

**Indemnité d'éviction : le bailleur
qui n'offre pas au preneur un
nouveau local dans le délai de
trois ans suivant l'éviction pour
reconstruction est redevable
d'une indemnité d'éviction
complète (CA. com. Casablanca
2023)**

Identification			
Ref 63372	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4338
Date de décision 20230705	N° de dossier 2023/8205/1460	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Perte du fonds de commerce, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Éviction pour reconstruction, Droit de priorité, Délai légal, Déchéance du bailleur, Confirmation du jugement, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Appréciation souveraine des juges	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel principal et d'un appel incident portant sur l'évaluation d'une indemnité d'éviction due au preneur d'un local commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'étendue du pouvoir d'appréciation du juge du fond. Le tribunal de commerce avait condamné le bailleur au paiement d'une indemnité pour perte du fonds de commerce, sur la base d'une expertise judiciaire. L'appelant principal contestait le montant alloué, le jugeant arbitraire et non conforme aux conclusions de l'expert, tandis que l'appelant incident en sollicitait la majoration, notamment au titre des frais d'amélioration. La cour rappelle que le droit du preneur à une indemnité d'éviction complète est définitivement acquis dès lors que le bailleur a manqué à son obligation de lui proposer un nouveau local dans le délai légal de trois ans suivant l'éviction, rendant inopérant le moyen tiré du refus tardif du preneur. Elle retient que le premier juge a souverainement apprécié le préjudice en se fondant sur les éléments objectifs du rapport d'expertise pour chaque composante du fonds de commerce, sans être strictement lié par les conclusions chiffrées de l'expert. La cour confirme également le rejet de la demande d'indemnisation des travaux d'amélioration, faute de preuve de leur réalisation. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة م.ك. بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 25/01/2023 تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 3402 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 09/11/2022 في الملف عدد 1593/8207/2020 القاضي بأدائها لفائدة المستأنف عليه مبلغ 444.359,40 درهم وبتمويلها مصاريف الدعوى ورفض باقي الطلب.

وبناء على الاستئناف الفرعي المقدم من طرف حميد (ف.) بواسطة محاميه ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 11/05/2023 يستأنف من خلاله فرعيا وجزئيا الحكم التمهيدي وكذلك الحكم المشار الى مراجعه ومنطوقه أعلاه.

في الشكل: حيث إن الاستئناف الأصلي قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو مقبول شكلا.

وحيث إن الاستئناف الفرعي قدم من ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي وطبقا لنص الفصل 135 من قانون المسطرة المدنية فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان حميد (ف.) تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرض من خلاله أنه يملك الأصل التجاري للمحل الكائن بـ [العنوان] القنيطرة ذي الرسم العقاري عدد 34144/ر الذي اشتراه على أساس وجيبة كرائية قدرها 1225 وأدخل عليه عدة إصلاحات، وأن المستأنفة استصدرت في مواجهته حكما بالافراغ للهدم وإعادة البناء بتاريخ 08/12/2015 تم تنفيذه وأشعر بعدها المستأنفة بممارسته لحق الاسبقية في الرجوع إلا أنها امتنعت عن تمكينه من محله الجديد رغم انتهاء أشغال البناء وهو ما ألحق به عدة أضرار، والتمس لاجل ذلك الحكم له بتعويض مسبق قدره 50.000 درهم شاملة لثمن شراء الأصل التجاري والإصلاحات المدخلة عليه وعلى المستأنفة بأدائها له تعويضا كاملا عن فقدانه للأصل التجاري وذلك بعد الأمر تمهيدا بإجراء خبرة حسابية لتقويم الضرر استنادا للاقرارات الضريبية والوجيبة الكرائية وموقع المحل وتحميلها الصائر، وأرفق المقال بصورة شمسية لعقد بيع، نسخة تبليغية لقرار استئنافي، إشهار بممارسة حق الاسبقية، محضر تبليغ إشعار، شهادة تسليم، صورة شمسية لمحضر إفراغ.

وبناء على المذكرة الجوابية التي ادلت بها المستأنفة بواسطة نائبها جاء فيها بأنها قامت بمراسلة المستأنف عليه من أجل تمكينه من محله التجاري الذي هيئته بمواصفات عالية إلا أنه رفض تسلمه وهو ما يجعل من طلبه الرامي الى التعويض عنه غير مؤسس، ملتزمة الحكم برفض الطلب، وارفقت المذكرة بصورة محضر معاينة، صورة شهادة الملكية، صورة إشعار بتوفر محل تجاري بعد إعادة البناء، محضر تبليغه، جواب عن إشعار.

