

Indemnité d'éviction : La cour d'appel fixe souverainement le montant du dédommagement en se fondant sur le rapport d'expertise qu'elle juge objectif, malgré les contestations des parties (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 72309	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2009
Date de décision 20190430	N° de dossier 2017/8206/1301	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Réformation du jugement, Pouvoir souverain d'appréciation, Perte du fonds de commerce, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Elements du fonds de commerce, Déclarations fiscales, Contestation du rapport d'expertise, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 10 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 7 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 40 - Code général des impôts, institué par l'article 5 de la loi de finances n° 43-06 pour l'année budgétaire 2007, promulguée par le dahir n° 1-06-232 du 10 hija 1427 (31 décembre 2006) Article(s) : 59 - 142 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un double appel contre un jugement fixant une indemnité d'éviction commerciale, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modalités d'évaluation du fonds de commerce en l'absence de documents comptables et fiscaux probants. Le tribunal de commerce avait ordonné l'éviction du preneur tout en réévaluant à la hausse le montant de l'indemnité proposée par l'expert judiciaire, notamment au titre de la perte de clientèle. L'appelant principal, le bailleur, contestait le pouvoir du premier juge de s'écarter des conclusions de l'expert, tandis que l'appelant incident, le preneur, critiquait le caractère sous-évalué de l'expertise. Après avoir ordonné deux expertises successives, la cour retient que le dernier rapport doit être homologué, relevant que l'expert a fondé son évaluation sur des éléments objectifs tels que la visite des lieux, l'emplacement et la nature de l'activité. La cour souligne que le preneur ne peut critiquer l'absence de prise en compte de la perte de bénéficiaires dès lors qu'il a lui-même manqué à son

obligation de produire ses déclarations fiscales, empêchant ainsi un chiffrage précis de cet élément du préjudice. En conséquence, la cour d'appel de commerce réforme le jugement entrepris en portant le montant de l'indemnité d'éviction à la somme fixée par le dernier expert et le confirme pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ورثة علي (ب.) وهم أرملته فاطمة (ع.) وأبناؤه ك ميلود (ب.) - البوشتية (ب.) - فاطمة (ب.) - حسن (ب.) - عبد الحق (ب.) لقبهم جميع (ب.) بواسطة دفاعهم ز / حميد (ك.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 09/02/2017 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 22/11/2016 تحت رقم 3237 في الملف رقم 3046/8206/2015 في الجزء المتعلق بالطلب المقابل القاضي :

* في الشكل : بقبول الطرفين الأصلي والمقابل .

* في الموضوع :

- في الطلب الأصلي: بإفراغ المدعى عليه محمد (أ.) من المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] بالقنيطرة هو ومن يقوم مقامه مقابل تمثيحه بالتعويض أسفله وبتحمله المصاريف ورفض باقي الطلب.

- في الطلب المقابل: بأداء الطرف المدعى عليه فرعيا وورثة علي (ب.) لفائدة المدعي فرعيا محمد (أ.) مبلغ (245.000,00 درهم) كتعويض عن فقدان أصله التجاري موضوع المحل التجاري أعلاه وبتحمله المصاريف على القدر المحكوم به ورفض باقي الطلب.

وحيث استأنف الحكم المذكور من قبل ورثة إبراهيم (أ.) و هم محمد (أ.) بواسطة دفاعه ز / إبراهيم (أ.) بتاريخ 16/10/2017 .

في الشكل:

حيث سبق قبول الاستئنافين معا بمقتضى القرار التمهيدي عدد 61 الصادر بتاريخ 23/1/2018.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المدعين ورثة علي (ب.) تقدموا بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 09/09/2015 عرضوا فيه أنهم يكرون للمدعى عليهم المحل الكائن بشارع [العنوان] بالقنيطرة بسومة شهرية قدرها (1100 درهم) وأنهم وجهوا إليه إنذار من أجل استرجاع المحل للاستعمال الشخصي توصل به بتاريخ 30/10/2014 إلا أنه لم يباشر مسطرة الصلح خلال الأجل المحدد له لأجله يلتزمون المصادقة على الإنذار وإفراغ محمد (أ.) هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميلة الصائر . وأرفق المقال بنسخة من تنازل عن استغلال محل تجاري، محضر تبليغ انذار.

وبناء على جواب المدعى عليهم مع طلب مضاد مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 13/10/2015 جاء فيه ان الدعوى سابقة لأوانها ولم تحترم شكليات وشروط ظهور 24/05/1955 لكونه مارس مسطرة الصلح في الملف عدد 1039/5/2014 وحكمت المحكمة بتاريخ 19/11/2014 بعدم نجاح الصلح رففته الأمر مما يتعين التصريح بعدم قبول الدعوى واحتياطيا رفضها لعدم ارتكازها على أساس. وفي المقال المضاد فمورث المعارضين كان يكتري قيد حياته الى تاريخ وفاته المحل بعنوانه اعلاه منذ مدة طويلة واسبس عليه اصله التجاري لبيع المواد الغذائية والتبغ بجميع عناصره وان افرغه سيعرض أصله التجاري للتبديد لأجله يلتمس الأمر بإجراء خبرة حسابية قصد تحديدي التعويض الكامل المنصوص عليه في الفصل 10 من ظهور 24/05/1955 لرفض تجديد العقد وفقدان الاصل التجاري بجميع عناصره التجارية مع مراعاة حجم الاضرار والخسائر التي سيتعرض لها المعارض من جراء الافراغ والحكم له بتعويض مسبق قدره 2000 درهم لتغطية مصاريف القضية وحفظ حقه في تقديم مستنتاجاته مع النفاذ المعجل في حدود النصف لكون الضرر حال وثابت ومستمر وتحميل المدعى عليهم الصائر والفوائد القانونية ابتداء من تاريخ الحكم الى تاريخ التنفيذ وتحديد أمد الإكراه البدني في الأقصى. وأرفقت المذكرة بنسخة من امر استعجالي.

وبناء على تعقيب المدعين المدلى به بجلسة 24/11/2015 يؤكدون فيه مقالهم الافتتاحي وفي المقال المضاد فان المعارضين يثرون بان المدعى عليه لم يمارس مسطرة الصلح وفق ما هو محدد في الفصل 27 من ظهور 24/05/1955 مما يكون معه قد اسقط حقه في التعويض ملتصا بالحكم لهم وفق مقالهم ورد المذكرة الجوابية .

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 738 وتاريخ 15-12-2015 القاضي بإجراء خبرة لتقويم الأصل التجاري.

وبناء على مستنتاجات الطرف المدعي بعد الخبرة جاء فيها أن المبلغ المحدد كتعويض عن الحق في الكراء مبالغ فيه، وينبغي تعديله إلى مبلغ 40.000,00 درهم. ملتصا المصادقة على التقرير بتحديد التعويض الإجمالي عن فقدان الأصل التجاري في مبلغ 80.000,00 درهم.

