

Indemnité d'éviction : La cour d'appel ne peut allouer au preneur un montant supérieur à celui expressément demandé, même si sa propre évaluation du préjudice est plus élevée (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60843	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2797
Date de décision 20230425	N° de dossier 2022/8206/233	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Ultra petita, Principe dispositif, Modification du jugement, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Droit au bail, Contre-expertise, Congé pour usage personnel, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Le débat portait sur l'évaluation de l'indemnité d'éviction due à un preneur commercial suite à un congé pour reprise personnelle. Le tribunal de commerce avait fixé cette indemnité sur la base d'un premier rapport d'expertise, contesté en appel tant par le bailleur, qui le jugeait excessif, que par le preneur, qui en sollicitait la majoration. Après avoir ordonné une nouvelle expertise et écarté les critiques procédurales du bailleur, la cour d'appel de commerce procède à sa propre appréciation des composantes du préjudice. Elle retient que les deux expertises ont erronément calculé le droit au bail sur une base de 36 mois, alors que l'ancienneté de l'occupation justifiait une base de 60 mois. La cour en déduit que le préjudice réel du preneur est supérieur au montant qu'il réclame lui-même. Statuant toutefois dans la limite des demandes formées dans l'appel incident, elle ne peut allouer un montant excédant les conclusions du preneur. Le jugement est par conséquent réformé par une augmentation de l'indemnité d'éviction à hauteur de la somme sollicitée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. في الشكل : حيث تقدم السيد محمد (أ.) بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 16/12/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 3642 بتاريخ 05/10/2021 في الملف عدد 3765/8207/2020 و القاضي في منطوقه : في الطلبين الاصيلي و المضاد: في الشكل بقبول المقالين الاصيلي و المضاد. في الموضوع بداء المدعى عليه (محمد (أ.)) لفائدة المدعي فرعيا (علي (م.)) تعويضا قدره 236.400.00 درهم مقابل افراغه هو و من يقوم مقامهم او باذنه من المحل الكائن بـ [العنوان] الخميسات و بتحميل الصائر مناصفة لطرفي الدعوى و رفض الباقي. وحيث قدم الاستئناف الاصيلي والفرعي وفق الصيغة القانونية صفة و أجلا و أداء فهما مقبولين شكلا . في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد محمد (أ.