

# Indemnité d'éviction : La cour d'appel, usant de son pouvoir d'appréciation, augmente le montant de l'indemnité en se fondant sur les éléments d'une première expertise (CA. com. Casablanca 2023)

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 61248	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3618
<b>Date de décision</b> 20230530	<b>N° de dossier</b> 2023/8206/1204	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Reprise pour usage personnel, Réformation du jugement, Pouvoir d'appréciation du juge, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Droit au bail, Contestation de l'expertise, Clientèle et achalandage, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur l'évaluation d'une indemnité d'éviction dans le cadre d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la force probante de rapports d'expertise successifs et contradictoires. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise et fixé l'indemnité sur la base d'un second rapport d'expertise, moins-disant que le premier. L'appel principal du preneur contestait l'objectivité de ce second rapport et la sous-évaluation de son fonds, tandis que l'appel incident du bailleur en sollicitait la réduction. La cour écarte le second rapport d'expertise retenu par les premiers juges et fonde sa décision sur les conclusions du premier rapport, estimant que celui-ci a été établi dans le respect du contradictoire et sur la base des documents pertinents, incluant les déclarations fiscales. Elle retient que l'indemnité doit comprendre la valeur du droit au bail, les frais de déménagement ainsi qu'une compensation pour la perte de la clientèle et de l'achalandage. Faisant usage de son pouvoir d'appréciation, la cour réévalue l'indemnité en considération de l'ancienneté de l'exploitation, de la nature de l'activité et de la situation du local. En conséquence, la cour d'appel de commerce réforme le jugement entrepris en augmentant substantiellement le montant de l'indemnité d'éviction et rejette l'appel incident du bailleur.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد عبد العاطي (ب.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 01/03/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 7096 بتاريخ 29/06/2022 في الملف عدد 2304/8219/2021 و القاضي في منطوقه : في الشكل : قبول الطلبين الأصلي والمضاد .

في الموضوع : الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ للاستعمال الشخصي والحكم بإفراغ المدعى عليه من المحل موضوع النزاع مقابل تعويض عن الافراغ يؤديه المدعين الأصليين قدره 100.000 درهم وتحميلهم الصائر ورفض باقي الطلبات .

حيث ان ملف الدعوى خال مما يثبت تبليغ الحكم المستأنف للمستأنف مما يكون معه الاستئناف الأصلي والفرعي قد قدما وفق صيغته القانونية صفة و أجلا و أداء فهما مقبولين شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن ورثة (ح.) العربي تقدموا بمقال بواسطة دفاعهم أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 02/03/2021 والذي يعرضون من خلاله أن مورثهم كان يكري للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بسومة كرائية شهرية قدرها 1800 درهم و ان سبق ان وجهوا اندرا للمدعى عليه قصد استرجاع المحل من اجل الاستعمال الشخصي بتاريخ 20/10/2020 بقي دون نتيجة لأجل ذلك يلتمسون الحكم بالمصادقة على الإنذار و الحكم بإفراغ المدعى عليه السيد عبد العاطي (ب.) هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بـ [العنوان] تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير في التنفيذ و الحكم بالنفاذ المعجل مع الصائر

و ارفقو المقال بنسخة من عقد كراء و اندار مع محضر تبليغه

و بجلسة 07/04/2021 تقدم نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 07/04/2021 دفع من خلال بخلو الملف مما يثبت ان المدعين ورثة (ح.) و ان الانذار المبلغ للعارض يشوبه الابهام و الغموض بخصوص الشخص المتوصل به اد انه بالرجوع الى توقيع الشخص المتوصل بالانذار يتضح ان المتوصل به هو السيد شرقي (ب.) في حين انه بالرجوع الى الاسم المضمن بالصفحة الأولى من الاندر نجد ان الاسم المضمن بها هو شرقي (ب.) و تحتها بنعاد مما يجعل من الانذار مختل شكلا بالإضافة الى مكترى مند ما يزيد عن 10 سنوات و انه اصبح له سمعة تجارية و زبناء و اصل تجاري كما يؤدي الواجبات الضريبية مما يتعين معه رفض الطلب و في الطلب المضاد التمس القول باحقية في التعويض المستحق له قانونا م الحكم تمهيدا باجراء خبرة قصد تقويم التعويض جراء مختلف الضرار و الخسائر التي ستلحقه أخذاً بعين الاعتبار كل العناصر المادية و المعنوية و قيمة حق الكراء مع حفظ حقه في التعقيب على الخبرة و تحديد طلباته النهائية على ضوءها و ارفق المذكرة بنسخة لعقد كراء و اشعار ضريبي

و بجلسة 28/04/201 ادلى نائب المدعين صورة لرسم ارائة

و بجلسة 12/05/2021 تقدم نائب المدعى عليه و ادلى بنسخة من السجل التجاري

و بناء على ادراج القضية بعدة جلسات كانت اخرها جلسة 19/05/2021 فتقرر اعتبار القضية و اتم حجزها للمداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 26/05/2021

و بناء على الحكم التمهيدي رقم 1028 الصادر بتاريخ 26/05/2021 القاضي باجراء خبرة تقويمية انتدب للقيام بها الخبير [عمر نصير]

و بجلسة 29/12/2021 تقدم نائب المدعى عليه بمذكرة تعقيب عن الخبرة أوضح من خلالها ان الخبرة جد مضررة بمصالح العارض و لا تتلائم و قيمة المحل التجاري موضوع الخبرة المنجزة خاصة و ان المحل يعرف رواجاً تجارياً كبيراً و التمس أساساً اجراء خبرة حسابية مضادة و احتياطياً المصادقة على تقرير الخبرة و شمول الحكم بالنفاد المعجل و تحميل المدعين صائر الدعوى

و خلال نفس الجلسة ادلى نائب المدعين بمذكرة تعقيب التمسوا من خلالها اجراء خبرة مضادة

و بناء على ادراج الملف بعدة جلسات كانت اخرها جلسة 02/02/2022 ادلى خلالها نائب المدعى عليه بمقال إصلاحى التمس من خلاله الاشهاد له بإصلاح مقاله المضاد و ذلك باعتبار تسم الشخصي هو عبد العاطي (ب.) كما ادلى نائب المدعين بمذكرة تعقيب على الخبرة دفع من خلالها ان تقرير لم يتسم بالموضوعية و التمس اجراء خبرة مضادة و ارفق المذكرة بصور فوتو غرافية فتقرر اعتبار القضية جاهزة و تم حجزها للمداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 09/02/2022

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 09/02/2022 تحت عدد 231 القاضي باجراء خبرة تقويمية عهدت مهمة القيام بها للخبير [موسى الجلولي].

و بناء على تقرير الخبرة المنجزة المودع لدى كتابة ضبط هذه المحكمة و الذي خلص فيه الخبير الى تحديد التعويض المستحق عن إفراغ المحل موضوع النزاع في مبلغ 100.000 درهم.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة تعقيب بعد الخبرة مع ملتزم اجراء خبرة مضادة بجلسة 15/06/2022 جاء فيها ان ما خلص اليه الخبير لا يتناسب و القيمة الحقيقية للمحل موضوع النزاع خصوصاً انه يمارس نشاطه التجاري منذ عشر سنوات و له زبناء و سمعة تجارية و معروف بنشاطه التجاري في بيع الافرشة كما انه مكن الخبير من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة 2017-2018-2019-2022 و جميع الوثائق اللازمة للقيام بمهمته في حين خلص الى حرمانه من عنصرين مهمين في تحديد قيمة الأصل التجاري و ان الخبرة المنجز يغلب عليها طابع المحاباة و مبالغ فيها، لذلك يلتزم الامر باجراء خبرة مضادة مع حفظ حقه في التعقيب عليها، و ارفق المذكرة باستدعاءين، محضر معاينة، شكاية، مراسلتين، صور فوتوغرافية، اصل تجاري، وناثق توصل بها الخبير بخصوص التصاريح الضريبية و محضر معاينة يفيد المنع من فتح محل.

