Indemnité d’éviction : la preuve de la clientèle et de la réputation commerciale est subordonnée à la production des déclarations fiscales des quatre dernières années (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63576	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 4707
Date de décision 20230725	**N° de dossier** 2023/8205/11	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Indemnité d'éviction, Baux	**Mots clés** Réduction de l'indemnité, Preuve par déclarations fiscales, Pouvoir d'appréciation du juge, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Évaluation de l'indemnité, Délai de six mois, Clientèle et réputation commerciale, Bail commercial, Action en indemnisation
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi de deux appels croisés relatifs à la fixation d'une indemnité d'éviction, le tribunal de commerce ayant condamné le bailleur au paiement d'une somme à ce titre. Le bailleur soulevait l'irrecevabilité de l'action du preneur au motif que ce dernier, ayant déjà formé une demande reconventionnelle déclarée irrecevable dans l'instance en validation de congé, était forclos à agir de nouveau en application de l'article 27 de la loi 49-16. Le preneur contestait quant à lui le montant de l'indemnité, qu'il estimait insuffisant faute de prise en compte de la clientèle et de la réputation commerciale. La cour d'appel de commerce écarte le moyen tiré de l'irrecevabilité, jugeant que le rejet pour un motif de procédure de la demande reconventionnelle initiale n'éteint pas le droit du preneur d'engager une action principale en indemnisation dans le délai de six mois suivant la décision d'éviction définitive. Sur le fond, la cour rappelle que la valeur des éléments incorporels du fonds de commerce ne se déduit pas de la seule ancienneté de l'occupation mais doit être établie, conformément à la loi, par la production des déclarations fiscales des quatre dernières années. En l'absence de ces éléments, la cour confirme l'exclusion de la clientèle et de la réputation du calcul de l'indemnité. Le jugement est donc réformé uniquement sur le montant des frais de déménagement, l'appel du preneur étant rejeté et celui du bailleur partiellement accueilli.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون حيث تقدم السيد عبد الله (غ.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 28/12/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 7106 بتاريخ 29/06/2022 في الملف عدد 6523/8205/2021 و القاضي في منطوقه : في الشكل: بقبول الطلب. في الموضوع : بأداء المدعى عليه (السيد عبد السلام (ن.)) لفائدة المدعي (السيد عبد الله (غ.)) تعويضا قدره 115.900,00 درهم مع الاجبار في الأدنى و تحميله الصائر و رفض الباقي. و حيث تقدم السيد عبد السلام (ن.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 15/5/2023 تستأنف بمقتضاه نفس الحكم السابق . في الشكل : حيث إن الاستئنافين الأصليين قدما على الصفة و الشكل المتطلبين قانونا و يتعين لذلك التصريح بقبولهما شكلا . و في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد عبد الله (غ.