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئنافين.

أسباب استئناف ورثة علي (ب.):

حيث يعيب الطاعنون على الحكم المطعون فيه نقصان التعليل المنزل منزلة العدم وأن القاضي ملزم ببيان الحجج و الأسانيد الواقعية و القانونية التي استند عليها في حكمه وأن المحكمة و هي تنشر الدعوى من جديد ستقف عند المبررات التي ساقها الحكم فيما انتهى إذ أن القاضي الابتدائي الذي عهد إلى الخبير عبد المجيد (ع.) مأمورية تقويم الأصل التجاري للمحل موضوع حكم الإفراغ و خلص السيد الخبير على أن قيمة الأصل التجاري التي تتحدد من عنصرى : الزبناء 60.000,00 درهم – الحق في الكراء 60.000,00 درهم أي إن التعويض الذي يستحقه المستأنف عليه عن الخسارة التي ستلحقه بسبب فقده الأصل هو 120.000,00 درهم وأن المحكمة و من خلال الرجوع إلى تقرير السيد الخبير ستقف عند المعطيات التالية :

على إن الخبير حدد رقم المعاملات اليومي ب 1000 درهم و التي على أساسها تم احتساب الزبناء على أساس مدة شهرين .

وأن الوثائق التي اعتمدها السيد الخبير في تقدير حجم معاملات المستأنف عليه تتحدد أساسا وبصفة أولية و نهائية شهادة مبيعات التبغ من شركة (.B. A. T) التي أصبح اسمها خلال سنة (.I. T) .

وأن المادة 7 من القانون 49.16 المتعلق ببراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي الحرفي تنص على أن قيمة الأصل التجاري تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة وأن رقم المعاملات المتعلقة بالسنوات :

2012 هو مبلغ 1.125.800 درهم .

2013 هو مبلغ 1.219.400 درهم .

2014 هو مبلغ 1.252.205 درهم .

2015 هو مبلغ 1.710.205 درهم .

وأن المادة 40 من المدونة العامة للضرائب تنص على ما يلي : " يحدد الربح الجزافي بضرب رقم أعمال كل سنة مدنية في معامل يخصص لكل مهنة فق البيانات الواردة في الجدول الملحق بهذه المدونة".

وأنه بالرجوع إلى الجدول الملحق بالمدونة العامة للضرائب المتعلقة بالضريبة على الدخل لنظام الربح الجزافي الواردة في المادة 40 فإننا سنجد ما يلي : المتجر بالتفصيل في التبغ – 4 % .

وأن المحكمة و من خلال الرجوع إلى التصريحات الضريبية التي تقدم بها المستأنف عليها لإدارة الضرائب والمفصلة أعلاه سيجد على أن المبلغ الذي يتحصل عليه كما يلي :

* 2012 هو مبلغ 45.528,00 درهم × 365 يوم = 124,73 درهم .

* 2013 هو مبلغ 45.518,00 درهم × 365 يوم = 124,70 درهم .

* 2014 هو مبلغ 43.630,00 درهم × 365 يوم = 119,53 درهم .

* 2015 هو مبلغ 73.960,00 درهم × 365 يوم = 202,63 درهم .

وأن مبلغ 1000 درهم المعتمد كأساس في احتساب مبلغ التعويض عن فقدان الزبناء مبلغ جد مبالغ فيه وليس له من سند ضمن الوثائق المدلى بها من طرف المستأنف عليه و هو تحديد جزافي يعوزه الإثبات.

في تعليقات الحكم القضائي ذلك أن محكمة الدرجة الأولى و إن اعتبرت تقرير الخبرة مستوف لشروطي الحضورية و الموضوعية وعلى ان الخبير و إن تقيد بنقط الحكم التمهيدي إلا أنها اعتبرت على أن الخبير :

* أغفل احتساب مصاريف البحث عن محل آخر و نقل الأمتعة ضمن قيمة التعويض و حددته في مبلغ 5000 درهم .

* و اقتصر في احتساب قيمة عنصر الزبناء على معدل الدخل اليومي على مدى شهرين و الحال ان العمل القضائي قد دأب في الغالب على احتساب قيمة العنصر انطلاقا من الدخل الشهري على مدى ستة أشهر لتحديد مبلغ كما يلي : 30.000,00 درهم * 6 أشهر = 180.000,00 درهم .

ليصبح مبلغ التعويض محددة في : 245.000,00 درهم مفصلة كالآتي :

وأن الطبيعة الفنية و التقنية لعمل الخبير سواء في حصر عناصر الأصل التجاري أو في تقدير قيمته و حجم الخسارة و غيرها من الأمور الفنية التي لا تشملها معارف القاضي هي ما أكد عليه المشرع المغربي في الفصل 59 من قانون المسطرة المدنية و التي تنص على أنه : " ... يحدد القاضي النقط التي تجري الخبرة فيها في شكل أسئلة فنية لا علاقة لها مطلقا بالقانون ."

وأن العمل القضائي الذي قام به القاضي الابتدائي سواء في تحديد قيمة نقل الامتعة و البضائع والتي حددها في مبلغ 5000,00 درهم . أو فيما ساقه بلغة التعويم و التعميم على أنه دأب قضائي حدده على أساسه ستة أشهر لاحتساب عنصر الزبناء و التي حددها في مبلغ 180.000,00 درهم كلها أعمال لا تسعفه و تخرج عن اختصاصه سواء من حيث أنها أعمال فنية و تقنية تتأسس على معارف و خبرات

ومعاينات لا يتوفر عليها القاضي .

و من جهة ثانية لكون المشرع أعطى مكنة قانونية للقاضي إذ نص على أنه : " يمكن للقاضي إذ لم يجد في تقرير الخبرة الأجوبة على النقط التي طرحها على الخبير أن يأمر بإرجاع التقرير إليه قصد إتمام المهمة .

كما يمكنه تلقائيا أو بطلب من أحد الأطراف استدعاءه لحضور الجلسة التي يستدعى لها جميع الأطراف لتقديم الإيضاحات و المعلومات اللازمة ... " .

و أن المحكمة الابتدائية لم تستظهر القاعدة القانونية التي اعتمد عليها القاضي لتحديد قيمة الزبناء في ستة أشهر و تحديد قيمة نقل البضائع في 5000,00 درهم .

لذلك يلتزمون في الموضوع بعد الإلغاء الجزئي للطلب المقابل للحكم رقم 3237 فيما قضى به من أداء المدعى عليه فرعيا وورثة علي (ب.) لفائدة المدعي فرعيا محمد (أ.) مبلغ 245.000,00 درهم برسم التعويض عن فقدان الأصل التجاري وبعد التصدي القول و الحكم بتعويض قدره 120.000,00 درهم و احتياطيا إعادة المأمورية إلى السيد الخبير عبد المجيد (ع.) من أجل استكمال النقط الغامضة و الناقصة أو الأمر بإجراء خبرة قضائية جديدة وأدلوها بنسخة من الحكم الابتدائي.