وبناء على المذكرة التعقيبية التي أدلى بها المستأنف عليه وجاء فيها بأن حرمان المستأنفة له من أصله التجاري ثابت لعدم احترامها للأجل المحدد لها من تاريخ الافراغ ولاشعارها له بعد أن رفع دعواه الحالية بمحل لا يستجيب لمقتضيات المادة 9 من القانون 49.16 وبوجيبة كرائية تعجيزية، ملتمة الحكم وفق ملتسماته السابقة، وأرفق المذكرة بصورة لشهادة السجل التجاري، صورة شمسية لشهادة التسجيل في الرسم المهني، صورة شمسية لأربع تصاريح ضريبية، إشعار ومحضر تبليغه، جواب عن إشعار ومحضر تبليغه، صورة تقرير خبرة، نسخة مطابقة للأصل من عقد بيع أصل تجاري.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستانفة وعرضت فيها بأنها هيئت للمستانف عليه داخل الأجل القانوني محلا تجاري رفض تسلمه ملتمة رفض الطلب، وأرفقت المذكرة بصورة رخصة سكن.

وبناء على المذكرة التعقيبية التي ادلى بها نائب المستانف عليه وأكد فيها سابق مكتوباته ملتما الحكم وفق ملتساته السابقة.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 316 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 4/04/2021 القاضي بإجراء خبرة.

وبناء على تقرير الخبرة المنجز بتاريخ 11/2021.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة المؤدى عنها التي تقدم بها المستانف عليه وجاء فيها بأن التعويض المحدد في الخبرة لا يعكس واقع الحال، ذلك أن تقرير الخبرة أشار الى تعذر تحديد مواصفات المحل القديم والحال أنه ادلى بتقرير خبرة يوضح المواصفات المذكورة كما أنه أشار الى أنه لم يصرح بقيامه بإصلاحات في حين أن محضر تصريحاته المرفق بالتقرير يشير إلى أنه اكد قيامه بعدة إصلاحات وتحسينات وأدلى بحوالي 30 فاتورة إصلاح لم يتم اعتمادها في التقرير المذكور، فضلا عن أنه ادلى بتصريحات ضريبية تتعلق بالمحل موضوع الدعوى وعززها بشواهد الدخل وشهادة التسجيل في الرسم المهني إلا ان الخبير لم يعتمدها وأن تحديد الأخير للتعويض عن الحق في الكراء اعتمادا على سومة محددة في مبلغ 8000 درهم يتناقض والسومة التي أقرت بها المستانفة المحددة في مبلغ 20.000 درهم، ملتما أساسا الحكم بإرجاع الأمورية للخبير قصد اعتماده على الوثائق المدلى بها واحتياطيا الحكم على المستانفة بأدائها له تعويض قدره 408.000 درهم مع شمل الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلها الصائر، وأرفق المذكرة بصورة إشعار، ثمانية صور شمسية لشواهد ضريبية.

وبناء على المذكرة مستنتجات بعد الخبرة التي ادلت بها المستانفة وعرضت فيها بأن الخبير لم يحترم مقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية ذلك أنه لم يقيم باستدعاء نائبها كما أنه اعتمد سومة كرائية لا أساس لها في تحديده للتعويض وأن المبلغ الذي حدده كمقابل عن مصاريف الانتقال لا تعززه أية وثيقة، فضلا عن كون المستانف عليه هو من رفض تسلم المحل بعد الانتهاء من أشغال البناء، والتمس أساسا استبعاد الخبرة واحتياطيا الحكم للمستانف عليه بتعويض قدره 50.000 درهم واحتياطيا جدا إرجاع الخبرة للخبير قصد اعتماد السومة التي اقترحتها، وأرفقت المذكرة بصورة إشعار.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 16/02/2022 القاضي بإرجاع الخبرة للخبير المعين قصد تحديد قيمة التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية اعتمادا على ما ادلى به المدعي من وثائق جديدة بعد الخبرة.