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 18/06/2021 يعرض فيه أنه كان يكتري من المدعى عليه المحل الكائن بـ [العنوان] أسفي لأكثر من 35 سنة و أن المكري قام باسترجاع المحل لاستعماله الشخصي بعد أن أمرت المحكمة بإجراء خبرة حددت قيمة التعويض للإفراغ في مبلغ 120.000 درهم إلا أن المدعي ارتأى أن ذلك التعويض مجحف و أن الخبير لم يكن محايدا و التمس إجراء خبرة مضادة دون تقديم ملتمساته النهائية مما يبقى معه محقا في المطالبة بتعويض مناسب عن افراغ الاصل التجاري بالعنوان أعلاه ملتمسا الحكم بتعويض مسبق مقابل إفراغ الاصل التجاري الكائن بـ [العنوان] أسفي قدره 200.000 درهم مع الحكم تمهيديا باجراء خبرة حسابية لتحديد قيمة التعويض الحقيقي عن الإفراغ مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب والصائر و جعل الإكراه في الأقصى. وأرفق مقاله بنسخة تبليغية للقرار الاستئنافي عدد 2445 وصورة من محضر تنفيذه. و بناء على الحكم التمهيدي عدد 1679 الصادر بتاريخ 22/09/2021 والقاضي بإجراء خبرة تقويمية تعهد مهمة القيام بها للخبير السيد عمر (ن.). بناء على تقرير الخبرة المودع بكتابة الضبط هذه المحكمة بتاريخ 22/03/2022. و بناء على مذكرة بعد الخبرة للمدعي المدلى بها بواسطة نائبها بجلسة 15/06/2022 و التي جاء فيها أن ما خلص إليه تقرير الخبير من استحقاق المدعي لمبلغ 194.000,00 درهم مخالف تماما لقيمة الأصل التجاري الذي تبلغ قيمته أكثر من 800.000,00 درهم، ذلك أن الأصل التجاري كان يتواجد بمنطقة تعرف رواجا تجاريا مهما الأمر الذي يجعل قيمة الأصول التجارية بهذه المنطقة عالية، و من ضمنها الأصل التجاري للمدعي الذي تتجاوز قيمته 800.000,00 درهم، الأمر الذي يجعل تقرير الخبرة لم يكن منصفا للمدعي . ملتمسا الحكم بإجراء خبرة ثانية تراعى القيمة الحقيقية للأصل التجاري، احتياطيا جدا الحكم للمدعي بالتعويض المسطر في مقاله الافتتاحي. و بناء على مذكرة تعقيب بعد الخبرة للمدعى عليه المدلى بها بواسطة نائبه بجلسة 15/06/2022 و التي جاء فيها أن أن المدعى عليه سبق أن تقدم بدعوى المصادقة على الانذار بالإفراغ المبلغ للمدعي بتاريخ 20 – 03– 2019 والتمس الحكم باسترجاع محله وذلك بإفراغ المدعي حاليا منه وتقدم هذاالاخير بمقال مضاد عرض فيه أن المدعى عليه تعسف في استعمال حقه والتمس اجراء خبرة تقويمية مع الحكم له بتعويض مسبق قدره 4.000 درهم وامرت المحكمة التجارية تمهيديا بتاريخ 01– 10–2019بإجراء خبرة تقويمية عهدت للقيام بها للخبير موسى (ج.) وان هذا الاخير انجز خبرته وحدد فيها قيمة التعويض المستحق للمدعي في مبلغ 120.000 درهم وصدر حكم بالمصادقة على الانذار بالإفراغ وذلك بإفراغ المدعي من المحل وفي الطلب المقابل بعدم قبول الطلب لعدم اداء الصوائر القضائية واستأنف المدعي الحكم الابتدائي والتمس قبول المقال المضاد شكلا وموضوعا الحكم بأداء المدعى عليه له تعويضا مسبقا قدره 3.000 درهم عن افراغه المحتمل من المحل التجاري المكرى له والحكم بإجراء خبرةاتقويمية مع حفظ حقه في تقديم مطالبه القضائية بعد الخبرة المنجزة كما التمس استبعاد الخبرة المأمور به العدم موضوعيتها وردت المحكمة في تعليلها على طلب اجراء خبرة مضادة مايلي: "وحيث انه بخصوص الدفع بعدم موضوعية الخبرة المأمور بها ابتدائيا والتي خلص من خلالها الخبير المنتدب موسى (ج.) الى اقتراح تعويض قدره 120.000 درهم فإن الثابت من اجراءات المسطرة الابتدائية أن الطاعن لم يحدد مطالبه النهائية على ضوء الخبرة المنجزة وان الطاعن لم يتدارك الامر خلال مرحلة الاستئناف لكونه لم يحدد مطالبه النهائية على ضوء التعويضات المقترحة في تقرير الخبير ولم يؤد

الرسم القضائي الواجب اعتبارا للأثر الناشر للاستئناف "وان المحكمة غير ملزمة بالأمر بإجراء خبرة مضادة ما دامت تتوفر على العناصر الكافية والضرورية لتحديد التعويض المستحق للطرف المكتري على ضوء الخبرة المأمور بها وهو ما يجعل الحكم الابتدائي مصادف للصواب عندما قضى بعدم قبول التعويض ويتعين تأييده، و انه نصت المادة 27 من قانون 49/16 على ما يلي: " يجوز للمكترى ان يتقدم بطلب التعويض أثناء سريان دعوى المصادقة على الانذار كما نصت في فقرتها الثانية على مايلي اذا لم يتقدم المكتري بطلب مقابل للمطالبة