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 15/12/2020 يعرض فيه أن العارض يرغب في استرجاع المحل الكائن بالعنوان أعلاه للاستعمال الشخصي وأنه وجه إنذارا للمدعى عليه بتاريخ 0792020 يشعره فيه بذلك، و انه لم تتم الاستجابة للإنذار، ملتصا بالحكم بالمصادقة على الإنذار على الإنذار مع الأمر بإفراغ المدعى عليه من المحل الكائن بعنوانه المبين أعلاه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تاخير عن تنفيذ الحكم الذي سيصدر و لمدة 60 يوما قابلة للتجديد، و تحديد مدة الإكراه البدين في الأقصى و الحكم بتحميل المدعى عليه الصائر. و أرفق المقال بنسخة إنذار و محضر تبليغه و صورة عقد كراء مصادق عليها . و بناء على جواب نائب المدعى عليه مع مقال مضاد بجلسة 1032021 مؤدى عنه الرسوم القضائي، أكد من خلال الجواب انه يكتري الحل الكائن بعنوانه أعلاه منذ 2592012 و اضب على أداء واجبات الكراء و أسس به أصلا تجاريا على شكل محلبة، و أن طلب المدعي هدفه حرمانه من هذا الأصل، و ما يؤكد ذلك أن المدعى رجل مسن بتجاوز 86 سنة، و غير قادر على تسيير محل تجاري، مما يبقى معه طلبه غير مؤسس، وفي الطلب المضاد، أكد انه اكتسب بالمحل زبائن و سمعة تجارية و أن المحل يتواجد بشارع رئيسي و موقع يعرف حركة تجارية مهمة، و أن فقدانه لاص التجاري سيكبده خسائر مادية مهمة، ملتصا بخصوص الجواب عدم قبول الطلب شكلا و موضوعا رفضه و تحميل المدعي الصائر، وفي المقال المقابل قبوله شكلا، و موضوعا أساسا بطلان أسباب الإنذار و احتياطيا الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة العارض تعويضا مسبقا محدد في مبلغ 3000.00 درهم، و الامر تمهيدا بإجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري و تحميل المدعي الصائر. و بناء على مذكرة نائب المدعي الرامية إلى إسناد النظر بجلسة 1632021 أكد من خلالها أن دفع المدعى عليه لا أساس لها، و أن سبب الإنذار مؤسس، ما دام الإفراغ يقابله تعويض، ملتصا بالحكم بقبول المقال الافتتاحي شكلا و موضوعا استبعاد الدفع المثارة و تحميل المدعى عليه الصائر . و بناء على الحكم التمهيدي رقم 235 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2332021 و القاضي بإجراء خبرة لتقويم الأصل التجاري عين لها الخبير السيد محمد (ي.). و بناء على تقرير الخبرة المنجز و المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 1452021 و الذي خلص فيه الخبير المعين إلى أن التعويض المستحق عن فقدان الأصل التجاري محدد في مبلغ 236.400.00 درهم، فصله كالتالي: مبلغ 19.000.00 درهم عن العناصر المادية و مبلغ 111.600.00 درهم عن الحق في الكراء، و مبلغ 97.200.00 درهم عن الزبائن و السمعة التجارية، و مبلغ 8600.00 درهم عن الأضرار المختلفة . و بناء على مستنتجات بعد الخبرة لنائب المدعي و مذكرة مرفقة بمستندات بجلسة 157 2021 و التي أكد من خلالها أن الخبير لم يتقيد بمقتضيات الحكم التمهيدي من احتساب التعويض بناء على التصريحات الضريبية للسنوات الأخيرة، و احتسب الحق في الكراء بمبلغ 3100.00 درهم علما أن السومة الكرائية محددة في مبلغ 900.00 درهم، وهو ما يخالف مقتضيات القانون المرتبطة بالزيادة في السومة الكرائية، كما أن لخبير لم يكن محايدا و اعتمد بمبالغ خيالية ، مسنا النظر للمحكمة لمراقبة شكليات الخبرة و موضوعا إجراء خبرة مضادة شريطة أن تراعى فيها ضوابط الأمر التمهيدي، و في حالة عدم الاستجابة لذلك تخفيض القيمة المحددة في تقرير الخبرة إلى المعقول و المناسب، و تحميل الصائر من يجب، و ارفق مذكرته الثانية بمجموعة مستندات منها عقود كراء محلات مجاورة لتبيان أن الخبرة غير موضوعية . و بناء على مستنتجات بعد الخبرة لنائب المدعى عليه بجلسة 2192021 و المؤدى عنها الرسوم القضائية، والتي أكد من خلاله أن ما توصل إليه الخبير لا يعكس القيمة الحقيقية للأصل التجاري، مسندا النظر شكلا، و موضوعا أساسا بطلان الإنذار و احتياطيا إجراء خبرة مضادة، و احتياطيا جدا الحكم لفائدة العارض

