

**Indemnité d'éviction : L'absence  
de preuve comptable des  
bénéfices par le preneur justifie  
le rejet de l'indemnisation de la  
clientèle et de la réputation  
commerciale (CA. com.  
Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 65138	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5716
<b>Date de décision</b> 20221215	<b>N° de dossier</b> 2080/8206/2021	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Refus de réintégration, Preuve des bénéfices, Perte du fonds de commerce, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Éviction pour travaux de surélévation, Évaluation de l'indemnité, Droit au bail, Défaut de déclarations fiscales, Clientèle et réputation commerciale, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisie sur renvoi après une double cassation, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modalités de calcul de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial dont l'éviction temporaire pour travaux s'est transformée en éviction définitive. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et rejeté les demandes du preneur en réintégration et en indemnisation. La question portait sur la détermination de l'assiette de l'indemnité, notamment la surface à retenir pour les locaux et la valorisation des éléments incorporels du fonds de commerce. La cour retient, pour le calcul de la valeur du droit au bail, la surface la plus étendue incluant une mezzanine, au motif que le bailleur, acquéreur de l'immeuble, est tenu par l'état des lieux résultant d'un plan d'architecte postérieur au bail initial. Elle écarte cependant toute indemnisation au titre de la perte de clientèle et de la réputation commerciale, faute pour le preneur de justifier d'une quelconque rentabilité par la production de documents comptables et fiscaux probants. La cour qualifie d'aveu judiciaire, au sens de l'article 405 du Dahir des obligations et des contrats, l'argument du preneur selon lequel son absence de bénéfices résultait des manœuvres du bailleur. En conséquence, la cour d'appel de commerce infirme le jugement entrepris sur le rejet de la demande indemnitaire et, statuant à nouveau, condamne le bailleur au paiement d'une indemnité d'éviction calculée sur la seule base du droit au bail.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به شركة (ط.) بواسطة دفاعها بتاريخ 10/01/2017 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 28/11/2016 تحت عدد 10994 ملف عدد 1243/8206/2016 و القاضي في الطلب الأصلي بالنسبة لطلب التعويض و طلب التراجع عن الطلب الإضافي بعدم قبوله شكلا وبالنسبة لطلب إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بقبوله شكلا ورفضه موضوعا وبتحميل المدعية صائر الطلب وفي الطلب المضاد بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين المؤرخ في 15/06/1987 و تحميل المدعى عليها فرعيا الصائر.

في الشكل:

حيث قدم المقال الإستثنائي مستوفيا لشروطه الشكلية المتطلبه قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن شركة (ط.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء تعرض فيه أنها اكرتت محلا تجاريا بتاريخ 15/06/1987 من يد الشركة المالكة السابقة هي الشركة (م. ع. م.) بمقتضى عقد كتابي. وأن عقد الكراء ينص على أن الطرف المكري له حق تعليب البناية التي يوجد فيها محل الكراء وأن الطرف المكترى موافق من تاريخ بداية عقد الكراء على هذه التعليب. وأن ملكية العقار انتقلت للمدعى عليها التي يمثلها قانونا السيد داوود (أ.). وأنه بالرغم من البند المتعلق بأحقية مالكة العقار في التعليب وموافقة المكترية، واستمرار تواجد المكترية في محل الكراء وقت التعليب، فإن مالكة العقار لجأت لمقتضيات ظهير 24/05/1955 من أجل إفراغ المكترية قصد التعليب. وذلك بعيدا عن الالتزام الاتفاقي. وأن الهدف من ذلك هو إفراغ العارضة إفراغا نهائيا. وأنه تبعا لذلك صدر حكم لفائدة المكترية قضى "بتأجيل عقد الكراء الرابط بين الطرفين لمدة أقصاها سنتين والمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 31/10/2008 وإفراغها بصفة مؤقتة من المجل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء مع بقائها بالمحل إلى حين الشروع الفعلي في أشغال البناء" حكم عدد 11568 صدر بتاريخ 25/11/2009، وبتاريخ 26/02/2012 صدر قرار استثنائي عدد 482/2012 قضى بتأييد الحكم الابتدائي. وتم تنفيذ القرار الاستثنائي وأفرغت العارضة مؤقتا ونفذت المكترية التعليب وانتهى الأجل المضروب لها قصد إرجاع المكترية بتاريخ 7/05/2015. وحفاظا على حقوق العارضة في الرجوع إلى محل كرائها المفرغ بعثت إلى المدعى عليها من أجل إخبارها بأن لها الحق في الرجوع لمحلها بتاريخ 25/10/2013، كما بعثت بإشعار آخر بتاريخ 5/03/2015 وإشعار ثالث بتاريخ 13/05/2015 والذي تسلمته المكترية وبقي بدون جدوى. وأن المكترية صرحت في محضر المعاينة التي أجرتها المكترية بتاريخ 16/9/2015 بأنها لا تريد إرجاع محل الكراء وذلك بواسطة ممثلها القانوني. وهو ما يبين أن المكترية لجأت لظهير 24/5/1955 من أجل إفراغ المكترية دون نية إرجاعها، وهو الأمر الذي يقتضي الحكم بإرجاع الحالة لما كانت عليه قبل تنفيذ القرار الاستثنائي القاضي بإفراغ المكترية مؤقتا لمدة سنتين. وأن المكترية تعرضت لعدة إرهابات قصد إفراغها من محل كرائها قبل فتح هذه المسطرة تتمثل في: 1- محاولات المكترية بصفة قوية وعنيفة لإفراغ المكترية من محل كرائها خارج عن القانون. 2- الأضرار اللاحقة بالعارضة من المكترية بواسطة رمي الأزبال والحجارة والأتربة. 3- استفزازات على المكترية بواسطة دوريات الشرطة واستغلال النفوذ الذي تتمتع به المكترية. 4- استفزازات بواسطة التشهير بالمكترية عن طريق الصحافة. 5- السعي وراء إصدار قرار إداري على صعيد عمالة الدار البيضاء أنفا لإغلاق متجر المكترية. 6- رفع دعاوى من طرف أجراء المكترية اثر إغلاق محل كرائها القانوني. 7-

توجيه إنذار بالأداء باسم المالكة الأولى للعقار من أجل تغليب المكترية في أداء واجبات الكراء وهو ما يبين أن المدعى عليها تستعمل كافة الطرق الاحتياطية لإفراغها. ملتزمة بقبول الطلب شكلا وموضوعا 1- الحكم على المدعى عليها بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وذلك بإرجاع المكترية للمكترية طبقا للقانون محل كرائها الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء وهو في حالة جيدة كما كان وقت الإفراغ أو أحسن منه لأنه أفرغ من أجل الترميم وتعليق البناية تحت غرامة تهديدية قدرها خمسة آلاف درهم يوميا تبتدئ من 7/05/2015 إلى غاية تاريخ الرجوع إلى محل الكراء. 2- الحكم على المدعى عليها بأن تؤدي للمكترية تعويضا مسبقا مؤقتا عن الأضرار الأولية التي لحقتها من طرفها تحدده بكل اعتدال في مبلغ مائة ألف درهم عن حرمانها من استغلال محلها التجاري ابتداء من تاريخ 7/05/2015 في انتظار إجراء خبرة موضوعية لتحديد التعويض الإجمالي الكامل المستحق لها عن حرمانها من استغلال محلها التجاري عن المدة الإجمالية التي حرمت منها من استغلال محلها إلى يوم رفع المنع. 3- حفظ حق المكترية بعد إجراء الخبرة الأولى المشار إليها سلفا وذلك في المطالبة بباقي التعويضات المستحقة لها بعد إجراء الخبرة. 4- حفظ حق المكترية في تقديم باقي طلباتها المتعلقة بضياع أصلها التجاري وجميع توابعه وطلب التعويض عن مختلف الأضرار اللاحقة بها لاسيما ما يتعلق منها بمبالغ التعويضات التي حكمت ضد المكترية عن أجزائها الذين رفعوا ضدها طلبات التعويض عن الطرد التعسفي وذلك في حالة رفض المدعى عليها إرجاع الحالة لما كانت عليه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية مع المقال المضاد المدلى به من المدعى عليها والمؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 11/03/2016 والذي جاء فيه من حيث المذكرة الجوابية أن المكترية لم تقم بإفراغ المدعية بل بمقتضى أحكام قضائية وفق الحقوق المخولة لها بمقتضى ظهير 24/05/1955. وأن ما تزعمه المدعية من منعا من الرجوع لمحلها التجاري بعد مرور اجل السنتين المنصوص عليه في الفصل 15 من الظهير أعلاه هو ادعاء لا أساس له، على اعتبار أن أشغال البناء لا زالت جارية ولم تنتهي بعد وأن واقعة إرجاع المكترية لمحلها خارجة عن إرادة المكترية. وأن الأمر يتعلق بإنشاء فندق مما يتطلب مدة طويلة، وأن ما يؤكد ذلك هو المحضر الصادر عن اللجنة التابعة لعمالة أنفا الدار البيضاء بتاريخ 29/12/2015 الذي يؤكد أن نسبة الأشغال الإضافية الداخلية والخارجية فلا زالت جارية وفي بدايتها ولم تنجز بعد. كما أن المهندس المكلف بتنفيذ المشروع مكن المكترية من شهادة بتاريخ 4/01/2016 يؤكد من خلالها أن الأشغال المختلفة لم تنجز بعد وان إنجازها يتطلب مدة أربع سنوات. وأن مختلف التعويضات التي تطالب بها المدعية لا تجد لها سند قانوني وغايتها الإثراء على حساب المكترية. سيما أن المشرع حدد في الفصل 15 من الظهير التعويضات المستحقة للمكترية في تعويض لا يفوق قيمة كراء سنتين حسب الثمن المعمول به وقت الإفراغ ملتزمة حول المذكرة الجوابية رفض الطلب. وحول المقال المضاد قبول المقال شكلا، وموضوعا ملاحظة أن المكترية في حالة استحيل معها تجديد العقد والمكترية كون أشغال البناء الكبرى والإضافية لازالت جارية وتتطلب مدة تفوق أربع سنوات. وتلتزم تطبيق مقتضيات الفصل 10 من ظهير 24/05/1955 والأمر بإجراء خبرة قضائية قصد تحديد التعويض المستحق للمدعى عليها فرعيا مع حفظ حقها في التعقيب على نتائجها وجعل الصائر على من يجب.

