

**Indemnité d'éviction :
l'ancienneté du bail, y compris la
période d'exploitation par
l'auteur du locataire, justifie la
majoration du coefficient de
calcul du droit au bail (CA. com.
Casablanca 2025)**

Identification			
Ref 65555	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5543
Date de décision 20251103	N° de dossier 2025/8219/3592	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Succession du locataire, Réformation du jugement, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Droit au bail, Congé pour exploitation personnelle, Coefficient multiplicateur, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Ancienneté du bail	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur l'évaluation d'une indemnité d'éviction due au preneur commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la régularité de l'expertise judiciaire et les critères d'évaluation des éléments du fonds de commerce. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise personnelle et fixé l'indemnité sur la base d'un rapport d'expertise contesté par les deux parties.

En appel, le bailleur et le preneur soulevaient l'irrégularité de l'expertise pour défaut de convocation régulière et en contestaient les conclusions sur le montant. La cour écarte le moyen tiré de la violation de l'article 63 du code de procédure civile, retenant que l'envoi d'une convocation par lettre recommandée à l'adresse déclarée des parties satisfait à l'obligation de l'expert, peu important que le pli soit retourné avec la mention "non réclamé".

Sur le fond, elle valide la méthode de l'expert pour l'évaluation de la clientèle et des améliorations, mais juge insuffisant le coefficient multiplicateur retenu pour le droit au bail au regard de l'ancienneté de l'occupation supérieure à cinquante ans. La cour rappelle également que le changement d'inscription au registre de commerce au nom de l'héritier du preneur initial, en sa qualité de successeur universel, n'interrompt pas la continuité du fonds de commerce.

Le jugement est donc confirmé dans son principe mais réformé quant au montant de l'indemnité, qui est réévalué à la hausse.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت السيدة السعيدية (ك.) بواسطة دفاعها بمقال استثنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 07/07/2025 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 21/01/2025 تحت عدد 458 ملف عدد 12919/8219/2023 و القاضي في الشكل: يقبل جميع الطلبات و في الموضوع: في الطلب الأصلي: بإفراغ المدعى عليها من الدكان المستخرج من الرسم العقاري عدد 44936/08 الكائن بشارع [العنوان] الجديدة، مع تحميلهم الصائر و برفض باقي الطلبات و في الطلب المضاد: بأداء المدعى عليهم فرعيا لفائدة المدعية فرعيا تعويضا عن فقدان الأصل التجاري قدره 251.640,00 درهم مع تحميلها الصائر و برفض باقي الطلبات

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف الأصلي و فق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا.

و حيث ان الاستئناف الفرعي مرتبط بالاستئناف الأصلي و قدم وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليهم تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والذي يعرضون من خلاله أنهم يكرون للمدعى عليها الدكان المستخرج من الرسم العقاري عدد 44936/08 الكائن بشارع [العنوان] الجديدة وأنهم وجهوا لها انذار بالافراغ لرغبتهم في استغلاله شخصيا الا أن المكترية لم تستجب لما ورد بالانذار لاجل ذلك يلتمسون المصادقة على الإنذار بالافراغ المؤرخ في 23/06/2023 والذي بلغ للمدعى عليها بتاريخ 26/07/2023 والحكم تبعا لذلك بافراغ المدعى عليها من الدكان المذكور أعلاه ومن يقوم مقامها أو باذنها وتحميل المدعى عليها الصائر مرفقين مقالهم ب انذار بالافراغ ومحضر تبليغ انذار .

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 11/06/2024 جاء فيها من حيث المذكرة الجوابية أن المدعين يزعمون بأنهم يكرون للعارضة الدكان المستخرج من الرسم العقاري عدد 08/44936 الكائن بشارع [العنوان] الجديدة وأنهم يرغبون في استعماله واستغلاله شخصيا. لكن هذا السبب وإن كان مشروع من الناحية القانونية فهو غير صحيح واقعا حيث أن الرسم العقاري المذكور مستخرج منه مجموعة من الدكاكين حسب الثابت من المعاينة وإثبات حال المرفق بهذا المقال. وأن المدعين يرغبون في إخراج العارضة من محلها التجاري بشكل تعسفي حيث سبق لهم أن تقدموا بدعوى في مواجهتها من اجل فسخ عقد الكراء والإفراغ ملف عدد 2022/8219/11065 قضت فيه المحكمة برفض الطلب بتاريخ 2023/05/09 (تجدون رفقته نسخة من الحكم. فالمحل التجاري مؤسس عليه أصل تجاري مند 1976/2/10 أي ما يزيد عن أكثر من أربعين سنة حيث كان يشغله والد العارضة الهالك محمد (ك.)). ولما توفيت محلته ابنته العارضة و بالتالي فان ما يزعمه المدعون بأنهم يرغبون في استعماله للمحل شخصيا لا أساس له من شخصيا لا أساس له من الصحة وتفنده الوثائق المدلى بها لذلك ينبغي التصريح برفض الطلب إن حاز القبول شكلا. ثالثا في المقال المضاد حيث إن المحل التجاري الذي تشغله العارضة يزيد عمره عن أكثر من أربعين سنة ومجهز بأحدث الأجهزة و مستغل في بيع المأكولات وصرفت عليه

العارضة مبالغ مهمة من أجل تهيئة زينته و لا يمكن لها أن تجد محلا تجاريا بنفس المواصفات والموقع المهم جدا و بسومة كرائية جد مهمة و انه من شان إفراغها وفقدانها لأصلها التجاري أن يسبب لها أضرارا مادية ومعنوية كبيرة، و بالتالي فانتمسك المدعين بالافراغ لاستغلالهم الشخصي فانه يتعين تعويضها تعويضا كاملا لاجل ذلك تلتمس في الطلب الأصلي أساسا في الشكل عدم قبول الدعوى شكلا احتياطيا في الموضوع الحكم برفض الطلب وتحميل المدعين الصائر وفي الطلب المضاد الحكم بانتداب خبير مختص لتقدير التعويض المستحق للمدعى عليها في حالة فقدان الأصل التجاري مع حفظ حقها في التعقيب . وارفقت مذكرتها ب نسخة من حكم ملف عدد 11065/8219/2022 و صورتين للأصل التجاري.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعين بجلسة 25/06/2024 جاء فيها أنه برجع المحكمة الى مقال ملخص السجل التجاري للمحل ستلاحظ أن تاريخ الشروع في استغلال المحل هو 30/12/2021 وبذلك فان الأصل التجاري لا يزيد على ستة أشهر. مرفقين مذكرتهم بملخص السجل التجاري.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 1251 الصادر بتاريخ 02/07/2024 والقاضي بإجراء خبرة تقويمية عهدت مهمة القيام بها الى الخبير محمد (ف.) الذي أودع تقريرة بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 17/11/2024 والذي خلص فيه الى أن التعويض المستحق للمدعى عليها هو 251.640.00 درهم.

وبناء على مذكرة بعد الخبرة لفائدة المدعين المدلى بها من طرف نائبهم بجلسة 07/01/2025 والتي عقبوا من خلالها أن الخبرة معيبة شكلا لعدم احترامها لمقتضيات الفصل 63 من ق م ق م ذلك أن الخبير لم يستدع أي طرف على الشكل المتطلب قانونا واكتفى بالإشارة الى ملاحظة واحدة عممها على جميع الأطراف مفادها أن كل الاستدعاءات الموجهة عن طريق البريد "غير مطالب بها" ومن حيث الموضوع فان الخبير حدد التعويض المستحق للمكترية في مبالغ خيالية وبناء على معطيات خاطئة ذلك أن عمر الأصل التجاري لا يتجاوز سنة واحدة في حين أن الخبير حدده في عشرات السنين فالمحل كان مغلق منذ زمن حسب رخصة الاستغلال ناهيك على أن الخبير لم يطلع على التصريحات الضريبية للمكترية لاعتمادها في تحديد قيمة الأصل التجاري. لاجل ذلك يلتمسون أساسا ارجاع المهمة للخبير قصد اعتمادها وفق الشكل المتطلب قانونا واحتياطيا اجراء خبرة مضادة.

وبناء على المذكرة التعقيبية بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 07/01/2025 والتي عقبت من خلالها أن الخبير لم يستدع دفاعها على الشكل المتطلب قانونا واكتفى بالإشارة الى ملاحظة ان البريد ارجع بملاحظة غير مطالب به وأن عبارة غير مطالب به لا تفيد التوصل القانوني مما تكون معه الخبرة مخالفة لمقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية . وبخصوص الموضوع أن الخبير لم يلتزم بالنقط القانونية التي حددتها له المحكمة وتناقض في تقريره ذلك أنه وصف المحيط الذي يستغل به المحل على أنه ذا كثافة سكانية مهمة ويتواجد بحي تجاري وسكني ومعروف لذى المارة وأن النشاط المزاوول فيه هو بيع واستهلاك للحليب ومشتقاته بكل الأنواع والمشروبات الغازية والمياه المعدنية والمأكولات الخفيفة والسندويشات ومواد غذائية متنوعة و حدد قيمة الرأسمال المستتر فيه في مبلغ 106.000.00 درهم كما أنه حدد قيمة الحق في الكراء في مبلغ 150600.00 درهم والتعويض عن الزبناء في 9870 درهم وعن السمعة التجارية مبلغ 9870 و تحديد قيمة الإصلاحات في مبلغ 40740 درهم والحال انه متناقض في تقريره أنه لم يأخذ بعين الاعتبار أ، التعويض الذي حدده عن العناصر المادية يفوق بكثير قيمة الرأسمال المستثمر في المحل ، وأن التعويض عن فقدان الأصل التجاري هزيلا جدا بالمقارنة مع مبلغ الكراء الحالي بالمحلات المجاورة والذي يفوق 5000 درهم وبخصوص التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية فان لهذا المحل سنين طويلة بالمدينة فهو موجود منذ 1976 وبالمقارنة الى تاريخ المحل والنشاط الممارس فيه وسمعته التجارية التي تفوق 54 سنة يكون ما حدده الخبير لا يتناسب مع ما سبق ذكره ، وبخصوص التعويض عن الإصلاحات فان الخبير توصل بمجموعة من الفاتورات التي تبلغ قيمتها 242800 درهم وأن الخبير لم يأخذ بعين الاعتبار هذه الفاتورات رغم أنها قانونية . لاجل ذلك تلتمس أساسا الحكم بارجاع الخبرة الى الخبير لانجازها بصفة قانونية واستدعاء الأطراف واحتياطيا الحكم باجراء خبرة مضادة واحتياطيا جدا الحكم برفع التعويض الى الحد المناسب على ما حدده الخبير في خبرته والمقدر في مبلغ 251640.00 درهم والحكم على المدعى عليهم بأدائهم قيمة التعويض مقابل افراغها للمحل وتحميلهم الصائر . وارفقت مذكرتها ب صور للمحل التجاري وفواتير وصورة من رخصة استغلال المحل وصورة من نموذج "ج" واشهاد بالتخلي لفائدة المدعى عليها واستمراريتها

الى يومنا هذا.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات و استيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة من حيث خرق مقتضيات المادة 63 من قانون المسطرة المدنية: ان المحكمة أمرت الخبير في الحكم التمهيدي باحترام مقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية باستدعاء الأطراف ودفاعهم إلا أنه بالرجوع الى تقرير الخبرة فإنه لم يستدعي دفاع العارضة بطريقة قانونية، واكتفى في تقريره على ان الاستدعاء تم بالبريد المضمون وأرجع بملاحظة عبارة غير مطلوب. وان عبارة غير مطلوب لا تفيد التوصل مما تكون معه الخبرة باطلة لمخالفتها مقتضيات الفصل المذكور.

وبخصوص عدم التزام الخبير بالنقط المحددة له في الحكم التمهيديان الخبير المعين لم يلتزم بالنقط التي حددتها له المحكمة في الحكم التمهيدي مما يجعل الخبرة غير موضوعية وبيان انه بعد تحديد للمحيط الذي يتواجد فيه المحل التجاري وهو شارع التحرير المعروف في مدينة الجديدة بكثافة سكانية مهمة، ويقرب من مستشفى كبير ومعهد الموسيقى وهذا الشارع يعرف محلات تجارية كثيرة ورواجا كبيرا وحركة سير لا منقطع والمحل التجاري معروف منذ أكثر من 50 سنة لدى الزبناء. وان النشاط التجاري الممارس في المحل هو بيع واستهلاك بعين المكان للحليب ومشتقاته بكل الأنواع والمشروبات الغازية بكل أنواعها المياه المعدنية والمأكولات الخفيفة والسندويشات و مواد غذائية متنوعة إلا أن الخبير حدد قيمة الرأسمال فيه بمبلغ 106000.00 درهم وهو مبلغ جد هزيل بالمواصفات المذكورة كما ان تحديده قيمة الحق في الكراء في مبلغ 150600.00 درهم والتعويض عن عنصر الزبناء في مبلغ 9870 درهم تحديد بعيد عن الواقع حيث أن مبلغ الكراء بالنسبة لمحل مماثل يصل إلى مبلغ 7500 درهم شهريا أما التعويض عن الزبناء حيث كان على الخبير أن يأخذ بعين الاعتبار المدة الزمنية وعمر المحل الذي يفوق 50 سنة فعدد الزبناء الذين اكتسبهم المحل طيلة هذه المدة تجعل قيمة التعويض التي حددها الخبير جد هزيلة بل أكثر من ذلك غير مسموعة.

اما فيما يخص السمعة التجارية ان السمعة التجارية للمحل التجاري معروفة لدى الجميع بمدينة الجديدة، لأنه رد منذ سنة 1976 ، وقد سبق ان ادلينا بالأصل التجاري لهذا المحل والذي الى الورثة وتنازلهم لفائدة العارضة وأن المبلغ الذي حدده الخبير في 9870.00 درهم بالمقارنة الى تاريخ وجود المحل التجاري والنشاط الممارس فيه وسمعته التجارية التي تفوق 54 سنة يكون ما حدده الخبير بهذا الخصوص لا يتناسب مع ما سبق ذكره

فيما أنفقته العارضة من تحسينات على المحل التجاريان الخبير توصل بمجموعة من الفاتورات قيمة الإصلاحات للمحل التجاري موضوع النزاع إلا ان الخبير لم يأخذ بها لكونها مكررة حسب ذكره. كن إن كان ذلك صحيحا فكان عليه أن يستبعد الفاتورة المكررة ولا يستبعد الفاتورات جميعها وهذا حيف في حق العارضة. وأن استبعاد الفاتورات رغم نظاميتها بحجة أن البعض منها مكرر قد أضر بالعارضة وكبدها خسارة كبيرة فيما أنفقته على المحل التجاري لإصلاحه والزينة أصبح عليها وهذا هو السبب الذي دفع المستأنف عليهم إلى المطالبة باسترجاع المحل لأهميته التجارية وانه مدام الإستئناف ينشر الدعوى من جديد وأمام الخروقات القانونية والميدانية التي شابت التقرير المذكور الذي أنجزه الخبير المكلف على هواه دون التقييد بمقتضيات الحكم التمهيدي فإن العارضة تلتزم إجراء جبرة جديدة يعهد بها للأحد الخبراء المختصين والمتمرسين لتطبيق مقتضيات الحكم التمهيدي نظرا للأهمية المحل التجاري سواء من حيث موقعه المهم جدا بمدينة الجديدة وكذلك لسمعته التجارية التي تفوق 54 سنة ولازالا مستمرا في نشاطه التجاري إلى يومنا هذا، ملتزمة قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع الحكم بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض استنادا خبرة الخبير محمد (ف). والحكم من جديدة بإجراء خبرة جديدة يعهد بها إلى أحد الخبراء المختصين وحفظ حق العارضة في التعقيب بعد الإنجاز مع ما يترتب على ذلك قانونا.

و ارفقت المقال بنسخة من الحكم المستأنف .

و بجلسة 29/09/2025 تقدم نائب المستشار عليهم بمذكرة جوابية باستئناف فرعي جاء فيها أن الثابت من وثائق الملف سيما ملخص الأصل التجاري أن تاريخ الشروع في استغلال العين المكراة هو 2021/12/30 وأن الإنذار بالإفراغ وجه إلى المكترية قبل تأسيس الأصل التجاري انه يرجوع المحكمة إلى تقرير الخبرة ستلاحظون أن هذه الأخيرة إضافة إلى كونها معيبة شكلا لخرقها مقتضيات الفصل 63 ق . م ذلك أن الخبير لم يستدع العارضين ودفاعهم وفق الشكل المتطلب قانونا ، فإنها غير مرتكزة على أساس قانونا ذلك أن الخبير اعتمد في تحديد التعويض عناصر غير موجودة وغير واقعية ، فقد تم الشروع في استغلال المحل في 30/12/2021 إلا أن الخبير حدد التعويض على أساس أن بداية الاستغلال كانت قبل هذا التاريخ بسنوات وهو أمر غير حقيقي وتفنده كل وثائق الملف ، ملتسمن الامر بإجراء خبرة مضادة تسند لخبير مختص وحفظ حق العارضين في التعقيب.

و بجلسة 13/10/2025 تقدم نائب المستشار بمذكرة تعقيبية جاء فيها أن الأصل التجاري موضوع دعوى التعويض هو مؤسس سنة 1976 ، ومنذ ذلك التاريخ وهو يزاول فيه نفس النشاط الى يومنا هذا ، وأنه انتقل الى العارضة طريق الإرث بصفتها خلف لوالدها بعد تخلي أخيها لفائدتها عن حصته في الأصل التجاري. وبالتالي فإن عمر الأصل التجاري يفوق 46 سنة كما ان العارضة قامت بإصلاحه انفقت عليه أموال باهضة حسب الفاتورات المدلى بها والتجهيزات الحديثة أصبح يتوفر عليها من اجل استغلاله بشكل جيد ومدر للأرباح. وبذلك فإن العارضة تلتزم رفع التعويض انطلاقا من المعطيات المذكورة ولما للمحكمة من سلطة تقديرية في هذا المجال.

في الجواب على الاستئناف الفرعي ان الشروع في استغلال المحل هو في 18 ابريل 1976 حسب الثابت من رخصة الاستغلال كان والداها المرحوم محمد (ك.) يستغله كمحلبة لبيع مشتقات وبعد وفاته ترك ابنه محمد (ك.) ابنه الذي تخلى عن حقه لأخته في الأصل التجاري بصفتها وريثان لأبيهما الهالك محمد (ك.). وبالتالي فالتعويض عن قيمة الأصل التجاري تكون مناسبة لمدة استغلال الأصل التجاري ناهيك عن الموقع المهم الذي يتواجد به ومعروف عند جميع ساكنة مدينة الجديدة لسمعته التجارية. اما القول بان المحل كان مغلقا وان الأصل التجاري أندثر لا أساس له من الصحة ملتزمة اعتبار الاستئناف الأصلي ورد الاستئناف الفرعي مع ما يترتب على ذلك قانونا.

و ارفقت المذكرة بصورة من رخصة استغلال المحل التجاري ، صورة من تسجيل الأصل التجاري بالمحكمة الابتدائية بالجديدة سنة 1976 و صورة من اشهاد التخلي عن الأصل التجاري لفائدة العارضة.

و بناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 27/10/2025 و حضر الأستاذ (خ.) عن الأستاذ (د.) و لم يدل بتعقيبه و اعتبرت المحكمة الملف جاهزا ليتم حجه للمداولة لجلسة 3/11/2025.

محكمة الاستئناف

في الاستئنافين الأصلي و الفرعي

حيث ارتكز المستشاران الأصلي و الفرعي في استئنافهما على الأسباب المفصلة أعلاه.

و حيث تمسك المستشاران الأصلي و الفرعي بالطعن في تقرير الخبرة المنجز خلال المرحلة الابتدائية لمخالفته للفصل 63 من ق.م.م .

و حيث انه و بالاطلاع على تقرير الخبرة المطعون فيه يتبين جليا بان المستانفة الاصلية حضرت إجراءات الخبرة المنجزة بتاريخ 12/9/2025 رفقة الخبير و اما دفاعها الأستاذ بوشعيب (م.) فقد تم استدعاؤه من قبل الخبير بالبريد المضمون مع الاشعار بالتوصل حيث رجع استدعاؤه بملاحظة غير مطلوب ، و اما بالنسبة للمستاتفين الفرعين و محاميهم الأستاذ احمد (د.) فقد تم استدعاؤهم بالبريد المضمون مع الاشعار بالتوصل و رجع مرجوعه هو الاخر بملاحظة غير مطلوب و بالرجوع الى الفصل 63 من ق.م.م فهو ينص على وجوب قيام الخبير باستدعاء الأطراف و وكلائهم لحضور إجراءات الخبرة دون ان يحدد وسيلة بعينها للاستدعاء ، و بالتالي فان قيام الخبير بتوجيه الاستدعاء للأطراف و دفاعهم لحضور إجراءات الخبرة بواسطة البريد المضمون مع الاشعار بالتوصل و بعناوينهم التي

توجد بالملف و المحددة من قبلهم و رجوع مرجوع البريد بملاحظة غير مطلوب يجعل الاستدعاء المنصوص عليه في الفصل 63 من ق.م.م المشار اليه قد تحقق لان المشرع نص على الاستدعاء و ليس التوصل الفعلي و بالتالي يبقى التمسك بخرق الفصل 63 من ق.م.م غير مؤسس و يتعين رده.

و حيث انه و بالنسبة للتعويض الذي حدده الخبير بالنسبة لعنصري الزبناء و السمعة التجارية فان تحديدها يستند على التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة حسب مقتضيات المادة 7 من القانون رقم 46.19 المطبق على المحلات المخصصة للاستعمال التجاري و الصناعي و الحرفي , و المستانفة الاصلية لم تدل بالتصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة و انما ادلت بصورة وصل أداء المساهمة المهنية الموحدة عن سنتي 2032-2024 و الذي على أساسه قام الخبير باستخراج مبلغ الربح السنوي الصافي من جميع المصاريف و التكاليف و ذلك باتباع نفس مسلك مصلحة الضريبة و استنادا على ذلك المبلغ قام بتحديد التعويض عن عنصري الزبناء و السمعة التجارية على أساس مدة اثنتى عشر شهرا التي يتطلبها إيجاد و اعداد و تجهيز محل جديد و بالتالي فان الخبير اعتمد على وثائق المستانفة الاصلية لتحديد التعويض المستحق عن عنصري الزبناء و السمعة التجارية.

و حيث انه و بخصوص التعويض عن الإصلاحات و التحسينات فان الخبير اعتمد في تحديده على الفواتير المدلى بها من قبل المستانفة الاصلية و المثبتة للمبالغ التي انفقته على تلك الإصلاحات , و ذلك بعدما استبعد الفواتير المتعلقة بالإصلاحات المضاعفة و التي تهدف الى احتساب تعويض مضاعف عن نفس الإصلاحات و التحسينات و لاكثر من مرة و بالتالي فان ما خلص اليه تقرير الخبرة من حيث استبعاد الفواتير المضاعفة يبقى مبررا على اعتبار ان ما قام به يستند على معيخته للمحل و الاشغال و التحسينات المنجزة به.

و حيث انه و بخصوص التعويض عن الحق في الكراء فان المستانفة الاصلية لم تدل بما يثبت عكس ما توصل اليه الخبير بخصوص تحديد اجرة الكراء المناسبة للمحل في مبلغ 2750.00 درهم شهريا استنادا على مبلغ الكراء المعمول به في المنطقة المتواجد بها محل النزاع , ولكن في المقابل يبقى المعامل الذي اعتمده الخبير في حساب التعويض عن الحق في الكراء و الذي حدده في خمس سنوات غير متناسب مع طول مدة الكراء التي تفوق خمسين سنة باعتبار ان عقد الكراء بين مورث المستانفة الاصلية و مورث المستانف عليهم اصليا يرجع لسنة 1973 أي لمدة تتجاوز خمسون سنة و هو ما يستدعي احتساب التعويض على أساس معامل خمس سنوات ليصبح التعويض عن الحق في الكراء على الشكل التالي :

$$2510.00 \text{ درهم} \times 12 \times 7 = 210840.00 \text{ درهم}$$

و حيث ان مورث المستانفة الاصلية و الذي حلت محله الأخيرة في حقوقه و التزاماته المرتبطة بالمحل التجاري استنادا للفصل 228 من ق.ل.ع باعتبارها خلفا عاما كان يتوفر على اصل تجاري مؤسس بالمحل منذ 1973 , و ان قيامها بتغيير تسجيل الأصل التجاري الممارس بالمحل و جعله في اسمها يبقى جميع الحقوق و الالتزامات المترتبة عن عقد الكراء قائمة و لا تتأثر بالتغيير المذكور لان العبرة هي باستمرار عقد الكراء كما ان واقعة الاغلاق التي يدعيها المستانفون الفرعيون غير ثابتة في الملف.

و حيث يتعين الحكم الحكم بتأييد الحكم المستانف مع تعديله و ذلك برفع مبلغ التعويض المحكوم به عن الافراغ الى 311880.00 درهمو جعل الصائر بين الطرفين بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبث انتهائيا و علنيا و حضوريا:

في الشكل: بقبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي .

في الموضوع :بتأييد الحكم المستانف مع تعديله و ذلك برفع مبلغ التعويض المحكوم به عن الافراغ الى 311880,00 درهم و جعل الصائر بالنسبة.