وبناء على تقرير الخبرة التكميلي.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة المؤدى عنها التي ادلى بها المستانف عليه وجاء فيها بأن الخبرة أوردت رقم معاملات مخالف لما تضمنته شواهد رقم الاعمال المصرح بها وهو ما يجعل من قيمة الزبناء والسمعة التجارية الحقيقية أعلى من تلك المحددة في تقرير الخبرة، وأن قيمة الإصلاحات محددة في ما قدره 180.000 درهم بحسب الفواتير المدلى بها، ملتما أساسا إرجاع الخبرة للخبير المعين قصد احتساب رقم المعاملات الصحيح واحتياطيا المصادقة على الخبرة جزئيا والحكم على المدعي عليها بأدائها له تعويض قدره 797.025,30 درهم مع تحميلها الصائر.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد الخبرة التي ادلت بها المستانفة بواسطة نائبها وجاء فيها بأن الخبرة تم إنجازها من غير استدعاء الأطراف وأنها اعتمدت على وثائق مخالفة للمنصوص عليه قانونا ولم تعتمد على التصاريح الضريبية، وأن التعويض المحدد يفوق القيمة السوقية للمحل موضوع الدعوى، ملتمة الحكم أساسا باستبعاد الخبرة التكميلية واحتياطيا استبعاد التعويض المقترح في الخبرة والحكم بتعويض إجمالي قدره 50.000 درهم، مع استبعادها لارجاع المستانف عليه للمحل بعد إعادة بنائه وفق السومة المقترحة.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المطعون فيه بالاستئناف من طرف الطاعة .

أسباب الاستئناف

حيث اوضحت الطاعة أن الحكم المستأنف لم يصادف الصواب فيما قضى به، وأنه قد أضر بمصالحها خصوصا وأنه لم يأخذ بعين الاعتبار الدفوع الجدية التي تقدمت بها، وأن المحكمة لما قضت بالتعويض لفائدة المستأنف عليه بناء على سلطتها التقديرية على الرغم من أنها أمرت بإجراء خبرة أولية و خبرة تكميلية التي حددت مبلغ التعويض في 198.959.40 درهم، وانها تتساءل عن مصدر المبلغ الوارد في منطوق الحكم المستأنف، علما ان المحكمة في بداية تعليل حكمها تحدثت عن مبلغ 243900 درهم ، لتنتهي المحكمة بشكل مفاجئ الى مبلغ 444359.40 درهم دون ان تبين من أين أتت بهذا المبلغ الذي حكمت به لصالح المستأنف عليه، وأن تقرير الخبرة التكميلي يغني مبدئيا عن أي نقاش اضافي في الملف نظرا لتطرقه بالفصيل لمختلف المعطيات المتعلقة بنوعية النشاط و رقم المعاملات و السمعة التجارية و غيرها حيث خلصت فيه الخبرة الى مبلغ 198959.40 درهم، وأن المبلغ المحكوم به يفوق كل المقاييس بل يفوق حتى القيمة السوقية للعقار و هو أمر غير مقبول لا منطقا و لا قانونا، وأن المحكمة لما حددت مبلغ التعويض بناء على سلطتها التقديرية لم تعتمد في ذلك على التصريحات الضريبية للسنوات الأربع طبقا للمادة 7 من القانون 16.49، مما يبقى معه الحكم المستأنف خارقا لمقتضيات المادة السابعة من القانون 16.49 المذكور التي لم تترك مجالاً للخبراء و لا لغيرهم في الاجتهاد في تقدير التعويض بناء على تقديرات جزافية خيالية كما في نازلة الحال، مما يتعين معه الحكم بإلغاء الحكم التجاري لهذه العلة كذلك.

وأن المحكمة التجارية بالرباط سبق لها أن قضت بتعويضين في محلين تجارية مشابهين و في نازلتين مشابهتين الأولى قضت فيه بمبلغ التعويض قدره 117640 درهم كما هو ثابت من الحكم رقم 2273 في الملف 2021/8207/1345 و تاريخ 28/06/2022 و الثاني بمبلغ 190980 كما هو ثابت من الحكم رقم 2152 في الملف رقم 2021/8207/1438 و تاريخ 14/06/2022، وأنه لا يعقل ان تقضي نفس المحكمة عن محلات تجارية بينها و مدعين بتعويضات تتعلق بنفس المحلات التجارية و تأتي في ملف مشابه و تقضي بتعويضات جد مرتفعة بدون أي ادنى مبرر، وأن المحكمة لم تأخذ بعين الاعتبار دفعها بخصوص واقعة عرضها المحل التجاري على المستأنف عليه بعد هدمه و اعادة بنائه بسومة جديدة و رفضه للعرض بدون مبرر مقبول، وأن الحكم المستأنف لم يرتب أي آثار على دفعها في هذا الشأن و جاء معللا تعليلا خاطئا .