بتعويض قدره 236.400.00 درهم جبرا للضرر الذي سيلحقه بسبب فقدان أصله التجاري، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعي الصائر . و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف . أسباب الاستئناف حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الحكم موضوع الطعن وأن خلص دو نتيجة جرو في اطارها التعريض المستحق مقابل الإفراغ إلا ان ذلك في تراخ في تقديراته عدة معطيات مما جعل الحكم الصادر لا يراعي حقوق المستأنف خصوصا وان الحكمة وأن وضعت إطارا تمهيديا لإجراء الخبرة إلا أن الملاحظ عنها انها لم تجد وفق ما رسم لها وأن الخبير المنتدب بالرغم من قيامه باجراءات الاسترعاء وحضور الاطراف المتنازعة لعملية خبرة وانجازه لتقرير في الموضوع إلا انه لوحظ عند انجازه لهذا التقرير عدم تقييد بمقتضيات الأمر التمهيدي ذلك أن المحكمة أمرته بمراعات المستحقات الضريبية عن السنوات الأربع الأخيرة بالإضافة ما أنفقه المكترى من تحسينات و اصلاحات في حين نجد السيد الخبير اقتصر في خظم تقريره على بعض المعطيات دون غيرها وأنه وللإشارة فان المحل التجاري موضوع النزاع مكرى بمبلغ 900 درهم في الشهر إلا أن السيد الخبير اعتمد مبلغا يفوق ذلك بكثير ليقول بان مبلغ السومة الكرائية هو 3.100,00 درهم بدلا من 900 درهم اعتمادا على نظرية يعلم الله فحواها....، خصوصا وأن الأمر التمهيدي واضح كما ان السومة الكرائية محددة وأن ما اعتمد من منطوق في تحديد واقع السومة الكرائية يخالف المقتضى القانوني الذي سنه المشرع المغربي ذلك أن العملية المعتمدة لاقرار مبلغ السومة الكرائية تنتابه بعض المغالطات وهذه المغالطات لا تساير الوضع القانوني السليم ذلك انه في اطار مراجعة اثمان السومة الكرائية للمحلات التجارية نجد المشرع سن قانون رقم 07.03 الذي حدد الزيادة في مبلغ 10 % وفي وفي ابعد الحدود فإن المشرع حدد صلاحية المحكمة في اطار السلطة التقديرية المعطيات بها وخصوصا اذا كانت السومة الكرائية لا تتجاوز 400 درهم على أن لا تتجاوز في الجمل مرد 50 % وأنه امام هذه المغالطات كيف تاتي للخبير القيام بهزه العملية خصوصا وان المشرع حسب القانون المذكور قد قيد من سلطة المحكمة في إطار سلطتها التقديرية فما بالك بالخبير الذي ادخى العنانا لقلمه وأن الخبرة واعتباره ما ذكر لم تراخ في اطارها المقتضيات التي سنها المشرع ، خصوصا وأن المادة 7 من القانون رقم 16 . 49 ينحصر اساسها في مراعات واقع التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة وأنها تنص على استحقاق المكترى تعويضا عن انتهاء عقد القراء يعادل ما لحق المكترى من ضرر ناجم عن الإفراغ ويشكل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأخيرة بالإضافة الى ما أنفقه المكترى من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري كما يشكل مصاريف الانتقال من المحل وأن أساس وجوه تحديد عناصر التعويض عن الضرر الناجم عن الإفراغ هو قيمة