

Indemnité d'éviction : La cour d'appel réévalue l'indemnité sur la base d'une nouvelle expertise incluant la perte de clientèle et les améliorations justifiées en appel (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60670	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2416
Date de décision 20230405	N° de dossier 2022/8206/4133	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Rapport d'expert, Production de pièces en appel, Pouvoir d'appréciation du juge, Perte de clientèle, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Déclarations fiscales, Bail commercial, Améliorations et réparations	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un appel portant sur l'évaluation de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un fonds de commerce, la cour d'appel de commerce se prononce sur le pouvoir du juge d'écarter un rapport d'expertise. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise mais fixé l'indemnité à un montant inférieur à celui préconisé par l'expert, au motif que le preneur n'avait pas produit ses déclarations fiscales. L'appelant soutenait que le premier juge ne pouvait écarter les conclusions de l'expertise pour ce motif et produisait les pièces manquantes devant la cour. Faisant jouer l'effet dévolutif de l'appel, la cour ordonne une nouvelle expertise judiciaire. Sur la base de ce second rapport et des justificatifs désormais versés aux débats, elle procède à une nouvelle évaluation de l'indemnité. La cour retient les postes relatifs à la valeur du droit au bail, à la perte de clientèle et de réputation commerciale, aux améliorations et aux frais de déménagement. Elle écarte en revanche les chefs de préjudice non prévus par la loi, tels que les frais d'installation ou les coûts d'acquisition d'un fonds similaire. Le jugement est par conséquent confirmé dans son principe mais réformé quant au montant de l'indemnité, qui est rehaussé.

Texte intégral

وبعد المدولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد أحمد (ك.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 19/07/2020 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 11843 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 02/12/2021 في الملف عدد 3066/8219/2021 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب الأصلي و المضاد و في الموضوع في الطلب الاصلي الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ بتاريخ 14/12/2020 و بإفراغ المكتري هو و من يقوم مقامه من المحل الكائن بـ [العنوان] الدارالبيضاء مع تحميل المكتري الصائر.

وفي الطلب المضاد بأداء الطرف المكري لفائدة المكتري تعويضا قدره 283000 درهم و تحميل المكري الصائر.

في الشكل :

حيث إن الملف خال مما يفيد تبليغ الحكم المستأنف للطاعن فيكون المقال الاستئنافي مستوفي لجميع الشروط الشكلية و يكون حليفه القبول.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد عبد اللطيف (ص.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 19/03/2021 يعرض من خلاله أنه يملك المحل التجاري -لبيع الأكسسوارات- الكائن بـ [العنوان] الدارالبيضاء، و أن المدعى عليه يكتريه بوجيبة كرائية قدرها 450 درهم غير شاملة للنظافة. و أن المدعى يرغب في استرجاع محله للإستعمال الشخصي، مما جعله يقوم بتوجيه إنذار بالإفراغ الذي توصل به المدعى عليه بتاريخ 14/12/2020 لكن دون جدوى. ملتصا الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المتوصل به من الطرف المدعى عليه بتاريخ 14/12/2020 و إفراغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم من تاريخ الإمتناع عن التنفيذ مع النفاذ المعجل و الصائر. و أرفقت المذكرة ب: شهادة الملكية، إنذار مع محضر تبليغه.

بناء على ادراج الملف بجلسة 22/04/2021 أدلى نائب المدعى عليه بمقال مضاد مع مذكرة جوابية دفع من خلالها ان السبب المؤسس عليه الإنذار غير جدي و ان الهدف منه هو المضاربة العقارية و أن المدعى ليس في حاجة للعقار و هو يمتلك محلا آخر موضوع الملف عدد 3067/82019/2021 مما يكون السبب المؤسس عليه الإنذار غير صحيح و دفع أن الإنذار باطل لكونه غير مبلغ من طرف مفوض قضائي. و في الطلب المضاد أكد على أن المحل مكتري منذ 1984 مما يكون معه محقا عن فقدان الأصل التجاري و الذي تعين الأخذ في تقويمه إلى مدة الكراء و إلى شراء الحق في الكراء بمبلغ 25000 درهم و تسبيق ثلاثة أشهر. مملتصا في الطلب المضاد الحكم له بتعويض مسبق قدره 50000 درهم و بإجراء خبرة تقويمية عن فقدان الأصل التجاري مع حفظ حقه في التعقيب على الخبرة. و أرفقت المذكرة بصورة من: إعلام ضريبي و عقد شراء الحق في الكراء.

