

# Indemnité d'éviction : le calcul du préjudice doit se limiter aux éléments prévus par l'article 7 de la loi n° 49-16, excluant les frais de recherche d'un nouveau local (CA. com. Casablanca 2020)

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 68851	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 133
<b>Date de décision</b> 20200115	<b>N° de dossier</b> 2019/8206/5571	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Pluralité de motifs du congé, Modification du montant de l'indemnité, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Elements du fonds de commerce, Droit au bail, Congé pour usage personnel, Calcul du préjudice, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à la validité d'un congé et à l'évaluation de l'indemnité d'éviction en matière de bail commercial, le tribunal de commerce avait validé le congé et fixé l'indemnité due au preneur. En appel, le preneur soulevait la nullité du congé pour pluralité de motifs, tandis que les deux parties contestaient le montant de l'indemnité, le preneur en demandant l'augmentation et le bailleur la réduction.

La cour d'appel de commerce écarte le moyen tiré de la nullité en retenant que le motif principal du congé était la reprise pour usage personnel et que la mention de l'état d'abandon du local ne constituait qu'une simple description factuelle et non un second motif juridique. Concernant l'indemnité, la cour, au visa de l'article 7 de la loi 49-16, procède à une réévaluation des composantes du préjudice.

Elle retient que les frais de recherche d'un nouveau local ne figurent pas parmi les éléments légalement indemnisables et doivent être déduits du montant alloué par l'expert. La cour juge également que le preneur ne peut cumuler l'indemnisation de la valeur du droit au bail avec le remboursement du prix d'acquisition initial de ce même droit.

Le jugement est par conséquent confirmé dans son principe mais réformé quant au montant de l'indemnité d'éviction, qui est réduit.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءً على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيدان أحمد (ط.) ولحسن (ط.) بواسطة نائبيهما المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 8/11/2019 و اللذان يستأنفان بمقتضاه الحكم رقم 3003 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/03/2019 في الملف عدد 8973/8206/2018 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلبين الأصلي والمضاد، وفي الموضوع بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمكترين السيدين أحمد (ط.) ولحسن (ط.) بتاريخ 04/05/2018 وإفراغهما ومن يقوم مقامهما أو بإذنهما من المحل التجاري الكائن بزنتة [العنوان] الدار البيضاء. و بأداء السادة ورثة محمد (ش.) حسب ما ناب كل واحد منهم من التركة لفائدة المكترين الأنفين ذكره تعويضا في مبلغ مائة وسبعون الف (170.000) درهم مقابل إفراغه للمحل التجاري المذكور أعلاه، و برفض طلبات النفاذ المعجل والغرامة التهديدية ، و بترك صائر الدعويين على عاتق الطرف المكري.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعنين بتاريخ 28/10/2019 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفاه بتاريخ 8/11/2019 أي داخل الأجل القانوني .

حيث إن المقال الاستثنائي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الاستئناف الفرعي : حيث إن الاستئناف الفرعي هو ناتج عن الاستئناف الأصلي و تابع له فهو مقبول عملا بمقتضيات الفصل 135 من ق م م .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السادة ورثة محمد (ش.) تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/09/2018 عرضوا من خلاله ان المدعى عليهما يكتريان منهم المحل الكائن بعنوانهما بسومة كرائية قدرها 800,00 درهم، وانهما تركا المحل معلقا و معرضا للاهمال و الضياع لاكثر من خمس سنوات حسب الثابت من محضر المعاينة والاستجواب مما حدا بهم الى توجيه انذار اليهما تم التوصل به بتاريخ 04/05/2018 بدعوى الاستعمال الشخصي بقي دون جدوى. لأجله يلتمسون القول بالمصادقة على الاشعار بالافراغ المتوصل به من طرف المدعى عليهما بتاريخ 04/05/2018 و الحكم بإفراغهما و كل من يقوم مقامهما من المحل التجاري الكائن بزنتة [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تاخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ وتحميلهما الصائر تضامنا فيما بينهما . و عززوا المقال بعقد بيع حق كراء ، مقال رام الى معاينة و استجواب مع محضر معاينة و استجواب ، انذار مع محضر تبليغه .