وبناء على مذكرة تعقيب مع مقال إضافي المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 28/03/2016 والذي تعرض من خلاله المدعية أن المقهى تتواجد أسفل العمارة وأن مدة السنتين الممنوحة للمدعى عليها لإنجاز أشغال التعليق كافية وتتجاوزها بكثير لإتمام هذه الأشغال وتسليم المكترية محلها التجاري لاستئناف نشاطها. أما باقي المشروع فالمكترية لا علاقة لها به ولا بالمدة التي يتطلبها لإنجازه وبالتالي فهذا الادعاء المتمسك به من المدعى عليها ينم عن سوء نية ويتعين استبعاده. وان ما تمسكت به المدعى عليها من كون المشرع لم يرتب أي جزاء عن عدم إنهاء الأشغال داخل أجل سنتين ينم عن سوء نية للتحلل من إرجاع المكترية لمحلها ومن التعويضات المستحقة لها عن فقدان أصلها التجاري. مما تكون معه محقة في جميع مطالبها المدلى بها بمقتضى مقالها الافتتاحي وخاصة عن التعويض عن الاستغلال بخصوص المدة اللاحقة بتاريخ 7/05/2015 الذي تنتهي فيه مدة السنتين الممنوحة للمكترية وهو تعويض يجد سنده القانوني في مقتضيات الفصول 263 و264 من ق ل ع، مما يتعين معه رفض ما جاء في المذكرة الجوابية. وحول الطلب الإضافي والذي جاء فيه أن عرض المدعى عليها من تمكين المكترية من التعويض كاملا يقابله إيجابها بمقتضى مقالها الإضافي الحالي الرامي إلى إجراء خبرة بواسطة خبير مختص في الشؤون التجارية لتحديد التعويض عن التعسفات غير المشروعة التي قامت بها المدعى عليها تجاه المكترية والتعويض الكامل المستحق لها عن فقدانها أصلها التجاري. وأن قيمة الأصل التجاري تحدده مبدئيا في مبلغ عشرة مليون درهم في انتظار إجراء خبرة لتحديده. لأنه قد تبين من المذكرة الجوابية للمدعى عليها أصليا أنها ترفض إرجاع المكترية لمحل كرائها

وهو ما كانت تهدفه المكريية وقت شرائها للعمارة. وبما أن المكترية أصبحت في الشارع هي وأجراءها فإنها أصبحت محقة في طلب التعويض عن ما لحقها من ضرر بواسطة ما قامت به المكريية من اعتداءات مادية ومعنوية قبل الإفراغ القضائي وما تستحقه من تعويضات عن ضياع أصلها التجاري. ملتزمة حول جواب المدعى عليها رد ورفض جميع ما جاء في المذكرة الجوابية للمدعى عليها والحكم وفق مطالب المكترية بمقالها الافتتاحي. وحول الطلب الإضافي قبوله شكلا وموضوعا الحكم بأن المدعى عليها رفضت صراحة إرجاع العارضة لمحلها التجاري. والحكم بأن العارضة لها الحق في طلب التعويضات التالية:1- التعويض عن التعسف غير المشروع الذي مارسه المدعى عليها على المكترية. 2- التعويض عن حرمان المكترية من استغلال أصلها التجاري منذ تاريخ 7/05/2015 باعتباره التاريخ المفروض قانونا وقضاء لتسليم المدعى عليها للمكترية محلها التجاري.3- التعويض الكامل عن الحرمان وفقدانها أصلها التجاري بجميع عناصره وشمول جميع المبالغ التي ستحکم بها المحكمة الموقرة المتعلقة بالتعويضات المطلوبة بالفوائد القانونية من تاريخ 7/05/2015 إلى غاية التنفيذ ولتحديد هذه التعويضات الحكم بإجراء خبرة قضائية لتحديد التعويضات المستحقة للمكترية وحفظ حقها في تقديم مطالبها بعد الخبرة وتحميل المدعى عليها الصائر.

و بناء على الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير محمد شفيق (د.) الذي أنجز تقريراً خلص فيه الى تحديد التعويض في مبلغ 658.800 درهم .

وبناء على طلب التراجع عن المقال الإضافي المدلى به من طرف المستأنفة.

## أسباب الاستئناف

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته شركة (ط.) وجاء في أسباب استئنافها أن الحكم المستأنف أضر بمصالحها وذلك بعدم الحكم لها بمبلغ التعويض الاجمالي والنهائي المقدر من طرفها في مبلغ 4.000.000 درهم ضمن حثياته الجوهرية ، وأنه لئن كان قد قرر قانونا في حثياته الجوهرية حق المستأنفة في التعويض عن ضياعها لأصلها التجاري، وما ترتب عن هذا الضياع من أضرار بسبب ذلك منذ تاريخ إفراغها لمحل كرائها إفراغا مؤقتا، وهذا الإفراغ الذي أصبح بحكم الواقع إفراغها دائما يحمل المستأنفة كثيرا من الأضرار التي لا حصر لها، وقد حصر الحكم المستأنف تقدير تعويض هذا الضياع بمبلغ 4.000.000 درهم، وحتى وإن كان هذا المبلغ لا يسد جميع أضرارها في هذا الشأن ، فإن الحكم المستأنف بالرغم من ذلك لم يقض للمستأنف في منطوقه بهذا المبلغ رغم طلبها المتعلق به في هذه المسطرة الموضوعية المفتوحة أمامها والحكم لها بالتعويض عن ذلك الضياع، وأنها إذ تنعى على الحكم المستأنف عدم قضائه لها صراحة بمبلغ التعويض الكامل الممنوح لها منه عن فقدانها لأصلها التجاري وهو المبلغ الوارد ضمن الحثيات الجوهرية للحكم المستأنف، فإنها الآن وقد أدت عن هذا المبلغ الممنوح لها عن هذا الضياع الرسوم القضائية المتعلقة بإدارة التسجيل، حسب وصل الأداء، فإنه الآن تطلب إلغاء الحكم المستأنف والحكم بمبلغ 4.000.000 درهم، الأمر الذي يتماشى مع طلب المستأنفة حاليا باعتبارها قد عدلت عن طلب التراجع المتعلق بطلب إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه المقدم من طرفها ضمن مذكرتها المدلى بها بجلسة 28/03/2016 وتمسكت الآن بطلبها السابق المتعلق بطلب الحكم لها بالتعويض الكامل عن فقدانها لأصلها التجاري ، وأن الحكم المستأنف لئن كان قد استجاب لطلب المستأنف عليها بفسخ عقد الكراء طبقا لمقتضيات الفصل 10 من ظهير 24/5/55 فإنه لم يقض عليها في منطوقه بما يقابل ذلك الفسخ من تعويض كامل لها عن ضياع أصلها التجاري، وهو حق ثابت لها قانونا في التعويض المساوي للأضرار التي لحقتها بسبب فسخ عقد الكراء المقرر من طرفه اعمالا للفصلين 10 و 20 من الظهير المذكور أعلاه لذلك فإنها تلتزم بالحكم بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم لها بأداء المستأنف عليها مبلغ 4.000.000 درهم تعويضا إجماليا كاملا كما أمرت به المحكمة عن ضياع أصلها التجاري وتحميل المستأنف عليها الصائر، وأرفقت المقال بنسخة تبليغية من الحكم المستأنف وأصل طي التبليغ .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها بجلسة 15/03/2017 جاء فيها أن المستأنفة أوردت في مقالها الاستئنافي أوردت مجموعة من الوقائع لا علاقة لها بالمناقشة القانونية الهادفة، وأن المستأنف تود إثارة انتباه المحكمة إلى أن المقال الاستئنافي منصب على الحكم البات في الموضوع دون الحكم التمهيدي، كما انها تود تسجيل اقرار المستأنفة قضائيا و بمقتضى