بناء على ادراج الملف بجلسة 06/05/2021 أدلى نائب المدعى بمذكرة تعقيبية عقب من خلالها على أن المدعى عليه بمطالبته بتعويض عن فقدان الأصل التجاري فإنه يقر بالعلاقة الكرائية و كذا السومة الكرائية و طلبه المؤسس عن فقدان الأصل التجاري غير مبرر و أكد على أن الإنذار موضوع الدعوى موقع من طرف كاتب المفوض القضائي و كذلك من طرف المفوض القضائي، مما يكون الإنذار محترما للشروط القانونية.

بناء عليه تقرر حجزه للمداولة قصد النطق بالحكم في جلسة 27/05/2021.

بناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 27/05/2021 القاضي بإجراء خبرة تقويمية عهد بها للخبير بن هنة (غ).

بناء على تقرير الخبرة المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 15/10/2021 و الذي خلص فيه الخبير إلى أن التعويض عن الأصل التجاري يعادل 567800 درهم.

بناء على ادراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 25/11/2021 حضر نائب المدعى عليه و ألقى بالملف مذكرة تعقيبية لناثبا الطرفين و ألقى نائب المدعي بمذكرة تعقيب بعد الخبرة عقب من خلالها على أن المبلغ المتوصل به من طرف الخبير حدد على سبيل المحاباة و اعتمد فقط على تصريحات المكثري و ليس بالتقرير ما يؤكد مسك المكثري للدفاتر التجارية مما يتعين معه استبعاد تقرير الخبرة.

بناء على المذكرة التعقيبية بعد الخبرة لناثب المدعى عليه و التي التمس من خلالها الحكم بالمصادقة على تقرير الخبرة.

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 حول الحق في التعويض الشامل وانعدام التعليل وخرق القانون خاصة الفقرتين الأخيرتين من الفصل 32 و 66 من قانون المسطرة المدنية و المادتان 79 و 80 من مدونة التجارة فإن الحكم المطعون فيه أمر تمهيدا بإجراء خبرة تقويمية عهد القيام بها للخبير السيد بن هنة (غ). والذي أودع تقريره خلص فيه إلى أن قيمة التعويضات المستحقة من جراء إفراغ العارض من المحل التجاري هي 567.800 درهم وأنه بالرغم عدم الطعن في تقرير الخبرة التقويمية بصورة جديدة، فإن الحكم المطعون فيه استبعد النتائج المتوصل إليها من طرف الخبير رغم إقراره بأن الخبرة كانت حضورية وروعت فيها مقتضيات الفصل 63 من ق.م.م وإن التقرير تضمن ما يفيد تبليغ جميع الأطراف ونوابهم تبليغا قانونيا ، حول عدم التقيد بالفقرة الأخيرة من الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية فإن الحكم المطعون فيه حرم العارض من حق التعويض عن فقدان السمعة والزبناء بناء على حيثية مفادها أن ما حددته الخبرة بخصوص التعويض عن ما فقده الأصل التجاري من الزبناء والاسم والسمعة التجارية، أن الطرف المكثري لم يدل بالتصريحات الضريبية للأربع سنوات الأخيرة، مما لا يكون معه محقا في المطالبة عن فقدان هذا العنصر كما جاء في تقرير الخبرة " كما أن الحكم المطعون فيه حرمه أيضا من الحق في التعويض عن قيمة الإصلاحات المثبتة بفواتير بالحيثية التالية " وحيث إن الخبير حدد قيمة التعويض عن الإصلاحات والتحسينات في مبلغ جزافي محدد في 30.000 درهم دون اعتماد على فواتير أو أي وثيقة تثبت صحة هذه الإصلاحات مما يتعين استبعادها " وأن المحاكم بمختلف درجاتها دأبت في حالة عدم الإدلاء المدعي بالمستندات التي تبرر الطلب أن تطالبه بالإدلاء بها، ولا يجوز لها أن ترفض الطلب إلا إذا تخلف هذا الأخير عن الإدلاء بالمستندات في الأجل المحدد له، وهذا ما أكدته محكمة النقض من خلال قرارها الصادر بتاريخ 27/05/1985 تحت عدد 401 وكذا ما جاء في قرار صادر عن محكمة النقض بتاريخ 2000/06/07 تحت عدد 99/64 منشور بمجلة رسالة المحاماة عند 22 الصفحة 160 وكذا ما جاء في قرار آخر بتاريخ 2000/12/22 تحت عدد 4998 في الملف عدد 98/2200 منشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 92 الصفحة 135 وكذا قرار صادر عن استئنافية البيضاء منشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 60 الصفحة 105 وبناء على الفقرة الأخيرة من الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية، فإن العارض يتدارك الإغفال الذي يسبق إنذاره فيه ليبدل رفقة هذا المقال بالمستندات التي تم إغفالها وهي:

