

**Indemnité d'éviction : Le
changement d'activité du
preneur après la notification du
congé affecte l'évaluation de la
clientèle et de la réputation
commerciale (CA. com.
Casablanca 2025)**

Identification			
Ref 65867	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5660
Date de décision 20251110	N° de dossier 2024/8219/4975	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Validité du congé, Reprise pour usage personnel, Pouvoir d'appréciation du juge, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Droit au bail, Clientèle et réputation commerciale, Changement d'activité, Bail commercial, Améliorations et réparations	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial et d'indemnité d'éviction, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modalités d'évaluation du fonds de commerce après un changement d'activité du preneur. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise et fixé l'indemnité d'éviction sur la base d'une première expertise.

Le preneur appelant contestait d'une part la validité formelle du congé pour défaut de description des lieux, et d'autre part le montant de l'indemnité jugé insuffisant. La cour écarte le moyen tiré de la nullité du congé, retenant que l'indication de l'adresse du local et du motif de l'éviction suffit à satisfaire aux exigences de la loi n° 49-16, sans qu'une description détaillée ne soit requise.

Sur le fond, exerçant son pouvoir souverain d'appréciation, la cour combine les conclusions de deux expertises successives pour fixer le juste dédommagement. Elle retient notamment que le changement d'activité du preneur peu avant la délivrance du congé affecte à la baisse la valeur de l'élément de la clientèle, mais revalorise le droit au bail pour tenir compte de l'ancienneté de l'occupation.

La cour d'appel de commerce réforme donc partiellement le jugement entrepris en augmentant le montant de l'indemnité d'éviction due au preneur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم حسن (ق.) بواسطة دفاعه ذ/ عبد الرزاق (ص.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 05/08/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 24/04/2024 تحت عدد 1465 في الملف رقم 1834/8207/2023 القاضي :

في الشكل بقبول الدعوى الأصلية والمضادة.

في الموضوع: في الطلبين معا بإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن بالعنوان رقم [العنوان] الرباط هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه مقابل تعويض إجمالي عن فقدانه الأصل التجاري قدره 177.964,00 درهم يؤديه لفائدته المدعي وجعل الصائر مناصفة بين الطرفين ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث سبق البث فيه بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي عدد 844 الصادر بتاريخ 09/12/2024

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن منير (بر.) تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 2023/05/24 ، و الذي عرض خلاله أنه يملك العقار المسمى " (ح.) الكائن برقم [العنوان] الرباط ذي الرسم العقاري عدد R85631 منذ 1282020 المتكون من طابق سفلي يتضمن محل تجاري يستغله المدعى عليه و طابقين اثنين للسكن و ان المدعى عليه يكتري المحل التجاري بسومة شهرية قدرها 500 درهم و يستغله في مزاولة مهنة الحلاقة و انه أصبح في حاجة ماسة لاسترجاع المحل لاستعماله شخصيا، و وجه له إنذار بذلك توصل به بتاريخ 0322023 دون ان يستجيب لأجله يلتزم الحك بالمصادقة على الإنذار و الحكم بإفراغ المدعى عليه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بالعنوان رقم [العنوان] الرباط و الحكم بغرامة تهديدية قدرها 1500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و جعل الصائر على المدعى عليه.

و بناء على مذكرة نائب المدعي بجلسة 0762023 أرفقتها بوثائق و هي إنذار و محضر تبليغه و شهادة عقارية و نسخة من عقد البيع و شهادة ضريبية و نسخة من عقد زواج و نسخة دبلوم.

و بناء على جواب نائب المدعى عليه بجلسة 04102023 أكد من خلاله أن الصفة غير ثابتة و ليس بالملف ما يفيد العلاقة الكرائية ملتصا الحكم بعدم قبول الدعوى.

و بناء على تعقيب نائب المدعي بجلسة 25102023 أكد من خلالها أن المدعى عليه تم تبليغه بعنوان المحل و توصل شخصيا باستدعاء الدعوى و كذا بالإنذار بنفس المحل و انه لإثبات الصفة يدلي بوثائق تثبتتها و هي إعلام ضريبي موجه للمدعى عليه يبين مزاولته لحرفة الحلاقة بالمحل الذي يمتلكه العارض و نسخة من أمر قضائي يأذن للعارض بسحب مبالغ كرائية مودعة لفائدته من طرف المدعى عليه ملتصا رد دفوعه و الحكم وفق المقال الافتتاحي و أرفقت المذكرة بما ذكر و صور الشواهد إبداع.

و بناء على مذكرة نائب المدعى عليه بجلسة 08112023 مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسوم القضائية، أكد من خلاله أن الإنذار خال من وصف المحل و هو ما يجعله باطلا و في الطلب المضاد فالعارض يكتري المحل لمدة تفوق 24 سنة و انه خلال هذه المدة أدخل تحسينات و إصلاحات عليه و أبح محلا لكراء الأواني و المعدات الخاصة بتجهيز الحفلات وفق شروط ممتازة، و ان المشرع أوجب في المادة 7 من قانون 49.16 منح تعويض عن إنهاء عقد الكراء يمثل الضرر اللاحق بالمكتري و يشمل قيمة الأصل التجاري و التحسينات و الاصلاحات و مصاريف الانتقال إلى محل آخر بالإضافة إلى ما سيفقده من عناصر الأصل التجاري كالسمعة و الزبائن و انه لتقدير التعويض يكون محقا في طلب انتداب خبير لتحديد التعويض الملائم عن فقدان أصله التجاري، ملتصا عدم قبول الدعوى شكلا و رفضها موضوعا، و في الطلب المضاد قبوله مع حفظ حقه تقديم مستنتاجاته بعد الخبرة.

بناء على الحكم التمهيدي عدد 634 الصادر بتاريخ 2023/11/15 عن هذه المحكمة و الذي قضى بإجراء خبرة تقييمية عهد بها الى الخبير حسين (ك.ر.).

و بناء على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير حسين (ك.ر.) و الذي خلص فيها الى أن المدعي فرعيا يستحق تعويضا عن الزبناء و الرواج التجاري قدره 84.964,00 درهم و عن الحق في الكراء 90,000,00 درهم و عن مصاريف الانتقال 3.000,00 درهم أما بالنسبة للاصلاحات و التحسينات فقد أكد الخبير على أن مستغل المحل صرح له أنه لا يتوفر على الفواتير المتبته للتحسينات و الاصلاحات و بذلك فلا يمكنه احتسابها.