مقالها الاستثنائي بتراجعها الصريح عن طلبها الرامي إلى إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، وأن أسباب الاستئناف انصببت بالأساس على الحكم لها بالتعويض الكامل لفقدان أصلها التجاري، وأن ما تمسكت به المستأنفة لا يجد له مبرر من الناحية القانونية وما دأب عليه العمل القضائي، ذلك أن الحكم الابتدائي و لأن أشار في حيثياته إلى كون المستأنفة تستحق تعويضا قدره 4.000.000 درهم استنادا على خبرة أنجزت في إطار الفصل 148 من ق.م.م و بمقتضى أمر قضائي صادر عن رئيس المحكمة المدنية بالدار البيضاء، معللة بذلك بكون تقدير التعويض تستأثر به المحكمة وأن تقرير الخبرة تأخذ به على سبيل الاستئناس ، معتمدة في ذلك على قرار صادر عن محكمة النقض، وأن ما ذهب إليه المستأنفة و الحكم الابتدائي مخالف للقانون والعمل القضائي، ذلك أن الخبرة المعتمدة من طرف المستأنفة للمطالبة بالتعويض هي خبرة غير تواجيهية، وأنجزت خارج المسطرة الراجعة أمام المحكمة، وصدرت في إطار الفصل 148 من ق.م.م و من طرف السيد رئيس المحكمة الابتدائية المدنية ، و لا أن تواجه بها المستأنف عليها لكونها خبرة غير حضورية خبرة مجاملة، وأن العمل القضائي استقر على أن الخبرة المعتمدة هي الخبرة التي تصدر بمقتضى حكم تمهيدي وفي نفس المسطرة الراجعة أمام قضاء الموضوع الذي ينظر في النزاع وليس الخبرة المنجزة خارج المسطرة و يطلب من أحد أطراف النزاع وفي إطار الفصل 148 من ق.م.م، أما بخصوص العمل القضائي المحتج به من طرف الحكم المستأنف والمستأنفة هو قرار يتعلق بالخبرة المنجزة بمقتضى حكم تمهيدي صادر عن قضاء الموضوع الذي يبت في النزاع عندها يمكن للمحكمة أن تستعمل سلطتها التقديرية، أما استعمال هذه السلطة بشأن خبرة تم إنجازها خارج المسطرة و يطلب من المستأنفة وغير حضورية فهو أمر مخالف للقانون و للعمل القضائي ، وأنه كان على المحكمة الدرجة الأولى وفي حالة عدم اقتناعها بالخبرة المنجزة أمامها والمسندة للخبير شفيق (د.) أن تأمر بإجراء خبرة مضادة سيما وأن الأمر يتعلق بخبرة تقنية وحسابية، وأن ما ذهب إليه الحكم المستأنف في عدم قبول طلب التعويض لفائدة المستأنفة أمر منسجم والقانون، على اعتبار أن هذا الأخير تراجع عن هذا الطلب و تمسكت بطلب إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه مما يستوجب القول بتأييده، وأن تراجع المستأنفة عن طلبها الرامي إلى إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه و تمسكت بطلب التعويض الكامل عن فقدان أصلها التجاري يعني خرق مبدأ التقاضي على درجتين على اعتبار أن المحكمة الابتدائية لم تبت في هذا اللب وقضت بعدم قبوله لتراجع المستأنفة عنه لذلك فإنها تلتمس الحكم برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبيها بجلسة 12/04/2017 جاء فيها أن المستأنفة تؤكد مقالها الاستثنائي جملة و تفصيلا وتطلب الحكم بما جاء في منطوقه بعد أن أدت واجبات رسوم التسجيل المتعلقة بطلب التعويض المقرر لها ابتدائيا ضمن الحيثيات الجوهرية المصرح بها في الحكم المستأنف، وتسند النظر للمحكمة فيما عداه، وانطلاقا من المقال الاستثنائي و ما جاء فيه من وثائق قانونية تثبت تعسف المكربة على المستأنفة وتلقته هذه الأخيرة من مكائد من أجل إفراغ المحل ، وهي كلها مكائد أضرت بها ضررا بليغ ماديا ومعنويا، حسب ما تم توضيحه في المرحلة الابتدائية وفي المقال الاستثنائي لهذه الدعوى ، وأن المستأنف عليها أعربت عن رأيها صراحة بدون غطاء وهمي كما كانت تدعيه من قبل، وتمسكت صراحة بمقتضيات الفصل 10 الذي يخول حق رفض تجديد عقد الكراء مقابل تعويض كامل للمكترية ، واعتبارا لمسايرة الحكم المستأنف لطلب المكربة تطبيقا لمقتضيات الفصل المذكور، فقد قضت محكمة الدرجة الأولى بفسخ عقد الكراء و تمكينها مقابل ذلك من التعويض الكامل عن فقدانها لأصلها التجاري، وقررت بناء على معطيات ملف النزاع جملة و تفصيلا واستنادا للوثائق المثبتة لقيمة الأصل التجاري، كما هي في ملف النزاع، وما سيلحق المكترية من أضرار عن فقدانها لأصلها التجاري موضوع النزاع واعتمادا على السلطة التقديرية التي خولها القانون لقضاء محاكم الموضوع من أجل تقدير التعويض عن فقدان الأصل التجاري للمكترية واعتمادا على ما قرره المحكمة الابتدائية من تعويض لأضرار المستأنفة كما سبق ذكره، وأن المستأنفة لم تجد بدا من التمسك بمقتضيات الفصل 10 من ظهير 24/5/55 أمام مقتضيات الحكم الابتدائي وسأيرت بذلك الواقع، هذا الحكم الذي قضى بفسخ عقد الكراء ومنحها تعويضا عن فقدانها لأصلها التجاري في حدود المبلغ المذكور لذلك فإنها تلتمس الحكم وفق مقالها الاستثنائي وتحميل المستأنف عليها الصائر.

فصدر القرار الاستثنائي الذي تم الطعن فيه بالنقض، فأصدرت محكمة النقض قرارها القاضي بنقضه جزئيا فيما قضى به من تحديد التعويض في مبلغ 4.000.000 درهم وبإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرته وبالرفض في الباقي وبجعل الصائر بالنسبة.

حيث تقدم دفاع المستأنف عليها بجلسة 19/04/2018 بمستنتجات بعد النقض ان محكمة النقض ففي تعليها أكدت خرق القرار المنقوض لمقتضيات المادة 63 من ق.م.م. على اعتباره انه اعتمد في تحديد التعويض على خبرة غير حضورية في العارضة مما يشكل خرقا لحق من حقوق الدفاع، لذا فان العارضة وتماشيا مع قرار محكمة النقض وتطبيقا للمادة 63 من ق.م.م. ملتزمة الأمر بإجراء خبرة حضورية وتواجهية بين طرفي المخاصمة ووفق مقتضيات المادة السابعة من قانون 16-49 مع حفظ حقها في التعقيب على نتائجها،

لهذه الأسباب

تلتمس الإشهاد لها بمذكرتها هاته والحكم وفقها.

وحيث تقدم دفاع المستأنفة بجلسة 03/05/2018 بمذكرتها بمذكرة مستنتجاتها بعد النقض ان نقطة الإحالة تتعلق فقط بمبلغ التعويض، فالعارضة أوضحت ان المحكمة أشارت إلى الخبرات الثلاث، ولم تأخذ بنتيجتها وإنما استأنست فقط بالتقرير الموضوعي المنجز في ملف النازلة من طرف الخبير شفيق (د.) واستخلصت منه العناصر التقنية فقط، وبناء على ذلك وضمن السلطة التقديرية للمحكمة حددت مبلغ التعويض للعارضة عن الأضرار اللاحقة بها جراء فسخ عقد الكراء بإرادة منفردة وبتحايل من طرف مالك العقار أمام القضاء بعيدا عن المبالغ المحددة في خبرة الخبير صغير (بو.) الذي حدد قيمة الأصل التجاري في مبلغ 5.766.000 درهم والخبير السيد سعيد (ص.) حدد قيمة الأصل التجاري في مبلغ 4.400.000 درهم وهناك فرق كبير بين مبلغ التعويض الذي قرره محكمة الاستئناف مصدره الحكم المنقوض والمبلغ المحدد من طرف الخبيران سعيد (ص.) وصغير (بو.) فالمحكمة حددت التعويض المستحق للعارضة بالمبلغ الذي ارتأته مناسبا للضرر اللاحق بالعارضة من جراء تمسك المستأنف عليها بفسخ العلاقة الكرائية بناء على سبب غير حقيقي من أجل الوصول إلى مبتغاها وهو إفراغ العارضة من محل كرائها. وان نقطة الإحالة قد ركزت على ان تحديد التعويض يجب ان يرتكز على معطيات محددة بمقتضى خبرة تراعى فيها مقتضيات الفصل 63 من ق.م.م. والتي تكتسي صبغة أمر لعلاقة بحقوق الدفاع.

لهذه الأسباب

تلتمس إجراء خبرة تواجيهية تعهد مهمتها لخبير مختص في الشؤون التجارية تكون مهمته : تحديد التعويض المستحق للعارضة عن حرمانها من استغلال أصلها التجاري مؤقتا منذ 07/05/2015 وهو تاريخ ضرورة رجوعها لمحل كرائها إلى تاريخ انجاز الخبرة. وتحديد التعويض الكامل المستحق للعارضة عن حرمانها وفقدانها لأصلها التجاري بجميع عناصره المادية والمعنوية مع اعتبار المعطيات المادية والواقعية لمحل النزاع وقت إجراء الخبرتين المنجزتين من طرف الخبير السيد سعيد (ص.) والسيد صغير (بو.) قبل إفراغ العارضة بالقوة العمومية من محلها التجاري بتحايل مالك العقار على المحكمة لإفراغ محل كراء العارضة بعلة غير حقيقية مع حفظ حقها في التعقيب والإدلاء بمطالبها الختامية وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وبناء على القرار التمهيدي عدد 383 المؤرخ في 10/05/2018 والذي قضى بإجراء خبرة تقويمية عهد القيام بها إلى الخبير عمر (ع.) الذي خلص في تقريره إلى تحديد مبلغ التعويض في مبلغ 1.644.000 درهم.