- مقتطف عن التصريحات الضريبية من 2016 الى 2020

- تصريح ضريبي عن سنة 2016 بمبلغ 2560,00 درهم

- تصريح ضريبي عن سنة 2017 بمبلغ 2560,00 درهم

- تصريح ضريبي عن سنة 2018 بمبلغ 2560.00 درهم

- تصريح ضريبي عن سنة 2019 بمبلغ 2560,00 درهم

- تصريح ضريبي عن سنة 2020 بمبلغ 2560,00 درهم

ويتعين الإشهاد للعارض بإدلائه بالمستندات المعززة لطلبه وبالتالي الحكم له بما جاء في مقاله ما بعد الخبرة وفضلا أن الحكم المطعون فيه لم يعلل عدم أخذه بالخبرة بأسباب مقبولة قانونا وموضوعا ذلك أن الحكم المطعون برر استبعاده للخبرة على عدم الإدلاء بالتصريحات الضريبية مما يجعله يتناقض مع مضمون الحكم التمهيدي رقم 1054 الصادر بتاريخ 2021/05/27 الذي أمر السيد الخبير وفي حالة عدم وجود التصريحات الضريبية تحديد قيمة الأصل التجاري بالنظر الى ما أنفقه المكثري من تحسينات و اصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري وكذا مصاريف الانتقال من المحل فالسيد الخبير تقيد بالنقط المحددة في الأمر التمهيدي وإن عدم اعتماده على تصريحات ضريبية لأربع سنوات يرجع للحكم المذكور وبالتالي لا ينهض سببا لاستبعاد خبرته أما فياتير الإصلاح فقد سبق الإدلاء بأصولها للسيد الخبير كما أنها مضمنة بملف القضية وإن استبعادها لا يقوم على أساس مادام لم يطعن فيها بالزور مما يتعين معه القول والقرار بإلغاء الحكم المطعون فيه وبعد التصدي القول والقرار بالمصادقة على الخبرة المأمور بها والقول والقرار له بمبلغ 567.800 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الإنذار الرامي إلى إفراغه هو ومن معه وتحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير في حالة الامتناع عن تنفيذ الحكم ، حول عدم التقيد بالفقرة الأخيرة من الفصل 66 من قانون المسطرة المدنية فإن الحكم المطعون فيه حرم العارض من حق المطالبة عن فقدان السمعة والزبناء بناء على الحيثية التالية: وحيث إن المحكمة غير ملزمة بالنتائج المتوصل إليها من الخبراء، والتي تكون غير موضوعية في بعض الأحيان، حقا إن الخبرة لا تكون إلا عنصرا تقنيا يكون للمحكمة طبقا للفقرة الأخيرة من الفصل 66 المذكور الحرية في أن تستنتج منها ما تراه صالحا للتطبيق أو أن لا تأخذ بها بالمرّة لكن إذا تعلق الأمر بخبرة معللة تعليلا كافيا، ومحرومة من طرف خبير معروف بجديته وتقنيته، فعلى المحكمة أن تعمل على تعيين أي خبير آخر إذا أرادت أن لا تأخذ بمستنتجات الخبرة. فمن جهة لا يمكن وصف السيد الخبير بعدم الجدية والتقنية لأن القول عكس ذلك تتحملة الهيئة الذي عينته ومن جهة ثانية