الأرباح التي كان يجنيها المكترى فعلا والتي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة حسب المادة 7 من قانون 49/16 وأنه اذا كان السيد الخبير قد اعتمد عنصر الربح التحديد قيمة بجميع عناصر التعويض عن الضرر فان الأشكال هو عدم التزامه بقيمة الأرباح المحددة في التصريحات الضريبية المدلى بها من طرف المكترى بل ان السيد الخبير عمل على تقرير الارباح من نسج الخيال في تجاوز تعسفي ما صرح به ضريبيا إذ قام بمضاعفة الربع الفعلي بغية رفع قيمة التعويض محاباة ومعاملة للطرف المكترى دون اعتماد ذلك على معطي دلامغ ، وأنه من الثابت أن السيد الخبير اعتمد في تحديد جميع عناصر التعويض عن الضرر عن فقران واصل التجاري على عنصر الربح في حين انه وفي تحديد قيمة الأرباح السنوية تجاهل واستبعد الأرباح المصرح بها من طرف المكترى من خلال التصريحات الضريبية المدلى بها من طرفه وحدد ارباحا غير الأرباح الفعلية وكل ذلك للرفع من قيمة التعويضات المسطرة بتقرير الخبرة وأن ما يؤكد واقع ذلك هو أن المحل مخصص "لمحلبة" وانها هامش الربع فيها قليل وهذا ما تؤكد جداول الحصيلة الضريبية المدلى بها ناهيك عن واقع المستحقات الكرائية التي تم رفعها انطلاقا من معطي خيالي خصوصا وان السوسة الكرائية للمحل تقدر بنحو 900 درهم كما أن المحلات المجاورة فان سومتها الكرائية تقل عن ذلك بكثير خلاف ما جاء في تقرير الخبرة كما أن عامل الزبائن والسمعة التجارية لا تعرف هالة كبرى حتى يحدد لها المبلغ الوارد بتقرير الخبرة وأنه للوقوف على مكن ذلك فانه يناسب القول باجراء خبرة مضادة تراعى فيها بجميع الضوابط التي حددها المشرع خلاف ما نلمسه في الخبرة الملفات بالملف التي انتابتها عدة مغالطات تسaid واقع ما املاه الطرف المستأنف عليه الذي حضر وقائع الخبرة رفقة دفاعه علما بان قانون المهنة يمنع ذلك مما كان له تأثير مباشر على رأي الخبير وأن الأدهى أن الخبير اعتمد مبلغ خيالي واعتبر ذلك يشكل قيمة لعنصر الزبناء والسمعة التجارية في حين أن المبلغ الزور المذكور اعتمد منطوق التخمين ليس له وبالتالي فان المبلغ المحدد كتعويض لا علاقة له لا بعامل الزبناء ولا بالسمعة والتجارية لأن لهذين العاملين ضوابط تحكمهما وتميزهما عن عنصر الرواج الرائد وأن المعايير المعتمدة في انجاز التقرير موضوع المناقشة لم تكن موضوعية بقدر ما نجر السيد الخبير خرج عن "منطق الحياد" ليساير الطرف الاخر في طرحه وهذا ان

دل على شيء فإنما يعبر عن عدم مصداقية الخبير في انجازه للتقرير المعتمد في استصدار هذا الحكم وأن الحكم الصادر بهذه الشاكلة و الذي لم تراع في اطاره مقتضيات الأمر التمهيدي وكذا ما استوجبه (المادة 7 من القانون 49/16 والذي اعتمد منطوق (Copier - Coller)) ملتصقا بقبول المقال شكلا وموضوعا التصريح تبعا لذلك بإلغائه وبعد التصدي القول بإجراء خبرة مضادة وتحميل الجانب المستأنف عليه الصائر . أرفق المقال ب: نسخة حكم . و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 23/03/2022 التي جاء فيها أنه وقبل الرد على دفعات المستأنف المتعلقة بالخبرة المعتمدة لتقدير التعويض، يود المستأنف عليه أن يشير أولا إلى أن أسباب الإنذار الموجه له غير موضوعية وأن المستأنف لا يهدف من خلال دعواه واستئنائه إلا إلى الإضرار بمصالح المستأنف عليه، وبالتالي