بالتعويض اثناء سريان دعوى المصدقة على الإنذار بالإفراغ فانه يجوز له ان يرفع دعوى التعويض داخل اجل ستة اشهر من تاريخ تبليغه بالحكم النهائي القاضي بالإفراغ"، و ان المكتري كما هو ثابت من القرار الاستئنافي عدد 2445 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية في الملف تجاري استئنافي عدد 2020/8206/1853 والقاضي بتأييد الحكم الابتدائي فإنه تقدم بطلب مقابل التمس فيه اجراء خبرة تقويمية للمحل التجاري وأمرت المحكمة التجارية بإجراء خبرة عينت للقيام بها موسى (ج.) وصدر حكم بعدم قبول الطلب في المقال المقابل واستأنف الحكم و ردت محكمة الاستئناف طلب اجراء خبرة مضادة بعلة انها تتوفر على العناصر الكافية والضرورية لتحديد التعويض المستحق للطرف المكري ومادام المكتري تقدم بطلب مقابل للتعويض اثناء سريان الدعوى فإنه لا يستفيد من مقتضيات المادة 27 من قانون 49/16 باعتبار ان هذه المادة تسري فقط بالنسبة للمكتري الذي لم يتقدم بطلب مقابل والديجوز له ان يرفعدعوى التعويض داخل اجل ستة اشهر من تاريخ صيرورة الحكم بالإفراغ نهائيا وبالتالي فإن المدعي مادام تقدم بطلب مقابل للمطالبة بالتعويض فإنه لا يحق له اعمالا للمادة 27 ان يتقدم بهاته الدعوى للمطالبة بالتعويض الشيء الذي يتعين معه الحكم بعدم قبول الدعوى و الملاحظة الثانية أن المدعي بلغ بالقرار الاستئنافي بتاريخ 21- 12- 2020 وبالتالي فإن المدعى عليه يلتمس ترتيب الاثر القانوني على ذلك حول التعقيب على الخبرة وطلب اجراء خبرة مضادة وأن المحكمة حددت النقط موضوع الحكم التمهيدي وانه كان على الخبير ان يطلب من المدعي تسليمه التصاريح الضريبية عن مدة أربع سنوات الأخيرة والتي تخص المحل موضوع الدعوى في حين بالرجوع الى تقرير الخبرة فإن الخبير اثار في تقريره على ان المكتري مقيد بجدول الضريبة المهنية وخاضع للتصريح الضريبي وأدلى له بنسخة من اعلام ضريبي برسم سنة وبالتالي فإن الرسم الضريبي عن سنة 2020 لا يقوم مقابل التصاريح الضريبية عن اربع سنوات الأخيرة ومادام الخبير قد افاد في تقريره على ان المدعي يقوم بالتصاريح الضريبية دون ان يدلي بما يفيد هذه التصاريح الضريبية لان المعمول به قانونا التصاريح الضريبية عن اربع سنوات الأخيرة وهي غير مرفقة بتقرير الخبرة كما ان التجارة التي كانت تستعمل في المحل هو اصلاح الراديوات والتلفاز وهي حرفة ليست لها سمعة او زبائنكما انها تدخل في خانة الاصلاحات ولا تكتسي صبغة تجارية كما ان المحل هو صغير جدا وان المحلات في هذه المنطقة لا تتجاوز قيمة بيع الأصل التجاري فيها 40.000 درهم نظرا لبعدها عنوسط المدينة كما انه بإمكان المدعي ان يجد محلا مماثلا للمحل المدعى عليه بنفس السومة الكرائية وبالتالي يتعين استبعاد نتائج الخبرة زيادة على هذا وكما سبق الذكر اعلاه فإن بيع الكاسيط وتسجيل الأغاني والموسيقى هو نشاط ايضا يعرف الرواج بحكم تطور وسائل التواصل السمعي والبصري و التي حدت منهذا النشاط على مستوى الرواج اما بخصوص الجانب المتعلق بالمحلفه و يقع في حي شعبي ودخله لا يمكن ان يتعدى مبلغ 20.000 بالنسبة للسمعة والزبناء فإن هذه العناصر غير قائمة كما انه لايوجد في تقرير الخبرة اي دخل مصرح به من طرف المدعي كما ان الخبرة يجب ان تبنى على حقائق ثابتة وليس على احتمالا توأمام غياب التصريحات الضريبية التي قيدت المحكمة الخبير بها فإن هذا الأخير خرج عن محددات الحكم التمهيدي وأنه بالنظر الى كون النشاط المستعمل في المحل لا يعرف اية شهر فإنه لا يمكن الحديث عن السمعة التجارية لان السمعة تكون مرتبط بالمنتوج ونوعيته مما وجب معه استبعاد نتيجة الخبرة اما بخصوص الزبناء فانه كان على الخبير ان يعتمد التصريح الضريبي التي تستند على المحاسبة الممسوكة بانتظام وكدا الفواتير المثبتة للبضاعة المشتراة والمبيعة وصافي الربح وهو أمر مفتقد في تقرير الخبرة وليست هناك فواتير ادلي بها للخبير مما تكون معه الخبرة مرفوضة وان المدعى عليه يؤكدان