و بجلسة 03/10/2017 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جواب مع طلب ضم استئنائه لملف القضية و التي جاء فيها فيما يخص أن مقال المستأنفين معيب شكلا لعدم ذكر الاسم العائلي الحقيقي لورثة إبراهيم (أ.) و هو (أ.) عوض (أ.) وفق ما هو وارد بصدر و منطوق الحكم الابتدائي ، و كذا عدم سرد لوقائع القضية بتفصيل طبقا للفصل 142 من ق.م.م الوارد بصيغة الوجوب و الإلزام مما يناسب الحكم بعدم قبول الاستئناف شكلا .

وفي الموضوع يشاطر المستأنف في رأي الفقه بضرورة إسناد الخبرة إلى شخص مختص والحال أن الخبير عبد المجيد (ع.) خبير مختص في شؤون المحاسبة و ليس في الشؤون التجارية التي تتطلب دراية و حنكة في قيمة الأصول التجارية المادية والمعنوية مما يجعل خبرته مستبعدة و غير قضائية لعدم احترامها لمقتضيات الأمر التمهيدي و الأعراف التجارية لوجود خلاف و شتان بين التخصص المحاسبي و التجاري و بذلك تكون خبرته ناقصة للاغفالات العالقة بها لعدم احتساب التعويضات عن تجهيزات المحل و معداته التي أهدها الخبير للمكري مجانا وكذا التعويض عن النقل ، وأجرة السمسرة والبحث عن محل بديل ، وأجور المستخدمين بالمحل الثابتة بشهادة الضمان الاجتماعي لأجير رسمي وأجيرة أخرى تشتغل طوال السنة غير مسجلة بالضمان الاجتماعي و رغم ذلك فهما يستحقان التعويضات عن الفسخ التعسفي لعقد الشغل طبقا مدونة الشغل والتي لا يمكن تعويضهما في جميع الأحوال بأقل من 160.000,00 درهم بالنظر إلى قدمهما.

وأن الخبير المنتدب حدد الدخل الشهري لأرباح المواد الغذائية و التبغ في مبلغ 30.000,00 درهم وتعويض الأصل التجاري برمته في مبلغ 120.000,00 درهم والحال أن التعويض المستحق للأصل التجاري في جزء من عناصره المعنوية هو 720.000,00 درهم عوض 60.000,00 درهم فالخبير الأول أخطأ في العملية الحسابية فعوض ضرب الدخل اليومي في الشهر ، و الدخل السنوي في شهرين ضرب الدخل اليومي في شهرين فقط و تحتسب العملية الحسابية الصحيحة كالآتي :

* العناصر المعنوية : (عنصر الزبناء)

30.000,00 درهم شهريا في 12 شهر = 360.000,00 درهم × 2 (شهرين) = 720.000,00 درهم.

* العناصر المعنوية : (عنصر الحق في الكراء)

3500,00 درهم × 12 شهرا × 5 سنوات = 210.000,00 درهم + 720.000,00 درهم = 930.000,00 درهم يضاف إليها العناصر

المادية المتعلقة بتجهيزات المحل ، وأجرة النقل ، و السمسار ، و البحث عن محل بديل ، وتعويضات عاملين تقدرها عدالة المحكمة ضمن مجموع التعويض المستحق للأصل التجاري بجميع عناصره المادية و المعنوية .

وأن محكمة الدرجة الأولى حددت مصاريف البحث هم محل آخر و النقل في مبلغ 5000 درهم والحال أن هذا المبلغ لا يكفي لمدة 3 أو 6 أشهر للبحث عن محل بديل ، أما عن النقل فإنه لا يقل في جميع الأحوال عن 5000,00 درهم بعماله ، أما أجرة السمسار فقد أغفلها أو جهلها الخبير و التي لا يمكن أن تقل عن 20.000,00 درهم رغم إغفالها لقيمة تجهيزات المحل بالمرّة و عدم الجواب في هذا الدفع بمستنتجاتنا التي عاينها نفس الخبير لأنه لا يعقل أن يكون محل تجاري يروج أزيد من 360 مليون سنتيم معد للمواد الغذائية العامة لا يتوفر على ثلاجة ، ومنضدة ، ورفوف ... إلخ فهذه كلها عناصر جوهرية موجودة بالمحل يجب على الخبير احتساب تعويضاتها في تقريره .

و تبسيطا للعملية الحسابية المشار إليها أعلاه فإن القيمة الكرائية الحقيقية للمحل المماثل و التي لا يمكن أن تقل عن 3500,00 درهم عوض 2300,00 درهم حسب خبرة عبد الكريم (س.) الخبير في الشؤون التجارية وإلى الرأسمال المستمر بالمحل الذي يقدر بمبلغ 60 مليون سنتيم وإلى المبيعات السنوية لشركتي التبغ التي تناهز 360,00 مليون سنتيم وإلى موقع المحل الأهل بالسكان ، والحركة التجارية و زبناء فئة متوسطة ذوا أرباح متوسطة ، حسب شهادة الخبيرين وإلى طول مدة الكراء المكتري منذ 1963 و المسجل بالسجل التجاري منذ 1975 فهذه كلها عوامل اقتصادية و تجارية أغفل الخبير عبد المجيد (ع.) احتسابها حيث جاءت خبرته متناقضة الدخل مع القيمة المحددة للأصل التجاري بجميع عناصره المعنوية دون المادية التي أغفل احتسابها بخلاف الخبرة الحضورية التخصصية المنجزة في إطار المقالات المختلفة بناء على أمر رئاسي الذي حدد التعويض في مبلغ 565.500 درهم رغم أن التعويض الحقيقي المستحق للمحل هو المفصل بتدقيق بمذكرة مستنتجاتنا الابتدائية وهو 1.266.400,00 درهم .

أن الدفع بعدم احتساب الخبير المنتدب للتعويض عن الأصل التجاري على أساس رقم المعاملات الضريبية لا أساس ولا سند له قانونا في ظهير 24/5/1955 المطبق على النازلة الحالية باعتبار أن القانون المتحدث عنه يتعلق بالفصل السابع الذي حدد التعويض عن الأصل التجاري في التصريحات الضريبية عن السنوات الأربع و هو القانون الجديد 49.16 المنظم لكراء العقارات المخصصة للاستعمال التجاري والصناعي الذي لم يسرى العمل به إلا بتاريخ 15/02/2017 بخلاف أن القانون المطبق على النازلة الحالية هو الفصل 10 من ظهير 1955 دون غيره وبالتالي فإن إرجاع المأمورية لنفس الخبير هو بمثابة إصلاح خطأ بخطأ جسيم أكبر منه لن فاقد الشيء لا يعطيه فالخبير المنتدب بعيد عن الشؤون التجارية ، ولا يفيد المحكمة في شيء بل أن النقصان و الاغفالات وعدم الموضوعية و الدراية في الشؤون التجارية هو طابع خبرته .