إفراغه من المحل الكائن بالعنوان المشار إليه أعلاه، الشيء الذي يلتزم معه المستأنف عليه القول ببطلان أسباب الإنذار والحكم تبعا لذلك بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي بالحكم برفض الطلب ، كما يعيب المستأنف بوجه عام على الحكم المستأنف عدم مراعاة في تقدير انه عدة معطيات مما جعله لا يراعى حقوق المستأنف خاصة وان المحكمة - حسب زعمه- وان وضعت إطارا تمهيديا لإجراء الخبرة إلا أنها لم تنجز وفق ما رسم لها لكن تقرير السيد الخبير من ناحية ما يعيبه المستأنف، قد جاء وفق المسطر له و عموما موافق للقانون و قواعد العدالة والإنصاف ويشير المستأنف إلى أن هامش الربح للنشاط الممارس في المحل المكترى - محلبة ضعيف، في حين أن الأمر على عكس ذلك، نظرا لوقوع المحل في موقع يعرف حركة تجارية معتبرة، ذلك أن المحل يقع وسط المدينة، والمستأنف عليه لا يزال متمسكا بأصله التجاري لكونه خير له من التعويض المحكوم له به ويعيب المستأنف على المحكمة مصدرة الحكم المستأنف التقيد بمضمون الخبرة المناهزة - حسب زعمه - للمستأنف عليه وأن المحكمة من خلال حكمها بالتعويض المشار إليه أعلاه بالاعتماد على العناصر المحددة في تقرير الخبرة، قد وافقت بذلك أحكام القانون وقواعد العدالة والإنصاف بما يستوجب حماية الاستثمار واستقرار المعاملات بل أكثر من ذلك إن كان هناك متضرر من تقرير الخبرة المعتمد فهو المستأنف عليه نفسه وأن السيد الخبير انتهى في تقريره إلى تقدير قيمة الأصل التجاري بجميع عناصره في مبلغ 236400.00 درهم (مائتان وستة وثلاثون ألف وأربعمائة درهم) وهو مبلغ في الحقيقة لا يتناسب مع القيمة الحقيقية للمحل، نظرا للموقع المحل ومساحته وشهرته وما ترتب عن ذلك من اكتساب للسمعة التجارية و الزبناء القارون والعارضون والحق في الكراء طيلة المدة التي استغل فيها المحل، وقيمة الدخل الذي يحققه، وكذا اعتبارا لقيمة الأصول التجارية الحالية للمحلات المماثلة والمشابهة و المتواجدة بالمنطقة الشيء الذي يلتزم معه المستأنف عليه بالحكم بإجراء خبرة مضادة يعهد بها إلى خبير آخر لتقدير القيمة الحقيقية للأصل التجاري موضوع الدعوى وأنه وبصفة احتياطية جدا فان المستأنف عليه يلتزم تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض المحدد في مبلغ 236400.00 درهم (مائتان وستة وثلاثون ألف وأربعمائة درهم) ، ملتصقا إسناد النظر شكلا وأساسا بالحكم تبعا لذلك برفض الطلب واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة مضادة واحتياطيا جدا تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض المحدد في مبلغ 236400.00 درهم جبرا للضرر الذي سيلحقه بسبب فقدانه للأصل التجاري وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المستأنف الصائر . وبناء على القرار عدد 459 الصادر بتاريخ 25/05/2022 القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد عبد اللطيف (ع.) الذي تم استبداله بالسيد الخبير الحسن (ك.)، والذي اودع تقريره لدى كتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 26/10/2022 خلص من خلاله الى ان التعويض عن الرواج التجاري محدد في مبلغ 108.282,74 درهم وعن الحق في الكراء 111.600 درهم ، وعن الإصلاحات والتحسينات 18.000 درهم وعن مصاريف الانتقال 3000 درهم. و بناء على إدلاء المستأنف بمستنتجات بعد الخبرة بواسطة نائبه بجلسة 27/12/2022 التي جاء فيها أن الخبرة موضوع المناقشة معيبة شكلك ذلك ان الخبير المنتدب لم يحترم مقتضيات المادة 63 وما يليها من ق م م علما بان المشرع حث على احترام المقتضيات الواردة بالمادة السالفة الذكر وان كل خروج عنها تعتبر الخبرة المنجزة معيبة وغير مسايرة الروح التشريع وأنه من خلال استقراء واقع الخبرة نجد بان العارض ثم يكن حاضرا لاجراءاتها دليلنا في ذلك ورقة الحضور المرفقة بتقرير الخبرة وأنه من هذا المنطلق يتضح بان الخبرة المنجزة اجريت في غيبة العارض وما غيابه عنها لا لكونه لم يسترع لها وفق ما تملبه المقتضيات القانونية المسطرة في هذا الباب وأنه اعتبار لهذا فانه يناسب التصريح باستبعاد الخبرة والقول بعدم قبولها شكلك نظرا للاعتبارات السالفة فإن الخبير المنتدب يتضح وبالرغم من خرقه لمقتضيات المادة 63 من ق م م فانه قام باجراء الخبرة في غيبة العارض إلا انه وبالرغم من هذا وبالرجوع إلى مقتضيات الأمر التمهيدي للا نجد احترام ما جاء به من معطى ... انه حسب معطى التقرير المنجز فان السيد الخبير للا نجد سائر مقتضيات الأمر الا التمهيدي بقدر ما اطلب في تفسير بعد الأمور التي اعتبرها مفيدة في تقييم واقع الأصل التجاري علما بان كل ما ابراه بخصوص واقع ذلك بعيد كل البعد عن ما جاء به الأمر التمهيدي وأنه انطلاقا مما ذكر فان ما جاءت به الخبرة من خلاصة يخالف واقع

الحال خصوصا وان العارض قد سبق له انابان عن موقفه من معطيات التي جاءت بها الخبرة في المرحلة الابتدائية الا انه وبعد مقارعة هاته بتلك نجد الخبير يساير واقع الخبرة الأولى بدليل الخلاصة التي خلص لها معتمدا في ذلك على وخل احدى السنوات علما بان المشرع استوجب الوقوف على اربع سنوات من الضرائب المصرح بها دون الاقتصار على سنة ناهيك عن كون الخبير كذلك لم يراع واقع المحلات المجاورة وكذا واقع المكان المتواجد به المحل ليقول بحصيلة تفوق واقع التقييم الحقيقي للأصل التجاري وأنه من هذا المنظور فان الخبرة موضوع المناقشة تنتابها بعض المغالطات ناهيك عن تغيير العارض لحضورها ولهذا فانه يناسب القول باجراء خبرة تكميلية شريطة ان تراعى فيها ضوابط الأمر التمهيدي وفي حالة عدم استجابة المحكمة لواقع الخبرة التكميلية فانه يناسب القول بتخفيض القيمة المحددة في تقرير الخبرة إلى الحد المعقول والمناسب وتحميل الصائر على من يجب ، ملتصا بالحكم بعدم قبول الخبرة شكلا وموضوعا القول باستبعاد الخبرة موضوع المناقشة والتصريح تبعا لذلك باجراء خبرة تكميلية شريطة ان تراعى فيها ضوابط اللامر التمهيدي وفي حالة عدم استجابة المحكمة لواقع الخبرة التكميلية فانه يناسب القول بتخفيض القيمة المحدودة في تقرير الخبرة إلى الحد المعقول و المناسب وتحميل الصائر على من يجب . و بناء على إدلاء المستأنف عليه باستئناف فرعي مع مذكرة مستنتجات بعد الخبرة بواسطة نائبه بجلسة 14/02/2023 التي جاء فيها حول نقصان التعليل الموازي لإنعدامه فإنه ويرجع المحكمة إلى دفعوات العارض خلال المرحلة الابتدائية فسيبتين أنها مؤسسة ومعتمدة على أسباب واقعية وقانونية تعزز دفعواته المثارة، خاصة وأن الإنذار غير مستند على أي أساس واقعي ذلك أن المستأنف عليه فرعيا رجل طاعن في السن وأن ادعائه استعمال المحل