و بناء على مذكرة مستنتاجات بعد الخبرة المدلى بها من ط ، نائب المدعي بجلسة 2024/03/20 و التي أكد فيها أن الخبرة المنجزة من قبل الخبير حسين (ك.ر.) جانت مستوفية لكافة الشروط الشكلية المتطلبه طبقا للفصل 63 من ق م م و أن السومة الكرائية التي اعتمدها الخبير للتعويض عن الحق في الكراء و المقدره في 3000 درهم مبالغ فيها بالمقارنة مع محلات تجارية مجاورة التي لا تتعدى 1500 درهم ملتصا في الشكل قبول تقرير الخبرة و في الموضوع أساسا تخفيض التعويض المحدد عن الأصل التجاري الى مبلغ 80000 درهم و احتياطا الحكم بالمصادقة على تقرير الخبرة و الحكم وفق الطلب.

و بناء على مذكرة الطعن في الخبرة المنجزة مع طلب اجراء خبرة مضادة المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2024/04/01 و الذي أكد بالنسبة للطعن في الخبرة أن سومة كراء محلات مماثلة لمحل النزاع تصل الى 6000 درهم شهريا خاصة و أن المحل يتواجد بمنطقة رواج بالاضافة أن الخبير لم يحترم مقتضيات المادة 2 من القانون 45.00 المتعلق بالخبراء القضائيين وكذلك الفقرة 4 من الفصل 59 من ق م م التي تمنع الخبير من ابداء رأيه الشخصي و ذلك ما زعم على فعله في النقطة 4 المتعلقة بمصاريف الانتقال و أنه لم يحترم واجب الحياد و الاستقلال و التجرد طبقا للمادة 18 من القنون 45.00 ملتصا أساسا صرف النظر عن الخبرة المنجزة من طرف الخبير حسين (ك.ر.) نظرا لما فيها من خروقات و تبعا لذلك الأمر من جديد باجراء خبرة مضادة تكون موضوعية و تتميز بالحياد و محترمة للشروط القانونية تسند مهمة القيام بها لأحد الخبراء المختصين مع استعداد المدعى عليه الى أداء مصاريف الخبرة مع حفظ حقه في الادلاء بمستنتاجاته الى ما بعد انجاز الخبرة الجديدة على ضوء نتائجها و احتياطا يلتمس المصادقة على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير و منحه تعويضا يقدر بمبلغ 175.264.00 درهم نظير افراغه و انتهاء عقد الكراء.

و بناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 2024/04/03 أكد فيها ما سبق و ملتصا الحكم وفق مقاله الافتتاحي و مستنتاجات بعد الخبرة

و بعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة بخصوص الطلب الأصلي و وجود منازعة جدية في الإنذار: أن الإنذار الذي أسست عليه دعوى المصادقة باطل لعدم تضمينه وصف المحل التجاري خاصة أن شهادة الملكية المدلى بها من طرف المستأنف عليه تشير إلى أن الطابق الأرضي متكون

من محل سكني إذ يتبين أن هذه الدعوى معيبة شكلاو أن بالفعل فالمستأنف عليه بادر إلى دعوى إنهاء عقد كراء يربطه بالمستأنف أن هذه الدعوى تتضمن إجراءات مسطريةو أن المادة 26 من قانون 49/16 تضمنت تحت طائلة الوجوب قيام المكري في إطار دعوى المصادقة على الإنذار أن يقوم بتوجيه إنذار أجله 3 أشهر إذا كان الطلب مبنيا على الرغبة في استرجاع المحل للاستعمال الشخصيو أن المشرع أكد أن الإنذار تصرف إرادي شكلي تتوقف صحته على بيانات محددةحددها المشرع بكيفية حصريةو بالتالي و حتى يرتب الإنذار كافة آثاره القانونية أوجب المشرع تحت طائلة عدمالقبول أن يتضمن البيانات أسماء الطرفينعنوان المكريو عنوان المحل المكترى، وعند الاقتضاء موطن أو محل إقامة المكتريو تضمين الإنذار حق المكري في اللجوء إلى مسطرة المصادقة على الإنذار في حالة عدم الاستجابة داخل الأجل المحدد و دراسة الدكتور محمد (كش.) - الكراء المدني و الكراء التجاري - دراسة تشريعي و قضائية و فقهية مقارنة و أنه يتبين أن الإنذار الذي أسست عليه دعوى المصادقة باطل لعدم تضمينه وصف المحل التجاري خاصة أن شهادة الملكية المدلى بها من طرف المستأنف عليه تشير إلى أن الطابق الأرضي متكون من محل سكنيو أن هذا ما ستقر عليه العمل القضائي بالمغربو أن سكوت محكمة الدرجة الأولى عن هذا الإخلال يجعل حكمها معيبا و غيرمستند على أساس قانوني.