ليس بالسبب الكافي تعميم عدم الأخذ بالخبرة بعلّة أن الخبرات تكون في بعض الأحيان غير موضوعية فالمجلس الأعلى سابقا أكد أنه في حالة إذا أرادت المحكمة أن لا تأخذ بمستنتجات الخبرة يتعين عليها أن تذكر في حكمها الأسباب التي أدت إلى ذلك (المجلس الأعلى سابقا - الغرفة المدنية - قرار 22 يونيو 1960 منشور بالمجموعة رقم 1 الصفحة 186) ذلك أنه بالرغم أن المحكمة غير ملزمة بالأخذ برأي الخبير، فإن سلطتها التقديرية هذه مقيدة بتعيين خبير آخر لاستيضاح الجوانب التقنية التي لم تكشف عنها الخبرة المنجزة ولا يمكنها الارتكان إلى مجرد سلطتها التقديرية للفصل في مسائل تقتضي اعتماد معايير فنية و هذا ما يستشف من الفقرة الأخيرة من الفصل 66 المذكور الذي جاء فيه ما يلي " لا يلزم القاضي بالأخذ برأي الخبير المعين ويبقى له الحق في تعيين أي خبير آخر من أجل استيضاح الجوانب التقنية في النزاع " وأنه سبق لمحكمة النقض والمجلس الأعلى سابقا أن حسما في هذا الأمر في عدة قرارات تشير إليها على سبيل المثال لا الحصر نذكر منها ما يلي: - القرار الصادر بتاريخ 2004/06/23 تحت عدد 2049 في الملف المدني عدد 02/2755 الذي جاء فيه ما يلي " إذا كان القاضي غير ملزم بالأخذ برأي الخبير، فإن سلطته هذه مقيدة بتعيين خبير آخر لاستيضاح الجوانب التقنية التي لم تكشف عنها الخبرة المنجزة" والقرار الصادر بتاريخ 2007/05/23 تحت عدد 1842 في الملف المدني عدد 05/1494 الذي جاء فيه ما يلي " المحكمة وإن كانت غير ملزمة برأي الخبير، فإنها مقيدة بالاحتكام إلى خبرة أخرى ولا يمكنها الارتكان إلى مجرد سلطتها التقديرية للفصل في مسائل تقتضي معايير فنية " وفي نفس المعنى تشير إلى و القرار الصادر بتاريخ 2011/02/01 تحت عدد 49 في الملف عدد 09/390 الذي جاء فيه ما يلي " لئن كانت المحكمة رأّت عدم الأخذ برأي الخبير الطبي لابنائه على التخمين وما شاب رأيه من إجمال، فإنه كان على المحكمة أن تقوم بتعيين خبير آخر من أجل استيضاح ما أبهم، طالما كان على المحكمة أن تقوم بتعيين خبير آخر من أجل استيضاح ما أبهم، طالما أن المسائل المطروحة من المسائل الفنية البحتة التي لا يجوز للمحكمة الحسم فيها إلا أن المسائل المطروحة من المسائل الفنية البحتة التي لا يجوز للمحكمة الحسم فيها إلا بالاستناد إلى أهلها " والقرار الصادر بتاريخ 2002/02/13 تحت عدد 125 في الملف العقاري عدد 01/450 والذي جاء فيه ما يلي " لما ردت المحكمة ما جاء في تقرير الخبير المختص في الأمراض العقلية من كون المطلوب التحجير عليها مصابة بمرض ذوبان قشرة المخ يعوقها عن القيام بالتصرفات