و بناءً على ادلاء نائب المدعى عليهما بمذكرة جوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه الصائر القضائيبجلسة 23/10/2018 جاء فيهما ان الدعوى مختلة شكلا لخرقها مقتضيات المادة 1 و 32 من ق م م لكونها مقدمة من المدعين معتبرين انفسهم ورثة محمد (ش.) دون

الادلاء بما يثبت ذلك ، كما ان المسمى العربي (ل.) لم يبين وجه ومناطق صفته في النازلة، وانه كان حريا على المدعين الادلاء بشهادة الملكية و كذا رسم الارائة، فضلا عن ان المحل يشهد رواجا و يشكل مركزا لنشاطهما التجاري مما يكون تأسيس المسطرة على استرجاع المحلات المهجورة هو امر غير قائم في نازلة الحال، كما ان المدعين يتوصلون بالواجبات الكرائية بانتظام مما يكون السبب المبني عليه الانذار غير جدي ، وكذا تضمينه سببين يجعل الانذار باطلا، والغاية من افراغها المحل هو المضاربة العقارية فقط، لاجله يلتمسان في المقال الاصلي اساسا عدم قبوله شكلا، احتياطيا برفضه موضوعا، وفي المقال المضاد اساسا التصريح ببطلان الانذار مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا واحتياطيا الحكم تمهيدا باجراء خبرة قصد تقويم التعويض المستحق لهم عن مختلف الاضرار و الخسائر التي ستلحق بهم جراء الافراغ مع حفظ حقهم في التعقيب على الخبرة و تقديم طلباتها النهائية بعدها و على ضوءها.

و بناء على ادلاء نائب المدعين بمذكرة تعقيبية بجلسة 13/11/2018 جاء فيها ان العربي (ل.) اخ المتصدقين لم يكن حاضرا يومه فبقي حقه على الشياح مع ورثة (ش.) و هو الشيء الظاهر من رسم الارائة المدلى به، وان المحل مغلق ومعرض للاهمال و الضياع حسب الثابت من محضر المعاينة و الاستجواب فضلا عن انهم يدلون بصور من فواتير الكهرباء لسنة 2017 و التي تفيد أن عداد الاستهلاك للكهرباء متوقف مما يتبين منه ان المحل لا يزال فيه أي نشاط كما لم يدليا بما يفيد مزاولتهما لاي نشاط تجاري مما يكون معه طلبهم جدي، هذا بالاضافة الى كون الانذار مبني على اساس سليم وصحيح، و في المقال المضاد فيما يخص المطالبة بالتعويض عن الضرر فان المدعى عليهما غير محقين في المطالبة بالتعويض لكون المحل مغلق اكثر من 6 سنوات و لان الاصل التجاري فقد عنصر الزبناء و السمعة التجارية، لاجله يلتمسون في المذكرة التعقيبية الحكم وفق ملتسماتهم بمقالهم الافتتاحي للدعوى جملة و تفصيلا، وبرد جميع دفع المدعى عليهما و الحكم وفق ملتسماتهم، وفي المقال المضاد القول بعدم احقيتهما في المطالبة بالتعويضات و الحكم برفض الطلب المضاد. و ارفقوا المذكرة برسم ارائة - نظيري رسم ارائة - شهادة ملكية - 5 نسخ لفواتير مادة الكهرباء الخاصة بالمحل - حكم.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليهما بمذكرة تعقيب بجلسة 27/11/2018 جاء فيها انهما يتمسكان بكون الانذار المؤسسة عليه الدعوى باطلا لخرقه مقتضيات المادة 26 من القانون 16-49 التي تلزم تأسيسه على سبب واحد، و ان المحكمة لها كامل السلطة لمراقبة ذلك، كما انهما لاز الا يمارسان النشاط التجاري بالمحل والمتمثل في بيع لوازم الخياطة و التي لا تحتاج الى اية تجهيزات تشتغل بالكهرباء و بالتالي فان ما استند عليه المدعون يبقى والعدم سواء، مما يكونا معه محقين في التعويض المنصوص عليه وفقا للمعايير المنصوص عليها قانونا و كذا وفقا لكونهما اصحاب حق كراء في المحل المذكور بموجب عقد شراء حق الكراء من المالك نفسه، لاجله يلتمسان رد ما جاء بمذكرة المدعين و الحكم وفقا لملتسماتهم المفصلة بمذكرتهما و مقالهما المضاد المدلى بهما بجلسة 23/10/2018.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 04/12/2018 تحت عدد 1716/18 والقاضي باجراء خبرة تقويمية اسندت مهمة القيام بها للخبير السيد المصطفى مسلك.