بخصوص الطلب المضاد: أن اعتبرت محكمة الدرجة الأولى أن تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير حسين (كر.) جاء مستوفيا لشروطه الشكلية كما انساق مع مقتضيات الأمر التمهيدي ولم يحد عنها كما اتسم بالدقة و الموضوعية و أن هذا التعليل يفتقر إلى الأساس القانوني و الواقعيالسليمو أن محكمة الدرجة الأولى لم تعر أي اهتمام للمذكرة الطعن في الخبرة المنجزة مع طلب إجراء خبرة مضادة المقدمة من طرف المستأنف غير أنه وبعد الاطلاع على تقرير الخبرة المنجزة، فإن الثابت من التقرير المذكور أن السيد الخبير قد ارتكب إخلالات مهنية جسيمة تسببت في إهدار حقوقهم إن السيد الخبير حاول من خلال تقريره أن يؤكد وقائع غير صحيحة للمحكمة و أن ثمن الكراء الحالي في نفس المنطقة الذي يتواجد بها محله تصل إلى مبلغ 6000 درهم شهريا وخاصة أن هذا المحل يتواجد ضمن أكثر منطقة من حيث الكثافة السكانية بالمغرب وهي حي التقدّم و ما يعرفه هذا الحي من رواج كبير مع العلم أن محلات تتواجد في نفس منطقة المحل موضوع النزاع وهي اقل بكثير من محل المستأنف لا من حيث المساحة ولا من حيث النشاط ولا من حيث المداخل المصروح بها ولا من حيث أنها لا تتوفر على وثائق محاسبية تم الحكم لها بمبلغ تعويض ثلاث مرات عن التعويض الهزيل المقترح من طرف السيد الخبير تنعدم في تقريره الدقة والوضوح ومحترمة للشروط القانونية و إن السيد الخبير وهو بصدد إنجاز مهمته لم يراعي مقتضيات الفقرة 1 من المادة 2 من القانون 45.00 المتعلق بالخبراء القضائيين وكذا الفقرة 4 من الفصل 59 من قانونالمسطرة المدنية واللذين يمنعان على الخبير إبداء أي رأي في الجوانب القانونية، حيث ستلاحظ محكمتكم انه في النقطة 4 المتعلقة بمصاريف الانتقال و أن المبلغ المحدد من طرف الخبير عند توزيعه على كل الأشخاص والإدارات والإجراءات بعد الحصول على محل وترتيبه ربما قد تصل إلى مبلغ 100 درهم لكل المقترحين من طرف الخبير و ان السيد الخبير بالنقطة المتعلقة بالإصلاحات و التحسينات المحل عادي جدا وانه لايتوفر على فواتير المثبتة للتحسينات و الإصلاحات لم تسلم لنا ركائز متينة لمادية الصرف لم نحسب التحسينات إذ نجد السيد الخبير أكد على أن المستأنف لا يستحق تعويضا مع العلم أن المحل تم تعديله وإصلاحه خاصة انه كان يمارس به صالون للحلاقة و ان هذا التغيير والإصلاح تطلب مبالغ مالية مهمة اغفل عنها السيد الخبير بحجة ليست هناك وثائق حيث أن المستأنف لم يحتفظ بالوثائق المثبتة للمصاريف بعله انه لم يكن يتوقع أن يتم إفراغه من محله التجاري الذي قضى فيه ما يزيد عن 30 سنة و إن الشعور العام الذي يثور من الخروقات التي تم بسطها أعلاه هو أن السيد الخبير لم يحترم بتاتا واجب الحياد والاستقلال والتجرد وهو الواجب الذي يشكل أساس اليمين المؤداة من طرف السيد الخبير طبقا للمادة 18 من القانون 45.00 المتعلق بالخبراء القضائيين قبل مزاولته لمهامه بصفته خبير قضائي و إن هذه الإخلالات الجسيمة أضرت كثيرا بالمستأنف وأهدرت حقوقه، كما أن الخبرة المنجزة بما تتضمنه من إخلالات و خروقات جسيمة تكون في حكم العدم وبالتالي كأنها لم تنجز وكأن الخبير لم يقم بالمهمة المسندة إليه و أن محكمة الدرجة الأولى تجاهلت هذه المعطيات و أصدرت حكما أضرب بحقوق المستأنفو أن المحكمة كفيفة بتدارك الاختلالات و القصور الذي شاب الحكم الابتدائيوتبعيا لذلك الأمر من جديد بإجراء خبرة مضادة تكون موضوعية وتتميز بالحيادومحترمة للشروط القانونية، لذلك يلتزم بخصوص الطلب الأصليبالغاء الحكم الابتدائي. بعد التصدي رفض الطلب. الحكم بعدم قبول دعوى المصادقة على الإنذارو بخصوص الطلب المضاداحتياطياالحكم بإلغاء الحكم الابتدائي و بعد التصدي الأمر من جديد بإجراء خبرة مضادة تكون موضوعية وتتميز بالحياد ومُحترمة للشروط القانونية تسند مهمة القيام بها لأحد الخبراء المختصين، مع حفظ حق

المستأنف في الإدلاء بمستنتاجاته إلى ما بعد إنجاز الخبرة الجديدة و احتياطيا جدا الحكم للمستأنف بالتعويض المقترح من طرف الخبير حسين (كر.) الذي يشمل قيمة 177.964.00 درهم و تحميل المستأنف عليه الصائر.

أدلت :نسخة تبليغية من الحكم مع طي التبليغ ونسخة من تقرير من اجل مقارنة هزالة التعويض الممنوح للمستأنف

و بجلسة 11/11/2024 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية جاء فيها بخصوص الطلب الاصلي : إذ ينعى المستأنف على الحكم الابتدائي عدم قانونيته ذلك حسب ما يزعم المستأنف كون الانذار المعتمد عليه للمطالبة بالمصادقة باطل لعدم تضمينه وصف المحل التجاري وكون شهادة المحافظة تشير الى ان الطابق الأرضي متكون من محل سكني و ان هذا الدفع لا يركز على اساس قانوني و ان الحكم الابتدائي اعتمد في تعليقه على اساس ومعطيات قانونية سليمة و ان الانذار كان مستوف لكافة الشروط المطلوبة قانونا حيث ان المحل التجاري موضوع الكراء يوجد في الطابق السفلي للعقار و ان ما يدفع به المستأنف ما هو الا محاولة لتطويل المسطرة لا غير ذلك انه ليس هناك ما يوصف به هذا العقار فهو عبارة عن محل واحد غير مجزء و يوجد بالطابق السفلي للعقار. وبالتالي يبقى الانذار الموجه للمستأنف قانوني موافق لمقتضيات المادة 26 من قانون 49/16 لا يعيبه أي عيب شكلي مما يتعين رد الدفع والقول بصحة الانذار شكلا.

بخصوص الطلب المضاد : إذ ينعى المستأنف كون تقرير الخبرة المعتمدة من طرف الخبير حسين (كر.) غير قانونية وارتكبت اخلالات مهنية جسيمة لافئما يخص السومة الكرائية المحل المكترى والتي حددها في مبلغ 3000 درهم ، وان مبلغ التعويض المحدد من طرف السيد الخبير جد هزيل و ان هذا الدفع بدوره لا اساس له ولا يمكن اعتباره ذلك ان المنطقة التي يتواجد بها المحل المكترى تعتبر من المناطق المصنفة للسكن الاقتصادي بالاضافة الى تواجده داخل تجزئة سكنية ولا يعرف رواجا اقتصاديا مهما فالمحلات التجارية المجاورة لا تتعدى سومتها الكرائية 1500 درهم بدليل ان السومة الكرائية للمحل موضوع الافراغ لا تتعدى 500 درهم شهريا و ان مبلغ التعويض المحدد من قبل السيد الخبير مبالغ فيه، ولكن تفاديا لتطويل المسطرة يلتمس تخفيض التعويض عن الاصل التجاري الى 80000,00 درهم وفق ماتم المطالبة به ابتدائيا واحتياطيا بالمصادقة على تقرير الخبرة، لذلك يلتمس رد دفعات المستأنف لعدم وجاهتها و الإشهاد على صحة الإنذار الموجه للمستأنف والحكم بتأييد الحكم الابتدائي لنظاميته.

و بناء على القرار التمهيدي عدد 844 الصادر بتاريخ 09/12/2024 القاضي بإجراء الخبرة بواسطة عبد الرحيم (ح.) و الذي انجز تقريراً خلص من خلاله الى ان التعويض المستحق للمكتري يقدر بمبلغ 170.000.00 درهم .

و بجلسة 14/04/2025 أدلى دفاع المستأنف بمذكرة الطعن في الخبرة المنجزة في طلب إجراء خبرة مضادة جاء فيها أساسا حول الطعن في الخبرة وإرجاع الأمورية للخبير: أنه نجد السيد الخبير أكد على أن العارض لا يستحق تعويضا عن الزبناء و السمعة التجارية بعلته أنه غير نشاطه التجاري من حلاق إلى نشاط كراء لوازم الحفلات وان المدة بين تاريخ تغيير النشاط وتاريخ توصله بالانذار هي شهرين و 18 يوما حيث جاء في الصفحة 8 من تقرير " وبالتالي فانه عندما غير نشاطه من حلاق الى نشاط اخر مخالف للاول فانه يكون بذلك قد فقد الزبناء و السمعة التجارية "حلاق". ، كما جاء في تقريره في الصفحة 9 ; أن التعويض عن الزبناء و السمعة التجارية رهين بتحقيهما و أن تحقيقهما منعدم في النازلة بخصوص نشاط كراء لوازم الحفلات عن مدة لا تتجاوز شهرين و 18 "يوما و سيتضح للمحكمة ان السيد الخبير لم يتقيد بمقتديات الحكم التمهيدي بإجراء خبرة في النقطة الثانية الزبناء و السمعة التجارية انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة إن وجدت." و أنه نظرا لأهمية عنصري الزبناء و السمعة التجارية في الأصل التجاري فقد جعل منها المشرع المغربي والعمل القضائي العنصر الجوهري فيه و مصدر وجوده فالأصل التجاري يعتبر موجودا و لو كانا هما العنصر الوحيد و لا وجود له حتى لو تضمن باقي العناصر المادية والمعنوية الأخرى جسدت هذا الموقف المادة 80 الفقرة 1 من مدونة التجارة التي فرضت الوجود الوجوبي للزبناء و السمعة التجارية وجعلت منها شرطا جوهريا و ضروريا لنشأة الأصل التجاري ويشتمل الأصل التجاري و جوبا على زبناء و سمعة تجارية فهم يدخلون في تقييم الأصل لما يشكلون من قيمة قانونية و اقتصادية و تجارية مهمة تتزايد أو تنخفض حسب توفرها و أن الأصل التجاري يمكن أن يتوفر على علالزبناء بمجرد افتتاحه وحيث يعتبر الزبون من هذا المنطلق محدد أساسي لقيمة الأصل التجاري و ذلك من قياس أهمية هذا الأخير ونشاطه من خلال حجم الزبناء المرتبطين به و سيتضح أن النشاط الممارس من العارض والضرورة التي أصبح يحتلها هذا النشاط لدى المواطنين في جميع المناسبات و كذا موقع

ممارسة النشاط في حي يعرف حركة تجارية كبيرة وكثافة سكانية كبيرة كل هذه الأشياء لم يلتفت لها الخبير مع الإشارة ان العارض مكن الخبير من تصريحات ضريبية لأربع سنوات من تاريخ إجراء الخبرة كما جاء في الحكم التمهيدي وهي سنة 2020-2021-2022 – 2023 هذا بخلاف الخبير في المرحلة الابتدائية الذي منحه تعويض عن الزبناء و السمعة التجارية وفق معايير محددة وتقنية تعويضا قدره 84.964.00 درهم وبالتالي فان المعيار المعتمد من طرف السيد الخبير لعدم تحديد تعويض عن الزبناء و السمعة التجارية لا أساس له من الصحة لما هم مسطر أعلاه وخاصة أن الزبناء هم من يعطون قوة للأصل التجاري ; إن السيد الخبير وهو بصدد إنجاز مهمته لم يراعي مقتضيات الفقرة 1 من المادة 2 من القانون 45.00 المتعلق بالخبراء القضائيين وكذا الفقرة 4 من الفصل 59 من قانون المسطرة المدنية والذين يمنعان على الخبير إبداء أي رأي في الجوانب القانونية، يتبين انه في النقطة المتعلقة بوصف المحل التجاري صرح أن مساحة العقار المتواجد فيه المحل التجاري تبلغ حوالي 60 متر حيث نجده هنا يعتمد على التقدير و التخمين مع الإشارة أن مساحة العقار تبلغ 65 متر مربع كما ثابت من خلال شهادة الملكية و إن الشعور العام الذي يثور من الخروقات التي تم بسطها أعلاه هو أن السيد الخبير لم يحترم بتانا واجب الحياد والاستقلال والتجرد ، وهو الواجب الذي يشكل أساس اليمين المؤداة من طرف الخبير طبقا للمادة 18 من القانون 45.00 المتعلق بالخبراء القضائيين قبل مزاولته لمهامه بصفته خبير قضائي و إن هذه الإخلالات الجسيمة أضرت كثيرا بالعارض وأهدرت حقوقه، كما أن الخبرة المنجزة بما تتضمنه من إخلالات و خروقات جسيمة تكون في حكم العدم وبالتالي كأنها لم تُنجز وكان الخبير لم يقيم بالمهمة المسندة إليه وتبعاً لذلك الأمر بإرجاع الأمورية للخبير والتقيد بمقتضيات الحكم التمهيدي و عدم الخوض نقاط من اختصاص القضاء و تحديد قيمة التعويض عن الزبناء و السمعة التجارية.

احتياطيا حول إجراء خبرة مضادة : أنه التمس بإجراء خبرة مضادة تكون موضوعية وتتميز بالحياد ومُحترمة للشروط القانونية مع استعداده التام لأداء مصاريف الخبرة المضادة في حالة قررت المحكمة الاستجابة لطلبه مع حفظ حقه في الإدلاء بمستنتاجاته إلى ما بعد انجاز الخبرة الجديدة وعلى ضوء نتائجها.

احتياطيا حول الخبرة المنجزة : أن المصادقة على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير السيد عبد الرحيم (ح.) ومنحه تعويضا يقدر بمبلغ 170.000.00 درهم نظير إفراغه وإنهاء عقد الكراء ، لذلك يلتمس أساسا الطعن في الخبرة وإرجاع الأمورية للخبير الأمر بإرجاع الأمورية للخبير والتقيد بمقتضيات الحكم التمهيدي و عدم الخوض في نقاط من اختصاص القضاء و تحديد قيمة التعويض عن الزبناء و السمعة التجارية و احتياطيا حول الخبرة المنجزة بإجراء خبرة مضادة تكون موضوعية وتتميز بالحياد ومُحترمة للشروط القانونية مع استعداد العارض التام لأداء مصاريف الخبرة المضادة في حالة قررت المحكمة الاستجابة لطلبه مع حفظ حقه في الإدلاء بمستنتاجاته إلى ما بعد انجاز الخبرة الجديدة وعلى ضوء نتائجها و احتياطيا حول الخبرة المنجزة المصادقة على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير السيد عبد الرحيم (ح.) ومنحه تعويضا يقدر بمبلغ 170.000.00 درهم نظير إفراغه وإنهاء عقد الكراء. أدلى: نسخة من شهادة الملكية

و بجلسة 07/04/2025 أدلى دفاع المستأنف عليه بمستنتاجات بعد الخبرة جاء فيها من حيث الموضوع : ان ما خلص اليه الخبير في تقريره وذلك بتحديده التعويض عن الحق في الكراء والذي يتضمن الاصل التجاري بما فيه الزبناء و السمعة التجارية والمحدد في مبلغ 150.000,00 درهم على اساس سومة كرائية محددة في 3000 درهم شهريا تبقى جد مبالغ فيها بالمقارنة مع السومة الكرائية للمحلات التجارية المجاورة بنفس المنطقة والتي لا تتعدى 1500 درهم باعتبار ان الموقع الذي يتواجد به المحل لا يعرف رواجاً اقتصادياً بالحجم الذي بسطه السيد الخبير و ان مبلغ التعويض الاجمالي المحدد من قبل السيد الخبير كتعويض عن الاصل التجاري موضوع الافراغ يبقى جد مبالغ فيه ، ملتزمة اساسا الحكم بتخفيض التعويض المحدد عن الاصل التجاري ال مبلغ 80000 درهم فهو الموازي للقيمة الحقيقية للاصل التجاري موضوع الافراغ و احتياطيا جد المصادقة على تقرير الخبرة الجديدة المنجزة من طرف الخبير السيد عبد الرحيم (ح.) و الحكم وفق الطلب.

و بناء على القرار التمهيدي عدد 347 الصادر بتاريخ 05/05/2025 القاضي بإرجاع المهمة للسيد عبد الرحيم (ح.) قصد التقيد بمقتضيات الاقرار التمهيدي و تحديد التعويض المستحق للمكتري عن عنصر الزبناء و السمعة التجارية استنادا للتصاريح الضريبية المدلى بها ، و الذي انجز تقريراً تكميلياً خلص من خلاله الى ان التعويض المستحق للمكتري عن عنصر الزبناء و السمعة

التجارية يقدر بمبلغ 25.170,00 درهم ، و أكد نفس التعويض 1 عن باقي العناصر وفقا للتقرير الأصلي المدلى به .

و بجلسة 11/10/2025 أدلى دفاع المستأنف عليه بمستنتجات بعد الخبرة جاء فيها أنه يؤكد كل ما جاء في مستنتجاته بعد الخبرة المدلى بها بجلسة 2025/04/07 وباقي كتاباته السابقة جملة وتفصيلا ويعقب على ما جاء في تقرير الخبرة التكميلية على الشكل أن قررت المحكمة ارجاع المهمة الى السيد الخبير قصد التقيد بمقتضيات القرار التمهيدي وتحديد التعويض المستحق للمكثري عن عنصري الزبناء والسمعة التجارية اعتمادا على التصريحات الضريبية لاربع سنوات السابقة أنه إذ يؤكد كل ما جاء في تقري الخبرة الأولى والذي أكد فيه السيد الخبير على أن وضعية المستأنف غير نظامية، بحيث أم يمكنه من التصاريح الضريبية لاربع سنوات السابقة كما هو محدد قانونا ، و اضاف الى ان النشاط التجاري الذي كان يشغله بالمحل المكثري قد تم تغييره بعد شهرين و 12 عشر يوما من توصله بالانذار للافراغان تغيير النشاط التجاري من طرف المستأنف كان متعمدا و ان التصريحات الضريبية لم يصرح بها من طرف المستأنف الا بعد توصله بالانذار وبدئ سريان مسطرة الافراغ ، و ان هذا يدل على ان المستأنف اراد من جراء ذلك الرفع من القيمة التجارية للمحل موضوع الافراغ وادلاء بتصريحات غير واقعية من اجل تحديد تعويض مرتفع للاصل التجاري و ان ما صرح به السيد الخبير عين الصواب، ذلك انه أكد على ان المستأنف لم يدل له بالتصاريح ببيبة المطلوبة كما ان تغيير نشاطه التجاري بعد توصله بالانذار لمدة لا تتجاوز شهرين و 12 عشر يوما، قد أفقد نشاطه التجاري قيمته التجارية و ان التعويض عن الزبناء يحتسب ويستحق بناء على مدة ممارسة النشاط التجاري الفعلي في المحل وليس على مدة عقد الكراء و ان المادة 4 من القانون 49.16 تؤكد على انه يستفيد المكثري من حق التجديد ومن التعويض عن الافراغ اذا استغل المحل لمدة تزيد عن السنتين متتاليتين على الاقل في ممارسة نشاط تجاري او صناعي او حرفي بموافقة المكثري. وبالتالي فان الحق في التعويض عن عنصر الزبناء التجارية يحتسب ويستحق بناء على مدة ممارسته النشاط التجاري الفعلي في المحل وليس مدة العقد المكتوبة والمحددة في سنتين حسب القانون. وحيث ان مدة ممارسة نشاط تجاري معين هو المعيار الرئيسي لتحديد التعويض لانها تظهر مدى تراكم الشهرة والسمعة التجارية و ان المستأنف بتغييره للنشاط التجاري يكون قد اضعاف وفقد الزبناء والسمعة التجارية الخاصب النشاط التجاري المتعلق بالحلاقة والتجميل و ان النشاط المستغل حاليا هو كراء الممتلكات المنقولة وحيث ان مدة استغلاله منذ تاريخ توصله بالانذار هي شهرين و 12 عشر يوما حسب ما جاء في تقرير الخبرة الأول ، وبالتالي فالمدة المحددة قانونا لاكتساب الزبناء والسمعة التجارية لاي نشاط تجاري ممتغل هي سنتين حسب الفصل 4 من قانون 49.16 . و خلاصة ان العبرة من استحقاق التعويض عن الزبناء والسمعة التجارية بالمدة التي مارسها فيها التاجر نشاط تجاري محدد ومعين انه وتبعاً لذلك فان التعويض المحدد من طرف السيد الخبير في تقريره التكميلي غير مستحق للاسباب الواردة اعلاه وللأسباب المبينة من طرف السيد الخبير في تقريره الأول عدم إدلائه بالتصريحات الضريبية المطلوبة و عدم توفر مدة سنتين المحددة قانونا في رسة نشاطا ل التجاري، مما يتعين معه رفض طلب التعويض عنه

و احتياطيا : أن ما ارتأت المحكمة خلاف ذلك حيث ان المبلغ المحدد كتعويض عن السمعة التجارية والزبناء في 25170,00 درهم جد مبالغ فيه للاسباب السابقة ولكون المنطقة التي يتواجد فيها المحل المكثري منطقة لا تعرف رواجاً اقتصادياً ملتصقا بتحديد في مبلغ لا يتجاوز 5000 درهم ملتصقا ، قبول تقرير الخبرة التكميلي المنجز من قبل السيد الخبير عبد الرحيم (ح.) لاستيفائه مقتضيات المادة 63 من ق م م و من حيث الموضوع أساسا برفض الطلب المتعلق بالتعويضات عن السمعة التجارية والزبناء و احتياطيا تخفيض التعويض المحدد من طرف السيد الخبير الى مبلغ 5000 درهم.

و بجلسة 27/10/2025 أدلى دفاع المستأنف بمذكرة الطعن في الخبرة المنجزة مع طلب استبدال الخبير و إجراء خبرة مضادة جاء فيها أساسا حول الطعن في الخبرة . أنه وبعد الاطلاع على تقرير الخبرة التكميلي المنجزة، فإن الثابت من التقرير المذكور أن السيد الخبير قد إخلالات مهنية ولم يستغ ارجاع المهمة اليه من اجل تحديد تعويض عن الزبناء و السمعة التجارية إذ نجد ان الطريقة التي اعتمدها السيد الخبير من اجل احتساب التعويض الذي يستحقه العارض عن الزبناء و السمعة التجارية تعبر عن عدم رضا الخبير عن ارجاع المأمورية الذي قامت به المحكمة حيث صرح السيد الخبير في تقريره التكميلي أنه غير نشاطه التجاري من حلاق إلى نشاط كراء لوازم الحفلات وان المدة بين تاريخ تغيير النشاط وتاريخ توصله بالانذار شهرين و 18 يوما " ... وعليه فان وضعية حسن (ق.) غير نظامية من حيث التصريح بالضريبة على الدخل لسنة 2019 الغير المصرح بها كما جاء في تقريره " ... وحيث أنه حسب العرف فان التعويض عن

فقدان العناصر المعنوية للاصل التجاري من السمعة التجارية و الزبناء المترتب عن نقل الناط لمحل جديد يتم على اساس 12 شهرا او 24 شهرا او 36 شهرا كمدة افتراضية لتكوين الزبناء من جديد حسب كل اصل تجاري... واقترح السيد الخبير مبلغ 25.170.00 درهم كتعويض الذي يستحقه العارض عن فقدان الزبناء و السمعة التجارية سيتضح للمحكمة ان الخبير اعتمد في هذا التعويض على العرف التخمين مع العلم ان القاعدة الاساسية التي يتناسها او يتغافلها السيد الخبير عن قصد هو ان الأصل التجاري يمكن أن يتوفر على الزبناء بمجرد افتتاحه وليس 12 شهرا او 24 شهرا او 36 شهرا كمدة افتراضية لتكوينهم كما جاء في تقريره و حيث يعتبر الزبون من هذا المنطلق محدد أساسي لقيمة الأصل التجاري و ذلك من قياس أهمية هذا الأخير ونشاطه من خلال حجم الزبناء المرتبطين به و أن النشاط الممارس من العارض والضرورة التي أصبح يحتلها هذا النشاط لدى المواطنين في جميع المناسبات و كذا موقع ممارسة النشاط في حي يعرف حركة تجارية كبيرة و كثافة سكانية كبيرة كل هذه الأشياء لم يلتفت لها الخبير مع الإشارة انه مكن الخبير من تصريحات ضريبية لأربع سنوات من تاريخ إجراء الخبرة كما جاء في الحكم التمهيدي وهي سنة 2020-2021-2022-2023 مع العلم ان السيد الخبير نجده في تقريره التكميلي مرة يركز على التصريحات الضريبية لسنة 2019 و 2020 و 2021 و 2022 ومرة التصريحات الضريبية لسنة 2020 و 2021 و 2022 و 2023 مع العلم ان تقريره ضمن تصريح ضريبي لسنة 2024 عن نشاط الحلاقة و التجميل مع العلم انه غير نشاطه سنوات مضت و بالاطلاع على تقرير السيد الخبير في المرحلة الابتدائية الذي منحه تعويض عن الزبناء و السمعة التجارية وفق معايير محددة وتقنية تعويضا قدره 84.964.00 درهم سيتضح لمحكمة الفرق بين التعويضين يصل الى مبلغ 59.794.00 درهم و ان السيد الخبير لم يتقيد بمقتديات الحكم التمهيدي بإجراء خبرة تكميلية ولم يكن موفق في تحديد قيمة التعويض عن الزبناء و السمعة التجارية انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة التي مكنه منها العارض" و إن الشعور العام الذي يثور من الخروقات التي تم بسطها أعلاه هو أن السيد الخبير لم يحترم بتاتا واجب الحياد والاستقلال والتجرد، وهو الواجب الذي يشكل أساس اليمين المؤداة من طرف الخبير طبقا للمادة 18 من القانون 45.00 المتعلق بالخبراء القضائيين قبل مزاولته لمهامه بصفته خبير قضائي و إن هذه الاختلالات الجسيمة أضرت كثيرا بالعارض وأهدرت حقوقه، كما أن الخبرة المنجزة بما تتضمنه من إخلالات وخروقات جسيمة تكون في حكم العدم وبالتالي كأنها لم تنجزو كأن الخبير لم يقم بالمهمة المسندة إليه و ان الخبير لم يتقيد بمقتضيات الحكم التمهيدي و خاض في نقاط من اختصاص.

احتياطيا حول استبعاد الخبير و اجراء خبرة مضادة. استبعاد تقارير الخبرة المنجزة من طرف الخبير عبد الرحيم (ح.) و بإجراء خبرة مضادة تكون موضوعية و تتميز بالحياد و محترمة للشروط القانونية مع استعداده التام لأداء مصاريف الخبرة المضادة في حالة قررت المحكمة الاستجابة لطلبه مع حفظ حقه في الإدلاء بمسنتجاته إلى ما بعد انجاز الخبرة الجديدة و على ضوء نتائجها.

احتياطيا حول الخبرة المنجزة : أن المصادقة على تقرير الخبرة التكميلي المنجز من طرف الخبير السيد عبد الرحيم (ح.) ومنحه تعويضا يقدر بمبلغ 195.170.00 درهم نظير إفراغه وإنهاء عقد الكراء ، ملتصقا أساسا الطعن في الخبرة وإرجاع الأمورية للخبير الأمر بإعطاء الأمورية للخبير جديد واستبعاد تقارير الخبرات السابقة و احتياطيا حول الخبرة المنجزة. بإجراء خبرة مضادة تكون موضوعية و تتميز بالحياد و محترمة للشروط القانونية مع استعداده التام لأداء مصاريف الخبرة المضادة في حالة قررت المحكمة الاستجابة لطلبهم حفظ حقه في الإدلاء بمسنتجاته إلى ما بعد انجاز الخبرة الجديدة و احتياطيا حول الخبرة المنجزة المصادقة على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير السيد عبد الرحيم (ح.) ومنحه تعويضا يقدر بمبلغ 195.170.00 درهم نظير إفراغه وإنهاء عقد الكراء.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 27/10/2025 حضرت ذة ايوب عن ذ (بت.) و ادلت بتعقيب بعد الخبرة و الفي بالملف تعقيب بعد الخبرة لنائب مفقور حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 10/11/2025

التعليل

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه المشار إليها أعلاه.

و حيث انه و بخصوص ما تمسك به الطاعن من بطلان الإنذار موضوع الدعوى لعدم تضمنه لوصف المحل ، فيحسن التوضيح ان

المادة 26 من ظ 16-49 لم تشترط تضمين الإنذار وصف المحل المراد افراغه بل اشترطت تضمينه سبب الافراغ و الاجل الممنوح للمكثري من اجل الافراغ وفق التفصيل الاتي بعده ، وباطلاع المحكمة على الإنذار موضوع النزاع الحالي اتضح لها ان تضمن سببه و هو الافراغ للاستعمال الشخصي و منح الطاعن اجل 3 اشهر للافراغ كما حدد المحل المراد افراغه بعنوانه الصحيح بشكل ينفي عنه كل جهالة ، و به يكون الانذار صحيحا و مستوفيا لكافة الشروط الشكلية و الموضوعية اللازمة لصحته و يبقى مرتبا لكافة اثاره القانونية و ما بالسبب أعلاه على غير أساس قانوني سليم و يتعين رده .

وحيث ان المحكمة وبعد اطلاعها على الخبرة المنجزة ابتدائيا من طرف الخبير الحسين (ك.ر.) و منازعة المستأنف فيها للأسباب المفصلة اعلاه ، ارتأت و زيادة في تحقيق الدعوى الامر بإجراء خبرة جديدة عهد بها للخبير السيد عبد الرحيم (ح.) و الذي انجز تقريراً خلص من خلاله الى ان التعويض المستحق للمكثري يقدر بمبلغ 170.000.00 درهم ، و باطلاع المحكمة على التقرير تبين لها ان السيد الخبير لم يمنح المكثري أي تعويض عن عنصرى الزبناء و السمعة التجارية بعلة أنه غير نشاطه التجاري من حلاق إلى نشاط كراء لوازم الحفلات و ان المدة بين تاريخ تغيير النشاط و تاريخ توصله بالانذار هي شهرين و 18 يوما حسبما جاء في الصفحة 8 من تقرير مضيفا ان التعويض عن الزبناء و السمعة التجارية رهين بتحقيقهما و أن تحقيقهما منعدم في النازلة بخصوص نشاط كراء لوازم الحفلات عن مدة لا تتجاوز شهرين و 18 " ، و بالتالي فان السيد الخبير لم يتقيد بمقتضيات الحكم التمهيدي بإجراء خبرة في النقطة المتعلقة بعنصر الزبناء و السمعة التجارية انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة إن وجدت و خاض في نقطة قانونية ليست من اختصاصه ، مما ارتأت معه المحكمة ارجاع المهمة اليه قصد التقيد بمقتضيات القرار التمهيدي القاضي باجراء الخبرة و تحديد التعويض المستحق للمكثري عن عنصرى الزبناء و السمعة التجارية استنادا للتصريحات الضريبية المدلى بها وفقا لمنطوق القرار التمهيدي الذي توصل بنسخة منه ، و بناء عليه انجز السيد عبد الرحيم (ح.) تقريراً تكميلاً خلص من خلاله الى ان التعويض المستحق للمكثري عن عنصرى الزبناء و السمعة التجارية يقدر بمبلغ 25.170,00 درهم ، و اكد نفس التعويض عن باقي العناصر وفقا للتقرير الاصيلي .

و حيث انه و فيما يخص ما اثير أعلاه من أسباب فان المحكمة و بالرجوع الى تقريرى الخبرة المامور بهما تمهيدا على ذمة الملف بغية الوصول الى القيمة الحقيقية للاصل التجاري المراد استرجاعه لعللة الاستعمال الشخصي ، الأولى المنجزة ابتدائيا من قبل الخبير السيد الحسين (ك.ر.) و التي حدد ان التعويض المستحق للطاعن عن فقدان عناصر الأصل التجاري المادية و المعنوية و منها الحق في الكراء الذي يحدد انطلاقا من الفرق بين السومتين القديمة و الجديدة و طول مدة الكراء و موقع المحل و تموقعه و نوع النشاط الممارس به نجده حدده في مبلغ 90.000,00 درهم استنادا الى فرق بين السومتين القديمة و الحالية بمتوسط قدره 2.500 درهم شهريا و اعتمد معامل 36 شهرا ، في حين اعتمد الخبير المعين من قبل هذه المحكمة على نفس متوسط السومتين و لكن بضربه في معامل 60 شهرا و خلص الى تعويض قدره 150.000,00 درهم ، و ذلك اعتبارا لكون الطاعن يكتري المحل لمدة تفوق 25 سنة ، و هو الامر الذي قررت معه المحكمة اعتماد التعويض الذي خلص اليه السيد عبد الرحيم (ح.) بهذا الخصوص لاخذه بعين الاعتبار مميزات المحل و مدة الكراء و أهمية الاصل التجاري التي تعد عناصر أساسية لتقويم هذا العنصر من عناصر الأصل التجاري ، اما فيما يتعلق بعنصرى الزبناء و السمعة التجاري و الذي حدده الخبير الابتدائي (ك.ر.) في مبلغ 84.964,00 درهم، فقد حصره السيد عبد الرحيم (ح.) المعين استئنافيا بعد ارجاع المهمة اليه في مبلغ 25.170,00 درهم موضحا للمحكمة ان وضعية المكثري غير نظامية تجاه إدارة الضرائب لكونه لم يصرح بها عن سنة 2019 معتمدا تصريحاته عن 3 سنوات الاخيرة فقط 2020-2021-2022 ، و قد اخذ بعين الاعتبار قيام الطاعن بتغيير نشاطه من الحلاقة و التجميل الى كراء الممتلكات المنقولة سنة 2022 الامر الذي يؤثر سلبا على التعويض المستحق له عن هذين العنصرين من اجل تكوين زبناء جدد و سمعة تجارية علاقة بالنشاط الجديد ، مما يكون تحليله العلمي الذي يدخل في صميم اختصاصه اقرب للاقناع و ارتأت معه المحكمة اعتماده التعويض الذي خلص اليه ، و رد ما عابه عليه الطاعن من جهة لكون تصريحات سنة 2024 لا تدخل في عناصر التقدير طبقا للمادة 7 من ظ 16-49 و التي حددت التصريحات الضريبية عن الاربع سنوات السابقة لتاريخ التوصل بالانذار و بما ان الإنذار الحالي متوصل به في 03/02/2023 فان السنوات المعتبرة في احساب العنصرين هي 2019-2020-2021 و 2022 ، من جهة أخرى لعدم الادلاء بما يثبت خلاف ما جاء في التحليل المعتمد من قبل الخبير، اما و فيما يتعلق بالسبب المتمسك به من قبل الطاعن مصاريف اصلاح المحل و الذي لم يعتمد الخبير الابتدائي السيد (ك.ر.) استنادا لعدم توفره

على فواتير مثبتة له ، فقد حدد الخبير استثنافيا في مبلغ 15.000,00 درهم، و حددها بكل دقة في اصلاح الأرضية و السدة من الخشب و الرفوف و الصباغة و أبواب حديدية ، و بما ان الرفوف و السدة يمكن نقلها فانه اقترح التعويض المستحق عن باقي الإصلاحات في المبلغ المذكور ، و قد ارتأت المحكمة اعتماد الخلاصة التي توصل اليه السيد (ح.) بخصوص الإصلاحات و التحسينات استنادا ايضا الى صور المحل الفوتوغرافية المفرقة بالتقرير و التي توضح بجلاء وجود إصلاحات على أرضية المحل و تحسينات مدخلة على جدرانها لا سيما ان الكراء قديم و منذ ما يفوق 25 سنة خلت ، و أخيرا و فيما يخص مصاريف الانتقال فقد حددها الخبير (ح.) في مبلغ معقول و قدره 5.000,00 درهم اعتبارا لنوعية النشاط المتمثل في لوازم الافراح و المناسبات و ما يقتضيه من نقل للمنقولات المذكورة الى المحل الجديد ، و هو الاحتساب الذي جاء مطابقا لمقتضيات المادة 7 التي نصت على ان التعويض يشمل قيمة الاصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الاربع الاخيرة بالاضافة الى ما انفقته من تحسينات و اصلاحات و ما فقده من عناصر الاصل التجاري ، و التي سيستفيد منها الطرف المكري باسترجاعه للمحل ، و بذلك يكون الخبير المعين من قبل هذه المحكمة السيد عبد الرحيم (ح.) قد اعتمد المعايير و التقنيات الواجب اعتبارها لتحديد التعويض الموازي لكل عنصر من عناصر الأصل التجاري وفقا لما تقتضيه المادة 7 كخبير مختص في الشؤون التجارية و التجارة الداخلية و الأصول التجارية و اعتمادا على معايير تقنية و علمية استنادا الى موقع المحل و مساحته و نوع النشاط الممارس به ، مما يتعين معه الاستئناس بها و اعتبار الاستئناس جزئيا مع رفع مبلغ التعويض الممنوح له الى مبلغ 195.000,00 درهم بما يتلاءم وقيمة الاصل التجاري بكافة عناصره المادية و المعنوية في غياب ما يثبت خلافه لان تحديد التعويض المستحق للمكثري يبقى من اختصاص المحكمة و ما تقرير الخبرة الأمور بها الا وسيلة تستعين بها هذه الأخيرة لتقدير التعويض اعتمادا على المعطيات الواردة بها ، مما يتعين معه رفض طلب اجراء خبرة جديدة لعدم جدواه و عدم الادلاء بما يعززه .

وحيث يتعين جعل الصائر بين الطرفين بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل :سبق البت بقبول الاستئناف بموجب القرار التمهيدي .

في الموضوع : باعتباره جزئيا مع تعديل الحكم المستأنف وذلك برفع مبلغ التعويض الى ما قدره 195.000,00 درهم و تاييده في الباقي ، و جعل الصائر بين الطرفين بالنسبة.