المكتري لم يترتب لها يضرر بحكم ان المحل موجود بحي شعبي وكما سبق الذكر اعلاه ان بإمكانه ان يجد محلا مماثلا بنفس السومة كما انه يمكن ينقل اليات اشتغاله والتي هي قليلة بدون ضرر الشيء الذي يلتمس معه العارض اجراء خبرة مضادة لكون الخبرة الحالية تتناقض مع الخبرة الاولى فيما يخص المبلغ المحدد كتعويض عن افراغ المحل التجاري ملتمسا اساسا عدم قبول الطلب احتياطيا اجراء خبرة مضادة. ارفق مذكرته بشهادة التسليم تفيد تبليغ القرار الاستئناف ، صورة من نسخة من القرار الاستئنافي في الملف عدد 1853/8206/2020. و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف . اسباب الاستئناف حيث جاء في أسباب استئناف عبد الله (غ.) بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الحكم المستأنف لم يبين الاساس المعتمد عليه فيما خلص اليه من قيمة التعويض عن الافراغ ذلك ان السيد الخبير المعين

بمقتضى الحكم التمهيدي خلص الى استحقاق العارض لتعويض قدره 194.000,00 درهم عن الافراغ, هذا التعويض المحدد من السيد الخبير لم يراع القيمة الحقيقية للاصل التجاري ذلك ان محلات مجاورة تتجاوز قيمتها أكثر من 800.000,00 درهم فضلا عن كون ما خلص اليه التقرير لم يعكس القيمة الحقيقية للاصل التجاري فان المحكمة بنزولها عن ما خلص اليه السيد الخبير باستبعادها لعنصر الزبناء و السمعة التجارية جاء حكمها ناقص التعليل ذلك ان العارض كان يكتري المحل لاكثر من 30 سنة و أن أهم عنصر للاصل التجاري بناءا على مقتضيات مدونة التجارة هو الزبناء و السمعة التجارية مما ينبغي معه احتساب هذا العنصر مما يكون معه العارض محقا في المطالبة باجراء خبرة ثانية تراعي القيمة الحقيقية للاصل التجاري واحتياطيا جدا وأن العارض يكون محقا في رفع مبلغ التعويض المحكوم به الى مبلغ 200.000,00 در هم عوض تخفيض المبلغ المحدد من طرف الخبير دون تعليل لذلك ، ملتمسا قبول المقال شكلا وموضوعا أساسا الحكم بخبرة ثانية تحدد القيمة الحقيقية للاصل التجاري للعارض واحتياطيا تاييد الحكم المستانف فيما قضى به جزئيا مع رفع التعويض المحكوم به الى مبلغ 200.000,00 درهم مع الفوائد القانونية و الصائر. أرفق المقال ب: نسخة الحكم. وجاء في أسباب استئناف السيد عبد السلام (ن.) أنه سبق ان تقدم بدعوى المصادقة على الانذار بالافراغ الذي وجهه للمدعى عليه وصدر حكم قضى بافراغه من المحل وعدم قبول المقال المضاد وانه بالرجوع الى الحكم الصادر في الملف عدد 2019/8219/7650 ستلاحظ المحكمة ان المدعي تقدم بمقال مضاد التمس فيه اجراء خبرة وحفظ حقه في تقديم مطالبه على ضوء الخبرة المنجزة وان امرت باجراء خبرة عينت للقيام بها الخبير موسى (ج.) الذي وضع تقريره حدد فيه التعويض عن افراغ المحل التجاري في مبلغ 120.000 درهم الا ان المدعي لم يقدم التعويضات على ضوء الخبرة المنجزة وقضت المحكمة بعدم قبول مقاله المضاد واستأنف هذا الحكم والتمس في مقاله الاستئنافي الغاء الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 101 100 20199 تحت رقم 1560 والقاضي الملف باجراء خبرة تقويمية والقطعي الصادر بتاريخ 9-11-22 2020 تحت عدد 1106 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في 2019/8219/5650 وبعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب واحتياطيا اجراء خبرة تقويمية وان محكمة الاستئناف قضت بتاييد الحكم الابتدائي وقد عللت قرارها فيما يخص طلب اجراء خبرة مضادة مايلي "وحيث انه بخصوص الدفع بعدم موضوعية الخبرة المامور بها ابتدائيا والتي خلص من خلالها الخبير المنتدب موسى (ج.) الى اقتراح تعويض قدره 120.000 درهم فان الثابت من اجراءات المسطرة الابتدائية أن الطاعن لم يحدد مطالبه النهائية على ضوء الخبرة المنجزة وان الطاعن لم يتدارك الامر خلال مرحلة الاستئناف لكونه لم يحدد مطالبه النهائية على ضوء التعويضات المقترحة في تقرير الخبير ولم يؤد القضائي الواجب اعتبارا للاثر النشر