوز 15.000.00 درهم الشيء الذي يجعل الخبرة المذكورة أعلاه غير منسجمة وواقع الحال و انها غير مقبولة شكلا وموضوعا و يتعين إجراء خبرة مضادة تعتمد المعايير القانونية اللازمة لتحديد التعويض المناسب للأصل التجاري ، ملتصين بالقول بعدم الأخذ بها والأمر بإجراء خبرة مضادة تراعى فيها المعايير الشكلية والموضوعية لتحديد التعويض المناسب عن الأصل التجاري .

و بناء على إدلاء المستأنف عليهم بمذكرة بعد الخبرة بواسطة نائبهم بجلسة 13/06/2023 التي جاء فيها من حيث خرق مقتضيات المادة 64 من ق.م.م وعدم التقيد بمقتضياتها فإن الخبير [محمد المنوني] خرق مقتضيات المادة 64 من ق.م.م التي يستلزمها القانون و ضدا على منطوق القرار التمهيدي الذي توصلت به و الذي تم من خلاله تذكيرها بضرورة التقيد به بالجواب على النقط التي يتم طرحها

عليه و المحددة في التمهيدي وان الخبرة أنجزت خارج الضوابط و الضمانات القانونية التي يكفلها المشرع للأطراف فإنها تكون قد انجزت خلافا للشكل الذي يستوجبها القانون و كذلك ماجاء بالحكم التمهيدي: التقدير المجحف لعنصر الزبناء و السمعة التجارية ولم يحدد بشكل دقيق عنصر الحق في الكراء و من لم يحترم المساطر المتبعة قانونا رغم وضوحها فلا ثقة و لا ضمانات في مضمون العمل الذي سيعمل على انجازه مما يتعين معه استبعاد الخبرة المنجزة من طرف الخبير [محمد المنوني] والقول من جديد بإجراء خبرة تحكيمية بين الخبرة الابتدائية والخبرة المنجزة من طرف الخبير الحالي تكون محترمة لمنطوق الحكم التمهيدي الصادر عن المحكمة وتجري عملها وفق الضوابط والمساطر المأمور بها قانونا ومن حيث موضوع الخبرة فبالرجوع الى القرار التمهيدي الصادر عن المحكمة نجده واضحا في النقط التي ألزمت الخبير بالبحث فيها ومن ضمنها وتحديد التعويض المستحق عن فقدان الاصل التجاري على أن يشمل هذا التقويم فقدان عنصر الحق في الكراء و الزبناء و السمعة التجارية وان المحكمة بنصها على عنصري الزبناء و السمعة التجارية من وما أنفقه المتكثرين تكون هادفة إلى تقييم المحل موضوع النازلة وتماشيا مع النقطة المتعلقة بعنصر الزبناء و السمعة التجارية من جهة وما أنفقه المتكثرين من جهة ثانية فإن الخبير يكون مقيدا بما جاء بالقرار التمهيدي وعلى غرار ذلك فإن المحل موضوع الخبرة و الشروع في إستغلاله و تأسيس أصل التجاري الذي مند سنة 1990 و آن موقع المحل قد عرف نموا وزيادة من الإمتيازات سواء من حيث ازدهار الموقع الاستراتيجي بمنطقة 2 ماس أو من حيث الزبناء و السمعة التجارية أو من حيث ارتفاع قيمة الكراء بالمنطقة التي لم يتم الإعتدال من طرف الخبير عند تقدير عنصري الزبناء و السمعة التجارية الذي حدده في نسبة 30% و أقل من ما تم تحديده بالخبرة المنجزة إبتدائيا و الأجد ان هاذين العنصرين هما الذي يتميز بهما المحل التجاري موضوع الخبرة من حيث موقعه و الصحيح أنه يجب تحديدهما في نسبة 100% من حيث الحق في الإيجار فإن الحق في الإيجار حدده الخبير [محمد المنوني] في مبلغ 336.240,00 درهم هو أقل مما حدده الخبير السابق بالمرحلة الإبتدائية بناء على معطيات غير سليمة، حيث إنه إعتد عند تقييمه لهذا العنصر على السومة الكرائية للمحلات المشابهة هذا التقدير الذي حدده الخبير بشكل غير سليم ، و عليه فإن ما إعتد عليه الخبير لتحديد الحق في الإيجار يكون غير صائب بعلة أن المحل موضوع الخبرة عبارة عن محل كبير وان القيمة الكرائية الحقيقية و المماثلة للمحلات المشابهة هي 20.000,00 درهم وبه يكون مبلغ التعويض عن الحق في الكراء هو : 20.000,00 درهم – 600,000 درهم) X 12 شهر × 3 سنوات = قيمة الحق في الإيجار : 698.400,00 درهم و به فإن الخبير عند تحديده للوجيبة الكرائية المشابهة لم يحترم الميزات التي يتميز بها المحل عن غيره من حيث الموقع الذي يعرف الرواج التجاري المهم وكذا المدة التي قضاها العارضين بالمحل التجاري موضوع الخبرة التي تقارب نصف قرن من الزمن وبه تكون المعطيات المعتمدة من طرف السيد الخبير معطيات غير مؤسسة واقعا و قانونا و يتعين التصريح بردها وعدم اعتبارها مع الأمر بإجراء خبرة جديدة تكون أكثر موضوعية آخذة بعين الاعتبار المعطيات السالفة الذكر من اجل تحديد تقييم الصحيح للأصل التجاري موضوع الخبرة في مبلغ 837.000,00 درهم وبناء على المعطيات المطروحة على انظار المحكمة فإن العارضين يعتبرون بصفتهم مالكين لنصف الأصل التجاري، مما يجب معه إعمال قاعدة النصف من أجل تحديد التعويض الذي يستحقه العارضين مما يكون مبلغ التعويض المستحق للعارضين هو رد ما جا بهذه الخبرة والحكم وفق ما جاء بمستنتجاتنا بالمقال الإستئنافي وأمام هاته المعطيات جميعها يكون الخبير قد أجحف في حق العارضين بعدم تقيدته بمنطوق الحكم التمهيدي و عدم تحديده لسومة الكرائية للمحلات المشابهة ، مما تكون معه الخبرة بالإضافة الى اخلالاتها الشكلية غير مكتسبة لطابع الموضوعية و غير مؤسسة من الناحيتين الواقعية و القانونية مما يتعين معه استبعادها والحكم تمهيدا بإجراء خبرة جديدة تكون أكثر موضوعية و أكثر دقة ، ملتصون أساسا بالحكم تمهيدا بإجراء خبرة تحكيمية تسند لخبير مختص و تكون و موضوعية ومحترمة للشروط الشكلية مع الأخذ بعين الاعتبار السومة الكرائية الصحيحة عند تقييم الأصل التجاري للعارضين الكائن ب [العنوان] من اجل تحديد التعويض المستحق للعارضين واحتياطا بالحكم بالمصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير بالمرحلة الإبتدائية وبأداء المدعي السيد عبد الحكيم (ح.) التعويض المستحق للعارضين السادة ورثة بوشعيب (س.) والمحدد بعد تشطيره إلى منابهم بصفتهم مالكين لنصف الأصل التجاري في مبلغ 310.000,00 درهم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعي الصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في الاقصى.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 13/6/2023 حضر لها نواب الاطراف فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 27/6/2023 .

حيث عرض كلا من الطاعنين اصليا و الطاعن فرعيا أسباب استئنافهما وفق ما تم بسطه أعلاه.

