

Indemnité d'éviction : le défaut de production des déclarations fiscales des quatre dernières années exclut l'indemnisation au titre de la clientèle et de la réputation commerciale (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63135	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3768
Date de décision 20230606	N° de dossier 2022/8206/582	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Reprise pour usage personnel, Pouvoir d'appréciation du juge, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Déclarations fiscales, Confirmation du jugement, Clientèle et réputation commerciale, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Absence de preuve	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour reprise personnelle et fixant l'indemnité d'éviction, le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur sur la base d'une première expertise judiciaire. L'appelant contestait d'une part la réalité du motif de reprise, alléguant l'existence d'autres locaux vacants appartenant au bailleur, et d'autre part le montant de l'indemnité, qu'il jugeait sous-évalué. La cour d'appel de commerce, après avoir ordonné deux expertises supplémentaires en cours d'instance, procède à une analyse comparative des différents rapports. La cour retient que le preneur, faute de produire les déclarations fiscales des quatre dernières années requises par la loi, ne peut prétendre à une indemnisation au titre de la perte de la clientèle et de la réputation commerciale. Dès lors, l'indemnité d'éviction doit être limitée à la seule valeur du droit au bail, à l'exclusion des autres éléments incorporels du fonds de commerce. Elle considère que l'évaluation du premier juge, bien qu'inférieure à celles proposées par les experts désignés en appel, demeure objective en ce qu'elle écarte les composantes non dues de l'indemnisation. Le jugement est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد عيسى (ش.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 21/01/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 11054 بتاريخ 17/11/2021 في الملف عدد 4722/8219/2021 و القاضي في منطوقه : في الطلبين الأصلي و المضاد و الإضافي

في الشكل: قبول جميع الطلبات

في الموضوع: بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ للاستعمال الشخصي المبلغ للمدعى عليه شخصيا بتاريخ 20/01/2021 ، والحكم بإفراغه هو أو من يقوم مقامه من المحل الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء ، مقابل تعويض عن الإفراغ قدره 120.000,00 درهم يؤديه المدعى الأصلي و تحميلة الصائر و رفض باقي الطلبات

حيث ان ملف الدعوى خال مما يثبت تبليغ الحكم المستأنف للمستأنف مما يكون معه الاستئناف قد قدم وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد باحسين (ح.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 29/04/2021 و الذي يعرض فيه يملك المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء و الذي يشغله المدعى عليه على وجه الكراء و انه اصبح في حاجة ماسة لاسترجاعه قصد استعماله شخصيا و انه و وجه اندار للمدعى عليه توصل به بتاريخ 20/01/2021 بقي دون نتيجة لاجل ذلك يلتمس المصادقة على الانذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 20/01/2021 و الحكم تبعا بإفراغه هو و من يقوم مقامه أو بإدنه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء قصد استعماله شخصيا مع تحميل المدعى علي الصائر .

و ارفق المقال بنسخة من اندار و نسخة من محضر تبليغه و شهادة ملكية .

و بجلسة 02/06/2021 تقدم نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسم القضائي بحيث دفع في جوابه ببطلان الانذار لتبليغ الانذار من طرف كاتب المفوض القضائي و ان السبب المعتمد في الانذار غير صحيح و غير جدي و ان الهدف هو تحقيق المضاربة العقارية و التمس التصريح ببطلان الانذار و احتياطيا رفض الطلب و في المقال المضاد التمس الامر باجراء خبرة تسند لخبير مختص تكون مهمته الاساسية تحديد قيمة الضرر الحاصل للعرض جراء الإفراغ و قيمة العناصر المكونة للاصل التجاري المادية و المعنوية و قيمة التحسينات و الإصلاحات التي تم إدخالها على المحل و ما سيفقده من عناصر الأصل التجاري و كذا مصاريف الانتقال من المحل و البحث عن محل اخر و تحميل المدعى الصائر و حفظ الحق في التعقيب و ارفق المذكرة بصورة من نموذج "ج".

و بناء على ادراج الملف بعدة جلسات كانت اخرها جلسة 07/07/2021 التي بتعقيب لنائب المدعى أوضح فيها ان الإنذار صحيح و هو حجة رسمية لا يطعن فيها الا بالزور و ان يريد استرجاع المحل لاستعماله شخصيا و من حيث المقال المضاد فإنه يسند للمحكمة النظر في مدى احقية المكثري في المطالبة بالتعويض وفق ما يمليه القانون في هذا الباب . كما ادلى نائب المدعى عليه بملتمس التصريح

بالرفض مع طلب إضافي رام الى الوقوف بعين المكان مؤدى عنه الرسم القضائي بحيث اوضح في ملتمس الرفض انه بعد فتح ملف التنفيذ 2609/8501/2021 انتقل على اثره المفوض القضائي الى العقار و اجرى معاينة خلص فيها الى المحل هو عبارة عن بناية من طابق سفلي و طابق اول و سطح و يحتوي على 3 محلات تجارية اسفله المحل الأول عبارة عن حانوت حلاق مستغل من قبل طالب الاجراء و المحليين الاخرين بجواره يستغلها مالك العقار حسب تصريح الطالب و هما مغلقين و لا يظهر على واجهتهما أي نشاط تجاريين قبيل العلامة التجارية أي نشاط تجاري من قبيل العلامة التجارية و لافتة تدل على ذلك و بخصوص الطلب الإضافي استند على الفصل 55 من ق م م و رغبة منه في تنوير المحكمة الحكم باجراء الوقوف على عين المكان للعقار موضوع النزاع للتأكد من انعدام موضوع الدعوى و ارفق المدكرة بصورة طلب معاينة و صورة من امر و محضر معاينة فتقرر اعتبار القضية و تم حجزها للمداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 14/07/2021 .