وحيث عقب دفاع المستأنف عليها بجلسة 18/10/2018 انه بالرجوع إلى تقرير الخبرة وإلى الفقرة المعنوية بقيمة الأصل التجاري بما فيه العناصر المادية والمعنوية يلاحظ ان المستأنف عليها صرحت بين يدي إدارة الضرائب ان قيمة ان قيمة الأصل التجاري محددة في مبلغ 670.000 درهم، وهي نفس الواقعة التي أكدها الخبير في تقريره. وان الخبير ودون اعتماده على أي معايير قانونية حدد قيمة الأصل التجاري في مبلغ 1.644.000 درهم وان ما حدده الخبير من تعويض المتعلق بقيمة الأصل التجاري جد مبالغ فيه ولا يتناسب ومساحة الأصل التجاري ونوع نشاطه مع العلم ان المحل التجاري أغلق وتوقف عن نشاطه من مدة زمنية واندثر قبل ان تسلك العارضة مسطرة الإفراغ بسبب التعلية، وبالتالي فان الأصل التجاري فقد عناصره المادية والمعنوية قبل افراغه لمدة زمنية ولا يمكن احتساب التعويض عنها في مواجهة العارضة وتم ذلك دون اعتماد أدنى عنصر من العناصر الأساسية في عملية التقويم سيما التصريحات الضريبية التي

أكد عليها منطوق القرار التمهيدي مع العلم ان تصريحات المكترية لإدارة الضرائب تكون دائما سلبية دون تحقيق أرباح ولم يسبق لها ان صرحت تصريحاً إيجابياً. وان السيد الخبير لم يعمل إلى تحديد التعويض عن كل عنصر من عناصر الأصل التجاري على حدة وذلك لسبب بسيط وهو ان الأصل التجاري توقف عن نشاطه قبل افراغه من طرف العارضة وانه ليس من الانصاف والعدالة في شيء الحكم في مواجهة العارضة بتعويض عن قيمة الأصل التجاري بعنصرية وهو أصلاً متوقف عن نشاطه قبل افراغه، مما تلتبس معه العارضة استبعاد ما توصل إليه الخبير بهذا الشأن. وحول تكاليف شراء محل مماثل، ان الخبير وفي تحديده التعويض بهذا الشأن اعتمد على قيمة الأصل التجاري كما سبق تأكيده فان ما حدده الخبير بخصوص التعويض عن الأصل التجاري هو تعويض غير مؤسس وغير حقيقي، مما يكون معه التعويض بهذا الشأن دون أساس طبقاً لقاعدة ما بني على باطل فهو باطل. وان الخبير حدد التعويض بهذا الشأن مقارنة مع بعض المقاهي الموجودة في هذه الشوارع وان المقاهي موضوع المقارنة تمارس نشاطها التجاري باستمرار ومجهزة بأحسن التجهيزات مع العلم ان الخبير اعتمد المدخول الحالي لهذه المقاهي لكن على خلاف ذلك فان المقهى موضوع التقويم توقفت عن نشاطها التجاري قبل 2013 وان مدخولها حينئذ لا يتجاوز عشرة آلاف درهم شهرياً في أحسن الظروف رغم عدم وجود أي وسيلة إثبات تعزز مزاعم الخبير،

لهذه الأسباب

تلتبس الحكم بتحديد التعويض في القدر المعقول على ان لا يتجاوز القيمة الحقيقية للأصل التجاري المصرح لها بين يدي إدارة الضرائب والمحددة في مبلغ 670.000 درهم.

وحيث أدلى دفاع المستأنفة بجلسة 01/11/2018 بمذكرة بعد الخبرة ان الخبير أورد في تقريره ان التعويض الذي تستحقه العارضة من خلال ضياع استغلالها المقهى والمطعم للأكلات الخفيفة موضوع النزاع يكون في خمس نقط وهي قيمة الأصل التجاري بما فيها العناصر المادية والمعنوية، تكاليف شراء أصل تجاري مماثل، تكاليف الرحيل، تكاليف الاستقرار بالمحل الجديد، خسارة الأرباح، في حين ان الخبير حتى عند احتسابه لهذه التعويضات الغير التامة لم يراع القاعدة المعمول بها قانوناً في إطار المحاسبة. وحول الدفع بعدم وجود المحل موضوع النزاع أورد الخبير في تقريره كون المحل موضوع النزاع لا وجود له الآن في الواقع. وان الخبرة المنجزة من طرف الخبير صغير (بو). وخبرة الخبير سعيد (ص). هما خبرتان توضحان بجلاء حالة محل كراء العارضة ومساحته والرأس المال المستثمر فيه بصفة حقيقية. وان سكوت الخبير عمر (ع). عن التصميم الهندسي الرسمي المسلم له من طرف العارضة وقت الخبرة صحبة كتاب يتضمن تصريحات الشركة الضائعة في أصلها التجاري بسبب تهافت شركة (د). لإفراغها من محلها التجاري المهم جداً والذي كان يشتغل فيه عدد كبير من الأجراء المصرح بهم لدى الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي. وقد فتح بعض هؤلاء الأجراء دعوى أداء تعويضات لا يد للعارضة فيها بعلة ان هذه الأخيرة أغلقت المقهى والمطعم للأكلات الخفيفة وطردت أجراءها من العمل ومن ضمن هؤلاء الأجراء على سبيل المثال لا الحصر السيد عبد السلام (ام). الذي توصل بمبلغ تعويض قدره 26.296 درهم والسيد إبراهيم (اي). توصل بمبلغ تعويض قدره 42.902,71 درهم السيد إبراهيم (ا). توصل بمبلغ تعويض قدره 71.703,02 درهم والسيد الحسين (ح). توصل بمبلغ تعويض قدره 46.744,23 درهم وقد زودت العارضة الخبير المطعون في خبرته حالياً بوثائق إثباتية بكل ذلك هذه الوثائق التي سبق للخبير المنتدب قبل هذا الخبير الحالي ان رفض حتى التوصل بها لكي لا يضيف التعويضات الصادرة على الشركة في شخص أصلها التجاري لفائدة أجراءها الذين فتحوا دعوى ضد الشركة العارضة يطلبون بواسطتها تعويضهم عن الطرد التعسفي الذي نسبوه للعارضة وقت إغلاق محلها التجاري بسبب تدخلات شخصية لدى إدارة الامن ولدى مصالح عمالة الدار البيضاء انفا باستعمال نفوذه لدى الإدارة كي تغلق المقهى والمطعم ذي الأكلات الخفيفة الذي كان يتمتع بنشاط تجاري مهم وغيره كثير توجد كل وثائقه في الملف الحالي وفي المتعلق بدعوى الإفراغ من أجل تلبية بناء العمارة. وحول مساحة المقهى، فان العارضة سبق لها ان سلمت الخبير جميع الوثائق المتعلقة بالمقهى وخاصة منها تصميم إصلاح المقهى والصور الفوتوغرافية والخبرات المنجزة إلا ان الخبير لم يعتمد على هذه الوثائق بل صرح فقط كون المقهى ومطعم الاكلات الخفيفة لم يعد لها وجود وان مساحتها حسب التصميم والخبرات هي 361,49 متر مربع في حين صرح الطرف المستأنف عليه ان المساحة هي 148 متر مربع رغم جهله لمساحة المقهى بحكم ان العارضة اكرتت المحل من مالكة الأصلي منذ تاريخ 15/06/1987 أما الطرف المستأنف عليه فانه لم يملك العقار إلا بتاريخ 14/09/2006 لذلك