وأن عدالة المحكمة اقتنعت نسبيا بنقصان خبرته إن لم نقل بطلانها و قضت في حكمها بتعويض هزيل لا يتناسب و القيمة الحقيقية للأصل التجاري يحث اجتهدت نسبيا برفع قيمة التعويض عن الزبناء إلى مدة 6 أشهر عوض مدة 5 سنوات كما هو وارد بخبرة عبد الكريم (س.) .

ومبادئ العدالة و الانصاف تقتضي الأمر أساسا عدم قبول استئناف الخصوم احتياطيا الاستئناس بالخبرة المدلى بها بالنظر إلى موضوعيتها و حضوريتها و واقعيته و تخصصها وتحديد التعويض المستحق من خلال المقارنة و اجتهاد المحكمة المخول لها في إطار سلطتها التقديرية في الحد المعقول و المناسب مراعاة مواصفات المحل و توابعه المشار إليها أعلاه و احتياطيا جدا الأمر بإجراء خبرة جديدة على يد خبير متخصص مع حفظ حقه في المستنتجات وأدلى بأصل تقرير خبرة عبد الكريم (س.) .

أسباب استئناف ورثة إبراهيم (أ.) :

بعد عرضه لوقائع النازلة تمسك بانعدام التعليل الجزئي لتأسيس الحكم على خبرة غير تخصصية ناقصة و مجحفة و متناقضة لعدم احتساب التعويض عن النقل ، و السمسرة ، و البحث عن محل بديل، وأجور العمال ، وكافة المنقولات المتواجدة بالمحل ، وعدم الأعراف و المعايير التجارية لتحديد التعويض عن مدة الكراء ، والموقع ، و نوع التجارة ، و الرأسمال المستثمر بالمحل :

أن محكمة الدرجة الأولى أسست حكمها على خبرة ناقصة لإغفالها احتساب التعويض عن تجهيزات المحل والنقل و السمسرة و البحث عن محل يديل وأجور العمال المستخدمين بالمحل وهما اثنتين متناقضا في خبرته بتحديد الدخل اليومي في 1000 درهم المعادل لدخل شهري 30.000,00 درهم لمحل تجاري في موقع مهم لبيع المواد الغذائية العامة و مركز مهم لبيع التدخين لكنه حدد قيمة أصله التجاري في 120.000,00 درهم التي تساوي ربح 4 أشهر بالمحل فهذا التقدير جد مجحف و غير موضوعي و لا يتناسب ودخل المحل و مدة كراهه و استثمار أصله التجاري المسجل التجاري منذ 1975 لأنه من الناحية التجارية و منطق الأمور لا يمكن لشخص أن يبيع أصل تجاري بمبلغ 120.000,00 درهم يدر عليه ربحا شهريا 30.000,00 درهم شهريا المعادل لربح سنوي 360.000 درهم إلا إذا كان غير سوي أو مفلس له ديون أخرى في محل آخر فهذا المحل مربح بكل المعايير فهذا تناقض مكشوف يوضح حيف الخبير وتحامله فالعارض سبق له أن التمس ابتدائيا الأمر بإجراء خبرة جديدة لأن هذا التقدير سوف يقنع الخبير نفسه وبالأحرى المحكمة لكن المحكمة اقتنعت بعدم موضوعية الخبرة وقضت برفع التعويض إلى ضعف المقترح لكن رغم ذلك فالتعويض المقترح و المحدد من طرف المحكمة لا يتماشى و أئمة المحلات التجارية بنفس الموقع لأن الخبير أخطأ في تحديد القيمة الكرائية للمحل المماثل في 2300 درهم لكن خبرة عبد الكريم (س.) حددتها في مبلغ 3500 درهم و التعويض عن الزبناء حددها في 4 سنوات بينما الخبير عبد الكريم (س.) حددها في 5 سنوات لكنه أغفل احتساب التعويض عن النقل ، و السمسرة ، و البحث عن محل بديل ، و المنقولات المتواجدة بالمحل وبذلك تكون الخبرة المؤسس عليها الحكم الابتدائي ناقصة و مجحفة بسبب عدم تخصص الخبير في الشؤون التجارية عدم إفادة المحكمة بكل المعطيات الحقيقية و الموضوعية المتعلقة بالعناصر الكاملة للأصل التجاري لكون الخبير وجد صعوبة في إفادة المحكمة لكون المأمورية تخرج عن اختصاصه لكونه مختص في الشؤون المحاسبية حسب راسية خبرته و عليه فخبرته ستكون لا محالة ناقصة و غير عادلة و مجحفة و يطبعها عدم الموضوعية لأنه لمي اخذ بعين الاعتبار الرأسمال القار التجاري المستمر بالمحل دون الرأسمال المتحول لشركتي التبغ أعلاه و الذي يفوق 60 مليون سنتيم انطلاقا من رواج مبيعات التبغ حسب الفواتير المدلى بها رفقة المستنتجات التي تناهز سنة 201 لدى شركتين ما مبلغه 360 مليون سنتيم و لموقع المحل الجدي الأهل بالحركة التجارية لزبناء من الطبقة المتوسطة بشهادة الخبيرين و اعتبارا لرواج المحل فإن البنك يسلم للعارض وديعة اختيارية للرواج شهريا تتراوح ما بين 60.000,00 درهم و 70.000,00 درهم فعدم إعمال هذه المعطيات الحقيقية جعلت خبرة عبد المجيد (ع.) باطلة ومستبعدة لكونها لم تصور للمحكمة حقيقة أئمة المحلات بالسوق العقارية بالقنيطرة موقعا ، وتجارة بل جاءت خبرته عامة و مجردة ربما لعدم تخصصه فهو لم يقم بأي مجهود حسب معطيات خبرته مما يجعل خبرته باطلة و مستبعدة وبالتالي سيكون الحكم المؤسس عليها لا محالة غير عادل و غير منصف لأن ما بني على باطل فهو باطل لأنه لو أمرت المحكمة الابتدائية بخبرة جديدة ابتدائيا لا اتضح لها حقيقة أئمة المحل و مواصفاته التي قلصها الخبير وحذف التعويض عنها بشكل تحاملي و تدليسي وأنه بالاطلاع على خبرة حضورية أنجزت في المقالات المختلفة قصد اطلاع المحكمة عليها وتكوين صورة حقيقية على منقولات و موقع المحل و مشتملاته حدد التعويض عنها في مبلغ 565.500,00 درهم غير مشمولة باحتساب واجبات العمال الذي يعملون بالمحل الثابت أحدهم بشهادة الصندوق للضمان الاجتماعي وعاملة أخرى غير مسجلة فمحكمة الدرجة الأولى اقتنعت بعدم قانونية الخبرة لتناقضاتها وعدم تخصصها فعوض الأمر بإجراء خبرة جديدة للوصول إلى حقيقة المحل بالسوق العقارية بناء على رأسماله و مواصفاته رفعت التعويض لكنها أخطأت في احتسابه فعوض رفع الحق في الكراء بناء على قيمته الحقيقية المحددة من طرف خبرة مماثلة لعبد الكريم السيد المختص في الشؤون التجارية إلى مبلغ 3500,00 درهم عن مدة 5 سنوات أي المبلغ المقترح من طرفه في 210.000,00 درهم احتسب الخبير عبد المجيد (ع.) عن مدة الدخل الشهري و الحال أنه يحتسب على أساس الدخل السنوي مضروبة في المدة المستحقة على أساس مدة كراء المحل فلو سايرنا الخبير الأول سيتضح أنه أخطأ في العملية الحسابية أي 30.000,00 درهم شهريا × 12 شهرا × 60 يوما = 108 مليون سنتيم فالمحكمة سايرته في الخطأ و ضرب الدخل الشهري للزبناء عوض الدخل السنوي في 6 أشهر عوض 5 سنوات وفق الأعراف التجاري وأنه بالاطلاع على خبرات مماثلة أدلى بها ابتدائيا و لخبرة مماثلة لنفس المحل أنجزت من طرف الخبير عبد الكريم (س.) المختص في الشؤون التجارية كما أغفلت محكمة الدرجة الأولى في تعليلها و منطوقها احتساب السمسار التي لا يمكن أن تقل عن 20.000,00 درهم وأجرة تجهيزات المحل التي لا يمكن أن تقل عن 60.000 درهم التي احتسبها الخبير عبد الكريم (س.) في مبلغ 15.000 درهم ورغم هزالتها وأما عن البحث عن محل مماثل و التي لا يمكن أن تقل عن 6 أشهر وأجور العمال خلال فترة البحث عن محل مماثل التي حددتها المحكمة في 5000 درهم تكفي لأجورهم واشتراكات الضمان الاجتماعي لمدة شهرين و بالأحرى النقل الذي لا يمكن أن يقل عن 5000 درهم