و بناء على الحكم التمهيدي عدد 1483 الصادر بتاريخ 14/07/2021 القاضي باجراء خبرة تقويمية انتدب للقيام بها الخبير عمر (ن) .

و بجلسة 27/10/2021 تقدم نائب المدعي بمدكرة تعقيب عن الخبرة التمس من خلالها المصادقة على تقرير الخبرة .

و بناء على ادراج الملف بعدة جلسات كانت اخرها جلسة 10/11/2021 التي خلالها بمدكرة تعقيب على الخبرة لنائب المدعى عليه دفع من خلالها ان الخبرة ام تكن حضورية و لم تعتمد على التقنيات العلمية و ان تقرير الخبرة جاء مجحف في حقه و ان لجأ الى اجراء خبرة حرة و التي خلصت الى تحديد التعويض المستحق في مبلغ 350.000,00 درهم و التمس أساسا اجراء خبرة مضادة و احتياطيا الحكم له بتعويض لا يقل عن 350.000,00 درهم و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و جعل الصائر على عاتق المدعى عليه و ارفق المدرة بخبرة .

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى حول انعدام التعليل نص المشرع المغربي في الفصل 50 من ق م م على أنه يجب أن تكون الأحكام دائما معللة وأنه بالرجوع إلى الحكم المطعون فيه بالاستئناف أنه جاء مخالفا لمقتضيات الفقرة السادسة من الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية وبالتالي جاء ناقص التعليل الموازي لانعدامه وأن خرق هذه المقتضيات يعرض الحكم لا محالة للطعن حول انعدام الإشارة إلى مستنتجات الأطراف و وثائق الملف فبالرجوع إلى مقتضيات الفقرة السادسة من الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية على انه يشار في الأحكام إلى مستنتجات الأطراف مع تحليل موجز لوسائل دفاعهم والتنصيص على المستندات المدلى بها والمقتضيات القانونية المطبقة وبالرجوع إلى الحكم المطعون فيه بالاستئناف سيلاحظ المجلس أنه تجاهل طلبات المستأنف المدلى بها من طرفه لا بالأخذ بها ، أو استبعادها الشيء الذي جعل هذا الحكم مخالفا للمقتضيات الواردة بالفقرة 5 من الفصل 50 وأن المستأنف و بجلسة 2021/07/07 ادلى بمذكرة ملتمس التصريح بالرفض مرفق بوثائق مع طلب اضافي رام الى الوقوف بعين المكان طبقا للفصل 55 من ق.م.م و ما يليه جاء فيها ما يلي تقدم السيد باحسين (ح.) بمقال رامي إلى المصادقة على الإنذار بالإفراغ . و حيث أدلى المعارض بمذكرة جوابية مع مقال مضاد اشار فيها الى ان المدعي يهدف من وراء دعواه الى المضاربة العقارية ، و ان ما ادعاه من حاجة الى استغلال المحل شخصيا ما هي الا دريعة اتخذها المدعي قصد تحقيق المضاربة العقارية وأن المستأنف و من اجل اثبات أن المدعي يهدف من وراء دعواه الى المضاربة العقارية توجه الى السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بطلب رام الى اجراء معاينة و اثبات حال فتح له ملف عدد 2021/8103/17990 وتنفيذا لهذا الأمر تم فتح ملف التنفيذ عدد 2021/8501/2609 انتقل على أثره المفوض القضائي البشير (ش.) الى العقار موضوع الدعوى و وقف بعين المكان و اجرى معاينته التي خلص فيها الى انه انتقل يوم 2021/07/01 (فاتح يوليوز) الى المحل موضوع المعاينة حيث عاينه فهو عبارة عن بناية من طابق سفلي و طابق اول و سطح و يحتوي على ثلاث محلات تجارية بأسفله المحل الاول عبارة عن حانوت حلاق مستغل من قبل طالب الاجراء و المحليين الاخرين بجواره يستغلها مالك العقار حسب تصريح الطالب و هما مغلقين ببابين حديدين و لا يظهر على واجهتهما اي نشاط تجاري من