فان لم يسبق له ان زارها أو طاف بها بل فضل خلق مشاكل للعارضة قصد إغلاق المقهى والمطعم للأكلات الخفيفة بجميع الوسائل الاحتياطية قصد تجريد العارضة من أصلها التجاري المملوك لها قانونا. فالسؤال المطروح كيف يمكن لتصميم مؤرخ في 12/02/1990 أن يكون مرخص به من طرف الوكالة العقارية بتاريخ 03/09/2007 أي بعد مرور أكثر من 17 سنة. وحول قيمة الأصل التجاري بعناصره المادية والمعنوية، فان الخبير أورد في تقريره ان العارضة أدلت له بميزانيات السنوات الماضية منذ سنة 2009 إلى سنة 2006 واتضح له ان قيمة الأصل التجاري محصورة في 670.000 درهم نظرا لكون الشركة لم تكن تصرح بقيمة البيوعات وكذا توقف نشاطها التجاري ولهذا السبب قام الخبير بإجراء بحث دقيق لمعرفة قيمة الأصل التجاري في المنطقة الموجود فيها محل تجارة العارضة مقهى ومطعم الأكلات الخفيفة حيث لاحظ الخبير ان هناك محل تم عرضه للبيع بمبلغ 1.100.000 درهم لكون النشاط التجاري لجميع المتاجر أصبحت متوسطة مقارنة مع السنوات الماضية ولذلك حدد مبلغ الأصل التجاري الخاص بالعارضة في 1.200.000 درهم لكن الخبير لم يوضح قصد أو انه لم يقم بزيارة المحل المعروض يبع أصله التجاري الذي اختاره الخبير نموذج للاعتماد عليه في تحديد قيمة الأصل التجاري للعارضة ذلك ان مساحة هذا المحل التجاري هي فقط 70 متر مربع في حين ان مساحة محل العارضة هي 361,49 متر مربع هذه المساحة المثبتة بالوثائق الإدارية وبالخبرات القضائية والحبية المدلى بها للخبير والتي اختار من تلقاء نفسه استبعادها وعدم الاعتماد عليها في خبرته، وبمقارنة المساحتين فان مساحة محل العارضة تمثل خمسة أضعاف المحل الذي اختاره الخبير كنموذج للاعتماد عليه في تحديد قيمة الأصل التجاري للعارضة، وبالتالي فان قيمة الأصل التجاري العائد للعارضة يستحق تقويمه بمبلغ 5.680.000 درهم، إذن فالفرق شاسع بين ما حدده الخبير وبين القيمة الحقيقية للأصل التجاري العائد للعارضة يثبت ان تقويم ضياع الأصل التجاري الخاص بالعارضة حسب تقويم الخبير عمر (ع). يعتبر تقويما هزيلا ومجحفا إلى حد كبير ولمقارنة المحكمة لتقديرات الخبراء الذين تعاملوا مع مالك عقار متجر العارضة يثبت بما لا مجال للشك فيه ان كل تقديرات الخبراء الذين تعاملوا مع المضارب العقاري الممثل القانوني للشركة المستأنف عليها السيد داوود (أ). يقدرون قيمة الأصل التجاري العائد للعارضة بمقدار ما يدفعه مالك العقار مكان متجر العارضة وهي كلها تقديرات غير ذات مصداقية يتوجب استبعادها والحكم بخبرة أخرى تنصف طرفي النزاع فيما بينهما لاسيما وان شركة (د). تسلمت عقار مكان تجارة العارضة التي أصبحت هي وأجرائها في الشارع بدون أي عمل وبدون أي حق بعد ان كانت تملكه وتتصرف فيه الأمر الذي يتعين بموجبه عدم اعتبار خبرة الخبير السيد عمر (ع). والأمر بإجراء خبرة جديدة تنتدب لها خبير مختص في الميدان. وحول تكاليف شراء أصل تجاري مماثل، فان العارضة أوضحت للمحكمة ان قيمة الأصل التجاري العائد لها هي 5.680.000 درهم وفق ما ذكر سابقا وانه باحتساب هذه القيمة فان تكاليف أصل تجاري مماثل وان كان مجحفا في حقها يتعين تحديده كما يلي :  $5.680.000 \times 12\% = 681.600$  درهم. وحول تكاليف الرحيل فان الخبير أورد في تقريره كون العارضة وقع إفراغها سنة 2013 بصفة نهائية لكن حيث ان العارضة لم يتم إفراغها نهائيا من محلها التجاري وانما تم تأجيل عقد الكراء لمدة سنتين اثنتين فقط على أساس الرجوع لمحلها التجاري أي ان العارضة تم إفراغها بصفة مؤقتة لمدة سنتين من أجل التعليق. وان الخبير لم يحدد أي مبلغ بشأن هذه النقطة فان تقريره يعتبر مخالفا للواقع والقانون ومجانبا للصواب ويتعين عدم اعتباره والحكم بإجراء خبرة قضائية أخرى تسند لخبير مختص يضيف التعويض المستحق للعارضة بشأن هذه النقطة. وحول تكاليف الاستقرار بمحل آخر، فان العارضة ونظرا لكون الخبير أبدى رأيه في نقطة قانونية من اختصاص المحكمة فانها تلتزم رد جميع ما جاء في تقرير الخبرة والحكم بإجراء خبرة قضائية جديدة تسند لخبير مختص أو لخبيرين أو ثلاث خبراء لان حق العارضة في قيمة أصلها التجاري والضائع منها أصبح بيد الخبراء. وحول خسارة الأرباح، فان الخبير استخلص عن خطأ في تحديده للأرباح المتعلقة بمحل العارضة مقارنة مع بعض المقاهي الموجودة بشوارع قرب مقهى ومطعم العارضة للأكلات الخفيفة في مبلغ 50.000 درهم في الشهر في محل جديد للشركة وحدد مدة 6 أشهر كأجل لاسترجاع العارضة لزبنائها وحدد الخبير قيمة الخسائر بناء على العملية الآتية :  $50.000 \times 6$  أشهر = 300.000 درهم الأمر الذي يتعين بموجبه رد جميع ما جاء بتقرير الخبرة حول هذه النقطة والحكم بإجراء خبرة قضائية تسند لخبير مختص أو لعدة خبراء، لأجل ذلك تلتزم أساسا إلغاء الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 28/11/2016 تحت عدد 10994 ملف رقم 1243/8206/2016 في شقه المتعلق بمطالب العارضة التي صدر في شأنها حكم بعدم القبول وبعد التصدي الحكم على المستأنف عليها شركة (د). في شخص ممثلها القانوني بان تؤدي لشركة (ط.) مبلغ 5.980.000 درهم تعويضا إجماليا كاملا عن الإفراغ وضياع فقدان أصلها التجاري العائد لها. و احتياطيا استبعاد خبرة الخبير السيد عمر (ع). لعدم قانونيتها وعدم مصداقيتها ثم الحكم بإجراء خبرة جديدة تسند لخبير مختص أو عدة خبراء وذلك قصد تحديد الأضرار الناتجة عن فقدان العارضة

لأصلها التجاري وتحديد قيمة الأصل التجاري المادية والمعنوية باعتبار المساحة الحقيقية للمحل التجاري المكروى لها اعتمادا على التصميم المرخص به للعارضه من اجل إقامة تغييرات جدية وقت التعاقد من أجل الكراء للمحل التجاري بما في ذلك السدة وهو التصميم المصادق عليه من طرف الوكالة الحضرية للدار البيضاء المؤرخ في 13/03/1990 وتحديد التعويض المستحق للعارضه عن حرمانها من استغلال أصلها التجاري منذ تاريخ 07/05/2015 باعتباره التاريخ الذي كان محمدا لتسلم العارضه محل كرائها بناء على الحكم الموضوعي القاضي بالإفراغ المؤقت لمدة سنتين إلى الآن. وتحديد التعويض المستحق للعارضه من جراء الدعاوى المرفوعة ضدها من طرف أجراءها مع حفظ حقها في التعقيب على الخبرة وتحميل الطرف المستأنف عليها الصائر.

وبتاريخ 15/11/2018 اصدرت محكمة الاستئناف التجارية القرار عدد 5330 في الملف عدد 1228/8206/2018 قضى بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب التعويض والحكم من جديد بقبوله شكلا وموضوعا بأداء المستأنف عليها شركة (د.) في شخص ممثلا القانوني لفائدة المستأنفة شركة (ط.) في شخص ممثلا القانوني مبلغ  $\neq 1.354.000$  درهم كتعويض عن الإفراغ مع تأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة ونقضته محكمة النقض بموجب قرارها عدد 32/1 بتاريخ 19/01/2021 في الملف عدد 2061/3/1/2019 بعلة أن الثابت من تقرير الخبرة المنجزة في الموضوع أن الخبير بعد أن أكد بان المحل موضوع النزاع لا وجود له الآن أوضح بان كلا من المستأنفة والمستأنف عليها قد صرح بمساحة تختلف عن الأخرى وأنه من خلال التصميم المؤرخ في 12/02/1990 فقد تضمن المساحة الحقيقية وهو أمر يخالف ما دفعت به المستأنفة من أن الخبير لم يعتبر في تقريره المساحة الحقيقية، فالعبرة بالتصميم الذي تضمن فيه كافة البيانات المساحية للمحل بناء على دراسة تقنية طبوغرافية... دون أن تبرز الأسباب التي اعتمدها للأخذ بالتصميم الهندسي المؤرخ في 12/02/1990 في تحديد مساحة المحل المدعى فيه وليس التصميم الهندسي المؤرخ في 13/03/1990 والذي يتضمن بالإضافة إلى ما جاء في التصميم الأول السدة فاتسم قرارها بسوء التعليل الموازي انعدامه عرضته للنقض.