للاستئناتف وان المحكمة غير ملزمة بالامر باجراء خبرة مضادة مادامت تتوفر على العناصر الكافية والضرورية لتحديد التعويض المستحق للطرف المكترى على ضوء الخبرة المامور بها وهو ما يجعل الابتدائي مصادف للصواب عندما قضى بعدم قبول التعويض ويتعين تأييده" ونصت المادة 27 من قانون 49/16 انه يجوز للمكتري ان يتقدم بطلب التعويض اثناء سريان دعوى المصادقة على الانذار المصادقة كما نصت في فقرتها الثانية على مايلي: " ادا لم يتقدم المكترى بطلب مقابل للمطالبة بالتعويض اثناء سريان دعوى على الانذار بالافراغ فإنه يجوز له ان يرفع دعوى التعويض داخل اجل ستة اشهر من تاريخ تبليغه بالحكم النهائي القاضي بالافراغ " وأن المدعي تقدم بمقال مقابل والتمس الحكم له فيه بالتعويض عن افراغ المحل التجاري وصدر حكم تمهيدي باجراء خبرة وادى صائر الخبرة وانتقل الخبير الى العقار وانجز خبرة تقويمية الا ان المدعي لم يؤدي الصوائر القضائية وقضت المحكمة بعدم قبول المقال المضاد واستأنف الحكم وقضت المحكمة بتأييد الحكم الابتدائي وبالتالي فانه لا يحق له ان يتقدم بدعوى التعويض مرة اخرى اعمالا لمقتضيات المادة 27 مادام انه تقدم بطلب مقابل التمس الحكم له بتعويض الشيء الذي يتعين معه الغاء الحكم الابتدائي وتصديا الحكم برفض الطلب وأن المحكمة سبق لها ان امرت باجراء خبرة عينت للقيام بها الخبير عمر (ن.) وان هذا الاخير انتقل الى العقار موضوع النزاع وانجز خبرته خلص فيها ان مبلغ التعويض المستحق هو 194.000 درهم وان ما خلص اليه الخبير المدكور يتناقض مع تقرير الخبرة التي انجزها الخبير موسى (ج.) التي اقترح فيها تعويض عن افراغ المحل حدده في مبلغ 120.000 درهم وانه نظرا للتناقض بين التقريرين فان العارض التمس اجراء خبرة مضادة وعلل دلك بكون المحل موضوع الافراغ يقع بحي يبعد عن وسط المدينة ويقوم فيه المدعى عليه باصلاح الكاسيط والراديو وان هذا المحل بحكم النشاط المستعمل فيه لا يعرف رواجا كما انه لا يتوفر على التصريحات الضريبية التي طلبت المحكمة من الخبير اعتمادها عن اربع سنوات الاخيرة من انجاز التقرير الا انه لم يتقيد بالحكم التمهيدي وحدد مبلغ 194.000 درهم وان المحكمة الابتدائية اعتمدت في اطار سلطتها التقديرية من خلال استقراء الخبرتين المنجزتين توصلت الى تعويض حددته في مبلغ 115900 درهم الا ان المبلغ الدي توصلت اليه المحكمة في اطار سلطتها التقديرية فإنه مجحف في حق العارض لأن المحل موضوع التعويض مساحته الكلية

15 متر تقريبا يقع بحي شعبي وليس في شارع رئيسي وان النشاط المستعمل فيه هو اصلاح الراديوات والتلفاز وان هذه الحرفة اصبحت لا تعرف رواجا بحكم تطور وسائل التواصل الاجتماعي وكدا الهواتف الذكية مما يكون معه التعويض لا ينسجم المعطيات التي سبق ذكرها اعلاه كما ان المدعى عليه لن يتضرر من ذلك لانه بامكانه ان يجد محلا بنفس السومة وفي نفس الحي أو بثمن اقل الشيء الذي يتعين معه اساسا اجراء خبرة مضادة واحتياطيا تخفيض مبلغ التعويض المحكوم به ، ملتمسا قبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي وتصديا الحكم برفض الدعوى واحتياطيا اجراء خبرة وتحميل المستأنف عليه الصائر . أرفق المقال ب: نسخة عادية من الحكم المطعون فيه . و بناء على إدلاء المستأنف بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 27/06/2023 التي جاء فيها أنه جاء في مقال الاستئنافي للمالك انه سبق اجراء خبرة في دعوى سابقة حددت التعويض في مبلغ 120.000,00 درهم وان العارض لم يرغب في تحديد طلباته لكونه كان موقنا ان ما جاء في تقرير الخبرة جاء مجحفا وضارا بحقوقه, لذلك التمس خبرة مضادة وأن ماجاء في استئناف المكري غير مبني على اساس من الواقع او القانون مما يتعين معه رده ، ملتمسا عدم قبول استئناف شكلا وموضوعا برده. و بناء على إدراج القضية بجلسة 11/7/2023 حضر لها نائب المستأنف عليه فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 25/7/2023 .