والتمسست لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف ، وبعده التصدي الحكم أساسا برفض الطلب و احتياطيا الحكم بتعويض اجمالي لا يتجاوز مبلغ 50.000 درهم و تحميل المستأنف عليه الصائر، و احتياطيا جدا الحكم تمهيديا بإجراء خبرة جديدة تراعى مقتضيات الملزمة للمادة 7 من القانون 16.49 وقيمة المحل التجاري السابقة والحالية مع احترام مقتضيات الفصل 63 من ق م م .

وارفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف، وطي التبليغ، وصوره من الحكم رقم 2273 و صورة من الحكم 2152.

وبناء على المذكرة الجوابية مع الاستئناف الفرعي المؤدى عنه والمدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسته 17/05/2023 جاء فيها أن الطعن بالاستئناف قدم خلافا لمقتضيات الفصل 140 من ق م م بالنظر إلى أنه اقتصر على الحكم الفاصل في الدعوى دون الأحكام التمهيدية ، سيما وأن أوجه الاستئناف ناقشت مضمون الخبرات المأمور بها ، مما يناسب معه التصريح بعدم قبول الاستئناف شكلا.

وأنه ومن باب الاحتياط فإن الحكم المستأنف صادف الصواب جزئيا فيما قضى به من تعويض وعلل تعليلا سليما حينما صرح بأحقية في المطالبة بالتعويض الكامل عن حرمانه من أصله التجاري بالنظر لعدم احترام المستأنف عليها لأجل ثلاث سنوات لتمكينه من المحل الجديد بعد إفراغه منه بتاريخ 02/02/2017 للهدم وإعادة البناء، سيما وأنه عبر عن رغبته للمستأنف عليها بنفس تاريخ الإفراغ عن ممارسة حق الأسبقية، وأنه وتأسيسا على ما سبق ذكره فان مناقشة المستأنفة للتعويض المحكوم به غير مرتكزة على أي أساس قانوني طالما أنه احتسب وفقا لأحكام القانون 49.16 واستند في تحديده إلى خبرتين قضائيتين أصلية وتكميلية وبالاعتماد على قيمة جميع عناصر الأصل التجاري موضوع المطالبة بالتعويض عن فقدانه من حق في الكراء وزبناء وسمعة تجارية، وأنه فضلا عما سبق ذكره

فإن اعتبار المستأنفة للتعويض المحكوم به بالمبالغ فيه قياسا على محلات مجاورة يبقى بدوره جانبا للصواب بالنظر لاختلاف عناصر الأصل التجاري ورقم معاملات المثبت في الإقرارات الضريبية لكل محل عن الآخر ، مما يجعل من المطالبة بإجراء خبرة جديدة غير مرتكز على أساس وتبعاً لذلك يناسب معه التصريح بتأييد الحكم المستأنف جزئياً فيما قضى به من تعويض.

وبخصوص الاستئناف الفرعي فإن الحكم المستأنف فرعياً جانب الصواب جزئياً فيما قضى به بخصوص رفضه لمصاريف الإصلاحات وكذا قيمة التعويض المحكوم به وذلك اعتباراً على أن مصاريف الإصلاحات المطالب بها من طرفه والمحددة في مبلغ 180.000 درهم غير ثابتة للتحقق من مدى إنجازها خلال فترة الكراء يبقى تعليلاً جانباً للصواب ، وبالنظر إلى أن تلك الإصلاحات وقيمتها وطبيعتها وتاريخ إنجازها ثابت بمقتضى الفواتير والوصلات المدلى بها في الملف والغير المنازع فيها بشكل جدي مما تبقى معه منتجة لأثارها القانونية في إثبات قيمة الإصلاحات المطلوب التعويض عنها ، مما يناسب معه بالاستجابة للطلب بعد إلغاء الحكم المستأنف جزئياً فيما قضى به بهذا الخصوص.

و أن قيمة التعويض عن الحق في الكراء المحكوم به يبقى بدوره جانباً للصواب جزئياً فيما قضى به ، بالنظر إلى أن تخفيضه عن المبلغ المحدد في تقرير الخبرة فيه إضرار بحقوقه ، سيما وأنه مشتري للأصل التجاري موضوع التعويض عن فقدانه بمبلغ 170.000 درهم حسب الثابت من عقد البيع المضمن بالملف بالإضافة إلى قدر الوجيبة الكرائية ومزايا العقار، مما يناسب معه رفع التعويض عنه إلى القدر المطلوب.

و أن التعويض المحكوم به عن قيمة الزبناء والسمعة التجارية يبقى بدوره جانباً للصواب جزئياً فيما قضى به ، بالنظر إلى أنه استند على تقرير خبرة متضمن لرقم معاملات خلافا لتلك المحددة في شواهد رقم الأعمال المصرح بها والمستند عليها في تقرير الخبرة ذاته وفق ما تم تفصيله في مذكرة المستنتجات الثانية المدلى بها ابتدائياً خلال جلسة 19/10/2022 ، مما يناسب معه تدارك إصلاح ذلك برفع التعويض عنها إلى القدر المطلوب.

والتمس لاجل ما ذكر فيما يخص الاستئناف الأصلي: التصريح بعدم قبول الاستئناف شكلاً ، واحتياطياً التصريح بتأييد الحكم المستأنف جزئياً فيما قضى به، وفيما يخص الاستئناف الفرعي: التصريح بتأييد الحكم المستأنف جزئياً فيما قضى به مع تعديله وذلك برفع مبلغ التعويض إلى الحد المطلوب ابتدائياً.

وإدلى بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 14/06/2023 تخلف عنها الأستاذ (ش.) رغم سابق التماسه اجلاً ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجرت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 05/07/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت كل من المستأنفة أصلياً و المستأنف فرعياً أسباب استئنافهما وفق ما سطره أعلاه.

وحيث عابت الطاعنة أصلياً على الحكم المستأنف عدم اخذ محكمة البداية بدفعها بخصوص واقعة عرضها المحل التجاري المدعى فيه على المستأنف عليه بعد هدمه وإعادة بنائه بسومة جديدة ورفضه العرض بدون مبرر مقبول ، كما عابت عليه عدم أخذه بالخبرة التقنية التي أمرت بها واعتمادها على سلطتها التقديرية بمبلغ يضاعف ما وصلت إليه الخبرة متسائلة عن مصدر المبلغ الوارد في منطوق الحكم المستأنف وعلماً ان المحكمة في بداية تعليل حكمها تحدثت عن مبلغ 243900,00 وهو ما يجعل الحكم غير معلل ، ملتزمة تخفيض التعويض الى مبلغ 50.000 درهم و احتياطياً اجراء خبرة موضوعية ,في حين التمس المستأنف فرعياً تأييد الحكم المستأنف جزئياً فيما قضى به مع تعديله وذلك بالرفع من مبلغ التعويض الى الحد المطلوب ابتدائياً .

وحيث وخلافا لما دفعت به الطاعنة الاصلية فمحكمة البداية صرحت باحقية المستأنف الفرعي في المطالبة بالتعويض الكامل عن

حرمانه من اصله التجاري بالنظر لعدم احترامها لاجل ثلاث سنوات لتمكينه من المحل الجديد بعد افرأغه منه بتاريخ 02/02/2017 للهدم وإعادة البناء اذ جاء في تعليها مايلي * حيث ان المدعى عليها لم تلتزم بمقتضيات المادة أعلاه -وتقصد المادة 11 من قانون 16/49 -ذلك انه وبتصفح وناثق الملف يتبين بان افرأغ المدعي ثم بتاريخ 02/02/2017 بحسب ماهو ثابت من محضر الافراغ كما ان المدعى عليها توصلت بشهادة المطابقة بتاريخ 11/10/2019 , الا انها لم تقم باشعار المدعي بوضع المحل رهن اشارته الا بتاريخ 24/11/2020 اي بعد انصرام الاجال المحددة أعلاه *ومما يجعل الدفع المثار بهذا الشأن غير جدي ووجب رده .

وحيث يشمل التعويض عن اناء عقد الكراء حسب مقتضيات المادة7 من القانون رقم 16-49 المتمسك به من طرف المستأنف قيمة الاصل التجاري التي تتحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة الى ما أنفقه المكترى من تحسينات واصلاحات وما فقده من عناصر الاصل التجاري كما يشمل مصاريف الانتقال , وقد خولت هذه المادة للمكترى امكانية اثبات أن الضرر الذي لحق المكترى أخف من القيمة المذكورة.

وحيث إن المحكمة غير ملزمة بإجراء خبرة مضادة كلما طلبها اطراف النزاع خاصة اذا كانت تتوفر على العناصر الكافية للبت في جوهر النزاع كما هو الحال بالنسبة لهذه النازلة انظر قرار محكمة النقض 303 المؤرخ في 22/03/2012 ملفين تجاريين مضمومين عدد 1272/3/2/2011 و 151/3/2/2012 .

وحيث يتبين بالرجوع للخبرة المنجزة ابتداءيا فقد جاءت مستوفية للشروط المطلوبة قانونا وأن الخبيرة المعينة لطيفة (ق.) في تقريرها الاولي والتكميلي حددت التعويض انطلاقا من مجموعة من العناصر القانونية , فبخصوص التعويض عن حق الايجار فقد اعتبرت الخبيرة ان السومة الكرائية لمحل مماثل حاليا تقدر في مبلغ 8000.00 درهم , وهو مبلغ يبقى مناسباً بالنظر لموقع المحل ومساحته التي تبلغ 55 متر مربع تقريبا بالطابق الأول , والسدة التي تصل مساحتها 50 متر -و التي كانت مستعملة كمخزن- والاثمنة الحالية للعقارات وما تعرفه من تزايد اضافة الى ان شراء الأصل التجاري يرجع الى سنة 2004, الامر الذي تكون معه السومة المقترحة ملائمة وان محكمة البداية عندما اعتمدت معامل الموقع والتهيئة بقيمة ثلاث سنوات بدل خمس سنوات المحددة من قبل الخبيرة وحددت هذا النوع من التعويض في مبلغ 243.900,00 درهم اخذا بعين الاعتبار السومة الكرائية الحقيقية المحددة في مبلغ 1225 درهم فقد جاء تحديدها مناسباً بالنسبة للمعطيات أعلاه ومما يبين ان مبلغ 243.900 المتمسك به من المستانفة الاصلية يهم التعويض عن الحق في الايجار كعنصر من عناصر التعويض المنصوص عليها قانونا وليس التعويض برتمته ومما وجب معه رد دفعها في هذا الاطار.

وحيث ان احتساب الخبيرة للتعويض عن الزبناء والسمة التجارية في تقريرها التكميلي وتحديده في مبلغ 1980959,40 درهم واعتماده من طرف محكمة البداية يبقى مبررا وفي منأى عن أية مآخذات طالما لم يدل الطرفين بخلافه , وبالنظر كذلك الى ان هذا التحديد بني على معطيات موضوعية من قبل الشواهد المدلى بها من المستانف عليه الفرعي والحاملة لرقم التعريف الضريبي والمؤشر عليها من طرف إدارة الضرائب والمثبتة للوضعية النظامية له تجاه هذه الإدارة .

وحيث إنه وبخصوص التعويض عن الاصلاحات والتحسينات فاستبعاد الخبيرة لهذا النوع من التعويض لعدم الاثبات يبقى اتجاه سليم بالنظر الا انه بالاطلاع على وناثق الملف فا نه لا وجود لما يثبت فعلا ان المبالغ المصرح بها تم انفاقها في تجهيز المحل وهو ما ذهبت اليه محكمة البداية كذلك وعن صواب , اما بخصوص التعويض عن مصاريف الانتقال المحددة في مبلغ 1500.00 درهم فانها موضوعية وهو ما اعتمدته محكمة البداية .

وحيث ان محكمة البداية وعندما قدرت التعويض الإجمالي في مبلغ 444.359,40 درهم فقد حددته ليس اعتمادا على سلطتها التقديرية فقط كما تدفع بذلك الطاعنة الاصلية , وانما واستئناسا بتقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبيرة المعينة ابتداءيا لطيفة (ق.) واعتمادا على العناصر المادية والمعنوية للمحل التجاري موضوع الدعوى والضرر الذي سيلحق المكترى من جراء الافراغ وموقع المحل ومساحته والقيمة الحقيقية للكراء ومصاريف الانتقال الى محل بديل وقيمة الاصول التجارية المماثلة والمدة التي قضاها المكترى بالمحل ,مما يجعل التعويض الذي قضت به ملائما ووجب اعتماده مع رد الدفع المقدم من المستانفة الاصلية بكونه مبالغ فيه قياسا

على محلات مجاورة ,بالنظر لاختلاف عناصر كل اصل تجاري ورقم المعاملات المثبت في الاقرارات الضريبية لكل محل عن الاخر, ودفع المستأنف الفرعي بكونه ضئيل لتبقى دفع الطرف غير جدية ووجب ردها ورد الاستئناف الأصلي والفرعي وتأييد الحكم المستأنف لتطبيقه الصحيح لنص المادة 7 من قانون 16.49 وعدم خرقه لاي مقتضى من المقتضيات المحتج بها ولتعليله القانوني السليم .

وحيث انه يتعين جعل صائر كل استئناف على رافعه .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف الأصلي والفرعي.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وجعل صائر كل استئناف على رافعه .