وبعد الإحالة أدلت المستأنفة بمستنتجات بعد قرار النقض الثاني بجلسة 14/07/2021 والتي جاء فيها ان قرار محكمة الاستئناف المنقوض موضوع الإحالة الحالية اتسم بسوء التعليل الموازي لانعدامه؛ لأنه اعتمد في قراره على التصميم الهندسي المدلى به من طرف المستأنف عليها ، و لم يبرز أسباب استبعاده التصميم المدلى به من طرف الطاعنة و هو التصميم المرخص به من طرف الجماعة الحضرية للدار البيضاء و المصادق عليه بتاريخ : 13 مارس 1990 تحت عدد : 25 - 11، كما أن التعويض المحكوم به استثنافيا يعتبر تعويضا زهيدا و ناقصا لكونه تأسس على معطيات غير حقيقية و غير قانونية منها ؛ مساحة محل تجارة الطاعنة التي حصرها في 145 متر مربع بينما المساحة الحقيقية لمحل تجارتها هي : 49، 361 مترمربع؛ و أن محكمة الإحالة تعتبر محكمة موضوع و تحقيق الوقائع الدعوى و ذلك تماشيا مع قرارات محكمة النقض و التي من بينها القرار عدد : 53 الصادر بتاريخ: 27 يناير 99 فيالملف عدد : 97/783 وكذا القرار عدد 20 الصادر بتاريخ : 13 يناير 2015 الصادر في الملف المدني عدد : 1088/1/1/2014 و حول التعويض عن فقدان الطاعنة لأصلها التجاري فإن محلها يتكون من حيث الواقع و التصميم الهندسي من طابق تحت ارضي و طابق أرضي وسدة و الفناء الخارجي مثله مثل جميع المحلات التجارية الأخرى الموجودة في المنطقة و انها قدمت مجموعة من الصور الفوتوغرافية لمحل تجارتها تثبت استغلالها المساحات المذكورة كما أنها ادلت بتقرير خبرة منجزة من طرف الخبير السيد صغير (بو.) الذي عين قبل الهدم التعسفي الذي قامت به المستأنف عليها مكان تجارة الطاعنة والذي خلص فيه مساحة الطابق السفلي يوجب به قاعتين قاعة اولى مساحتها 66.50 متر مربع وقاعة ثانية مساحتها 23.04 متر مربع ومكتب خاص ومرحاض مساحته 39.01 متر مربع ومكتب خاص بالادارة مساحته 16.34 متر مربع أي ان مجموعها 144.89 متر مربع وكذا مساحة السدة ومساحة الطابق تحت الارضي و الفناء الخارجي لتصبح مجموع المساحة المستغلة من طرف الطاعنة هي 361.49 متر مربع، وانه من جهة أخرى انه بخصوص التعويض عن تكاليف الرحيل و تكاليف الاستقرار بمحل جديد أن الطاعنة تم افراغها بالقوة العمومية من محلها التجاري سنة 2013 و ذلك في اطار تنفيذ مقتضيات القرار الاستئنافي عدد 2014/428 وانه قضى فقط بتأجيل عقد الكراء لمدة سنتين اثنتين فقط على اساس رجوعها لمحلها التجاري بعد انتهاء هذا الأجل ، و ليس افراغها النهائي ، وانه حول التعويض عن خسارة الأرباح بعد انتهاء اجل السنتين المقررتين مقتضى القرار الاستئنافي القاضي بتأجيل عقد الكراء مدة انه و بعد انتهاء اجل سنتين بتاريخ 07/05/2015 بعنت الطاعنة مرة اخرى الى المستأنف عليها رسالة اشعار اخرى تطلب بمقتضاها ارجاعها الى محلها التجاري بالصفة التي كان عليها وقت افراغها منه

مؤقتا ، الا ان الطاعنة لم تتوصل باي جواب على هاته الاشعارات و لم تعرض المستأنف عليها محل الكراء عليها ، كما انها باشرت اجراء معاينة قضائية في اطار الفصل 149 من قانون المسطرة المدنية اسفرت أن تصريح المستأنف عليها بكونها لا تريد ارجاع محل الكراء لها و جاء هذا التصريح على لسان الممثل القانوني السيد داوود (أ.) بصفة شخصية وكذا القرار الصادر عن محكمة النقض تحت عدد 1404 الصادر بتاريخ 08/12/2011 في الملف التجاري عدد 1256/2/3/2010 و قرار آخر تحت عدد 1081 بتاريخ 2009/07/01 في الملف التجاري عدد : 1324/3/2/2007 وان الطاعنة بسبب رعونة و سوء نية تصرف المستأنف عليها ، تحملت خسائر مالية مهمة عن ما فاتها من ربح مادي كانت ستجنيه وقت رجوعها لمحل تجارتها ، وانه انطلاقا من مساحة مقهى و مطعم الطاعنة و انطلاقا من عدد طاوولات و الكراسي التي كانت موجودة بمحل تجارتها و عدد الزبناء الذين كانوا يرتادون محل تجارتها بطريقة اعتيادية وكذا العمال الذين كانوا يشتغلون بالمقهى؛ و عددهم 13 شخصا بالاضافة الى العمال المياومين ، وان الدخل الشهري للمحل كراء الطاعنة المغصوب من يدها بدون وجه حق و لا قانون لا يقل عن مبلغ : 180.000.00 درهم ، وان المشرع قرر استرجاع الزبناء في مدة 6 اشهر، و حول التعويض عن الضرر اللاحق بالطاعنة جراء دعاوى اجرائها ان امام امتناع المستأنف عليها من ارجاع الطاعنة الى محل كرائها ، الأمر الذي ترتب عنه عدم رجوع اجراءها الى عملهم و قد فتح بعض هؤلاء الاجراء الدعاوي اداء تعويضات لا يد للطاعنة فيها بعلة أن هذه الأخيرة أغلقت المقهى و المطعم للاكالات الخفيفة و طردت اجرائها من العمل و من ضمن هؤلاء الاجراء عبد السلام (ام.) الذي توصل بمبلغ تعويض قدره : 29626,00 درهم وإبراهيم (اي.) توصل بمبلغ تعويض قدره : 71، 90242 درهم وإبراهيم (إ.) توصل بمبلغ تعويض قدره : 02، 70371 درهم والحسين (ح.) توصل بمبلغ تعويض قدره : 23 ، 74446 درهم، ملتزمة اساسا بالغاء الحكم الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم على المستأنف عليها بأن تؤدي للطاعنة مبلغ 5980.000.00 درهم تعويضا اجماليا كاملا عن الافراغ وضياع وفقداناصلها التجاري العائد لها واحتياطيا باجراء خبرة جديدة مع حفظ حق الطاعنة في التعقيب عليها مع تحميل المستأنف عليها الصائر.

وبتاريخ 14/07/2021 أدلت المستأنف عليها بمستنتجات بعد النقض بواسطة دفاعها والتي عرضت فيها انها كانت تربط بعلاقة كرائية والمالكة السابقة للعقار شركة (م. ع. م.)، وأن المحكمة وبرجوعها الى عقد الكراء رففته ستلاحظ على أنه لا يشير الى وجود سدة بالعين المكراة ، وهي علاقة كرائية تعود لسنة 1987 وان العقار انتقل لها عن طرق التفويت من طرف المالكة السابقة شركة (م. ع. م.) وذلك بتاريخ 19/09/2006 ، كما أن المحكمة وبرجوعها إلى عقد البيع رففته لا يشير إلى وجود اية سدة بالمحل التجاري موضوع النازلة ، وان المحكمة وبرجوعها إلى التصميم الهندسي للعقار المؤرخ في سنة 1977 ستلاحظ على انه لاوجود لأية سدة بالمحل التجاري موضوع النزاع ، وان المستأنف عليها وبعد انتقال العقار اليها وفي غضون سنة 2006 حصلت من جديد على التصميم الهندسي للعقار حيث يتواجد المحل موضوع الدعوى ستلاحظ على انه واضح ولا يشير إلى وجود اية سدة بهذا المحل كما انها وفي غضون سنة 2007 ورغبة منها في تحيين التصميم الهندسي للعقار حصلت من جديد من الجهات المختصة على تصميم هندسي لاوجود به هو الآخر لاية سدة بالمحل التجاري موضوع العلاقة الكرائية والطاعنة، وانه من المعلوم وطبقا لمقتضيات المادة 230 من قانون ل.ع فان العقد لشريعة المتعاقدين وانه وبالرجوع الى عقد الكراء رففته يلاحظ أنه واضح البنود وأنه لا يشير الى ان العلاقة الكرائية منصبة على محل تجاري يتوفر على سدة كما ان المستأنف عليها لايمكن الزامها بتغيير ماهو محدد في هذا العقد وأن جميع التصاميم الهندسية والمتعلقة بالعقار منذ سنة 1977 الى غاية سنة 2007 وافراغ المكترية كلها واضحة ولا تشير إلى وجود سدة بالمحل التجاري موضوع العلاقة الكرائية التي تعود لسنة 1987 ، وأن عقد التفويت الذي بمقتضاه تم انتقال العقار لها هو الآخر لا يشير الى وجود اية سدة بالمحل التجاري موضوع العلاقة كما انها لم يسبق لها ومنذ انتقال العقار اليها في غضون سنة 2006 ان مكنت الطاعنة من أي ترخيص لبناء السدة، وان أي ترخيص خارج عن العلاقة الكرائية لايمكن أن يواجه به المالك ولو تعلق الأمر بالترخيص الاداري عملا بمقتضيات المادة 230 من ق.ل.ع وانه واعمالا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين فان العمل القضائي وفي مجموعة من اعماله كرس هذه القاعدة القانونية ومن ذلك على سبيل المثال القرار الصادر عن محكمة النقض عدد 709 المؤرخ في 19/05/2011 ملف تجاري عدد 725/3/2/2010 ، ملتزمة الحكم وفق القرار الاستئناف .

مدلية ب: صورة من عقد الكراء وصورة من عقد البيع وصورة من التصميم الهندسي لسنة 1977 وآخر بتاريخ 31/10/2006 و

31/09/2007

وبجلسة 29/09/2021 ادلت المستأنفة بمذكرة تعقيب على مستنتجات بعد النقض بواسطة دفاعها والتي جاء فيها ان المستأنف عليها حاولت بواسطتها طمس الحقائق الثابتة قانونا بشأن مساحة المحل التجاري كما ادلت بتصميم قديم وتصميم جديد مكون من طرفها من اجل تعليية هذه العمارة ناسية ومنتاسية ان العلاقة الكرائية كانت اول مرة بتاريخ 15 يونيو 1987 في حين أن المستأنف عليها لم يتم انشاؤها الا بتاريخ 22/06/2005 و لم تشتتر العقار الذي يوجد به محل كراء الطاعنة الا بتاريخ : 14 شتنبر 2006، وان الخبرة المنجزة المتعلق بدعوى رفع السومة 548/94 انجزها الخبير عبد العالي (ب). اثبت وجود مساحة السدة بمحل كراء الطاعنة موضوع الافراغ التعسفي ويستخلص منه ان مساحة محل النزاع هي 362 م م هذا من جهة ومن جهة أخرى ان محل النزاع الحالي يتوفر التصميم هندسي رسمي مصادق عليه بتاريخ : 13 مارس 1990 تحت عدد 11-25 يثبت أن مجموع مساحة متجر الطاعنة موضوع الأصل التجاري المفرغ عنوة و بالقوة عن طريق التحايل و التدليس الثابت امام قضاء الموضوع الحالي هي : 49، 361 م م؛ وأن هذا المحل متكون من طابق تحت ارضي و طابق أرضيو سدة ، و فناء خارجي كما انها قدمت سابقا مجموعة من الصور الفوتوغرافية لمحل كرائها و بتقرير خبرة الخبير السيد صغير (بو.) وانه انطلاقا من المقتضيات السالفة الذكر انها تقدمت بطلب التعويض المستحق لها بشكل معتدل، ملتزمة الحكم وفق جميع مطالب الطاعنة جملة وتفصيلا مع حفظ حقها في الادلاء بأي جديد.

مدلية ب: نسخة من عقد الكراء ونسخة من السجل التجاري ونسخة من عقد شراء العقار ونسخة من تقرير الخبرة وسبعة صور فوتوغرافية .

وبناء على القرار التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة تحت عدد 835 الصادر بتاريخ 27/10/2021 في الملف عدد 2080/8206/2021 والقاضي بإجراء خبرة عهد بإنجازها إلى الخبير السيد عبد الواحد (ش.) حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 1952800.00 درهم .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 09/03/2022 حضر نائباً الطرفين وأدلى نائب المستأنفة بمذكرة تعقيب بعد الخبرة أوضحت العارضة من خلالها أن السيد الخبير لم يأخذ بعين الاعتبار الوثائق المستدل بها من طرفها ، إذ لم يحتسب الربح الضائع وعنصري الزبناء و السمعة التجارية وكذا الاسم التجاري ، معتمدا في ذلك كونها لم تقم بأي تصريح بين سنتي 2007 و 2011 السابقة لتاريخ رفع الدعوى دون الأخذ بعين الاعتبار المضايقات التي مارسها الممثل القانوني للمستأنف عليها والمتمثلة في رمي الأزبال والحجارة والأتربة والفضلات ، وهدم بعض البناءات نتج عنها تسرب المياه إلى سقف المحل موضوع النزاع ، وكذا ممارسة إستفزازات بواسطة دوريات الشرطة والتشهير بها ، وهي الأحداث التي كانت سببا في التصريحات المدلى بها المتعلقة بالدخل ، مضيقة أنه كان على السيد الخبير القيام بإجراء بحث لمعرفة قيمة الأصل التجاري في المنطقة المتواجد بها المحل ، والإعتماد على مساحة هذا الأخير وتجهيزاته ، إذ أن رواج العارضة كان يتجاوز 2000000.00 درهم حسب الثابت من التصاريح الضريبية وكذا تصاريح الأجور المتعلقة بالعمال والتي وإستنادا إليها فإن الدخل الشهري للمحل لا يمكن أن يقل عن 180000.00 درهم ، وأن حصولها على محل مماثل بنفس المنطقة أصبح مستحيلا إذ أن ثمن الكراء أصبح يتجاوز 50000.00 درهم إضافة إلى ثمن المفتاح الذي يفوق 2000000.00 درهم ، فضلا على أحقيتها في التعويض عن الضرر نتيجة حرمانها من الرجوع إلى محلها منذ تاريخ 07/05/2015 ، وبخصوص تكاليف الرحيل أوضحت المستأنفة كون منقولاتها تعرضت للضياع بسبب الإحتفاظ بها بمحل اخر في إنتظار رجوعها للمحل بسبب إفراغها مؤقتا منه قبل أن يتحول الإفراغ المذكور إلى إفراغ نهائي ، وبذلك فإنها تستحق تعويضا قدره 90000.00 درهم عن مصاريف الرحيل ، ومبلغ 200000.00 درهم عن مصاريف الاستقرار ، كما أنها تعرضت لضرر بسبب دعاوى التعويض المرفوعة في مواجهتها من طرف عمالها حسب الثابت من الأحكام المستدل بها ، ملتزمة الحكم على المستأنف عليها بأداء تعويض قدره 5000980.00 درهم أساسا ، وإحتياطيا إرجاع المهمة إلى الخبير قصد تحديد التعويض عن الإفراغ وكذا عن حرمانها من إستغلال أصلها التجاري منذ تاريخ 07/05/2015 وكذا التعويض عن الدعاوى المرفوعة ضدها من طرف أجراءها ، وأرفقت مذكرتها بصورة من خبرتين ، كما أدلى نائب المستأنف عليها بمذكرة تعقيب بعد الخبرة أوضحت العارضة من خلالها أن عقد الكراء لا يشير إلى وجود سدة وأنها غير ملزمة بالتغييرات المحدثة بالمحل ، وبخصوص الخبرة أوضحت أن السيد الخبير حدد التعويض عن الحق في الكراء بشكل جزافي والحال أن المكترية دفعت مبلغ 670000.00 درهم مقابل الحق في الإيجار ، سيما أن السومة الكرائية لمحلات تجارية بنفس موقع المحل موضوع النزاع لا تتجاوز 6000.00 درهم حسب الثابت من العقود المستدل بها وكذا صورة من حكم تجاري ، كما أن منطقة زنقة [العنوان] وزنقة [العنوان]

أصبحت تعرف ركودا بسبب تواجد مناطق منافسة ، كما أن الخبير حدد التعويض عن التحسينات بصفة جزافية رغم عدم إثباتها بواسطة فواتير ، فضلا على أن حجم رواج المكترية بلغ سنة 2012 مبلغ 286404.16 درهم حسب الثابت من الإشهاد الصادر عن إدارة الضرائب ، ملتزمة حصر مبلغ التعويض في مبلغ 800000.00 درهم أساسا ، وإحتياطيا الأمر بإجراء خبرة مضادة ، وأرفقت مذكرتها بوثائق فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة بجلسة 06/04/2022 تقرر تمديدها لجلسة 27/04/2022 .

وبناء على القرار التمهيدي القاضي بإجراء خبرة عهد بإنجازها إلى الخبير السيد المصطفى (م.) حددت التعويض عن الإفراغ في مبلغ 1300000.00 درهم .

وبناء على إدلاء نائب المستشارف عليها بمذكرة تعقيب بعد الخبرة أوضحت العارضة من خلالها أن الخبرة المنجزة أكدت أن التصاريح الضريبية المتعلقة بسنة 2008 و 2015 تصاريح غير مصادق عليها من طرف مصلحة الضرائب ، وأن مساحة المحل يجب أن تحدد إستنادا إلى عقد الكراء والذي لا يتضمن وجود سدة إلا أن التعويض عن الحق في الكراء الذي حدده الخبير يعتبر مبالغا فيه، وبخصوص التعويض عن عنصري الزبناء والسمعة التجارية فإن العارضة إستدلت للمحكمة بمحضر معاينة أثبت عدم وجود تصاريح ضريبية صادرة عن المكترية عن المدة من 2007 إلى 2011 ورغم ذلك فإن السيد الخبير حدد التعويض عن العنصرين المذكورين .

ملتزمة الحكم بتحديد التعويض الإجمالي في مبلغ 800000.00 درهم .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 24/11/2022 حضر نائبها الطرفين، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 15/12/2022 أدلى خلالها نائب المستشارفة بمذكرة تعقيب بعد الخبرة أوضحت العارضة من خلالها أن الخبير لم يتم بوصف المحل موضوع النزاع وصفا دقيقا وتحديد مساحته الحقيقية ، وأنه لم يرفق تقريره بالحجج القانونية المدلى بها من طرفها ، ضمنها الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد عبد العالي (ب.) والذي حدد مساحة المحل بإضافة السدة في الوقت الذي كان مملوكا للشركة (م. ع. م.) قبل شرائه من طرف المستشارف عليها ، وهي الإضافة المثبتة بواسطة التصميم الهندسي المؤرخ في 13/03/1990 ، وهو موضوع القرار الصادر عن محكمة النقض الذي أعاد الملف إلى المحكمة لتبث فيه بإعتبار التصميم الهندسي المؤرخ في 13/03/1990 ، وهي النقطة التي أهملها الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 27/04/2022 تحت عدد 353 كما أهمل مساحة الفناء الخارجي للمتجر ، كما أن الخبير لم يتم بالإطلاع على التصاريح الضريبية عن المدة من 2008 إلى 2015 المودعة بطريقة قانونية ، وأن المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي المستدل به من طرف المستشارف عليها لا يتضمن أية معلومات ضريبية أو معلومات دقيقة وإنما مجرد إستفسار شفوي تلقاه المفوض القضائي دون أية حجة تثبته ، مضيعة أن الخبير لم يقترح التعويض المناسب سيما أن الطاعنة كانت تروج سنويا ما يفوق 2000000.00 درهم حسب ما هو ثابت بالتصاريح الضريبية سيما أن المحل موضوع النزاع تبلغ مساحته 361.49 متر مربعا ، وأن إيجاد محل مماثل له بنفس الموقع والمساحة يتطلب واجب كراء شهري لا يقل عن 50000.00 درهم وثمان مفتح يفوق 2000000.00 درهم ، كما أن السيد الخبير كان يفترض فيه إجراء بحث ميداني للوصول إلى معلومات واقعية وقانونية عن أرباح محلات مماثلة للمحل موضوع النزاع ، كما أنه لم يأخذ بعين الإعتبار عدد الطاومات والمقاعد والأجراء بالمحل المذكور والتي تعطي صورة عن نشاط العارضة والتي بإعتبارها فإن المدخول الشهري لا يمكن أن يقل عن 180000.00 درهم ، مضيعة أنها تستحق تعويضا عن حرمانها من استغلال أصلها التجاري منذ التاريخ المحدد لها للرجوع إليه في 07/05/2015 إلى تاريخ تقديم الدعوى ، كما أن الخبير أغفل تحديد مصاريف الرحيل والتي لا يمكن أن تقل عن 90000.00 درهم ، كما أغفل تحديد التعويض عن الدعاوى المفتوحة في مواجهة العارضة من طرف أجراءها . ملتزمة الحكم على المستشارف عليها بأداء مبلغ 5000980.00 درهم أساسا ، وإحتياطيا الأمر بإجراء خبرة مضادة .

محكمة الإستئناف.

حيث إرتكزت الطاعنة في إستئنافها على الوسائل أعلاه .

وحيث إنه وإعمالا لمقتضيات الفصل 369 من ق م م فإن محكمة الإحالة تبقى ملزمة بالتقيد بنقطة الإحالة .

وحيث إن المحكمة وفي إطار تحقيق الدعوى أمرت بإجراء خبرتين الأولى عهدت بإنجازها إلى الخبير السيد عبد الواحد (ش.) والثانية للخبير السيد المصطفى (م.) .

وحيث عاب طرفي الدعوى على الخبرتين المذكورتين الدفع المشار إليها أعلاه .

وحيث إنه وبخلاف ما دفعت به المستأنفة فإن قرار محكمة النقض عدد 1/32 الصادر بتاريخ 19/01/2021 في الملف عدد 2061/3/1/2019 ذهب في تعليقه إلى أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تبرز الأسباب التي إعتمدها للأخذ بالتصميم الهندسي المؤرخ في 12/02/1990 في تحديد مساحة المحل المدعى فيه وليس التصميم الهندسي المؤرخ في 13/03/1990 والذي يتضمن بالإضافة إلى ما جاء في التصميم الأول السدة . وبذلك فإن ماورد بالتعليل المذكور ليس فيه ما يلزم محكمة الإحالة بإعتبار مساحة المحل موضوع النزاع تشمل السدة ، ومن تم فإن القرارين التمهيديين بإجراء خبرة لم يناقضا في منطوقهما ما انتهى إليه قرار محكمة النقض .

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على التصميمين المذكورين أن التصميم المؤرخ في 13/03/1990 جاء في تاريخه لاحقا للتصميم الهندسي المؤرخ في 12/02/1990 ، كما أن المستأنف عليها وبشرائها للمحل من مالته السابقة الشركة (م. ع. م.) فإن الحق يكون قد إنتقل إليها على حالته ولا يسوغ لها التمسك بعقد الكراء الذي لا يتضمن السدة ، وأنه وتأسيسا على ذلك تكون مساحة المحل محددة في 361 متر مربع .

وحيث إن تحديد التعويض عن الحق في الكراء يأخذ بعين الإعتبار مساحة المحل وموقعه وسومته الكرائية ومدة العلاقة الكرائية وكذا السومة الحالية للمحلات المماثلة له ، وبذلك تبقى السومة المحددة من طرف الخبير السيد عبد الواحد (ش.) والتي لم تكن منازعة من طرف المستأنفة مناسبة كمعيار لتحديد التعويض عن العنصر المذكور إلى جانب باقي المعايير الأخرى .

وحيث إن التعويض عن عنصرى الزبناء والسمعة التجارية يحدد إنطلاقا من الأرباح التي حققها المكترى وكذا التصاريح الضريبية ، والحال أن الطاعنة وإعتبارها شركة والتي يفترض فيها مسك محاسبة منتظمة لم تستدل سواء بمناسبة إنجاز الخبرات أو أمام المحكمة بما يثبت قيمة نشاطها التجاري عن السنوات السابقة لتاريخ إفراغها من المحل موضوع النزاع ، كما أن التصاريح الضريبية المستدل بها بمناسبة تعقيبها على الخبرة المنجزة وفضلا على عدم نظاميتها فإنها لا تتضمن تحقيقها لأرباح وذلك بخلاف إدعاءاتها، وهي الإدعاءات التي يقوضها إقرارها القضائي المضمن بمقتضى مذكرتها المدلى بها بجلسة 09/03/2022 والتي تضمنت أن عدم تسجيلها لأية أرباح مرده إلى التصرفات التي مارسها الممثل القانوني للمستأنف عليها ، وهو إقرار منها في مفهوم الفصل 405 من ق ل ع بكونها لم تكن تحقق أية أرباح ، فضلا أن المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي السيد حمو (ل.) تضمن تصريح المدير الإقليمي بالمديرية الجهوية لمصلحة الضرائب بكون المستأنفة لم تقم بالتصريح بأي دخل عن المدة من 2007 إلى 2011 ، وهو المحضر الذي لا يمكن إستبعاده وبخلاف ما تمسكت به الطاعنة مادام أنه يتعلق بها ويخص مقرها الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء وهو العنوان المتواجد به المحل موضوع النزاع، فضلا على أن تصريحها عن سنة 2012 يظل مردودا عليها أمام توصلها بالإنذار بالإفراغ بتاريخ 31/10/2008 بإعتبار أنه لا يجوز للخصم صنع حجة لنفسه ، كما أن المستأنفة أدلت للمحكمة بتصاريح ضريبية عن سنتي 2014 و 2015 والحال أنها أفرغت من المحل موضوع النزاع سنة 2013 وهو ما يستحيل معه قانونا وواقعا إدلاءها بتصاريح ضريبية عن المدة المذكورة ، يضاف إلى ذلك أن الخبير يمتنع عليه قانونا تحديد التعويض عن عنصرى الزبناء إستنادا إلى إجراء أبحاث ميدانية لتحديد رواج المستأنفة إستنادا إلى محلات مشابهة لها موقعا ومساحة إذ أن ذلك إذا كان ينطبق في تحديد التعويض عن الحق في الكراء فإنه لا يمكن أن يشمل تحديد التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية مادام أن نشاط المحلات والربح الذي تحققه يمكن أن يختلف وإن تشابهت موقعا ومساحة ، مما يبقى معه التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية غير مستحق .

وحيث إن الطاعنة وبخلاف إدعاءاتها لم تثبت للمحكمة كون مصاريف الإنتقال تفوق مبلغ 90000.00 درهم، وأن المحكمة وفي إطار

سلطتها التقديرية وأخذا بعين الإعتبار مساحة المحل والتجهيزات التي كانت متواجدة به إعتبرت أن مبلغ 10000.00 درهم يبقى كافيا للتعويض عن العنصر المذكور .

وحيث إن التعويض عن الدعاوى التي يمكن أن يباشرها في مواجهة الطاعنة أجراءها لا يدخل ضمن تحديد التعويض عن الإفراغ موضوع الدعوى الحالية .

وحيث إنه وأمام تقدم الطاعنة بطلب التعويض عن الإفراغ يبقى طلب التعويض عن حرمانها من إستغلال المحل موضوع النزاع غير مؤسس قانونا إذ أن القول بذلك يؤدي إلى التعويض عن نفس الضرر مرتين ، وأن منحها التعويض الكامل يعتبر بمثابة تعويض عن جميع الضرر الناتج عن الإفراغ .

وحيث إنه وأمام توافر المحكمة على العناصر التي تمكنها من البت في الدعوى فإنه لا موجب لإجراء خبرة مضادة .

وحيث إن المحكمة وأخذا بعين الإعتبار الخبرتين المنجزتين، وإستنادا إلى مساحة المحل موضوع النزاع المحددة في 361 متر مربع وموقعه ومدّة العلاقة الكرائية وقيمة السومة الكرائية وتقيدا بنقطة الإحالة إعتبرت أن مبلغ 1360000.00 درهم يبقى كافيا للتعويض عن الإفراغ .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا وتأسيسا على قرار محكمة النقض عدد 1/32 الصادر بتاريخ 19/01/2021 في الملف عدد 2061/3/1/2019.

في الشكل : قبول الإستئناف.

في الموضوع:إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب التعويض والحكم من جديد بقبوله شكلا وفي الموضوع بأداء المستأنف عليها شركة (د.) لفائدة المستأنفة مبلغ 1360000.00 درهم تعويضا عن الإفراغ وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.