و بناء على تقرير الخبرة المنجزة المودع بتاريخ 26/02/2019 و الذي خلص فيه الى تحديد التعويض المستحق عن فقدان الاصل التجاري في مبلغ 175.700,00 درهم.

و بناء على ادلاء نائب المدعين بمذكرة بعد الخبرة بجلسة 12/03/2019 جاء فيها ان التعويض المقترح من قبل الخبير يتسم بالمغالاة لكون ما ركز عليه الخبير في احتساب و تقويمه للحق في الاجار اذ اعتمد على مبلغ 4.500 درهم كسومة حالية في حين ان الامر يتعلق بمحل بسيط لا يحتاج الى كل تلك التكاليف لتجهيزه، لاجله يلتمسون القول باستبعاد خبرة السيد المصطفى مسلك و برفض طلب التعويض و الحكم وفق ملتسماتهم بمقالهم الافتتاحي للدعوى جملة و تفصيلا.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليهما بمذكرة بعد الخبرة مؤدى عنها الرسم القضائي بجلسة 12/03/2019 جاء فيها ان المعايير التي اعتمدها الخبير في تقويم حق الاجار غير موضوعية و لا تتطابق مع ما تشهد السوق العقارية الكرائية و لا تساير واقع الحال، كما ان الخبير جانب الصواب بشأن استبعاده أي تعويض عن الربح الضائع مستندا في ذلك الى مزاعم المدعين كون المحل مغلق و الحال انه

عند انتقاله لمعاينة المحل وجده مفتوحا، لاجله يلتزمان في المقال الاصيلي الحكم اساسا بعدم قبوله شكلا و احتياطيا برفضه موضوعا، وفي المقال المضاد التصريح اساسا بتحديد التعويض المستحق لهما جراء الاضرار و الخسائر التي ستحلقهما من الافراغ في مبلغ لا يقل عن 400.000,00 درهم والحكم تبعا لذلك على المدعى عليهم فرعيا بادائهم لهما و ايداعهم رهن اشارتهما التعويض المذكور مقابل افراغ اصلهما التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء، و احتياطيا الامر باجراء خبرة مضادة في النازلة قصد تقويم التعويض الموضوعي المستحق لهما جراء افراغ الاصل التجاري موضوع الدعوى.

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيدان أحمد (ط.) ولحسن (ط.) بواسطة نائبيهما و جاء في أسباب استئنافهما أن ما انتهى إليه قاضي الدرجة الأولى سواء في اعتماده الإنذار محط طعنهما والتأسيس لمشروعيته ومسطريته أو في مسطرة التقويم الذي اعتمده الخبير المنتدب يبقى غير مقنع و عديم الأساس القانوني ويكون الحكم موضوعه ناقص التعليل إن لم يكن منعدم، ذلك انهما أثارا من خلال مذكرتهما الجوابية ومقالهما المضاد كون الإنذار موضوع الدعوى قد جاء خرقا لمقتضيات المادة 26 من القانون رقم 16-49 التي تلزم المالك بالإعراب بصفة صريحة ودقيقة عن سبب و موجب إنذاره لوضع حد للعلاقة الكرائية، ذلك أنه وان كان قد جاء متضمنا لمقتضيات المادة المذكورة بشأن الرغبة في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي غير أنه لوح في التأسيس لطلبه بزعمه كون المحل بقي مهجورا ومغلقا وهو ما فندته الخبرة المنجزة نفسها من خلال المعاينة التي تم إجراؤها بتاريخ 20/02/2019 والتي وقفت على كون المحل مفتوحا يمارس به النشاط التجاري موضوعه في بيع لوازم الخياطة ووقفت أيضا على تجهيزاته وسلعه، وأن تضارب الأسباب والدواعي في توجيه الإنذار يجعله غير مبني على سبب واحد ووحيد كما اشترط المشرع ذلك وجعله بالتالي قد جاء خرقا للمقتضيات القانونية ذات الصلة بذلك موجبا للقول بإبطاله، و من جانب آخر فقد أشارا إلى أن التعويض المقترح من طرف الخبير لا يبنني على عناصر ومعايير دقيقة وأكدا أن الأمر في نازلة الحال يتعلق بكونهما أصحاب حق كراء تحوزوه واشتروه من المالكين منذ سنة 1987 بقيمة 90.000,00 درهم أي منذ 32 سنة خلت. وأنه اعتبارا لتطور الظروف الاقتصادية وارتفاع حق الإيجار والسوق العقارية عموما على مدى هذه العقود. فإن القيمة المعيارية لحق الإيجار قد شهدت تزايدا بأضعاف مضاعفة ، ثم إن المتعارف عليه معياريا في احتساب قيمة حق الإيجار عند إسقاط السومة القديمة من السومة الحالية المعيارية أن يتم ضرب ذلك في 5 سنوات (60 شهرا) وليس فقط 36 شهرا. وأن يتم إضافة ما قدماه في سبيل حق الكراء أن المبلغ الذي اشتريا حق الإيجار المضمن بالعقد في مبلغ 90.000,00 درهم الذي يجب إضافته لمبلغ الفرق بين السومتين مضروب في 60 شهرا. وأن كل هذه الإخلالات تجعل منازعتهم في الخبرة المنجزة منازعة جدية وتؤكد كون المعايير المعتمدة من طرف الخبير المنتدب غير موضوعية وغير كفيلة بإحتساب تعويض عادل يراعي ما قدماه في سبيل حق الإيجار من جهة ثم ما اكتسباه كحق للكراء بالمحل موضوع الدعوى بسومة لا تتجاوز 800 درهم على مدى 32 سنة، في حين أن الخبير نفسه أقر أن سومة محلات مشابهة الآن هي من 4500 إلى 5000 درهم شهريا، لأجله يلتزمان أساسا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم ببطلان الإنذار الغير القضائي مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا، و احتياطيا تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تعديله برفع التعويض المحكوم به إلى مبلغ 400.000,00 درهم، و احتياطيا جدا الأمر بإجراء خبرة مضادة لتقويم التعويض المستحق لهما عن مختلف الأضرار التي ستلحق بهما جراء فقدانهما لأصلهما التجاري مع اعتبار ما قدماه من تعويض لشراء حق الكراء وما اكتسباه من حق بالمحل بسومة 800 درهم على مدى 32 سنة مع حفظ حقهما في التعقيب على الخبرة، مرفقين مقالهما بنسخة من الحكم المستأنف.

و بناء على المذكورة الجوابية مع استئناف فرعي المؤدى عنه الرسم القضائي المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم و الذين أوضحوا أن ما ارتكز عليه المستأنفان في موجبات الاستئناف غير مؤثرة على الحكم الابتدائي لعدم ارتكازها على أسس قانونية، ومن حيث عدم احترام مقتضيات المادة 26 من قانون 16-49 يجب تسجيل إقرار المستأنفان أن إنذارهم جاء متضمنا لرغبتهم في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي، وأن القول أنهم لوحوا بأن المحل بقي مهجورا واعتبرا أن هذا تناقض في السبب، فذاك يبقى غير مجدي في الموضوع إذ أنهم أثبتوا أن المحل كان مهجورا لمدة تفوق أكثر من 6 سنوات بشهادة الشهود ومحضر المفوض القضائي سبق الإدلاء به ابتدائيا لإثبات واقع المحل، وعن سبب الإنذار المعتمد هو احتياج المكري للاستعمال الشخصي وهو سبب جدي محترما مقتضيات المادة 27 من قانون 16-49 ويقابله حق المكري في التعويض، وهو ما ذهب إليه الحكم الابتدائي المطعون فيه، وأنه مادام تأكد للمحكمة صحة السبب المبني عليه الإنذار بالإفراغ واحترامه الآجال المحددة في الفصل 26 فبررت حكمها بالمصادقة عليه

وصرحت بفسخ عقد الكراء، وهو ما ذهب إليه العمل القضائي في العديد من الأحكام والقرارات منها حكم صادر عن المحكمة التجارية بمراكش بتاريخ 30/03/2017 في الملف عدد 228/8207/2016 منشور في مجلة الإرشاد القانوني العدد 4 صفحة 506، وأنه يتعين رد هذا الدفع لعدم جديته، ومن حيث تحديد التعويض أن المحل كان مغلقا منذ ما فوق 6 سنوات كما هو ثابت بمحضر المفوض القضائي المضمن بشهادة الجوار، كما أن الخبير بعد انتقاله تبين له بعد المعاينة، بحضور طرفي النزاع، والاطلاع على الوثائق وشهادة الشهود، أن المحل بالفعل كان مغلقا لمدة تفوق 6 سنوات، وبذلك يكون قد فقد السمعة التجارية وغياب الربح، وعدم وجود أي عمال وبضائع وغيرها أي أن الطرف المستأنف لا يتوفر على العناصر المادية والمعنوية للأصل التجاري ويبقى الحق فقط في مبلغ 90.000,00 درهم كحق في الكراء الذي سبق أن أداه لمورثهم، وإنه أمام هذه المعطيات والواقع الذي سردها الخبير في تقريره، وقبلهم المستأنف عليهم مثبت ذلك بالوثائق، يبقى ما يلتمسه الطرف المستأنف من الخيال وبعيد المنال لعدم جديته . وحول الاستئناف الفرعي أنه إعمالا بمقتضيات المادة 27 من قانون 16-49 أمرت المحكمة بإجراء خبرة تقييمية أنجزها الخبير المصطفى مسلك وحدد التعويض في مبلغ 175.700,00 درهم عن فقدان الأصل التجاري، وأن مفهوم الأصل التجاري يتضمن العناصر المادية والمعنوية، وأنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة للسيد الخبير المصطفى مسلك بعد اطلاعه على الوثائق والمعاينة الميدانية بحضور الطرفين تأكد له بالفعل انعدام العناصر المادية والمعنوية من اسم وسمعة تجارية وعمال ومصاريف وبضاعة، وأن الخبير اعتمد في تحديد الإيجار في مبلغ 133.200,00 درهم، في حين أن حق الكراء معلوم بالعقد محدد في مبلغ 90.000,00 درهم، ولا يمكن بأي حال من الأحوال تمكين الطرف المستأنف بأكثر مما سبق تقديمه كحق للكراء أو الإيجار، و من جهة أخرى حدد الخبير تكاليف عن محل جديد وتجهيزه بصفة جزافية في مبلغ 35.000,00 درهم دون الاعتماد على أي معيار موضوعي، و أن ما ذهب إليه الخبير يتناقض والمنطق الواقعي والقانوني إذ تأكد له أن المحل مغلق لمدة 6 سنوات ولا يستغل بتاتا أي أن المستأنفين لا يستغلونه بعد قفله، هذا من جهة، ومن جهة أخرى يطرح السؤال ما يدري الخبير أن المستأنف عليهما فرعيا يبحثون على محل آخر ويجهزانه، إذن يبقى من الاحتمال ولا يمكن الاستناد الحكم على مجرد احتمالات، وبذلك يبقى للمستأنف عليهما فرعيا الحق في مبلغ الإيجار فقط المحدد في 90.000,00 درهم دون غيرها، لذلك يلتمسون الحكم برد الاستئناف لعدم ارتكازه على أسس قانونية، وبعد التصدي القول برفض الطلب التعويض، وبخصوص الاستئناف الفرعي إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض والقول من جديد باحقية المستأنف عليهما فرعيا في مبلغ 90.000,00 درهم كحق الإيجار المنصوص عليه في عقد الكراء والبت في الصائر.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبيهما و اللذان أوضحا أن ما أثاره المستأنف عليهم لا يمكنه النيل من وجهة ودفعهما بكون الإنذار جاء مختلا بالنظر لتضارب أسباب و دواعي توجيهه لكونه لم يقتصر على سبب واحد ووحيد واضح ومحدد وهو ما يعد خرقا للمقتضيات القانونية ذات الصلة، وأنه خلافا لمنطق التغليف والتحويل الذي ينهجه المستأنف عليهم فإن الخبير قد وجد المحل مفتوحا ووقف على توفره على جملة بضائع و سلع وان كان قد سائر في اعماله لمعايير التقدير زعم المستأنف عليهم، ثم إنه بغض النظر عن ذلك فإن مناط منازعتهم في التعويض المقترح من قبل الخبير عن حق الكراء والذي اكتفى فيه بإحتساب 36 شهرا والحال أن المتعارف عليه في عملية تقويم وتسعير حق الإيجار هو ضرب الفرق بين السومة المعيارية والسومة الحالية في 5 سنوات (60 شهر وليس 36 شهرا)، فضلا عن ذلك فإنه إضافة للتعويض المستحق لهم الناشئ عن الفرق بين السومة المعيارية والسومة الحالية مضروب في 60 شهرا فإنهم محقين فيما قدموه في سبيل ذلك أي المبلغ الذي بدلوه لشراء حق الكراء 90.000,00 درهم. بمعنى أن التعويض الذي اقترحه الخبير والذي كان يتعين اعمال ضربه في 60 شهرا فإنهما محقان فيه بمعزل عن كونهما قد أديا بين المالك مقابل لذلك أم لا. فبالأحرى فنازلة الحال أنهما دفعا بين أيديه مبلغ 90.000,00 درهم. وبالتالي كان يتعين أن تتم إضافة 90.000,00 درهم الى الناتج عن عملية ضرب الفرق بين السومتين في عدد الأشهر، وأنه أمام وضوح وجهة وموجبات استئنافتهما بالحجة والإستدلال المنطقي والقانوني فإن الاستئناف الفرعي يبقى غير جدير بالإعتبار ولا يعدو أن يكون مجرد ممارسة لمنطق الهروب للأمام، لذلك يلتمسان رد ما جاء بالإستئناف الفرعي و واعتبار الاستئناف الأصلي، والحكم وفقا للملتزمات المفصلة بمقالهما الإستئنافي.

وبناء على المذكرة التعقيبية خلال المداولة المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم والذين أوضحوا أنه سبق أن قضى في نازلة شبيهة بنازلة الحال قضى برفض طلب التعويض المتقدم به من طرف المستأنفين فرعيا قرار عدد 6353 بتاريخ 25/12/2019 ملف استئنافي عدد 4641/8206/2019 ملتسمين رد الاستئناف وبعد التصدي القول برفض طلب التعويض .

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 08/01/2020 أُلقي بالملف مذكرة تعقيب مع جواب على الاستئناف الفرعي للأستاذ عبد المنعم (ح.) عن الطرف المستأنف تخلف دفاع الطرفين فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 15/01/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض كل من المستأنفين أصليا و المستأنفين فرعيا أوجه استئنافهم تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه بالرجوع الى الإنذار موضوع النازلة تبين أن السبب المؤسس عليه هو الرغبة في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي وبالتالي يبقى تضمينه تعريضه للإهمال مجرد وصف لحالة المحل التي أصبح عليها وليس سببا مؤسسا عليه الإنذار، هذا بالإضافة الى أنه ليس في القانون ما يمنع من تضمين الإنذار أكثر من سببا كما أن الإنذار قد تضمن الرغبة الصريحة بالإفراغ مما يبقى ما أثير بهذا الخصوص غير جدير بالاعتبار ويتعين رده .

وحيث إن المستأنفين أصليا و المستأنفين فرعيا نازعوا في التعويض وطالبوا بتعديله زيادة بالنسبة للطرف الأول ونقصا بالنسبة للطرف الثاني ، إلا أنه طبقا للمادة 7 من 49.16 فإن المكتري يستحق تعويضا عن إنهاء عقد الكراء يعادل ما لحقه من ضرر ناجم عن الإفراغ ، ويشمل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة الى ما أنفقه المكتري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري ، كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل ، وأنه بالرجوع الى تقرير الخبرة المنجز خلال المرحلة الابتدائية من طرف الخبير المصطفى مسلك تبين أنه حدد قيمة العناصر المادية التي يستحيل نقلها في مبلغ 5000 درهم وحق الإيجار في مبلغ 133200 درهم اعتبارا للفرق بين السومة المكترى بها المحل و السومة الحالية لمحل مماثل مضروب في معدل ثلاث سنوات وهو تقويم يبقى متوافقا مع مدة الكراء و السومة الكرائية المتواضعة وموقع المحل ومساحته وبخصوص عنصر السمعة و الزبناء فإنه في ظل غياب الدفاتر التجارية والبيانات المالية فقد وقف الخبير على أن قيمة الزبناء منعدمة وهي خلاصة تتوافق ومقتضيات المادة أعلاه التي أوجبت الإدلاء بالتصاريح الضريبية عن السنوات الأربع الأخيرة والتي على أساسها يتم الوقوف على حقيقة ما حققه المحل من أرباح التي تؤخذ عند تحديد العنصر المذكور ، وبخصوص تكاليف الرحيل فقد حددها الخبير في مبلغ 2500 درهم و الذي يبقى تعويضا مناسباً وبخصوص تحديد الخبير لمبلغ 35000 درهم كتعويض عن تكاليف البحث عن محل جديد فإنه لم يكن موفقا في ذلك ، على اعتبار أن هذا العنصر لا يدخل ضمن العناصر التي أوجبت المادة 7 من قانون 49.16 التعويض عنها مما يتعين معه خصمه من مجموع المبلغ المحكوم به ، ليبقى الواجب أدائه كتعويض عن ضرر الإفراغ هو مبلغ 140700 درهم وهو تعويض يبقى مناسباً وطالما أن الإنذار مبني على سبب الاستعمال الشخصي وليس على الإغلاق ، بالإضافة الى أن هذه الواقعة " أي الإغلاق " تبقى غير ثابتة في النازلة مادام أن ما ضمن بمحضر المعاينة والاستجواب المستدل به لا يفيد الإغلاق المذكور لأنه اشير الى محاولة واحدة للانتقال الى المحل ، كما أنه ومن جهة أخرى فإنه ليس للطرف المستأنف أصليا اثاراً مسألة التعويض عن نفس العنصر مرتين " حق الإيجار " ، طالما أنه ثبت أنه اشترى الحق في الكراء بمبلغ 90000 درهم سنة 1987 وأن الخبير قد حدد هذا العنصر في المبلغ أعلاه بحيث تجاوز ثمن الشراء أخذا بعين الاعتبار العناصر أعلاه وبالتالي لا يمكن التعويض عن نفس العنصر مرتين ، مما يتعين معه تأييد الحكم المستأنف مبدئياً مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به كتعويض في 140700 درهم .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف الأصلي والفرعي .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به كتعويض عن الإفراغ في 140700 درهم وجعل الصائر بالنسبة .