لوسيلة النقل و عمال تفكيك التجهيزات و نقلها إلى الشاحنة وإفراغها أما تعويضات العاملين اللذين سيقاضين العارض بطردهما و عطالتهما الغير المشار إليها بالخبرة الأولى و التي أشار إليها الخبير عبد الكريم (س.) و أسند النظر للمحكمة لتحديد التعويض عنها و التي لا يمكن أن تقل عن 160.000,00 درهم لهما جميعا فهذه عيوب الخبرة الأولى التي عابت الحكم وأجحفت بحق العارض وأرت بحقوقه المادية و المعنوية و الذي يلتبس من محكمة الدرجة الثانية لإنصافه من خبرة غير عادلة دلست على المحكمة وأخفت عنها الحقيقة في الوصول إلى حكم منصف للتعويضات والذي أبح يتظلم صباح مساء بمكتبي طالبي من عدالة السماء و الأرض أن تنصفه لأن التعويض المحكوم به يشكل سابقة قضائية في تاريخ التعويض عن الأصول التجارية لأنه سيشرذ أسرته و يفلح مستقبله التجاري لأن المبلغ المحكوم به لا يعادل القيمة الحقيقية للأصل التجاري الذي لا يرغب العارض في بيعه و الإفراغ منه إلا بمقابل مادي يساوي قيمته الحقيقية بالنظر إلى المعرفة الجيدة للموكل و شدة اطلاعه على قيمة الأصول التجاري بنفس الموقع الذي لا زال إلى تاريخ يومه يقترح عليه أغلب التجار ببيعه بمبلغ 100 مليون سنتيم التي تساوي في نظره أرباح 3 سنوات غير مقبولة لتفويت هذا الأصل التجاري بهذا الثمن لصعوبة إيجاد الثمن لصعوبة إيجاد مثله بنفس الثمن وأن عدالة محكمة الدرجة الثانية اعتبارا لخبرتها و تخصصها و كفاءتها وتجربتها الطويلة وحكمتها و تبصرها في تحديد أئمة المحلات التجارية بعد اختبار الخبرة و قياس درجة موضوعيتها بالمقارنة بالخبرات المدلى بها باعتبارها خبيرة الخبراء سوف تحمي له حقوقه و تنصفه و ترجع الأمور إلى نصابها أخذا بعين الاعتبار مواصفات المحل و رواجه التجاري و تعويضات عماله و تجهيزاته ومدة الكراء من سنة 1975 وأرباحه الشهرية .

حول إغفال الحكم بالفوائد القانونية المطلوبة ابتدائيا :

أن محكمة الدرجة الأولى أغفلت الحكم بالفوائد القانونية دون تعليل ذلك و الحال أن الفوائد القانونية مستحقة في مثل هذه النوازل لأنها بمثابة تعويض عن التأخير في أداء التعويض المحكوم به .

لذلك يلتبس تأييد الحكم المستأنف جزئيا وبعد التصدي أساسا الحكم برفع التعويض عن الأصل التجاري بجميع عناصره المادية و المعنوية إلى مبلغ 1.266.400,00 درهم و احتياطيا رفعه إلى الحد العادل و المنصف اعتبارا لمواصفات المحل المشار إليه أعلاه و احتياطيا جدا الأمر بإجراء خبرة جديدة على يد خبير مختص في الشؤون التجارية تأخذ بعين الاعتبار مواصفات المحل و رواجه و موقعه و عماله و الكسب الضائع ... إلخ و تحميل المستأنف عليه الصائر . وأرفق المذكرة بنسخة حكم ابتدائي و خبرة السيد عبد الكريم (س.) .

و بناء على مذكرة تعقيب المدلى بها ن / (ك.) عن المستأنفين ورثة علي (ب.) التي أكد فيها ما سبق .

وبتاريخ 23/1/2018 اصدرت هذه المحكمة قرارا تمهيدا تحت رقم 61 القاضي باجراء خبرة تقويمية عين للقيام بها الخبير السيد الحسوني (م.) للانتقال للمحل موضوع النزاع الكائن بشارع [العنوان] بالقنيطرة و بعد وصفه بدقة و تحديد مشتملاته و النشاط المزاول به تحديد قيمته اعتمادا على العناصر المادية و المعنوية المكونة له أخذا بعين الاعتبار ما سيلحق المكثري من ضرر من جراء فقدانه عمله التجاري وما سيفوته من ربح او كسب و ذلك من اجل اقتراح التعويض المستحق له على ان لا يفوق التعويض الذي سيقترحه القيمة الاجمالية للأصل التجاري و الذي خلص في تقريره ان المحل التجاري هو عبارة عن محل لبيع المواد الغذائية مع استغلال رخصة بيع الدخان يوجد بحي تجاري تكثر فيه الحركة لبيع الخضار مساحته حوالي 25 م م له سدة مبنية بالاسمنت المسلح لايتوفر على محاسبة منتظمة واستنادا الى البحث الميداني الذي قام به الخبير حدد التعويض المستحق في (303.770 درهم) .