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 الابتدائي قد خالف الصواب فيما قضى به من تعويض باعتداده على خبرة الخبير [موسى الجلولي] بالرغم من ان العارض قد طعن فيها جملة وتفصيلاً وأكثر من ذلك فان الحكم الابتدائي جاء ناقص التعليل وان نقصان التعليل يوازي انعدامه وفق ما استقر عليه العمل القضائي المحكمة النقض ومن جهة اولى فإن الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد [موسى الجلولي] يغلب عليها طابع المحاباة والتحيز للطرف المدعي ، خاصة اذا ما علنا ان السيد الخبير قام بانجاز الخبرة المأمور بها من طرف المحكمة في غياب العارض ، لكونه قام بانجازها في غير وقتها المحدد من طرفه بمقتضى الاستدعاء الموجه لنا والمؤرخ في 2022/03/03 على الساعة 11 صباحاً ومن جهة ثانية قد قمنا بانجاز معاينة بتاريخ انجاز

الخبرة 2022/03/23 بكوننا قد حضرنا للمحل موضوع الخبرة قبل التاريخ المحدد لها وبقينا هناك الى غاية انجاز المعاينة من طرف المفوض القضائي السيد [عبد الفتاح لكردي] ، كما تقدمنا بشكايته في مواجهة الخبير المعين [موسى الجلولي] ومن جهة ثالثة ان السيد الخبير قام بمراسلتنا بمقتضى رسالته المؤرخة في 2022/04/21 يشعرا فيها بتخلف موكلنا عن الحضور لانجاز الخبرة ، ويشعرا بمدته بالوثائق لاستكمال مهمته ما يقع دليلا على ان السيد الخبير قام بانجاز الخبرة بصفة انفرادية بحضور الاطراف المدعية فقط ، وانه التمس منا بمقتضى رسالته الموجهة الينا تمكينه من الوثائق فقط وقد توصلنا بالرسالة مع كتابة ملاحظة في نظير المراسلة المتوصل بها والتي جاء فيها ما يلي " توصلت بالنيابة دة فاطمة (ح.) عن الاستاذة [سعاد كيال] بتاريخ 2022/04/22 على الساعة 13.50 دقيقة مع ملاحظة اننا لم نتخلف عن الحضور للخبرة وحضرنا في الموعد المحدد مع الموكل الذي بدوره حضر وتبين حضرتم قبل الموعد وساعة انجازها ونخبركم اننا سنوافيكم بالمطلوب مع تحديد تاريخ جديد لانجاز الخبرة " وانه سيتضح للمحكمة ان الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد [موسى الجلولي] لا تتسم بطابع الموضوعية اطلاقا، وانما يغلب عليها طابع المحاباة المبالغ فيه للطرف المدعي، خاصة وانه وبحضورنا للخبرة المحددة بتاريخ 2022/05/08 على الساعة 10 صباحا " جاء على لسان السيد الخبير سؤال ل احد الاطراف المدعية هل المحامي سيحضر فاجابت لا اعلم ، فاجابها بانه يمكننا انتظاره " وهنا تطرح علامة استفهام كبيرة ففي التاريخ الاول المعين لانجاز الخبرة 2022/03/23 على الساعة 11 صباحا حضر السيد الخبير قبل الوقت المحدد لانجاز الخبرة وقام بانجاز مهمته دون ان يكلف نفسه عناء الاتصال بنا او انتظارنا لغاية الوقت المحدد من طرفه ، ليبيدي رغبته في انتظار دفاع الطرف المدعي في الخبرة المنجزة بتاريخ 2022/05/08 على الساعة 10 صباحا مع العلم ان الوقت كان قد مر ب 10 او 15 دقيقة عن الوقت المحدد من طرفه وهنا يطرح السؤال لماذا السؤل لماذا انتقل السيد الخبير لانجاز الخبرة بصفة انفرادية في غير وقتها المحدد ؟ ولو كان السيد الخبير قد حضر انجاز الخبرة الأولى في وقتها المحدد هل كان سيحدد موعدا اخر ؟ ولو كان السيد الخبير حسن النية لماذا ظل يسأل عن حضور دفاع الطرف المدعي والحال ان الوقت قد مر ب 10 أو 15 دقيقة كما سبق القول وسيتضح للمحكمة ان تعنت السيد الخبير في مواجهة السيد الخبير في مواجهة العارض وحرمانه من حقه الكامل عن لتجاري ناتج عن علمه بكوننا قد تقدمنا في مواجهته بشكايته امام السيد وكيل الملك لدى المحك كمة الزجرية بالدار البيضاء كما وتجب الاشارة الى ان السيد الخبير لا يتسم بالنزاهة والموضوعية في اجراء الخبرات المسندة له خاصة اذا ما علمنا ان هناك مجموعة من الشكايات مقدمة في مواجهته امام السيد وكيل الملك لدى الابتدائية الزجرية بالدار البيضاء بالاضافة الى شكايتنا ومن جهة رابعة فإن الشاسع بين الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد [عمر نصير] والذي حدد الاصل التجاري في 241.000,00 درهم ، والخبرة المنجزة من طرف السيد [موسى الجلولي] والذي حدد قيمة الاصل التجاري في 100.000,00 درهم ، يدل على انعدام الموضوعية بخصوص انجازها ومن جهة خامسة فإنه لا يمكن بأي حال من الاحوال تصور اصل تجاري بدون سمعة تجارية وزبائن ، فاي نشاط تجاري مهما كانت طبيعة له زبائن وسمعة تجارية ، فبالاحرى نشاط العارض التجاري المحدد في بيع ليساسفة وتشكل الافرشة المنزلية الذي يعرف رواجا كبيرا بالنظر لموقع المحل المتواجد بمنطقة شعبية سوفا كبيرا ومهما و به محلات تجارية مختصة في التجارة وبها رواج تجاري مهم ، كما يوجد في مواجهته تجمع كبير التجاري منذ مدة منذ عشر من جهة سادسة وبالرجوع الى الصور الفوتغرافية للمحل فالعارض يمارس نشاطه سنوات وان له زبناء وكذا سمعته بالمحكمة التجارية بالمحل ومعروف بين الناس بنشاطه في عروف بين الناس بنشاطه في بيع الأفرشة المنزلية هذا وتجب الاشارة كذلك الى ان المدعين يتعرضون للعارض في ممارسة تجارته وانه تقدم في مواجهتهم بشكايته من اجل السب والشتم والازعاج والتعرض للعمال اثناء اداء عملهم، ليصل بهم الامر في اخر المطاف الى منع العارض من فتح محله والذي لازال لغاية يومه مغلقا حارمين العارض من مداخيل مالية مهمة (تقدم العارض بشكايات في الموضوع ) ومن جهة سابعة فإن العارض نازع في الخبرة الأولى المنجزة من طرف الخبير السيد [عمر نصير] كونها لا تلاءم وقيمة الاصل التجاري مع العلم انها قد حددت عنصر السمعة التجارية والزبناء ليجد العارض نفسه امام خبرة الخبير [موسى الجلولي] والتي ضربت بعرض الحائط مقتضيات الفقرة 3 من المادة 7 من القانون 49.16 اذ بالرغم من ان العارض قد مكن الخبير [موسى الجلولي] من التصريحات الضريبية للسنوات الاربع الاخيرة 2017-2018-2019-2022 وجميع الوثائق اللازمة للقيام بمهمته خلص في النهاية الى حرمان العارض من عنصرين مهمين في تحديد قيمة الاصل التجاري وأن التعويض عن الاصل التجاري وحسب مقتضيات الفصل اعلاه ينبنى اساسا على التصريحات الضريبية للسنوات الاربع الاخيرة اضافة ما انفقه التاجر من تحسينات واصلاحات ان وجدت و مصاريف التنقل وأن العارض قد مكن السيد الخبير من جميع الوثائق اللازمة بما فيها التصريحات الضريبية للسنوات الاربع الاخيرة وبذلك يكون السيد الخبير [موسى الجلولي] قد اخفق في انجاز مهمته بعدم تقيده

بمقتضيات الامر التمهيدي و بعدم تحديد التعويض عن عنصري الزبناء والسمعة التجارية ، ملتصقا بقبول المقال شكلا وموضوعا الحكم باجراء خبرة تقويمية جديدة تعهد لخبير مختص يستدعى لها جميع الاطراف مع حفظ حق العارض في التعقيب عليها . أرفق المقال ب: نسخة حكم وصورة لشكاية في مواجهة الخبير وصورة لقرار صادر في مواجهة الخبير .