الشخصية والموجب الذي يثبت تخلفها العقلي بأن المطلوب التحجير عليها تتصرف في شؤونها المالية بطريقة عادية كما ثبت من البحث الذي أجراه معها السيد المقرر دون أن ترجع في ذلك إلى أهل المعرفة ووسائل الإثبات الشرعية طبقا للفصل 144 من مدونة الأحوال الشخصية، تكون قد عللت قرارها تعطيلها فاسدا بمثابة انعدامه " فإذا كان اجتهاد قضاء محكمة النقض أكد بأن المحكمة غير ملزمة برأي الخبير ولها أن تأخذ من الخبرة ما تراه مناسبا ومطابقا للواقع والقانون وتطرح ما تراه مخالفا لذلك إذ لها السلطة التقديرية، فإن نفس المحكمة بنتت من خلال الحكم القطعي عدد 8232 الصادر بتاريخ 2021/09/23 بتعويض قدره 420.000,00 درهم في ملف عدد 3067/8219/2021 ويتعلق الأمر بمحل مجاور لمحل العارض يعود للمستأنف ضده، لذلك كان الأخرى بالمحكمة أن تقضي بنفس التعويض إعمالا لسلطتها التقديرية تكريسا للمبدأ توحيد اجتهادات القضاة وتتجنب تناقض الأحكام وأن المستأنف ضده لم يطعن في الخبرة بأي نوع من الدفوع المعتبرة قانونا والتي تعتبر بمثابة الأداة المقابلة للدعوى للرد على طلب المدعى عليه ليتفادى الحكم عليه بطلبات خصمه وتبعاً لذلك فإن العارض يتشبث بمطالبة بعد الخبرة مما يتعين معه القول والقرار بإلغاء الحكم المطعون فيه وبعد التصدي القول والقرار بالمصادقة على الخبرة المأمور بها والقول والحكم له بمبلغ 567.800 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الإنذار الرامي إلى إفراغه هو ومن معه وتحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير في حالة الامتناع عن تنفيذ الحكم وحول الحق في التعويض الشامل وانعدام التعليل وخلق القانون خاصية المادتين 79 و 80 من مدونة التجارة فإن الحكم المطعون فيه حرم العارض من حق المطالبة عن فقدان السمعة والزبناء وكذا مصاريف الانتقال من المحل بناء على الحثيثتين التاليتين: الأولى " وحيث ما حددته الخبرة بخصوص التعويض عن ما فقده الأصل التجاري من الزبناء والاسم والسمعة التجارية، فإن الطرف المكثري لم يدل بالتصريحات الضريبية للأربع سنوات الأخيرة، مما لا يكون معه المكثري محقا في المطالبة عن فقدان السمعة والزبناء كما جاء في تقرير الخبرة " والثانية " وحيث إنه بالإضافة إلى ما فقده من عناصر الأصل التجاري كحق في الكراء، وكذا مصاريف الانتقال من المحل استنادا للفقرة 3 من المادة 7 من القانون 49.16 والتي يصل مبلغها للإجمالي ل 283.000 درهم وارتأت المحكمة أنه تعويض قانوني مناسب للمكثري مقابل إفراغه من المحل التجاري موضوع النزاع " .