وبجلسة 17/7/2018 ادلى دفاع ورثة علي (ب.) بمذكرة مستنتجات بعد الخبرة جاء فيها ان الخبير الحسوني (م.) اشار على ان المستأنف عليه المكثري لا يتوفر على حسابات منتظمة محاسبيا و بالتالي فقد اعتمد على التحديد الجزافي الأمر الذي بصم تقريره بالهزال شكلا و مضمونا. ففي غياب الدقة في حصر عناصر الاصل التجاري سواء المادية او المعنوية او الحق في الكراء او قيمة السمعة التجارية و الزبناء وفق ما دأبت عليه الخبرات القضائية فهي اعتمدت الاجمال و افتقدت العلمية المتطلبة قانونا.

وان المادة 7 من القانون رقم 16-49 المنظم للكراء التجاري حددت المعايير المعتمدة في تقدير التعويض المستحق للمكثري وهو

التصريحات الضريبية الأربعة الأخيرة في حين اكتفى الخبير الى تحديد جزافي عن ثلاثة سنوات.

ويتضح انه وفي غياب رقم المعاملات المصرح به من طرف مالك الأصل التجاري لدى ادارة الضرائب يثبت من خلال شهادة الدخل الاجمالي الدخل الصافي عن السنوات من 2014 الى 2017 يبقى ما اورده الخبير مجرد كلام هش وما حدده مجرد من كل قيمة . فالخبير في تقريره "العرفي" افاد على انه حسب البيانات المصرح بها " من دون ان يحدد الجهة التي قامت بالتصريح له حتى تتمكن فعلا من تحديد قيمة المصرح به.

و ان القاعدة ان المدعي لا يصنع الحجة لنفسه و ان ما صرح به مالك الاصل التجاري لا يصلح قاعدة و مرتكزا لاحتساب قيمة الاصل التجاري و بالتالي فان السيد الخبير خرق مقتضيات المادة 7 المشار اليها أعلاه.

و ان السيد الخبير و لعله لا يعلمها غيره اكتفى بالسنوات الثلاثة الاخيرة فقط دون سنة 2014 في حين سبق للعارض في مقاله الاستثنائي ان افاد على رقم المعاملات الحقيقية المصرح بها خلال السنوات السابقة هي كما يلي:

*2012 هو مبلغ 1.125.800 درهم.

* 2013 مبلغ 1.219.400 درهم.

*2014 مبلغ 1.252.205 درهم .

* 2015 مبلغ 1.710.205 درهم.

وان المادة 40 من المدونة العامة للضرائب تنص على ما يلي:

"يحدد الربح الجزافي بضرب رقم اعمال كل سنة مدنية في معامل يخصص لكل مهنة وفق البيانات الواردة في الجدول الملحق بهذه المدونة."

ان الارقام المصرح بها مثيرة للشك مفضلا عن الحذف الذي طال البيانات المتعلقة بسنة 2014 فالارقام تطلق على عواهنها كما ان مبلغ الارباح تضاعف بشكل صاروخي لأكثر من اربع مرات خلال سنة واحدة ما بين 2016 و 2017 اذ ان هذا المبلغ تم انزاله و تخفيضه في التصريح المتعلق بسنة 2016 و ذلك لاكسابه نوع من الموضوعية التي يفتقدها جملة و تفصيلا.

وان المبلغ الذي اعتبره الخبير معدل الربح السنوي في حين يعتبر معدل رقم الاعمال أي قيمة مجموع عمليات الشراء المتكررة خلال سنة محاسبية و ان الربح هو فقط النسبة المسموح بها في عمليات البيع بعد خصم قيمة المشتريات و التكاليف من قبل و كراء و ماء و كهرباء و اجور و ضرائب و غيرها.

وان السيد الخبير حدد قيمة الأصل التجاري باعتبار رقم المعاملات و ليس رقم الارباح خلال سنة محاسبية كما انه احتسب قيمة الاصل على اساس سنة كاملة و الحال ان العمل القضائي قد دأب في الغالب على احتساب قيمة هذا العنصر انطلاقا من الدخل الشهري على مدى ستة اشهر فقط.

في تحديد قيمة عناصر الاصل التجاري:

و ان الاطلاع على الخبرة المنجزة يتضح الاجمال و غياب الدقة في تحديد قيمة كل عنصر من عناصر الاصل التجاري المادية منها و المعنوية و الحق في الكراء و الارباح و السمعة التجارية و الزبائن.

و ان الخبير لم يحدد مدة الكراء كما لم يحدد قيمة الوجيبة الكرائية وهي عناصر لازمة في تقدير قيمة الاصل التجاري و اكتفى بتحديد مساحة المحل الذي يستغل لبيع المواد الغذائية و السجائر و حدد قيمة السلع الموجودة بالمحل 350000.00 درهم.

و ان الخبير لم يعزز هذا التحديد بدليل مقبول اذ لم يعزز خبرته بفواتير وصور و بيانات و نماذج عقود كراء المحلات المجاورة بنفس المساحة وفي نفس المكان.

لذلك يلتزمون اساسا: ارجاع الأمورية الى السيد الخبير قصد التقييد بمقتضيات الحكم التمهيدي و الادلاء بالوثائق المحاسبية للمشتريات و المبيعات و التصريحات الضريبية مع التزام الموضوعية و التجرد و حفظ حق العارض في تقديم مستنتاجاته على ضوءها. واحتياطيا: الأمر باجراء خبرة جديدة تحت نفقة العارض.

وبجلسة 9/10/2018 ادلى دفاع المستأنف عليهم بمذكرة بعد الخبرة جاء فيها ان الخبير اغفل تحديد التعويض عن العناصر المادية للمحل التي افادا انه لا وجود لها بالمحل دون تحديد قيمتها بعدما استثنائها من التعويض في تقريره و هي عبارة عن ثلاثة قديمة ذات اربعة ابواب ، وكونطوار ، ورفوف خشبية معتبرا اياها دون قيمة مادية عكس خبرة عبد الكريم (س.) التي حددتها في مبلغ 40.500,00 درهم. و اغفل تحديد التعويض عن السمسرة ، و النقل ، و التعويض عن البحث عنه محل بديل، و اجور تعويضات عمال المحل. و اغفل تحديد قيمة التعويض عن الحق في الكراء التي حددها الخبير عبد الكريم (س.) في مبلغ 210.000,00 درهم على اساس القيمة الكرائية المقدرة لمحل المثل في نفس الموقع لو كان فارغا. و اغفل الاشارة الى تحملات الاجراء العاملين بالمحل و هما عبد الحق (ا.)، و خديجة (ا.). و اغفل تحديد التعويض عن الحق العناصر المعنوية و الحق في الزبناء المحددة من طرف خبرة عبد الكريم (س.) في مبلغ 10.000,00 درهم.