وحيث انصبت منازعة المستأنفين سواء الأصليين او الفرعي على ما ورد ضمن تقرير الخبرة المنجزة ابتداء من طرف الخبير [جلال المعطاوي] ، مما ارتأت معه المحكمة وفي نطاق سلطتها التقديرية في التحقيق في الدعوى انتداب الخبير السيد [محمد منوني] الذي انتهى في تقريره إلى أن التعويض المستحق للمستأنف عليهم اصليا جراء فقدانهم للأصل التجاري محدد في مبلغ 440.502,50 درهم، و التي نازع فيها كلا الطرفين و التمسوا اجراء خبرة مضادة الا ان المحكمة غير ملزمة بإجراء خبرة مضادة كلما طلبها أطراف النزاع، خاصة إذا كانت تتوفر على العناصر الكافية لتحديد التعويض المستحق لمالك الأصل التجاري كما هو الحال في هذه النازلة مما يتعين معه رد الملتمس الرامي لإجراء خبرة مضادة (انظر قرار المجلس الأعلى - محكمة النقض حاليا- الصادر بتاريخ 7/5/2003 في الملف التجاري عدد 606/3/1/02 المشار إليه في كتاب الكراء التجاري من خلال قضاء المجلس الأعلى لسنوات 2000-2005 ص 218 وما يليه، وكذا القرار الصادر بتاريخ 7/01/04 في الملف عدد 1344/03 منشور بالمجلة المغربية لقانون الأعمال والمقاولات عدد 6 ص 142 وما يليها والذي جاء فيه " المحكمة غير ملزمة طبقا للفصل 66 من م م بالاستجابة لطلب إجراء خبرة مضادة مادامت قد كرس قناعتها من الخبرة المنجزة من طرف الخبير كما وضحت الأسباب الموضوعية لعدم الاستجابة لذلك الطلب ويكون قرارها معللا تعليلا كافيا ".

وحيث إن المادة السابعة من القانون 16.49 تنص على أن التعويض الناتج عن الإفراغ يشمل قيمة الأصل التجاري التي تتحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه المكثري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري، كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل، وبذلك فإنه وتأسيسا على المادة المشار إليها فإن تلك التعويضات تشمل التعويض عن الحق في الكراء وهو الحق الذي يفقده المكثري بشكل كامل نتيجة الإفراغ، والتعويض عن عنصري الزبناء والسمعة التجارية اللذان يفقدنهما بشكل مؤقت في انتظار نقل نشاطه إلى محل آخر، إضافة إلى مصاريف الإصلاحات والتحسينات بشرط إثبات المكثري قيامه بها، وكذا مصاريف الانتقال.

وحيث إن المحكمة غير ملزمة بالنتائج المتوصل إليها من قبل الخبراء، و التي تكون غير موضوعية في بعض الأحيان، وتملك كامل الصلاحية للأخذ بها أو استبعادها بعد أعمال سلطتها التقديرية، وتحديد التعويض عن إنهاء العلاقة الكرائية تبعا لما جاءت به الخبرة من عناصر تطابق الواقع والقانون، وأنه إعمالا من المحكمة لهذه السلطة، فإن الحق في الكراء يتم إحتسابه كمحدد أساسي إستنادا إلى الفرق بين السومة التي كان يؤديها المكثري للمكثري بتاريخ التوصل بالإفراغ مع السومة الحالية للمحل موضوع النزاع مع الأخذ بعين الإعتبار مدة الكراء، وتطبيقا لهذه القاعدة على المحل موضوع النزاع فإن السومة الكرائية الحالية محددة في 660 درهم و السومة الكرائية المرتقبة حددها السيد الخبير [محمد المنوني] في مبلغ 10.000,00 درهم و باحتساب الفرق بينهما و ضربه في مدة 60 شهر بالنظر الى طول مدة الكراء التي تمتد منذ سنة 1963 فإن الحاصل هو مبلغ 560.400,00 درهم كتعويض مستحق للمكثريين عن الحق في الكراء ، و الذي روعيت فيه أيضا موقع المحل بشارع 2 مارس و الذي يعرف كثافة سكانية و بالنظر أيضا الى طبيعة النشاط المزاوالمتمثل في صباغة السيارات و كذا نظرا لمساحة المحل المحددة في 62 متر مربع .