و بناء على إلقاء المستأنف عليهم بمذكرة جواب مع استئناف فرعي بواسطة نائبهم بجلسة 25/04/2023 التي جاء فيها أن المستأنف استند في طعنه على الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد [موسى الجلولي] معتبرا أنها لا تتسم بالموضوعية و يغلب عليها طابع المجاملة والمحاباة ومعتبرا أن الخبرة أنجزت في غيابه كما أن هذه الخبرة منحتة تعويضا جدا هزيل و ملتصقا بإجراء خبرة جديدة وأن الخبرة و على عكس ما سرده المستأنف كانت حضورية و احترمت مقتضيات الفصل 63 من ق م م إذ أن السيد الخبير حدد يوم 2022/03/23 على الساعة الحادية عشر صباحا كموعدا لانجاز الخبرة ولم ينتقل إلى عين المكان الا بعد تأكده من توصل كافة الأطراف في حين حضر الفريق العارض و تخلف المستأنف وكان حاضرا بالمحل مستخدمه السيد شرقي (ب.) وأن الخبير و احتراما لحقوق الدفاع و بعد توصله بكتاب من عند دفاع المستأنف يشرح من خلاله أسباب تخلفه عن الحضور حدد موعدا ثانيا لانجاز الخبرة في يوم 2022/05/10 على الساعة العاشرة صباحا إذ حضره كافة الأطراف وتم انجاز محضر يوثق واقعة الحضور وأن النقاش الذي اطنب فيه المستأنف حول عدم حضورية الخبرة أصبح و العدم سواء مادام انه لم يتضرر من طريقة انجاز الخبرة ولم تفوت عليه فرصة الإدلاء بتصريحاته وبوثائقه وأن ما سرده من نقاش حول سؤال السيد الخبير للعارضين عن دفاعهم هو قول مشروع ليتأكد من حضور الأطراف وليس بتقرير الخبرة ما يفيد انه أبدى رغبته في انتظار دفاع العارضين وان ذلك من صنع المستأنف ليبرر طلبه بإجراء خبرة مضادة كما أن الخبرة المنجزة و عكس ما جاء بعريضة الاستئناف كانت موضوعية وناقشت كل الوثائق المدلى بها من الطرفين، إذ أن السيد الخبير احترم ماهية الحكم التمهيدي و وصف المحل التجاري ووصفا دقيقا وحدد قيمة الأصل التجاري على ضوء ما نصت عليه الفقرة 3 من المادة 7 من قانون 16.49 وانه حينما لم يمنح التعويض عن فقدان عنصري الزبناء و السمعة التجارية استند على الوثائق التي أدلى بها المستأنف و المتعلقة بشواهد رقم الأعمال المصرح بها من 2017 إلى 2020 والتي تفيد انه لم يتقدم بالتصاريح عن هذه السنوات وبالتالي فان المستأنف لا يستحق التعويض عنهما لانعدام السند المنصوص عليه بالفقرة 3 من مادة 7 من قانون 16.49 وأن عنصري السمعة التجارية و الزبائن لا تقاس بالممارسة و بالنشاط المزاوول ولكن يقاس و يحدد بناءا على رقم المعاملات الذي ينتجه التاجر خلال السنة المالية و المستأنف لم يثبت بما يفيد أن إفراغ المحل سيفقده رقم معاملات مرتفع وبالتالي يبقى من حقه التعويض عن فقدان حق الإيجار و ما أنفقه من تحسينات و إصلاحات وأن المستأنف لازال يقارن بين خبرة السيد [موسى الجلولي] التي صادقت عليها المحكمة و خبرة السيد [عمر نصير] التي استبعدتها المحكمة لعلها والتي أشار من خلالها هذا الأخير أن المحل التجاري موضوع الخبرة لن يحقق أي مبيعات خلال سنة 2017 إلى 2019 و بالتالي لم يكن للمحل زبناء حتى يمكن منح المستأنف التعويض عن فقدان الزبناء و السمعة التجارية و يتضح بالتالي أن الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد [موسى الجلولي] المعروف لدى كافة محاكم الاستئناف بالدار البيضاء بنزاهته و موضوعيته جاءت مطابقة للواقع و للحالة التي يوجد عليها المحل التجاري و تبقى أوجه الاستئناف المقدمة في مواجهة هذا التقرير عديمة الأساس و يتعين ردها و الحكم وفق الاستئناف الفرعي وفي الاستئناف الفرعي فإن الحكم الابتدائي قد صادف الصواب حينما صادف على خبرة السيد [موسى الجلولي] وأن الخبرة المنجزة احترمت مقتضيات الفصل 63 وما يليه من ق م م وبالتالي جاءت حضورية في حق الجميع وأن العارضين سبق وان نازعوا في الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد [عمر نصير] لكونها لم تتسم بالموضوعية وانحازت بشكل واضح للطرف المكترى في حين ان تقرير الخبرة المنجزة من طرف [موسى الجلولي] أجاب بكل دقة عن ماهية الحكم التمهيدي خصوصا فيما يتعلق بتحديد قيمة الأصل التجاري لكون المكترى لم يصرح بالضرائب عن أربع سنوات الأخيرة وفق ماتنص عليه الفقرة التالية من المادة 07 من قانون 16.49 وبالتالي فإن السيد الخبير كان على صواب حينما لم يمنحه أي تعويض عن هذا الحق وأن العارضين يؤاخذون الخبير المنتدب فقط في مسألة تحديد التعويض عن حق الإيجار إذا احتسب تعويضا لمدة أربع سنوات والحال أن المكترى يستحق فقط تعويض عن ثلاث سنوات والمحكمة لم تكن على صواب حينما لم تأخذ بعين الاعتبار دفعات العارضين ومنحت المستأنف التعويض المحدد في تقرير الخبرة مما يتعين معه تأييد الحكم الابتدائي مع تعديله و ذلك بحصر التعويض مقابل الإفراغ في مبلغ تسعون ألف درهم ، ملتصقون في الاستئناف الأصلي عدم قبوله شكلا وموضوعا برده والحكم وفق الاستئناف الفرعي وفي الاستئناف الفرعي قبوله شكلا وتأييد الحكم الابتدائي مع تعديله و ذلك بحصر التعويض مقابل الإفراغ