وبذلك تكون خبرة الحسوني (م.) تتخللها نواقص و اغفالات و سوء التقدير مما يجعلها غير موضوعية و غي عادلة، و منصفة، و باطلة ، و متناقضة لأن مبلغ التعويض الكامل المقترح في 303.770,00 درهم لا تساوي ارباح سنة كاملة بالمحل على اساس دخله و ارباحه الشهرية المحددة من طرف الخبير الاول الابتدائي عبد المجيد (ع.) في مبلغ 30.000,00 درهم فمن غير المنطق و المعقول بيع اصل تجاري بكامله بأقل من مدخوله السنوي، و الحال ان الاعراف التجارية و الخبرات المماثلة تحدد التعويض على اساس ارباح 5 سنوات اعتبارا لكول مدة الكراء و هذا ما سارت عليه خبرة عبد الكريم (س.) و خبرات مماثلة تم الادلاء بها ابتدائيا، و بالتالي فالتعويض العادل و المنصف و الموضوعي هو الذي سوف تحدده المحكمة انطلاقا من معطيات الخبرة الشبه الموضوعية وهي خبرة عبد الكريم (س.) و تحدده في اطار سلطتها التقديرية أخذ بعين الاعتبار مدخول المحل و موقعه الأهل بالحركة و الرواج التجاري باجماع جميع الخبرات و تحملاته الاجتماعية و صعوبة ايجاد محل مماثل في نفس الموقع و نفس السومة بشهادة جميع الخبرات ملتصقا ان تنصفه المحكمة من غبن الخبرات الاولى و الثانية (باستثناء خبرة عبد الكريم (س.) الشبه الموضوعية) لأنه ظل يعيش في حالة اكتئاب و انتحار معنوي لأنه متشبث بمحلته التجاري لأن المبالغ المقترحة سوف لن تجد له نفس المحل بالسوق التجارية لأن جشع المكري الذي يحاول الاتراء على حسابه.

وأدلى بصورة وصل مقال استئنافي مؤدى عنه اكثر من التعويض المقترح من طرف الخبير الحسوني (م.) .

وبتاريخ 30/10/2018 اصدرت هذه المحكمة قرارا تمهيدا تحت رقم 783 القاضي باجراء خبرة تقويمية عين للقيام بها الخبير السيد احمد (س.) لتحديد التعويض المستحق عن الافراغ انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الاخيرة ان وجدت بالاضافة الى ما انفقه المكثري من تحسينات و اصلاحات و ما فقدته من عناصر الاصل التجاري و كذا مصاريف الانتقال الى المحل المذكور مع تحديد قيمة كل عنصر على حدى و الذي خلص في تقريره المؤرخ في 31/1/2019 ان التعويض المستحق هو (257.200,00 درهم) مفصل كالتالي:

– حق الايجار مبلغ 228000 درهم.

- تكاليف النقل مبلغ 10.000 درهم.

- تكاليف الاستقرار مبلغ 15000 درهم.

- تحديد ضياع الربح بدون تحديد لعدم الادلاء بالتصريحات الضريبية .

- تكاليف تحرير و تسجيل عقد الكراء في 4000 درهم + 200 درهم وأجب التسجيل.

وبجلسة 5/3/2019 ادلى دفاع المستأنف ورثة علي (ب.) بمذكرة بعد الخبرة جاء فيها

أن الخبير احمد (س.) على غرار الخبير الحسوني (م.) - في الخبرة السابقة وقف على عدم توفر المستأنف حسابات منتظمة وبالتالي فقد لجأ إلى التحديد الجزافي.

و إن المادة 7 من القانون رقم 49.16 المنظم للكراء التجاري حددت المعايير المعتمدة في تقدير التعويض للمكتري وهو التصريحات الضريبية الأربع الأخيرة.

و ان المادة 40 من المدونة العامة للضرائب تنص على ما يلي: "يحدد الربح الجزافي بضرب رقم أعمال كل سنة في معامل يخصص لكل مهنة وفق البيانات الواردة في الجدول الملحق بهذه المدونة ."

إن المحكمة بالاطلاع على الخبرة الخبرة المنجزة يستوقفنا الإجمال و غياب الدقة في تحديد قيمة كل عنصر من عناصر الاصل التجاري المادية منها و المعنوية والحق في الكراء و الأرباح والسمة التجارية و الزبائن.

ذلك ان السيد الخبير احمد (س.) في غياب التصريحات الضريبية أي في غياب معدل الربح السنوي الناجم عن رقم و قيمة مجموع عمليات الشراء والبيع المتكررة خلال سنة محاسبية و الربح الناجم عنها بعد خصم قيمة المشتريات و التكاليف من نقل و كراء وماء وكهرباء و اجور وضرائب وغيرها و عمد إلى تحديد ذلك من خلال الحق في الكراء.

و إن الخبير قدر التعويض من خلال مبلغ الوجيبة الكرائية الحالية مع مبلغ الوجيبة المحتملة بعد ضربها في 10 وفق العملية التالية:

$$* 1100 \text{ درهم} \times 12 \text{ شهر} = 13200 \text{ درهم} .$$

$$* 3000 \text{ درهم} \times 12 \text{ شهر} = 36000 \text{ درهم} .$$

$$* 36000,00 \text{ درهم} - 13200,00 \text{ درهم} = 22800 \text{ درهم}$$

$$* 22800,00 \times 10 \text{ اشهر} = 228000,00 \text{ درهم} .$$

و إن السيد الخبير احمد (س.) لم يحدد الأساس الذي اعتمده في تحديد قيمة الكراء أولا إلى التقدير الجزائي والذي حدده بسخاء حاتمي في مبلغ 3000 درهم كما أن السيد الخبير حدد ب السخاء نفسه مدة التعويض على أساس 10 أشهر .

وحيث إن العمل القضائي كما أشير إلى ذلك في الحكم الابتدائي دأب في الغالب على احتساب هذا العنصر على مدى ستة أشهر فقط.

لذلك تلتمس أساسا:

إرجاع الأمور إلى السيد الخبير قصد التقيد بمقتضيات الحكم التمهيدي و الإدلاء بالوثائق المحاسبية للمشتريات و المبيعات و

التصريحات الضريبية مع التزام الموضوعية و التجرد وحفظ حقه في تقديم مستنتاجاته على ضوءها.

احتياطيا: خفض التعويض عن الحق في الكراء من مبلغ 228.000,00 درهم الى مبلغ 135600,00 درهم.

وبجلسة 16/4/2019 ادلى دفاع المستأنف عليه ورثة إبراهيم (أ.) بمذكرة بعد الخبرة جاء فيها ان الخبرة الثالثة للخبير احمد (س.) حددت التعويض في مبلغ 257.200,00 درهم دون تحديد الأرباح الضائعة عن مدة 5 سنوات المستحقة في إطار الأعراف التجارية بعله عدم تمكنه من التصريحات الضريبية من طرف الموكل والحال أنه ملزم بتحديد اعتبارا لقدم مدة كراء المحل أزيد من 55 سنة وموقعه ورواجه التجاري وطبيعة الانشطة المستغلة للمحل التي تؤكد ارتفاع قيمة فواتير مبيعات التبغ لأنه ليس هناك أي نص قانوني صريح أو اجتهاد قضائي بظهير 1955 يلزم المكترى بالإدلاء بالتصريحات الضريبية بخلاف القانون الجديد 16/49 المنظم للأصل الذي اشترط احتساب تعويضات الأصل التجاري على اساس التصريحات الضريبية عن الأربع سنوات الضريبية الأخيرة ، وحتى في حالة عدم الإدلاء بالتصريحات الضريبية فان تفسيرات الفقه والقضاء استقر على لجوء المحكمة الى تحديد التعويض بواسطة خبرة قضائية.

وحيث ان الخبرة العادلة والموضوعية لعبد الكريم السيد حددت قيمة الأرباح عن مدة 5 سنوات في مبلغ 810.000,00 درهم وخبرة الحسوني (م.) في مبلغ 136.698,01 درهم وبإضافة المبلغ المقترح من طرف خبرة عبد الكريم (س.) الخبرة احمد (س.) لمبلغ 257.200,00 درهم لأرباح المحل في 810.000,00 درهم يكون المبلغ الإجمالي هو 1067.200,00 درهم وهو نفس المبلغ الإجمالي تقريبا المحدد بمسئجاتنا الابتدائية بعد اخذ بعين الاعتبار عدم عدالة قيمة العناصر المعنوية للإيجار اما تجهيزات ، ومنقولات المحل فهي محددة بأقل مما هو مستحق بباقي الخبرات ملتصقا بالعمل على ترجيح في جميع الأحوال خبرة عبد الكريم (س.) على باقي الخبرات فهي اقرب إلى شبه الحقيقة والموضوعية مع تأكيد ما سبق.

وحيث عند ادراج القضية بجلسة 16/4/2019 تخلف الأستاذ (ك.) عن المستأنف رغم الاعلام و تخلف الأستاذ (أ.) رغم الاعلام و الفي بمسئجات بعد الخبرة للاستاذ او كزال فنقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 30/4/2019.

محكمة الاستئناف

حيث استأنف ورثة علي (ب.) الجزء المتعلق بالطلب المقابل للحكم رقم 3237 المطعون فيه و القاضي بأدائهم لفائدة المستأنف عليه محمد (أ.) مبلغ 245000 درهم برسوم التعويض عن فقدان الأصل التجاري موضوع المحل التجاري موضوع النزاع باعتباره مبالغ فيه ملتصقين حصر المبلغ في 120000 درهم احتياطيا ارجاع المهمة الى الخبير قصد استكمال النقط الغامضة و الناقصة او الأمر باجراء خبرة قضائية جديدة.

وحيث جاء في اسباب استئناف ورثة إبراهيم (أ.) ان الحكم المطعون فيه جاء منعدم التعليل لتأسيسه على خبرة غير تخصصية ناقصة و مجحفة و متناقضة لعدم احتساب التعويض عن النقل و السمسرة والبحث عن محل بديل و اجور العمال و كافة المنقولات المتواجدة بالمحل و عدم اعمال الاعراف و المعايير التجارية لتحديد التعويض عن مدة الكراء و الموقع و نوع التجارة و الرأسمال المستثمر بالمحل.

وحيث ان هذه المحكمة ولحسن سير العدالة ارتأت اجراء خبرة تقويمية لتحديد التعويض المستحق للمكترى عن الافراغ و ان الخبير السيد الحسوني (م.) حدد التعويض المستحق عن الافراغ الا ان كلا الطرفين نازع فيه على اعتبار ان الخبير اعتمد على التحديد الجزافي دون الرجوع الى التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الاخيرة و انه اكتفى فقط بالسنوات الثلاث الاخيرة دون سنة 2016 كما احتسب قيمة الاصل على اساس سنة كاملة و الحال ان العمل القضائي دأب في الغالب على احتساب قيمة هذا العنصر انطلاقا من الدخل الشهري على مدى ستة اشهر فقط. كما انه لم يحدد قيمة الكراء وقيمة الوجيبة الكرائية كما دفع ورثة (أ.) ان الخبير اغفل تحديد التعويض عن السمسرة و النقل و التعويض عن البحث عن محل بديل و اجور تعويضات عمال المحل وقيمة حق الكراء و التعويض عن الحق في العناصر المعنوية و الحق في الزبناء.

وان هذه المحكمة و تبعا لذلك امرت باجراء خبرة تقويمية جديدة عين لها الخبير السيد احمد (س.) الذي انجزها و ضمنها النتيجة التي توصل اليها و المشار اليها بوقائع النازلة.

وحيث ان منازعة طرفي النزاع في التقرير المذكور تبقى على غير اساس باعتبار ان الخبير اعتمد في النتيجة التي توصل اليها على مجموعة من العناصر و المعطيات التي استقاها من انتقاله الى المحل و اطلاعه على جميع مرافقه و مساحته و موقعه و النشاط الممارس فيه و التجهيزات التي يتوفر عليها و مدة الاستغلال كما انه لم يحدد ضياع الربح و تكاليف التشغيل بالنسبة للفترة الزمنية اللازمة للبحث عن محل تجاري مماثل و تجهيزه بالكامل و استعادة نشاط تجاري عادي لأن المكتري لم يمكنه من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الاخيرة و بذلك يبقى ما يدفع به الطرفان بخصوص الخبرة غير مرتكز على اساس لكون الخبير بين الأسس المعتمدة من طرفه و المذكورة اعلاه مما ارتأت معه هذه المحكمة المصادقة عليها لموضوعيتها.

وحيث بخصوص الدفع المقدم من طرف ورثة (ا.) باعتبار ان الحكم اغفل الحكم بالفوائد القانونية المطلوبة ابتداءيا فان محكمة البداية لم تغفل البت فيها و انما اعتبرتها تعويضا عن الضرر لذا فلا مبرر للحكم بتعويض عن نفس الضر مرتين.

لهذه الأسباب

إن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا:

في الشكل

في الجوهر : باعتبارهما و تعديل الحكم المستأنف و ذلك برفع المبلغ المحكوم به الى (257.200,00 درهم) و تاييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.