وحيث انه بخصوص التعويض عن عنصر الزبناء و السمعة التجارية فإن المكثريين ادلوا بتصاريح ضريبية للسنوات الأربع السابقة و التي احتسبها السيد الخبير [محمد منوني] بشكل صحيح اذ اعتمد على المبالغ المصرح به الخاضع للضريبة و تم جمعها و قسمتها على السنوات الأربع ، فيكونوا محقين في التعويض عن هذا العنصر في حدود مبلغ 78.875,00 درهم ، و بخصوص مصاريف الانتقال فقد حددها السيد الخبير في 7.000,00 درهم و الذي ارتأت المحكمة انه يتناسب و طبيعة وسائل العمل المتعلقة بالنشاط المزاوالم بالمحل ، فيكون بذلك التعويض الاجمالي المستحق للمكثريين عن فقدانهم لاصلهم التجاري و المطابق للمادة السابعة من قانون 49/16 محدد في مبلغ 646.275,00 درهم .

و حيث انه بخصوص الحكم للمستأنفين فرعيا بنصيبهم من التعويض في حدود النصف فانهم لم يدلوا بما يثبت ان هذه النسبة هي نصيبهم المستحق في التعويض المحكوم به مما يتعين معه رد طلبهم بخصوص الحكم بنصيبهم فقط و بالتالي الحكم بكل مبلغ التعويض لكل المكترين حتى لا يضار باقي المكترين الذين لم يتقدموا باي استئناف بخصوص التعويض المستحق لهم و المحكوم لهم به .

حيث انه و استنادا الى ما ذكر فانه يتعين عدم اعتبار الاستئناف الفرعي و اعتبار الاستئناف الأصلي جزئيا مع تعديل الحكم المستأنف و ذلك برفع المبلغ المحكوم به الى حدود مبلغ 646.275,00 درهم و تاييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة .

بخصوص طلب اصلاح الخطا المادي الوارد بالحكم المستأنف الذي تقدم به المستأنف فرعيا :

حيث التمس المستأنف فرعيا اصلاح الخطأ المادي المتسرب الى ديباجة الحكم المستأنف و ذلك بجعل اسم (س.) بدلا من (س.) و جعل عنوان المدعى عليهم في الحكم المذكور هو الوارد بالمقال الافتتاحي و بالمقال الاستئنافي .

حيث إن الاستئناف ينشر النزاع مما يخول لهذه المحكمة الاختصاص لاصلاح الأخطاء المادية للاحكام الابتدائية موضوع الطعن امامها.

وحيث ان المحكمة و باطلاعها على وثائق الملف المتعلقة بالمرحلة الابتدائية تبين لها بالفعل أن هناك خطأ مادي تسرب الى ديباجة الحكم الابتدائي المطعون فيه ذلك أن الصحيح هو ان الاسم الحقيقي هو ورثة المرحوم بوشعيب (س.) بدلا من ورثة المرحوم بوشعيب (س.) و ان عنوانهم هو [العنوان] الدار البيضاء بدلا من المذكور بالحكم الابتدائي ، و ان عنوان ورثة بوشعيب (س.) هو [العنوان] الدار البيضاء بدلا مما ذكر بالحكم الابتدائي .

وحيث يتعين إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: سبق البت بقبول الاستئناف .

في الموضوع : برد الاستئناف الفرعي مع إبقاء الصائر على رافعه ، و بإصلاح الخطأ المادي المتسرب الى الحكم الابتدائي بجعل اسم (س.) بدلا من (س.) و جعل عناوين ورثة المرحوم بوشعيب (س.) و ورثة المرحوم بوشعيب (س.) هو العنوان الوارد بالمقال الاستئنافي و كذا المقال الافتتاحي ، و باعتبار الاستئناف الأصلي جزئيا و تعديل الحكم المستأنف و ذلك برفع المبلغ المحكوم به الى 646.275,00 درهم و تاييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة .