

Indemnité d'éviction : la cour d'appel précise les modalités de calcul de la valeur du droit au bail et de la compensation pour perte de clientèle (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57723	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4975
Date de décision 20241014	N° de dossier 2024/8219/3473	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés Reprise pour usage personnel, Réévaluation de l'indemnité, Perte de clientèle, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Évaluation du droit au bail, Durée du bail, Coefficient multiplicateur, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel principal et d'un appel incident portant sur l'évaluation d'une indemnité d'éviction en matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce examine les postes de préjudice du preneur évincé. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise et fixé l'indemnité sur la base d'un rapport d'expertise, montant contesté par les deux parties.

L'appelant principal, le preneur, en sollicitait la majoration, tandis que les bailleurs, par appel incident, en demandaient la réduction. La cour procède à une réévaluation de l'indemnité en écartant partiellement les conclusions de l'expert.

Elle retient que pour le calcul du préjudice lié à la perte du droit au bail, il convient d'appliquer un coefficient multiplicateur de soixante mois au différentiel de loyer, conformément à l'usage en matière de baux de longue durée. La cour considère également que la perte de clientèle doit être indemnisée sur la base d'une année complète de revenus, estimant qu'il s'agit du délai nécessaire à la reconstitution d'un fonds de commerce.

En revanche, elle écarte les prétentions du preneur relatives aux frais d'améliorations, faute de production de justificatifs probants. En conséquence, la cour réforme le jugement, rejette l'appel incident et, faisant partiellement droit à l'appel principal, augmente le montant de l'indemnité d'éviction allouée au preneur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 29/05/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 20/02/2024 تحت عدد 602 ملف عدد 2402/8207/2023 الذي قضى في المقالين الأصلي والمضاد في الشكل قبول الدعوى؛ وفي الموضوع: المصادقة على الانذار المبلغ الى المدعى عليه السيد لحبيب (أ.) بتاريخ 30-03-2023 وفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وأفراغه هو أو من يقوم مقامه أو باذنه من المحل التجاري الكائن بحي الشيخ المفضل شارع محمد عواد رقم 73 مكرر سلا مقابل أداء المدعين السادة ورثة إبراهيم (ك.): زوجته زهرة (أ.) وأولاده : (لعزيزة (ك.) - رشيدة (ك.) - محمد (ك.) - عبد الاله (ك.) - سعاد (ك.) - المصطفى (ك.)) وحفدته من ابنته فاطمة (ك.) وهم : (محمد (ع.) - خديجة (ع.) - عزيز (ع.) - خالد (ع.) - سميرة (ع.) - عماد (ع.) - رضوان (ع.)) لفائدته مبلغ 89.200,00 درهم كتعويض وإبقاء صائر كل مقال على عاتق الطرف الاخر ورفض الباقي. كما تقدم المستأنف عليهم باستئناف فرعي بتاريخ 09/09/2024 ضد نفس الحكم المشار اليه انفا.

في الشكل:

الاستئناف الاصيلي : حيث بلغ المستأنف بالحكم بتاريخ 15/05/2024 وتقدم باستئنافه بتاريخ 29/05/2024 أي داخل الاجل القانوني؛ واعتبارا لتوفر الاستئناف على باقي الشروط الشكلية المتطلبية قانونا صفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

الاستئناف الفرعي : حيث إن الاستئناف الفرعي هو ناتج عن الاستئناف الأصلي وتابع له استنادا لمقتضيات الفصل 135 من قانون المسطرة المدنية ومؤدى عنه الصائر القضائي ومستوف لجميع الشروط الشكلية المتطلبية قانونا فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعين تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال مسجل و مؤدى عنه يعرضون خلاله أنهم يرون للمدعى عليه المحل الشيخ المفضل شارع محمد عواد رقم 73 مكرر سلا بمشاهدة قدرها 500.00 درهم ، موضحين أنهم اضحوا في حاجة ماسة اليه لاستعماله شخصيا ، وقد وجهوا اليه انذار بتاريخ 3-2 في اطار المقتضيات القانونية المنصوص عليها في قانون كراء المحلات التجارية ، ملتزمين لاجله المصادقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وأفراغه من المحل المدعى فيه هو أو من يقوم مقامه ولو باذنه تحت غرامة تهديدية قدرها 500.00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وجعل الصائر على من يجب قانونا.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف نائب المدعين بجلسة 05-09-2023 والذي التمسوا من خلالها ضم الوثائق التالية الى الملف : نسخة محضر تبليغ وصورة شمسية لانذار ومحضر معاينة وجواب على انذار ورسم ارائة.

وبناء على المذكرة الجوابية المرفقة بمقال مضاد مؤدى عنه المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 10 - 2023 والذي دفع من خلالها اساسا من حيث الشكل بانعدام صفة المدعين لافتقار الوثائق المدلى بها لاصل ملك موضوع العين قصد التحقق من المالك الحقيقي للمحل المدعى فيه وخصوصا وان رسم الارائة لا يرقى الى درجة اعتباره كحجة تملك في غياب عقد الكراء، وكذا عدم

اثبات العلاقة الكرائية لخلو الملف من العقد موضوعها مما يوجب التصريح بعدم قبول الدعوى شكلا ، مضيفا من حيث الموضوع بصفة احتياطية ان السبب موضوع الانذار غير جدي كون المقال لم يحدد الشخص او الاشخاص الذين يردون استرجاع المحل لاستعماله شخصا مما يبين أن الملف هو المضاربة العقارية من اجل كرائه للغير بسومة اعلى او بيع اصله التجاري للغير وهو الذي يؤدي الواجبات الكرائية بانتظام ويكتري المحل لمدة طويلة وهو مصدر عيشه الوحيد ، ملتصقا لاجله اساسا عدم قبول الدعوى شكلا واحتياط با رفضها موضوعا ، وبشان الطلب المضاد الحكم باجراء خبرة لتحديد قيمة الاصل التجاري ومجموع الضرر الذي سيلحقه من جراء الافراغ وحفظ حقه في تقديم مستنتجاته بعدها.

وبناء على الامر التمهيدي عدد 582 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 24-10-2013 والامر باجراء خبرة موضوعها الانتقال الى المحل الكائن بحي الشيخ المفضل شارع محمد عواد رقم 73 مكرر سلا اقتراح تعويض كامل عن الضرر الناجم عن افراغ المدعى عليه منه مع شموله قيمة الاصل التجاري المحددة انطلاقاً من التصريحات الضريبية السنوات الاربع الاخيرة، اضافة الى ما تم انفاقه من تحسينات واصلاحات وما تم فقده من عناصر الاصل التجاري مصاريف الانتقال من المحل مع ارفاق التقرير بصور فوتوغرافية للمحل وكذا بالوثائق المعتمدة وتوضيح العناصر اساس اقتراح التعويض وطريقة الاحتمال وسند ذلك عهد القيام بها الى الخبير محمد ينبوع بناني، الذي خلص من خلال تقريره المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 0-01-2024 الى ان قيمة التعويض المقترح تبلغ 89.200,00 درهم.

وبناء على مستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المدعين بجلسة 23-01-2014 والذين عقبوا من خلالها بكون قيمة السومة الكرائية المحددة في 500.00 درهم شهريا تبين ان المحل لا يمكنه تور مزايا معينة بالقدر الذي يؤدي الى التعويض المستخرج من طرف الخبير ، بحيث لا تتجاوز مساحته 16 متر ولا يتوفر على اية تجهيزات سوى كونطوار خشبي وباش كما جاء بالتقرير ، أما فيما يتعلق بالعناصر الثابتة في تجهيز المحل وربطه بشبكة الماء والكهرباء والإصلاحات على مستوى الزليج بالأرض والحائط والمحددة قيمتها في 5.000,00 درهم مورثهم هو من بادر الى اقامتها وليس المكثري، خاصة ان الخبير اكد انه لم يدل بفواتير إنجازها مما كان حريا به عدم تحديد قيمة التعويض عن هذه العناصر؛ مضيفين ان التصريحات الضريبية المدلى بها لا تتضمن عنوان المحل المدعى فيه وبالإطلاع على مضمونها يتبين ان الأرباح جد ضئيلة مما ينهض دليلا على ان المحل وموقعه لا يقدمان اية مزايا وبالتالي فالنشاط التجاري المزاول به لن يدر أرباح مرتفعة؛ وهي معطيات تفيد ان ما انتهى اليه يفتقد الى الموضوعية؛ ملتصقين لاجله أساسا الحكم باستبعاد الخبرة المنجزة؛ واجراء خبرة مضادة جديدة يعين لها خبير اخر مختص مع حفظ حقيهم في الادلاء بمستنتجاتهم الى ما بعد الإنجاز، واحتياطيا جدا الحكم لفائدة المدعى عليه بتعويض لا يزيد عن مبلغ 40,000,00 درهم مقابل فقدانه لاصله التجاري.

وبناء على مستنتجات بعد الخبرة المؤدى عنها المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بحاسة 06-02-2024 والذي عقب من خلالها بكون المحل اضحى يعرف انتعاشا تجاريا بعد بناء مجمع تجاري عن بعد لا يتجاوز 50 متر واصبح يستحق تعويض اكبر مما حدده الخبير بما يفوق الضعف مرتين او ثلاث ، بعدما كان المحل يتواجد بمنطقة منعقدة الرواج وبعيدة عن المرافق الاجتماعية ، وهو ما يعزى اليه طلب المدعين الرامي الى الافراغ والذي سايرهم فيه الخبير منجز التقرير وهو ما الحق به ضررا فادحا ، فالخبير رغم اطلاعه على الوثائق التي تؤكد انه يستغل المحل منذ سنة 1984 وانه قام بعدة إصلاحات وان المحل مسجل بالسجل التجاري وانها يوجد امام المجمع التجاري "سوق الصالحين" ويؤدي جميع الضرائب المترتبة عليه الا انه لم يراع هذه المعطيات ، ملتصقا لاجله أسا ما الامر باجراء خبرة مضادة لتحديد التعويض المستحق مقابل الأصل التجاري ، واحتياطيا جدا اسناد النظر للمحكمة الحكم في حدود المبلغ المحدد من قبل الخبير وتحميل المدعى عليهم فرعيا الصائر.

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه الطاعن:

أسباب الاستئناف

حيث أكد الطاعن أن الحكم المطعون فيه بالاستئناف مجاني للصواب فيما قضى به وذلك بالمصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من

طرف الخبير محمد ينوع بناني للأسباب التالية: حول تحديد مقابل العناصر المادية وأن الخبير حدد قيمة جميع العناصر المادية المتمثلة في تجهيز المحل وربطه بشبكة الماء والكهرباء والإصلاحات والتحسينات المنجزة في مبلغ 5000 درهم فقط، في حين أن المستأنف أدى مبلغ 7728,83 درهم من أجل تزويد المحل بمادتي الماء والكهرباء كما هو ثابت من صورتي عقدي التزويد بمادة الكهرباء وعقد التزويد بمادة الماء ووصلات الأداء (صحبته)، هذا بالإضافة إلى الإصلاحات والتحسينات التي قام بها المستأنف والتي تفوق 60.000 درهم، الشيء الذي يجعل الخبرة موضوع تحديد قيمة العناصر المادية في مبلغ 5000 درهم فقط غير ذي موضوع، مما يتعين ردّها لعدم أحقيتها وحول التعويض عن فقدان الحق في الكراء فإن اعتماد تقدير التعويض عن الحق في الكراء باحتساب الفرق بين السومة الكرائية الحالية للمحل في السوق والسومة التي يؤديها العارض على أساس ثلاث سنوات فقط دون مراعاة طول مدة الكراء، الشيء الذي يجعل تحديد مقدار التعويض عن الحق في الكراء باحتساب الفرق على أساس ثلاث سنوات فقط دون مراعاة مدة الكراء التي بلغت 40 سنة من الكراء الفعلي في غير محله هذا بالإضافة إلى كون السومة الكرائية الحالية لنفس المحل أو لمحل مشابه والمحددة من طرف الخبير في مبلغ 2000 درهم غير ذي أساس على اعتبار أن السومة الكرائية لمحل مشابه تفوق بكثير السومة المحددة، مما يتعين تعديل الحكم المستأنف بخصوص الشق المتعلق بمقدار التعويض عن الحق في الكراء وبعد التصدي الحكم من جديد بإجراء خبرة جديدة لتقدير التعويض على أساس ما ذكر و حول التعويض عن فقدان عنصر الزبائن والسمعة التجارية فإن السيد الخبير اقترح مبلغ 26.000,00 درهم مقابل التعويض عن عنصر الزبائن والسمعة التجارية على أساس فقدان 50% من عنصر الزبائن والسمعة واستعادتهم داخل أجل السنة بالرغم من أن نشاط المستأنف التجاري بالمحل دام لمدة 40 سنة، فهو احتمال غير موضوعي بالمرّة فكيف للمستأنف أن يحافظ على نصف معامل الزبائن والسمعة بالرغم من أن المنطقة التي يتواجد بها المحل لا توجد بها محلات مجاورة ناهيك عن سومتها المرتفعة التي تقارب 6000 درهم، الشيء الذي يجعل الاحتمال منعدم التحقيق، وبالتالي يبقى الاقتراح المذكور غير منصف بحقوق المستأنف لعدم مطابقته لأرض الواقع وأن تحديد مدخول العارض السنوي في مبلغ 52,000,00 درهم فقط، فهو تحديد غير موضوعي بحكم أن النشاط التجاري المزاول بعين النزاع يدر على المستأنف مدخولا سنويا يفوق بكثير ما هو محدد من طرف السيد الخبير، الشيء الذي يجعل الخبرة المنجزة مجحفة في حق المستأنف لعدم تضمينها المبالغ الدقيقة المستحقة للمستأنف. أنه يتمتع بسيط لما ذكر يتبين بجلاء على أن الخبرة المنجزة في الموضوع المصادق عليها بمقتضى الحكم المستأنف قد جاءت مجانية للصواب فيما قضت به، ملتصقا بقبول مقاله الاستثنائي شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم من جديد بإجراء خبرة مضادة لتحديد التعويض المستحق للمستأنف عن الإفراغ على ضوء ما ذكر أعلاه وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم رقم 602 وغلّاف التبليغ و صورة عقدي التزويد بمادة الكهرباء ووصلات الأداء و صورة عقد التزويد بمادة الماء ووصلات الأداء و بيانات الدفع لإدارة الضرائب .

وبناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من دفاع المستأنف عليهم بجلسة 09/09/2024 عرض فيها أن الجهة المستأنفة عابت على الحكم الابتدائي اعتماده ومصادقته على الخبرة المأمور تمهيدا من طرف القضاء الابتدائي والمنجزة من طرف الخبير السيد "محمد ينوع بناني" وناقشت خبرة هذا الأخير على ثلاثة مستويات سيتولى العارضون مناقشة كل دفع من دفعواتها المثارة بشأن تقرير الخبرة حيث زعم المستأنف ان الاصلاحات والتحسينات التي قام بها بالمحل تجاوزت 60000 درهم وكما ستلاحظ المحكمة انه لم يدلي ولحد الساعة باي قرينة ولو بسيطة تثبت صحة ادعاءاته تلك، وهو الأمر الذي ضمنه كذلك السيد الخبير في مضمّن تقريره، ورغم ذلك اعتبر الأخير ان المكثري ادخل بعض التحسينات والاصلاحات واخذ بذلك بعين الاعتبار حين تحديد التعويض المقابل للعناصر المادية. علما ان الأمر يتعلق بعناصر مادية ثابتة، في حين ان العناصر المادية غير الثابتة والمنقولة فالأكيد ان المكثري سيعمل لا محالة على نقلها الى محل اخر علما ان المستأنف لم يعمد الى تبيان ماهية مقدار تلك الاصلاحات والتحسينات والتي تدحض فعلا ما ضمنه السيد الخبير في مضمّن تقريره وبناء عليه يتضح ان هذا السبب يبقى غير قائم على أسس سليمة ووجب التصريح برد المزاعم المضمنة به وبعد ذلك وضمن السبب الثاني اعتبر المستأنف السيد الخبير لم يكن موضوعيا حين تحديد التعويض عن فقدان الحق في الكراء في حين انه وبعد وقوف المجلس "محمد ينوع بناني" ستلاحظ انه اعتمد عمليات علمية وحسابية دقيقة حين تحديد ذلك حترم على المعطيات المضمنة بتقرير خبرة السيد التعويض على اساس معايير حسابية متعارف عليها، مع العلم ان السومة الكرائية للمحل لم تتجاوز قط 500 درهم شهريا رغم طول مدة الكراء حسب زعم المستأنف نفسه وبالتالي تبقى المزاعم المثارة ضمن السبب الثاني كذلك

غير قائمة على أسس سليمة ووجب التصريح بردها للعلل المثارة أعلاه وزعم بعد ذلك المستأنف ضمن آخر سبب من أسباب طعنه ان السيد الخبير كذلك لم يكن ملتزما بشرط الموضوعية حين تحديد قيمة التعويض عن فقدان عنصر الزبناء وفي معرض ذلك اثار مجموعة من الادعاءات المفقتدة لوسائل الاثبات التي تدعمها، مما جعلها مجرد مزاعم لا اقل ولا اكثر خصوصا بعد العلم ان التجارة التي يزاولها المستأنف بالمحل المعتمر من طرفه على وجه الكراء هي بيع البيض، وهي تجارة شائعة لدى الجميع حتى محلات البيع المواد الغذائية، لا يمكن معه الحديث عن زبناء كثيرون وقارين للمحل فضلا عن كون المحل يقع بحي شعبي، ومساحته صغيرة جدا. وهذه العوامل جميعها تؤكد ان المحل التجاري لا يمكن ان يكون له زبناء كثيرون حتى يمكن القول معه بان التقدير الذي قدره السيد الخبير كتعويض عن فقدان عنصر الزبناء يبقى غير موضوعيا وبالتالي وجب التصريح برد هذا السبب كذلك لعدم ارتكازه على أسس سليمة وبخصوص الاستئناف الفرعي بعد الوقوف عن تقدير خبرة السيد "محمد ينبوع بناني" والمعطيات التقنية المضمنة به فستلاحظ المحكمة ان التعويض الذي حدده السيد الخبير يبقى جد مغالى للاعتبارات التالية : صغر مساحة المحل التجاري ووجود لتجهيزات كبيرة به ان انه مجهز فقط وكما جاء ضمن تقرير الخبرة "بكونطور صغير" و "باش" مما ينهض دلالة على كون المحل التجاري غير مجهز بتجهيزات تؤكد انه يعرف نشاطا تجاريا ورواجا كبيرين وكذا سومته الكرائية التي لا تتجاوز 500 درهم شهريا و نوع النشاط التجاري الممارس به والمتجلى في بيع البيض بالتقسيط مع ما يوفره هذا النشاط وعلى حالته من ارباح جد ضئيلة لا محالة . وبناء عليه وبالنظر لكل تلك المعطيات فان المبلغ الذي اقترحه السيد الخبير كتعويض عن فقدان المستأنف لاصله التجاري يبقى مغالى فيه بشكل كبير جدا ووجب والحالة هاته رد الأمور الى نصابها من خلال التصريح بعد الالغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم بتخفيض التعويض المحكوم به الى مبلغ 40000 درهم فقط ، ملتصون بخصوص الاستئناف الأصلي أساسا ترتيب الاثر القانوني اللازم اثر الإخلال بإحداها شكلا واحتياطيا موضوعا تأييد الحكم الابتدائي وبخصوص الاستئناف الفرعي قبوله شكلا التصريح والحكم بعد الالغاء الحكم الابتدائي وتصديا بتخفيض التعويض المحكوم الى مبلغ 40000.00 درهم وجعل الصائر على من يجب قانونا.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 07/10/2024 تخلف نائب المستأنف رغم التوصل؛فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 14/10/2024 تم تمديدها لجلسة 21/10/2024.

محكمة الاستئناف

في الاستئناف الاصيل والفرعي :

حيث عرض المستأنف أصليا والمستأنف فرعيًا أوجه دفاعهما وفق ما هو مسطر أعلاه.

وحيث نازعا كل من الطرفين في قيمة التعويض المحكوم به وطالبا بتعديله زيادة للاول ونقصا بالنسبة للثاني.

وحيث يراعى في تحديد التعويض المستحق للمكثري عن الافراغ قيمة الاصل التجاري الذي يحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الاربعة الاخيرة بالاضافة الى ما أنفقه من تحسينات واصلاحات ومافقدته من عناصر الاصل التجاري كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل؛وفي نازلة الحال فان المحكمة المصدرة للحكم قضت باجراء خبرة عهد بها للخبير السيد محمد ينبوع بناني الذي انجز تقريره وفق الشروط المتطلبة قانونا؛ان وبعدما أعطى وصفا كاملا للمحل الذي يتواجد بحي الشيخ المفضل شارع محمد عواد رقم 73 مكرر سلا؛عبارة عن دكان معد لبيع البيض بالتقسيط مساحته 16 متر مربع يتوفر على كونطور خشبي واش؛بسومة متواضعة قدرها 500 درهم حاليا بعدما كانت 250 درهم؛والتي يبقى لها ولطول مدة الكراء تأثير على تقدير الحق في الكراء.

وحيث ان ما اقترحه السيد الخبير بخصوص التعويض عن الحق في الكراء يبقى غير كاف باعتبار أن مارج عليه العمل القضائي في مجل الخبرات في التعويض المذكور يتحدد انطلاقا من ضرب ناتج الفرق بين قيمة السومة الكرائية المؤداة (500درهم) والسومة الكرائية السوقية الحالية (والتي حددها السيد الخبير في (2000 درهم) في معامل يتغير حسب مدة الكراء في اطار نظرية ميشال (م.) المعمول بها في مجال الخبرات القضائية في هذا المجال؛وان مدة الكراء في نازلة الحال تفوق 15 سنة مما يجعل المعامل محدد في 60 شهر؛ويتعين معه تخفيض المبلغ المذكور الى :

2000 – 500 = 1500 × 60 = 90000 درهم.

وحيث بخصوص ماتمسك به الطاعن من قيامه باصلاحات وتحسينات بالمحل تفوق 60.000,00 درهم ظل مجرد ادعاء ليس بالملف ما يعززه؛ وهذا ما أكد عليه أيضا السيد الخبير في تقريره إذ أكد أن المعني بالأمر لم يدل بأي فواتير؛ وأن ماتم تحديد في تقريره الخبرة من مبلغ 5000 درهم والتي حددها أخذا بعين الاعتبار تجهيز المحل وربطه بشبكة الماء والكهرباء والاصلاحات والتحسينات المنجزة على مستوى الزليج بالأرض والحائط؛ وأن ماتشبث به الطاعن من كون ربط المحل بالماء والكهرباء كلفه مبلغ (7728,83) درهم يبقى مبالغاً فيه ومخالف للوثائق التي ادلى بها والتي تفيد أن تكاليف الربط بالمادتين المذكورتين محدد في 2500 درهم حسب الثابت من الالتزام المدلى به من طرفه؛ وأن باقي الفواتير تتعلق بالاستهلاك؛ مما ارتأت معه المحكمة إبقاء التعويض عن الاصلاحات وفق ما حدده السيد الخبير.

وحيث بخصوص التعويض عن الزبناء والسمعة فكما جرى عليه العرف السائد في مجال التجارة فإن التاجر يلزمه مدة سنة لاكتساب زبناء جدد وتكوين عنصر الزبناء والسمعة لأصله التجاري؛ مما ارتأت معه المحكمة تعديل التعويض المقترح من طرف السيد الخبير والذي احتسب التعويض المذكور على أساس نسبة 50% فقط من الدخل السنوي؛ وذلك بجعله محدد في 52.000,00 درهم؛ نفس الأمر بالنسبة لمصاؤريف النقل والبحث عن محل والتي ارتأت المحكمة جعلها محددة في 4000 درهم.

وحيث استناداً لكل ما ذكر فإن الاستئناف الأصلي والفرعي جاء مؤسسين قانوناً وواقعاً مما يتعين معه اعتبارهما جزئياً وذلك بتعديل المبلغ المحكوم به كتعويض عن الافراغ وفق ماسير بمنطوق الحكم؛ مع تأييده في الباقي؛ مع جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

حكمت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائياً، علنياً وحضورياً :

في الشكل: قبول الاستئناف الأصلي والفرعي.

في الموضوع : برد الاستئناف الفرعي وتحميل رافعيه الصائر.

وباعتبار الاستئناف الأصلي جزئياً وتعديل الحكم المستأنف وذلك برفع المبلغ المحكوم به إلى (151.000) درهم كتعويض وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.