التجاري شخصيا غير مبرر استنادا للعلة أعلاه، فضلا عن كون العارض يستغل المحل التجاري منذ 2012/9/25 ويؤدي واجبات الكراء بانتظام وكذلك الواجبات الضريبية وراكم عدد مهم من الزبناء، وأن الأصل التجاري في تطور مهم ، وأنه هو مورد العيش الوحيد للعارض ، وأن افراغه منه سيؤدي لامحال إلى تشرده وتشريد أسرته ، كما أنه سيضرب مبدأ استقرار المعاملات ، كما أن الإنذار غير مسبب ، إلا أن المحكمة الابتدائية ارتأت عكس ذلك وقضت على العارض بافراغه من التجاري موضوع الدعوى دون أي تعليل يدكر ، الشيء الذي كان الذي كان معه حكمها ، خا لمقتضيات المادة 50 من قانون المسطرة المدنية التي تستوجب أن تكون الاحكام الاحكام معللة مما يرجى معه إلغائه ، وتصديا القضاء برفض لطلب الأصلي وحول عدم ارتكاز الحكم الابتدائي على أي أساس قانوني الأصل أن تقدم الأحكام وهي مرتكزة على أساس قانوني سليم إلا أنه يرجوع المحكمة إلى الحكم الابتدائي فسيبتين أنه غير مرتكز على أي أساس قانوني سليم الإنذار الموجه للعارض غير مسبب وخارق لمقتضيات القانون 16.49 ورغم أن العارض طعن في أسباب الإنذار بناء على دفعوات مؤسسة إلا أن المحكمة الابتدائية ارتأت عكس ذلك وقضت على العارض بالإفراغ مما كان معه حكمها مرتكز على أساسا قانونيا أو واقعي أو قانوني سليم ، الشيء الذي يرجى معه إلغائه وتصديا القضاء برفض الطلب الأصلي وحول مستنتجات ما بعد الخبرة فإنه يرجوع المحكمة إلى تقرير الخبرة المنجزة فسيبتين أنها دقيقة وموضوعية وراعت كل معطيات المحل التجاري، مما يرجى معه المصادقة عليها والحكم لفائدة العارض بقيمة التعويض المقدر لفائدته والمحدد في مبلغ 240882.74 (مائتان وأربعون ألف وثمانمائة واثنان وثمانون درهما) ، ملتصا حول المقال الإستئنافي رد جميع الدفعوات المثارة لعدم جديتها ووجهاتها والحكم بإلغاء الحكم الابتدائي وفق التفصيل الوارد في المذكرة الجوابية المدلى بها سابقا وحول الإستئناف الفرعي قبوله شكلا وموضوعا أساسا إلغاء الحكم التمهيدي والبات في الموضوع عدد 3642 ملف تجاري رقم 2020/8207/3765 موضوع المناقشة والتصريح ببطلان أسباب الإنذار وتبعا لذلك رفض الطلب الأصلي واحتياطيا تأييد الحكم الابتدائي جزئيا فيما قضى به من تعويض عن الإفراغ والمقدر في مبلغ 236400.00 درهم، مع تعديله والقضاء برفع مبلغ التعويض إلى 240882.00 درهم (مائتان وأربعون ألف وثمانمائة اثنان وثمانون درهما) وحول الخبرة المضادة المصادقة على تقرير الخبرة المضادة لدقتها وموضوعيتها والحكم لفائدة العارض بتعويض عن فقدان الأصل التجاري وفق المبلغ المحدد في تقرير الخبرة 240882.00(مائتان وأربعون ألف وثمانمائة واثنان وثمانون) وشمول الحكم بالنفاد المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى . وبناء على ادراج الملف بالمداولة لجلسة 07/03/2023 ادلى خلالها السيد الخبير بكتاب ارفقه بما يفيد استدعائه الأطراف لجلسة الخبرة والتي اغفل ضمها للتقرير المنجز من طرفه، فتقرر اخراج الملف من المداولة وعرضها على طرفي النزاع وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 18/04/2023 تخلف عنها نائب المستأنف عليه رغم التوصل وحضرها نائب المستأنف، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعلُ الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 25/04/2023. ** التعليل ** حيث عاب المستأنف أصليا مالك المحل التجاري المدعى فيه على الحكم المستأنف انه قضى بتعويض مبالغ فيه ، كون الخبرة المعتمد عليها لم تراعي المقتضيات القانونية التي سنها المشرع خصوصا فيما يخص تحديد السومة الحالية