فحق العارض في التعويض الشامل لا يقتصر في التطبيق الضيق القانون رقم 16.49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي خاصة المادة 7 منه بل أيضا في تطبيق مقتضيات المادتين 79 و 80 من مدونة التجارة فعناصر الأصل التجاري حددته كل من المادتين المذكورتين أعلاه. جاء في المادة 79 المذكورة ما يلي " الأصل التجاري مال منقول معنوي يشمل جميع الأموال المنقولة المخصصة للممارسة نشاط تجاري أو عدة أنشطة تجارية " وتضيف المادة 80 ما يلي: يشتمل الأصل التجاري وجوبا على زبناء وسمعة تجارية. ويشمل أيضا كل الأموال الأخرى الضرورية لاستغلال الأصل كالاسم التجاري والشعار والحق في الكراء والأثاث التجاري والبضائع والمعدات والأدوات وبراءات الاختراع والرخص وعلامات الصنع والتجارة والخدمة والرسوم والنماذج الصناعية وبصفة عامة كل حقوق الملكية الصناعية أو الأدبية أو الفنية الملحقة بالأصل. فالتعويض الشامل عن إنهاء عقد الكراء وفق المادة 7 من قانون رقم 16.49 والمادتين 79 و 80 من مدونة التجارة هو:

- قيمة الأصل التجاري

- التحسينات والإصلاحات

- مصاريف الانتقال من المحل

- عناصر الأصل التجاري والذي يشمل ما يلي: " المال المنقول المخصص لممارسة النشاط التجاري، الزبناء والسمعة التجارية، الاسم التجاري، الحق في الكراء، الأثاث التجاري، البضائع، المعدات، الأدوات، الرخص، وبصفة عامة كل حقوق الملكية الصناعية أو الأدبية أو الفنية الملحقة بالأصل " ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا بإلغاء الحكم المطعون فيه وبعد التصدي القول والقرار بالمصادقة على الخبرة المأمور بها والحكم له بمبلغ 567.800 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الإنذار الرامي إلى إفراغه هو ومن معه وتحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير في حالة الامتناع عن تنفيذ الحكم والحكم بالصائر على المستأنف ضده.

أرفق المقال ب: نسخة طبق الأصل من الحكم المستأنف ومقتطف من تصريحات الضريبة 2016 الى 2020 .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 02/11/2022 جاء فيها أن الخبرة المنجزة إبتدائيا حددت التعويض لفائدة المكثري في مبلغ 567.800,00 درهم وأن ما حددته الخبرة بخصوص التعويض عن ما فقده الأصل التجاري من الزبناء والاسم والسمعة التجارية فإن الطرف المكثري لم يدل بالتصريحات الضريبية للأربع سنوات الأخيرة، مما لا يكون معه المكثري محقا في المطالبة عن فقدان السمعة والزبناء كما جاء في تقرير الخبرة وأن مصاريف التنقل حددها الخبير في مبلغ 20000 درهم والتي ارتأت المحكمة أنها مبالغ فيها بالنظر إلى أن الخبير احتسب فيما ما يسمى بأتعاب الوسيط العقاري ومصاريف إيجاد محل آخر كلها مصاريف لم يشملها مقتضيات المادة 7 من القانون 49-16 وأن المكثري كذلك لم يدل للخبير بما يتبث تقييد الفواتير المتعلقة بالإصلاحات في الدفاتر مما جعل الخبير يستبعد في احتساب قيمة التعويض وحدد التعويض عنها جزافيا في مبلغ 30000 درهم، لكن حيث إنه في الإدلاء بفواتير نظامية تثبت قيمة الإصلاحات فإنه يتعين استبعادها كليا في احتساب قيمة التعويض وأن الخبير حدد قيمة التعويض عن الإصلاحات والتحسينات في مبلغ جزافي محدد في 30000 درهم دون الإعتماد فواتير أو أي وثيقة تثبت صحة هذه الإصلاحات مما يتعين استبعادها وأن تعليل المحكمة إبتدائيا جاء قانونيا وصريحا.

وبناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 16/11/2022 والقاضي بإجراء خبرة على يد الخبير عبد الواحد (ش.) الذي تقريره في النزالة .