قبيل العلامة التجارية او لافتة تدل على ذلك ويتبين من ذلك أن عنصر الاحتياج منعدم مطلقا في نازلة الحال مما يتعين معه رفضه لكون أن المدعي يتوفر على محليين تجاريين فارغين بجوار المحل موضوع الدعوى ، و لا يمارس فيهما أي نشاط ، و غير مكريان للاغيار ، تحت تصرفه و تحت ارادته ، الشيء الذي يتبين معه ان دعواه غير ذات موضوع و تهدف الى المضاربة العقارية و الى التعسف في استعمال الحق المرفوض قانونا ومن حيث الطلب الإضافي الرام إلى الوقوف على عين المكان طبقا للمواد 55 و ما بعدها من قانون المسطرة المدنية فإن المشرع المغربي و من خلال قانون المسطرة المدنية نص على مجموعة وسائل يمكن الوصول بها إلى الحقيقة، و هذه الوسائل هي ما اصطلح عليه في الفقه القانوني بإجراءات التحقيق ، وهي التي أدرجها المشرع المغربي في الباب الثالث من القسم الثالث تحت عنوان إجراءات التحقيق ونص في الفصل 55 على ما يلي (يمكن للقاضي بناء على طلب الأطراف أو أحدهم أو تلقائيا أن يأمر قبل البث في جوهر الدعوى بإجراء خبرة أو وقوف على عين المكان أو بحث أو تحقيق خطوط أو أي إجراء من إجراءات التحقيق) وأن المستأنف و إثباتا منه لعدم جدية مطالب المدعي وانعدام عنصر الاحتياج المزعوم في الملف و تطبيقا لمقتضيات الفصل 55 و 67 و ما يليه من قانون المسطرة المدنية ورغبة منه في تنوير المحكمة قصد الوقوف على حقيقة النازلة يلتمس من المحكمة بكل احترام الأمر بإجراء الوقوف على عين المكان أي معاينة العقار موضوع النزاع وأن الدعوى الحالية هي دعوى مجانية الغرض منها هو المضاربة العقارية ليس وأنه و بجلسة 2021/11/10 تقدم المستأنف بمذكرة التعقيب على الخبرة مرفقة بوثائق جاء فيها فإن الخبرة جاءت غير مستوفية لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه استبعادها وأنها لم تلتزم بمقتضيات الحكم التمهيدي و لم تكن حضورية و تواجيهية و لم تعتمد التقنيات العلمية و المعلوماتية الشيء الذي جاء معه تقرير الخبرة مبثورا لا يمكن بأي حال من الأحوال الركون اليه وتبعاً لذلك فان تقرير الخبرة المنجز من قبل الخبير عمر (ن.) لا ينسجم و المقتضيات القانونية الامرة المتعلقة بالخبرة المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية امن الفصل 62 و ما يليه ، وفيما يخص الطلب الرامي إلى إجراء خبرة مضادة فإن الخبرة المنجزة في الملف جاءت غير مستوفية للشروط الشكلية المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية، خاصة الفصل 62 و ما يليه وأن ما خلص اليه الخبير السيد عمر (ن.) لا يمكن الركون اليه و الاطمئنان الى ما انتهى اليه لكونه جاء مجحفا في حق المستأنف و مجاملا في حق المدعي ذلك أن المستأنف وإثبات عدم مصداقية الخبير عمر (ن.) المعين من قبل المحكمة لجأ الى إجراء خبرة حرة عن طريق الخبير السيد سعد (م.) الخبير القضائي المحلف المقبول لدى المحاكم المغربية و الذي جاءت خبرته معتمدة على التقنيات العلمية و المعلوماتية الشيء الذي جاء معه تقرير الخبرة المنجز من قبله كاملا تطرق لجميع الاضرار التي ستلحق العارض من جراء فقدان الأصل التجاري من قبيل تحديد النشاط التجاري و كذا النظام الضريبي الخاضع له المحل و قيمة الأصل التجاري وما يلحق مالكة من ضرر على افتراض فقدانه لهذا الأصل و ما سيفوته من كسب وربح و كذا الخسارة الناتجة عن توقف الاصل التجاري و الأضرار الناتجة عن الربح الضائع اضافة الى تكاليف البحث عن محل مماثل له و تكاليف الاستقرار بالمحل الجديد وهي عناصر لم تتطرق لها الخبرة الأولى المطعون فيها وأن الخبير السيد سعد (م.) حدد المبلغ المستحق للمستأنف في مبلغ 350.000.00 درهم ومن تم فان العارض يرى من حقه المطالبة بإجراء خبرة مضادة لتباين الخبرتين تباينا صارخا و كبيرا الى حد التنافر وأنه بالرجوع الى الحكم الابتدائي سيلاحظ المجلس الموقر على أن المحكمة الابتدائية لم تلتفت الى هذا الدفع و لم تبدي رأيها في الخبرة الحرة المنجزة من قبل الخبير سعد (م.) ، خاصة و أن الفرق بين الخبرتين شاسع و واسع يثير الانتباه ، الا أن المحكمة الابتدائية لم تقف عنده و لم تقل كلمتها فيه، مما يشكل معه خرقا لمقتضيات المسطرة المدنية التي تجعل الحكم معرض للطعن ومن حيث عدم صحة ما انتهى اليه الحكم الابتدائي في حيثياته يكون ان الخبرة جاءت مستوفية للشروط الشكلية المتطلبة فبرجوع المحكمة إلى حيثيات الحكم المطعون فيه بالاستئناف نجد أن المحكمة الابتدائية اعتمدت على حيثية مفادها ، أنها اطلعت على تقرير الخبرة و اتضح لها انها جاءت مستوفية للشروط الشكلية المتطلبة في الخبرة و معللة من الناحية الموضوعية وبالرجوع الى الخبرة المنجزة ابتدائيا سيتضح للمجلس الموقر أنها جانبت الصواب فيما ذهب اليه واعتمد الخبير على تقويمات لا أساس لها من الصحة و لا تنبني على اية معايير قانونية ولا وثائق مقارنة للقول بها ذلك ان المحل المراد افراغه عبارة دكان في حين ان السيد الخبير حدد التعويض المستحق في مبلغ 120.000.000 درهم وأن هذا التحديد يبقى مجحفا من جهة و من جهة أخرى لا يتوفر على أي معطي علمي صحيح ولا معطى مماثل يقارن به مما يجعله من الناحية القانونية لا يكتسب اية حجية لا واقعية ولا موضوعية ولا قانونية خاصة و ان العارض ادلى بخبرة حرة مناقضة تماما لما جاء به الخبير المعين في الملف وأن هذا الاختلاف يثير تساؤلات كبيرة حول المعايير التي اعتمدها كل خبير و النتائج التي توصل اليها كل واحد و هو تباين صارخ يثير الجدل ففرق كبير بين 120.000.00 درهم التي توصل لها الخبير المعين و 350.000.00 درهم التي توصل لها الخبير سعد (م.) وان القانون

المنظم لكراء المحلات التجارية الزم على الخبير حين تحديد التعويض أن يركز على التصاريح الضريبية لأربع سنوات السابقة ، الا انه بالرجوع الى التقرير المنجز من قبل الخبير سيتبين انه لم يعتمد على أي تصريح ضريبي وكذلك جاء تقرير الخبرة فضفاضا و مجحفا في حق المستأنف ويبقى تبعا لذلك ان ما انتهى اليه السيد الخبير من كون أنه اقترح مبلغ 120.000.00 درهم كتعويض غير قانوني و غير موضوعي و غير منطقي و لا ينبني على اي معايير علمية و لا مقياس مقارنة خاصة أن خبرة السيد سعد (م.) حددت مبلغ 350.000 درهم كتعويض ويتضح جليا أن الحكم الابتدائي بني على وقائع غير صحيحة و تبني عللا واهية تجعله معرضا للطعن ومن حيث الطلب الرام الى اجراء خبرة نص المشرع المغربي في المادة 7 من قانون و16.4" يستحق المكري تعويضا عن انتهاء عقد الكراء..... يعادل التعويض قيمة الأصل التجاري" وأن الخبرة المنجزة ابتدائيا لم تراعى المقتضيات القانونية الواردة في المادة 7 أعلاه وأن المستأنف قد أجرى خبرة حرة عهد بها للخبير سعد (م.) و الذي حدد التعويض المستحق المستأنف في 350.000.00 درهم ويرى المستأنف من حقه التقدم الى المجلس الموقر بطلبه هذا الرام الى اجراء خبرة مع الزام الخبير باحترام المقتضيات القانونية ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تعديله وبعد التصدي أساسا الحكم برفض الطلب لانعدام توفر عنصر الاحتياج و احتياطا الحكم بإجراء الوقوف على عي المكان للعقار موضوع النزاع للتأكد من انعدام موضوع الدعوى والحكم تمهيدا بإجراء خبرة لتقويم الأصل التجاري وفقا لمقتضيات المادة 7 من قانون 16.49 و الحكم بحصر مبلغ التعويض الذي يستحقه المستأنف في حالة حرمانه من الأصل التجاري في مبلغ 350.000.00 درهم والحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المستأنف عليه الصائر.

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 16/03/2022 التي جاء فيها أن المستأنف وفي معرض طعنه لم يناقش المسائل القانونية إلا عرضا و بقي متشبثا و مستفيضا في مناقشة مسائل هي في علم الغيب و الإحتمال الذي قد يقبل التحقيق مستقبلا وقد لا يقبله من باب ادعائه بكون الغرض من الإنذار هو المضاربة العقارية وأن المالك في غنى عن استرجاع المحل لاستغلاله الشخصي بدعوى وجود محلين آخرين فارغين بنفس العقار ذلك أن تقرير الخبرة المنجزة في الموضوع من طرف الخبير المعين من طرف المحكمة السيد عمر (ن.) جاء نظاميا و مستوفيا لجميع الشروط الشكلية والقانونية والواقعية المتطلبة للاخذ به من باب احترامه للفصل 63 من ق م م وكذلك من باب الوصف الدقيق من حيث المساحة و التي لا تتجاوز 6 أمتار و يستغل في نشاط حرفي " حلاق " ولا تتعدى السومة الشهرية 150 درهم وأن مناط تقويم تحديد التعويض المستحق عن إنهاء عقد الكراء بمقتضى الفقرة 3 من المادة 7 من القانون 49.16 المتعلق بالعقارات والمحلات الصناعية أو التجارية أو الحرفية يقوم على عناصر محددة و متداخلة من قبيل الزبناء و السمعة التجارية و حق الإيجار و ما انفق على المحل من تحسينات وزينة و عن مصاريف الأشغال المنجزة عن المحل و أهم عنصر من ذلك التصاريح الضريبية على الدخل السنوي للسنوات الأربع الأخيرة السالفة للإنذار وإقامة الدعوى وأن المستأنف لا يتوفر على تصاريح الضريبة ولم يقدمها للخبير أثناء جلسات الخبرة و ما يتواجد بالمحل من آلات وإصلاحات تتناسب مع النشاط المستغل إلا أشياء محدودة وقديمة حسب تصريح الخبير وعليه فان ما خلصت إليه الخبرة من تعويض محتمل عن فقدان الأصل التجاري المملوك للمستأنف تبقى معقولة و متناسبة جدا مع العناصر التقويمية المعتمدة في مثل نازلة الحال وعليه و لكل ما سبق بسطه خلال المرحلة الابتدائية و ما جاء به الحكم الابتدائي وكذا ما ثم في عرضه بمقتضى المذكرة الحالية فان المستأنف عليه اذ يلتزم من المحكمة القول بتأييد الحكم الابتدائي في ما قضى به من المصادقة على الإنذار بالإفراغ للاستعمال الشخصي المبلغ للمستأنف بتاريخ 20-01-2021 مقابل التعويض المحدد بمقتضى الخبرة المنجزة في الموضوع و القول تبعا برفض الاستئناف لافتقاره للأسس القانونية والواقعية للقول به .

و بناء على إدلاء المستأنف بمذكرة تعقيب بواسطة نائبه بجلسة 06/04/2022 التي جاء فيها أنه و بالمرحلة الابتدائية و بالتحديد جلسة 2021/07/07 تقم للمحكمة الابتدائية بملتمسه الرام الى رفض الطلب و المشفوع بطلب اضافي رام الى الوقوف بعين المكان طبقا للفصل 55 من ق م م و ما يليه مؤكدا من خلال مذكرته الجوابية مع المقال المضاد أن هدف المستأنف عليه هو المضاربة العقارية وانه ليس بالملف ما يؤكد و يعضد حاجته الى استغلال المحل موضوع الدعوى شخصيا وأن المستأنف و اثبات منه لكون أن المستأنف عليه غايته المضاربة العقارية استصدر امرا رئاسيا في الملف عدد 2021/8103/17990 سبق الإدلاء بصورته و تنفيذها للامر المذكور أنجز المفوض القضائي البشير (ش.) معاينة جاء فيها الى ان المحل موضوع المعاينة عبارة عن بناية من طابق سفلى و طابق اول و سطح و يحتوي على ثلاث محلات تجارية باسفله المحل الاول عبارة عن حانوت حلاق مستغل من قبل طالب الإجراء و المحليين

الآخرين بجواره يستغلها مالك العقار حسب تصريح الطالب ، و هما مغلقين ببابين حديدين و لا يظهر على واجهتهما اي نشاط تجاري من قبيل العلامة التجارية او لافتة تدل على ذلك سبق الإدلاء بمحضر المعاينة و الذي تأكد من خلاله بشكل قطعي لا يدع معه مجال للشك أن عنصر الاحتياج منعدم مطلقا في نازلة الحال مما يتعين معه رفضه لكون ان المستأنف عليه يتوفر على محليين تجاريين فارغين بجوار المحل موضوع الدعوى و لا يمارس فيهما أي نشاط و غير مكريان للأغيار تحت تصرفه و تحت ارادته الشيء الذي يتبين موه أن دعواه غير ذات موضوع و تهدف الى المضاربة العقارية و الى التعسف في استعمال الحق المرفوض قانونا وأن المستأنف وإثباتا منه لعدم جدية مطالب المستأنف عليه و انعدام عنصر الاحتياج المزعوم في الملف و تطبيقا لمقتضيات الفصل 55 و 67 و ما يليه من قانون المسطرة المدنية و رغبة منه في تنوير المحكمة قصد الوقوف على حقيقة النازلة يلتمس من المحكمة بكل احترام الأمر بإجراء الوقوف على عين المكان أي معاينة العقار موضوع النزاع ليتأكد للمحكمة إن الدعوى الحالية هي دعوى مجانية الغرض منها هو المضاربة العقارية ليس إلا وأن المستأنف يتمسك باستبعاد الخبرة المنجزة ابتدائيا لعدم استيفائها الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ، و يتمسك و بإلحاح بإجراء خبرة مضادة وبناء على ما خلص اليه الخبير السيد سعد (م.) الخبير القضائي المحلف المقبول لدى المحاكم المغربية و الذي جاءت خبرته معتمدة على التقنيات العلمية و المعلوماتية الشيء الذي جاء معه تقرير الخبرة المنجز من قبله كاملا تطرق لجميع الاضرار التي ستلحق المستأنف من جراء فقدان الأصل التجاري من قبيل تحديد النشاط التجاري و كذا النظام الضريبي الخاضع له المحل و قيمة الأصل التجاري و ما يلحق مالكة من ضرر على افتراض فقده لهذا الأصل و ما سيفوته من كسب و ربح و كذا الخسارة الناتجة عن توقف الأصل التجاري و الأضرار الناتجة عن الربح الضائع اضافة الى تكاليف البحث عن محل مماثل له و تكاليف الاستقرار بالمحل الجديد وهي عناصر لم تتطرق لها الخبرة الأولى المطعون فيها وأن الخبير السيد سعد (م.) حدد المبلغ المستحق للمستأنف في مبلغ 350.000.00 درهم و الذي لم تلتفت المحكمة الابتدائية ولم تبدي رأيا فيها خاصة الفرق بين الخبرتين شاسع و واسع يثير الانتباه الا أن المحكمة الابتدائية لم تقف عنده او م لكل كلمتها فيه مما يشكل معه خرقا لمقتضيات المسطرة المدنية التي تجعل الحكم معرض للطعن ، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تعديله و بعد التصدي أساسا الحكم برفض الطلب لانعدام توفر عنصر الاحتياج واحتياطيا الحكم بإجراء الوقوف على عين المكان للعقار موضوع النزاع للتأكد من انعدام موضوع الدعوى و الحكم تمهيدا بإجراء خبرة لتقويم الأصل التجاري وفقا لمقتضيات المادة 7 من قانون 16.49 و الحكم بحصر مبلغ التعويض الذي يستحقه المستأنف في حالة حرمانه من الأصل التجاري في مبلغ 350.000.00 درهم وتحميل المستأنف عليه الصائر.

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة تعقيب بعد إسناد النظر بواسطة نائبه بجلسة 27/04/2022 التي جاء فيها أن المستأنف بواسطة منوبه تقدم بمذكرة بتاريخ 06-04-2022 ضمنها مجموعة من الدفوعات التي سبق مناقشتها أمام المحكمة الابتدائية مصدره الحكم المطعون فيه بالاستئناف الحالي ، خصوصا ما يهم جدية تسبب الإنذار للاستعمال الشخصي بالإضافة إلى ما خلصت إليه الخبرة المنجزة و التي أمرت بها المحكمة لتحديد التعويض المستحق للمكتري حالة إفراغه من المحل موضوع النزاع وهذه الدفوع التي سبق الاستفاضة في مناقشتها خلال المرحلة الابتدائية من خلال ممارسة المالك لحقه في استرجاع محله المكتري للغير و استعماله الشخصي مقابل تعويض يقدم للمكتري جراء إخلائه له وهي إمكانية محددة و منظمة وفق القانون رقم 16-49 وما الادعاء بالمضاربة العقارية إلا نوع و ضرب من ضروب التشويش و الاحتمال غير المستند على معطي محسوم على اعتبار أن المالك يريد إقامة وإنشاء محل تجاري يشمل كل المحلات التي في أسفل البناية على اعتبار المساحة الضيقة للمحلات كل على حدة بالإضافة إلى أن الخبرة المنجزة في الموضوع كانت قانونية وموضوعية على اعتبار كونها تواجهية و أسست على مختلف العناصر المكونة للتعويض من باب النشاط المستغل و المساحة والمنطقة و غيرها عكس ما يتمسك به المكتري من اعتماد الخبرة الموسومة بالمحابة والمجاملة وانعدام الحرفية والموضوعية فيها ، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به .

وبناء على القرار التمهيدي رقم 485 الصادر بتاريخ 01/06/2022 القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد موسى (ج.) الذي اودع تقريره بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 19/09/2022 .

و بناء على إدلاء المستأنف بمذكرة تعقيب بعد الخبرة بواسطة نائبه بجلسة 20/10/2022 التي جاء فيها فيما يخص شكليات الخبرة فإن الخبرة جاءت غير مستوفية لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه استبعادها وأن الخبرة لم تلتزم بمقتضيات الحكم

التمهيدي وأن الخبرة لم تكن حضورية و تواجيهية وأ الخبرة لم تعتمد التقنيات العلمية و المعلوماتية الشيء الذي جاء معه تقرير الخبرة مبثورا لا يمكن بأي حال من الأحوال الركون اليه وتبعاً لذلك فان تقرير الخبرة المنجز من قبل الخبير موسى (ج.) لا ينسجم و مقتضيات القانونية الأمرة المتعلقة بالخبرة المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية من الفصل 62 و ما يليه ، مما يتعين معه استبعادها كما أنها جاءت مجحفة و أضرت بمصالح العارض فيما انتهت اليه وأن ما خلص اليه الخبير السيد موسى (ج.) لا يمكن الركون إليه و الاطمئنان الى ما انتهى إليه لكونه جاء مجحفا في حق العارض و مجاملا في حق المستأنف عليه ، ذلك ان العارض سبق له أن لجا الى إجراء خبرة حرة عن طريق الخبير السيد سعد (م.) الخبير القضائي المحلف المقبول لدى المحاكم المغربية و الذي جاءت خبرته ، معتمدة على التقنيات العلمية و المعلوماتية الشيء الذي جاء معه تقرير الخبرة المنجز من قبله كاملا تطرق لجميع الأضرار التي ستلحق العارض من جراء فقدان الأصل التجاري من قبيل تحديد النشاط التجاري و كذا النظام الضريبي الخاضع له المحل و قيمة الأصل التجاري و ما يلحق مالكة من ضرر على افتراض فقدانه لهذا الأصل و ما سيفوته من كسب و ربح وكذا الخسارة الناتجة عن توقف الأصل التجاري و الأضرار الناتجة عن الربح الضائع إضافة الى تكاليف البحث عن محل مماثل له و تكاليف الاستقرار بالمحل الجديد وهي عناصر لم تتطرق لها الخبرة الأولى المطعون فيها وأن الخبير السيد سعد (م.) حدد المبلغ المستحق للعارض في مبلغ 350.000.00 درهم وأنه من المعلوم قانونا أن الخبرة غير ملزمة للمحكمة كما أن نتائجها بالتالي غير ملزمة للمحكمة وأن هذه الأخيرة يمكن أن تستعين بها أو ببعضها و يمكن لها أن تستبعدا و تحكم بقناعتها الصميم ويرى العارض من حقه المطالبة بالحكم على المستأنف عليه بأدائه تعويضا يحدده في مبلغ 350.000.00 درهم ، ملتصقا أساسا الحكم تمهيدا باستبعاد الخبرة المنجزة من قبل الخبير موسى (ج.) و الحكم للعارض بمبلغ 350.000.00 درهم مقابل افرأغه للمحل التجاري بـ [العنوان] الدار البيضاء موضوع الدعوى واحتياطيا وحفاظا على حقوق و مصالح العارض المصادقة على تقرير الخبير السيد موسى (ج.) والحكم بالتالي للعارض بمبلغ 150.000 درهم كتعويض مستحق عن افرأغه للمحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء و شمول الحكم بالنفاد المعجل و جعل الصائر على عاتق المستأنف عليه .

وبناء على القرار التمهيدي عدد 17/11/2022 القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد عبد الوهاب (أ.) الذي أودع تقريره بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 06/04/2023 خلص من خلاله الى ان التعويض المستحق للمكتري مقابل افرأغه محدد في مبلغ 170.600 درهم.

و بناء على إدلاء المستأنف بمذكرة تعقيب على الخبرة بواسطة نائبه بجلسة 16/03/2023 التي جاء فيها فيما يخص شكليات الخبرة فإن الخبرة جاءت غير مستوفية لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه استبعادها وأن الخبرة لم تلتزم بمقتضيات الحكم التمهيدي وأن الخبرة لم تكن حضورية و تواجيهية وأن الخبرة لم تعتمد التقنيات العلمية و المعلوماتية الشيء الذي جاء معه تقرير الخبرة مبثورا لا يمكن بأي حال من الأحوال الركون اليه وتبعاً لذلك فان تقرير الخبرة المنجز من قبل الخبير عبد الوهاب (أ.) لا ينسجم و مقتضيات القانونية الأمرة المتعلقة بالخبرة المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية من الفصل 62 و ما يليه ، مما يتعين معه استبعادها ، كما انها جاءت مجحفة و أضرت بمصالح العارض فيما انتهت اليه وأن ما خلص اليه الخبير السيد عبد الوهاب (أ.) لا يمكن الركون اليه الاطمئنان الى ما انتهى اليه لكونه جاء مجحفا في حق العارض ، و مجاملا في حق المستأنف عليه ، ذلك ان العارض سبق له أن لجا الى إجراء خبرة حرة عن طريق الخبير السيد سعد (م.) الخبير القضائي المحلف المقبول لدى المحاكم المغربية و الذي جاءت خبرته ، معتمدة على التقنيات العلمية و المعلوماتية الشيء الذي جاء معه تقرير الخبرة المنجز من قبله كاملا تطرق لجميع الأضرار التي ستلحق العارض من جراء فقدان الأصل التجاري من قبيل تحديد النشاط التجاري ، و كذا النظام الضريبي الخاضع له المحل و قيمة الأصل التجاري و ما يلحق مالكة من ضرر على افتراض فقدانه لهذا الأصل و ما سيفوته من كسب و ربح ، و كذا الخسارة الناتجة عن توقف الأصل التجاري و الأضرار الناتجة عن الربح الضائع إضافة الى تكاليف البحث عن محل مماثل له و تكاليف الاستقرار بالمحل الجديد ، و هي عناصر لم تتطرق لها الخبرة الأولى المطعون فيها وأن الخبير السيد سعد (م.) حدد المبلغ المستحق للعارض في مبلغ 350.000.00 درهم " تفضلوا بالاطلاع عليه و الذي سبق الادلاء به ابتدائيا " وانه من المعلوم قانونا ان الخبرة غير ملزمة للمحكمة كما ان نتائجها بالتالي غير ملزمة للمحكمة ، و ان هذه الأخيرة يمكن ان تستعين بها او ببعضها و يمكن لها ان تستبعدا و تحكم بقناعتها الصميم ويرى العارض حقه المطالبة بالحكم على المستأنف عليه بأدائه تعويضا يحدده في مبلغ 350.000.00 درهم ، ملتصقا أساسا

الحكم تمهيديا باستبعاد الخبرة المنجزة من قبل الخبير عبد الوهاب (أ.) والحكم للعارض بمبلغ 350.000.00 درهم مقابل افرأغه للمحل التجاري بـ [العنوان] الدار البيضاء موضوع الدعوى واحتياطيا حفاظا على حقوق ومصالح العارض المصادقة على تقرير الخبير السيد عبد الوهاب (أ.) ، و الحكم بالتالي للعارض بمبلغ 170.000 درهم كتعويض مستحق عن افرأغه للمحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وجعل الصائر على عاتق المستأنف عليه.

و بناء على إلقاء المستأنف عليه بمذكرة تعقيب على الخبرة بواسطة نائبه بجلسة 30/05/2023 التي جاء فيها أن ما يعاب على تقرير الخبرة الحالي المنجز انه قد بالغ في تقويم و تحديد التعويض المستحق حالة الافراغ على اعتبار ان المحل لا يتجاوز مسحاته 08 امتار ويتواجد بحي شعبي يستغل في حلاقة الرجال بسومة شهرية قدرها 150 درهم وانه اعمالا لمواد ونصوص الظهير لات التجارية 16.49 خصوصا المادة 7 في فقرتها الثانية: " يشمل هذا التعويض قيمة الاصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الاربع الاخيرة بالاضافة الى ما انفقه المكثري من تحسينات و اصلاحات و ما فقده من عناصر الاصل التجاري ، كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل. " وأن السيد الخبير يصرح بانه تعذر على المكثري الادلاء بالتصريحات للسنوات الاربع الاخيرة و التي هي الاساس في تحديد التقويم بالمعنى الحقيقي و القانوني استناد الى مواد ظهير 16.49 كما انه بالغ في تحديد قيمة العناصر المادية من خلال اقتراحه للمبلغ 50.000 درهم و المحل لا يسع الا لكرسين ومراة و معدات يدوية و 6 كراسي للزبناء اكل عليها الدهر كانما حالة افرأغه سيتركها للمالك ليستغلها و هو ما تحتج عليه بشدة وعلى العموم فان خبرة السيد عبد الوهاب (أ.) قد بالغت في تحديد التعويض المستحق للمكثري ، كما انها ابانت على محاباة و مجاملة المكثري و لا تتعدى ان تكون خبرته خبرة انشائية مفتقرة للعناصر الموضوعية المكونة و المقومة للعناصر الواجب اعتمادها لتقويم التعويض ، ملتصقا أساسا بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من افرأغ و تعويض و احتياطيا اعتماد خبرة السيد موسى (ج.) فيما يخص سقف التعويض حالة الافراغ مع الإبقاء على الباقي مقتضيات الحكم الابتدائي.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 30/05/2023، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل المُلْفِ في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 06/06/2023

حيث أسس المستأنف استئنافه على ما سطر أعلاه.

وحيث ان المحكمة باطلاعها على وثائق الملف ونتيجة الخبرات المنجزة سواء في المرحلة الابتدائية او المأمور بها امام محكمة الاستئناف خلصت الى ان هذه الخبرات جاءت منسجمة نسبيا حيث تضمنت تقديرات متقاربة اعتمادا على عناصر نفسها انطلاقا من معاينة العين المتواترة المتواجدة بمدينة الدار البيضاء درب السلطان، والنشاط المزاول فيها"حلاق" ومدة العقدة الكرائية وأيضا قيمة الحق في الكراء اعتمادا على السومة الكرائية لمحل مماثل في نفس المنطقة مساحة" مساحة 6 متر مربع للمحل الحالي" وموقعا حيث حدد التعويض عنه من طرف كل الخبرات في 111.000,00 درهم ، ويبقى المستأنف غير مستحق لاي تعويض عن السمعة والزبناء لعدم ادلاء بما يثبت أدائه المستحقات الضريبية عن اربع سنوات الأخيرة في الوقت الذي ادلى بين يدي الخبراء في هذه المرحلة بما التصريح الضريبي المتعلق بسنة 2005 فقط ،وفي غياب أي تحسينات، الشيء الذي يجعل التعويض المحكوم به بمقتضى الحكم الابتدائي اعتمادا على الخبرات المنجزة في الملف موضوعيا وهو الشيء الذي أكدته الخبرتين المنجزتين في المرحلة الاستئنافية والتي وان جاءت بمبلغ يفوق ما قضى به الحكم المطعون فيه فانها تضمنت تعويضات ومبالغ أخرى غير مستحقة مما يتعين استبعادها واعمالا للسلطة التقديرية للمحكمة يتعين القول بتأييد الحكم المطعون فيه وإبقاء الصائر على الطاعن.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأيد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.