لمحل مشابه خصوصا وان المحل هو عبارة عن محلبة ربحها قليل، في حين التمس المستأنف فرعيا المكثري رفع التعويض المحكوم به الى مبلغ 240.882,00 درهم. وحيث ان هذه المحكمة امرت باجراء خبرة جديدة أسندت الى الخبير الحسن (ك.)، والذي اودع تقريره لدى كتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 26/10/2022 خلص من خلاله الى ان التعويض عن الرواج التجاري محدد في مبلغ 108.282,74 درهم وعن الحق في الكراء 111.600 درهم ، وعن الإصلاحات والتحسينات 18.000 درهم وعن مصاريف الانتقال 3000 درهم. وحيث انه بالرجوع الى كتاب السيد الخبير المرفق بما يفيد توصل الأطراف لجلسة الخبرة المنعقدة في 20/10/2022، ثبت للمحكمة ان نائب المستأنف اصليا توصل بالاستدعاء لحضورها بتاريخ 12/10/2022 حسب الثابت من مرجوع استدعاء عن طري امانة الذي يحمل توقيعها وتاثيرته في حين ان المستأنف لم يسحب الاستدعاء ورجع بكونه لم يطلب، مما يتعين رد ماثير من طرفه بهذا الخصوص. وحيث ان المحكمة باطلاعها على وثائق الملف ونتيجة الخبرات المنجزة سواء في المرحلة الابتدائية او المأمور بها امام محكمة الاستئناف، وأخذا منها بعين الإعتبار مساحة المحل موضوع النزاع المقدرة ب 19 متر مربع وموقعه بمدينة الخميميسات وبمقرته محلات التجارية بمنطقة تعرف رواج تجاري، ونوع النشاط الممارس به "محلبة"، ونظرا لما ضمن بالتصريحات الضريبية المدلى بها من طرف المكثري وكذا الفاتورة الحاملة لمبلغ 47.500 درهم لاثبات تحسينات قام بها المكثري سنة 2013 حسب تقرير السيد الخبير محمد (ي.)، فان الخبرتين حددتا التعويض عن الحق في الكراء في 111.600 درهم في الوقت الذي ثبت للمحكمة ان المكثري يعتمر المحل المكثري منذ سنة 1991 أي ان الحق في الكراء يتعين احتسابه على مدة 60 شهرا وليس 36 شهرا كما جاء في الخبرة ويكون بذلك مستحق لتعويض عنه محدد في 186.000 درهم (4000-900*60) ، وعن التحسينات 19.000 درهم ، وعن مصارف الانتقال 5000 درهم مراعاة منها لما يشتمل عليه المحل من بضائع ومواد غذائية، وعن السمعة والزبناء في مبلغ 97.200 درهم الذي احتسب بناء على ما ضمن في تواصيل التصريحات الضريبية التي جاء فيها ان الدخل السنوي محدد في 43.200 درهم، ليكون التعويض المستحق للمكثري المستأنف فرعيا محدد في 307.200 درهم. وحيث ان المحكمة تحكم في حدود الطلبات وطالما ان المستأنف فرعيا "المكثري" التمس رفع التعويض فقط الى 240.882,00 درهم، فانه يتعين بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله برفع مبلغ التعويض المحكوم به إلى (240.882,00 درهم) . وحيث يتعين تحميل المستأنف اصليا الصائر . لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا : في الشكل: بقبول الاستئنافين الأصلي والفرعي. في الموضوع :برد الأصلي وإبقاء الصائر على رافعه، وباعتبار الفرعي جزئيا وتعديل الحكم المستأنف مع برفع مبلغ التعويض المحكوم به إلى (240.882,00 درهم) وتأييده في الباقي، وتحمل المستأنف عليه فرعيا السيد محمد (ا.) الصائر.