وبناء على مذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 15/03/2023 جاء فيها إن الخبرة المنجزة جاءت مستوفية لكافة الشروط الشكلية المطلوبة قانونا المنصوص عليها في الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية حسب ما هو ثابت من خلال اشعارات بالتوصل المرفقة بالتقرير وبالتالي أصبحت معه المحكمة الموقرة تتوفر على العناصر الكافية لتحديد التعويض عن انتهاء عقد الكراء والذي يعادل ما لحق العارض كمكثري من ضرر وخسائر وما سيفقده من أرباح بسبب ضياع حقوقه ويكون مقدار التعويض مساويا على الأقل لقيمة الاسم التجاري، ملتمسا أساسا الحكم بالمصادقة على تقرير الخبرة التقييمية المأمور بها والحكم لفائدة العارض بمبلغ 530.000,00 درهم والحكم بالفوائد القانونية من تاريخ الإنذار الرامي الى افراغ العارض ومن يقوم مقامه والحكم بغرامة تهديدية يومية قدرها 500 درهم في حالة الامتناع عن تنفيذ الحكم الذي ستصدرونه و الحكم بالصائر على المستأنف ضده.

وبناء على مذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 15/03/2023 جاء فيها انه يرجوع المحكمة إلى التقرير المذكور وإلى التعويض المحدد فقد سلم على سبيل المحاباة ، و أن قيمة التعويض سواء فيما يخص حق الإيجار أو حق الزبناء والسمعة التجارية والتحسينات والإصلاحات لم يعتمد التقرير على الضوابط القانونية التي حددها المشرع في هذا المجال خاصة وأن المحل يقع بحي شعبي ولا يعرف رواجاً ، و حدد الخبير في تقريره إلى تحديد عنصر الكراء 382.000,00 درهم ، وحق مصاريف الانتقال إلى محل آخر في 5000,00 درهم وحق التحسينات والإصلاحات في 20,000,00 درهم ، وحق السمعة والزبناء في 52.000,00 درهم مصاريف الإستقرار 56.400,00 درهم ، تكاليف محل مماثل 15.000,00 درهم ، و أن المبالغ المذكورة حددت على سبيل المحاباة ولم يعتمد على ضوابط قانونية كما حددها المشرع في مدونة التجارة فالخبير في تقريره إعتد فقط على تصريحات المكثري دون ذلك، ولم يلتزم بتاتا بمقتضيات الحكم التمهيدي ، و ليس بالتقرير ما يؤكد مسك المكثري للدفاتر التجارية والمحاسبية حتى التصريحات الضريبية لم تحدد بدقة، و أن الخبرة في تحديدها لقيمة حق الكراء فإنها اعتمدت تقويم لمدة 7 سنوات والتي يبقى مدة مبالغ فيها وطويلة لكون المدة المعتبرة في التقويم من الناحية العملية والمحاسبية الجاري بما العمل في خبرات التقويم تتراوح ما بين 3 سنوات إلى 5 سنوات كحد أقصى، وارتأت المحكمة تبعا لمعطيات الملف وما ضمن بالخبرة حصر المدة المعتمدة في التقويم في الحد الأقصى، أي 5 سنوات بما يوازي الفرق بين ثمن الكراء الحالي وهو 450 درهم ومعدل الكراء المحل من نفس المواصفات ودون مفتاح أي ما يسمى بالساروت" والذي حددته الخبرة في مبلغ 5000 درهم وهو ما يوازي $(450 - 5000 = 27.300,00)$ x و ان الخبير في تقريره أكد أن المكثري لم يدل بالتصريحات الضريبية لأربع سنوات الأخيرة وأدلى فقط بإعلام لسنة 2020 بالضريبة على الدخبل بلغ 528000 درهم مما ارتأى الخبير تحديد عنصر الزبناء والسمعة على أساس 6 أشهر أي ما مجموعه مبلغ 26400 درهم ، ما حددته الخبرة بخصوص التعويض عن ما فقده الأصل التجاري من الزبناء والاسم والسمعة التجارية فإن الطرف المكثري لم يدل بالتصريحات

الضريبة للأربع سنوات الأخيرة، مما لا يكون معه المكتري محقا في المطالبة عن فقدان السمعة والزبناء كما جاء في تقرير الخبرة، و ان مصاريف التنقل حدها الخبير في مبلغ 5000 درهم تبقى مبالغ فيها بالنظر إلى أن الخبير احتسب فيما ما يسمى بأتعاب الوسيط العقاري ومصاريف إيجاد محل آخر كلها مصاريف لم يشملها مقتضيات المادة 7 من القانون ، 16-49 وان المكتري كذلك لم يدل للخبير بما يتبث تقييد الفواتير المتعلقة بالإصلاحات في الدفاتر مما جعل الخبير يستبعدا في احتساب قيمة التعويض و حدد التعويض عنها جزافيا في مبلغ 67000,00 درهم، لكن حيث أنه في غياب الادلاء بفواتير نظامية تتبث قيمة الاصلاحات فإنه يتعين استبعادها كليا في احتساب قيمة التعويض وحيث إن الخبير حدد قيمة التعويض عن الاصلاحات والتحسينات في مبلغ جزافي دون الاعتماد على فواتير أو أي وثيقة تتبث صحة هذه الاصلاحات ، ملتصا بالحكم استبعاد التقرير المذكور والحكم باجراء خبرة مضادة .

وارفق المذكرة بنسخة من كتاب موجه الى السيد الخبير.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 15/03/2023 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 05/04/2023.

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن أسباب استئنافه على النحو المسطر أعلاه .

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف انعدام التعليل لعدم الأخذ بنتائج الخبرة المأمور بها ابتدائيا و أنه يتدارك إغفال الإدلاء بالوثائق و التصريحات الضريبية و يدلي خلال هذه المرحلة بمقتطف عن التصريحات الضريبية من سنة 2016 إلى سنة 2020

و حيث أنه تفعيلا للأثر الناشر للاستئناف فقد أمرت هذه المحكمة تمهيدا بإجراء خبرة تقويمية للأصل التجاري عهد بها إلى الخبير عبد الواحد (ش.) الذي وضع تقريره بملف النازلة تبين بالاطلاع عليه أن الأمر يتعلق بمحل يوجد بـ [العنوان] بمساحة تقدر بـ 13,5 متر مربع و سدة خشبية 8 أمتار و هو مجهز بكونطور و رفوف و قطع غيار و بطاريات و كاميرا المراقبة و كل ما يتعلق بصيانة السيارات لكون النشاط الممارس بالمحل يتعلق ببيع البطاريات و زيوت السيارات بمشاهدة 450,00 درهم و قد خلص الخبير إلى اقتراح تعويض عن قيمة حق الإيجار بمبلغ 382200,00 درهم باعتماد سومة سوقية مقدرة في 5000 درهم مما يتعين الأخذ به بالنظر لطول المدة الكرائية الممتدة منذ 1984 حيث تم شراء الحق في الكراء بمبلغ 25000 درهم وكذا بالنظر لهزالة السومة الكرائية بمبلغ 450 درهم فقط كما حدد عن عنصر الزبناء والسمعة التجارية مبلغ 52380,00 درهم معتمدا نسبة 30% من المعدل السنوي للدخل المهني على ضوء الكشوفات الضريبية للسنوات 2016 إلى 2020 و حدد مبلغ 20000,00 درهم عن قيمة الإصلاحات و التحسينات باعتماد الفواتير المدلى بها و معاينة الخبير لتجهيزات المحل و عن تكاليف الرحيل حدد تعويضا بمبلغ 5000 درهم ليكون المجموع هو 459580,00 درهم بعد استبعاد باقي العناصر غير المعتبرة قانونا في احتساب التعويض عن فقدان الأصل التجاري و بتعلق الأمر بمصاريف الاستقرار و تكاليف أصل تجاري مماثل مما يناسب القول و التصريح بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله و ذلك بالرفع من المبلغ المحكوم به إلى حدود 459580,00 درهم

حيث أنه يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا انتهائيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بجعل المبلغ المحكوم به مقابل الافراغ محدا في 459.580 درهم وجعل