في مبلغ تسعون الف درهم وتحميل المستأنف الصائر .

و بناء على إدلاء المستأنف بمذكرة تعقيب بواسطة نائبه بجلسة 23/05/2023 التي جاء فيها من حيث مذكرة التعقيب من جهة أولى فإن القول بان استئناف العارض غير مقبول هو والعدم سواء وأن العارض تقدم باستئناف الحكم عدد 7096 الصادر بتاريخ 2022/06/29 وان الحكم القطعي شامل للحكم التمهيدي ، بالإضافة الى ان المشرع لم يرتب اي جزاء عن ذلك عن استئناف الحكم استئناف الحكم القطعي دون الحكم التمهيدي وفي هذا الطار فقد صدر القرار عدد 3901 المؤرخ في 2008/11/12 ملف مدني عدد 2006/3/1/1073 والقاضي بما يلي " استئناف الحكم القطعي القاضي برفض الطلب لا يمنع محكمة الاستئناف من اجراء بحث او خبرة لتحقيق الدعوى استنادا للاثر الناشر ، ولا يحول دون ذلك عدم استئناف الحكم التمهيدي الذي افضى برفض الطلب والذي لا يكتسب اي حجية " ومن جهة ثانية أن المستأنف عليهم ولغاية يومه يتقاضون بسوء نية في مواجهة العارض بالادعاء بانه تخلف عن انجاز الخبرة ، والحال اننا كدفاع انتقلنا رفقة موكلنا قصد انجاز الخبرة في موعدها الاول ووصلنا قبل الوقت لنفاجأ بان السيد الخبير قد حضر الى المحل موضوع الخبرة على الساعة 9 صباحا والحال ان الموعد المحدد من طرفه هو الساعة 11 صباحا ومن جهة ثالثة ان السيد الخبير قام بمراسلتنا بمقتضى رسالته المؤرخة في 2022/04/21 يشعرونا فيها بتخلف موكلنا عن الحضور لانجاز الخبرة ، ويشعرونا بمداه بالوثائق لاستكمال مهمته و قد توصلنا بالرسالة مع كتابة ملاحظة في نظير المراسلة المتوصل بها والتي جاء فيها ما يلي " توصلت بالنيابة دة فاطمة (ح.) عن الاستاذة [سعاد كيال] بتاريخ 2022/04/22 على الساعة 13.50 دقيقة مع ملاحظة اننا لم نتخلف عن الحضور للخبرة وحضرنا في الموعد المحدد مع الموكل الذي بدوره حضر وتبين انكم حضرتم قبل الموعد وساعة انجازها " نخبركم اننا سنوافيكم بالمطلوب مع تحديد تاريخ جديد لانجاز الخبرة " هذا والغريب في الأمر أن السيد الخبير هو من حضر لانجاز الخبرة في غير وقتها المحدد ليقوم بوضع كتاب بالملف الموضوع الملف الحالي على اننا نحن من تخلفنا عن انجاز الخبرة واننا نحن من التمسنا تمديد الاجل ، والحال اننا قد قمنا بانجاز معاينة في الموضوع المنجزة من طرف المفوض القضائي السيد [عبد الفتاح لکرد] تثبت حضور السيد الخبير لانجاز الخبرة قبل وقتها المحدد وهو محضر رسمي لا يطعن فيه الا بالزور هذا وان العارض يتحدى المستأنف عليهم في الادلاء بالكتاب المدعى به اسباب تخلفنا عن الحضور لانجاز الخبرة الأولى وتحديد موعد ثاني لانه لا وجود له اطلاقا الا في مخيلتهم وأنه سيتضح للمحكمة ان الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد [موسى الجلولي] لا تتسم بطابع الموضوعية اطلاقا، وانما يغلب عليها طابع المحاباة المبالغ فيه للطرف المستأنف عليه ، خاصة اذا ما علمنا ان المبلغ المحدد في الخبرة سبق للمدعين ان اقترحوه على حوه على العارض في اطار الصلح فقط ومن جهة رابعة فإن الفرق الشاسع كما سبق القول في مقالنا بين الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد [عمر نصير] والذي حدد مبلغ الاصل التجاري في 241.000,00 درهم ، والخبرة المنجزة من طرف السيد [موسى الجلولي] والذي حدد قيمة الاصل التجاري في 100.000,00 درهم ، يدل على انعدام الموضوعية بخصوص انجازها وأنه وبرجوع المحكمة كذلك الى تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد [موسى الجلولي] لكم بانه يشير الى ان العارض لم يمكنه من التصريحات الضريبية عن السنوات المطالب بها وكدفاع قد مكنا السيد الخبير شخصيا بواسطة رسالتنا من جميع الوثائق اللازمة بما فيها التصريحات الضريبية للسنوات الاربع الاخيرة ، تمثل تصاريح الاقرار برقم الاعمال نظام المساهمة المعنية الموحدة صادرة عن المديرية الاقليمية للضرائب عن الدخل عن السنوات من سنة 2017 الى غاية سنة 2020 ، وان السيد الخبير توصل بها شخصيا بتاريخ 2022/04/26 ثم ينتقل السيد الخبير فيما بعد في تقريره عند تحديد قيمة الاصل التجاري الى القول بان العارض لم يدع التصاريح عن السنوات من سنة 2017 الى سنة 2020 والمعبر عنها بالفرنسية وبالتالي لم نحدد التعويض وأن انكار السيد الخبير توصله بالتصريحات الضريبية بتقريره والحال ان رسالتنا المتوصل بها من طرفه والحديث عنها بعد ذلك في تقرير تبين وتوضح بجلاء سوء نيته والتناقض في انجاز الخبرة المسندة له وبالتالي حرمان العارض ، من حقوقه التي يخولها له القانون وبذلك يكون السيد الخبير [موسى الجلولي] قد اخفق في انجاز مهمته بعدم تحديد التعويض عن عنصري الزبناء والسمعة التجارية ، كما لم يتقيد بمقتضيات الامر التمهيدي مما يكون معه العارض محق في طلب اجراء خبرة مضادة تسند لخبير مختص يستدعى لها جميع الاطراف حفظ الحق في التعقيب عليها ومن حيث الاستئناف الفرعي فان ما جاء بالاستئناف الفرعي للمستأنف عليهم لا يرقى الى الحقيقة في شيء خاصة بوجود اختلالات الموضوعية التي شابت تقرير الخبرة المنجزة من طرف السيد الخبير [موسى الجلولي] الذي اعتمد في تقريره على التحيز التام للطرف المستأنف فرعيا في تحديد باقي التعويضات هذا بالإضافة الى كون التعويض عن الحق في الايجار يتم بناء على رقم معاملات من 1 الى 5 وبناء على معطيات اخرى في

مقدمتها الاقدمية وأن العارض كان يشتغل بالمحل منذ سنة 2010 ، ملتمسا من حيث مذكرة التعقيب الامر باجراء خبرة حسابية مضادة تسند لخبير مختص ، و يستدعى لها جميع الاطراف ومع حفظ حق العارض في التعقيب عليها ومن حيث الاستئناف الفرعي بعدم القبول . أرفقت ب: جواب على مراسلة .

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 23/05/2023، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعلُ الملفِ في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 30/05/2023

**\*\* التعليل \*\***

– في الاستئناف الأصلي والفرعي:

حيث أسس المستأنفين اصليا وفرعيا استئنافيهما على ما سطر أعلاه من أسباب.

وحيث ان المحكمة يرجوعها الى وثائق الملف وخاصة الخبرة المنجزة من قبل السيد الخبير [عمر نصير] المامور بها في المرحلة الابتدائية ثبت لها بانها أنجزت في احترام لنقاط الحكم التمهيدي المسند المهمة لمنجزها وتمت في حضور طرفي الدعوى واستنادا على تصريحاتهما والوثائق المدلى بها من طرفهما وأيضا بعد الوقوف على عين المكان ووصف المحل موضوع هذه الدعوى المتواجد بـ [العنوان] بمدينة الدار البيضاء والمستغل من طرف المستأنف اصليا منذ سنة 2010 في نشاط صناعة الافرشة المنزلية بسومة حالية تبلغ 1800 درهم وخاضع لتضريب الجزافي، وبعد الرجوع الى ما خلص الخبير فيها تبين ان السومة الحالية لمحل مماثل للمحل التجاري موضوع الدعوى البالغ مساحته 3,70 متر طولا و3,80 عرضا محددة في 2500 درهم مما يكون معه التعويض المستحق عن الحق في الكراء محدد في مبلغ 42.000 درهم، وعن عنصر السمعة والزينة 128.000 درهم (2 × 64.000)، وفي غياب أي تحسينات مثبتة، ومصاريف انتقال محدد في مبلغ 6000 درهم يكون التعويض المستحق للمستأنف اصليا مقابل افراغه من المحل التجاري موضوع الدعوى محدد في مبلغ 176.000 درهم اعتمادا على ما جاء في تقرير الخبرة ووثائق الملف وما للمحكمة من سلطة تقديرية مراعاة لمساحته ونشاط المزاولة فيه وطول مدة الكراء والسومة الكرائية والتصريحات الضريبية.

وحيث انه استنادا الى ما سطر أعلاه يتعين اعتبار الاستئناف الأصلي وتعديل الحكم المستأنف وذلك برفع المبلغ المحكوم به الى (176.000 درهم) وتأييده في الباقي، وجعل الصائر بالنسبة، وبرد الفرعي مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: بقبول الاستئناف الأصلي والفرعي.

في الموضوع : اعتبار الاستئناف الأصلي وتعديل الحكم المستأنف وذلك برفع المبلغ المحكوم به الى (176.000 درهم) وتأييده في الباقي، وجعل الصائر بالنسبة، وبرد الفرعي مع إبقاء الصائر على رافعه.