محكمة الاستئناف بخصوص استئناف عبد الله (غ.) : حيث إنه بخصوص ما عابه الطاعن على الحكم المستانف من انه لم يراع القيمة الحقيقية للاصل التجاري مقارنة مع محلات مجاورة و باستبعاده لاهم عنصر و هو الزبناء و السمعة التجارية بحكم طول مدة الكراء التي تصل لاكثر من ثلاثين سنة ، فانه بالرجوع الى الحكم المستانف و الى ما ورد بتقرير الخبرة فقد تم الاعتماد على موقع المحل البعيد عن مركز المدينة ، و على النشاط الممارس المتمثل في اصلاح الراديو و الكاسيط و على مساحة المحل التي تصل الى خمسة عشر متر مربع للوصول لتحديد التعويض المناسب لافراغ الأصل التجاري ، فضلا على ان الحكم كان صائبا عند استبعاه التعويض عن عنصر الزبناء و السمعة التجارية التي تتحدد ليس بطول مدة الكراء و انما بالتصريحات الضريبية للسنوات الأربع كما حددتها المادة السابعة من قانون 16/49 ، مما يتعين معه رد أسباب الاستئناف المستانف عبد الله (غ.) و تحميله الصائر . بخصوص استئناف عبد السلام (ن.) : حيث ان المستانف تقدم بدعوى التعويض طبقا لمقتضيات المادة 27 من قانون 16-49 و ذلك داخل اجل الستة اشهر من تبليغه بالحكم النهائي للافراغ مادام انه افراغ بتاريخ 08/3/2021 و تقدم بمقاله موضوع الدعوى الحالية بتاريخ 18/6/2021 فيكون ما جاء بالسبب من عدم احقية المستانف لرفع دعواه الحالية لصدور حكم سابق مؤيد استئنافيا قضى بعدم قبول مقاله المضاد غير ذي أساس و يتعين رده . وحيث انه بخصوص السبب المتعلق بكون التعويض الذي قضت به المحكمة في اطار سلطتها التقديرية مجحف بالنظر الى مساحة المحل و موقعه و نشاطه الذي لم يعد مسايرا لواقع الحال فانه صح فقط فيما يخص مصاريف الانتقال التي لا تتناسب و حجم التجهيزات القابلة للنقل و مصاريف الترحيل مما يتعين معه تخفيض المبلغ المحكوم به بخصوصها من 5500 درهم الى 3000 درهم ، اما بالنسبة للتعويض عن الحق في الكراء، فانه جاء متناسب مع مدة الكراء التي تفوق الخمس سنوات و مع القيمة الكرائية الحالية المقترحة في 2500 درهم و السومة الكرائية المؤداة بحسبب 660 درهم ليكون مبلغ التعويض عن الحق في الكراء و الذي قضت به المحكمة في محله و المحدد في مبلغ 110.400,00 درهم ، وتبعا لكل ما ذكر يتعين تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بالتخفيض من التعويض المحكوم به الى 113.400 درهم. حيث انه لا مجال للأمر باجراء خبرة اخرى لكون هذه المحكمة استجمعت جميع العناصر لتحديد التعويض المستحق لمالك الاصل التجاري من خلال العناصر المشار اليها أعلاه . حيث يتعين جعل الصائر بالنسبة . لهذه الأسباب فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا في الشكل : قبول الاستئنافين . في الموضوع : برد استئناف عبد الله (غ.) مع إبقاء الصائر على رافعه و اعتبار استئناف عبد السلام (ن.) جزئيا و تعديل الحكم المستانف و ذلك بحصر المبلغ المحكوم به في مبلغ 113.400,00 درهم و تاييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة .