

Indemnité d'éviction : Le défaut de production des déclarations fiscales exclut l'indemnisation de la clientèle et de la réputation commerciale (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63289	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4119
Date de décision 20230621	N° de dossier 2022/8206/4486	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Reprise pour usage personnel, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Frais de déménagement, Expertise judiciaire, Droit au bail, Déclarations fiscales, Clientèle et réputation commerciale, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Absence de preuve	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif au calcul de l'indemnité d'éviction due au preneur pour reprise du bailleur à des fins d'usage personnel, la cour d'appel de commerce précise les modalités d'évaluation du préjudice en l'absence de production des déclarations fiscales. Le tribunal de commerce avait alloué au preneur une indemnité globale en se fondant sur un premier rapport d'expertise. Le bailleur appelant contestait le principe même de l'indemnité au motif de l'inexistence du fonds de commerce et, subsidiairement, son quantum, faute pour le preneur d'avoir produit les déclarations fiscales des quatre dernières années requises par la loi. La cour écarte d'abord le moyen tiré de l'inexistence du fonds, retenant que le congé fondé sur la volonté de reprise pour usage personnel présuppose l'existence d'un fonds à indemniser et que le bailleur ne peut invoquer une cause d'éviction, telle que la fermeture du local, non visée dans son congé initial. En revanche, la cour retient, au visa de l'article 7 de la loi n° 49-16, que l'absence de production des déclarations fiscales par le preneur fait obstacle à toute indemnisation au titre de la perte de la clientèle et de l'achalandage. Dès lors, l'indemnité d'éviction doit être limitée à la valeur du droit au bail, calculée sur la base de la différence entre la valeur locative et le loyer acquitté, et aux seuls frais de déménagement des équipements et marchandises. Le jugement est donc confirmé dans son principe mais réformé quant à son montant, l'indemnité étant réduite en conséquence.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيدين عبد الرحيم (م.) وفاطمة (ح.) بواسطة محامييهما بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 03/08/2022 يستأنفان من خلاله مقتضيات الحكم عدد 6825 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 22/06/2022 في الملف عدد 11879/8219/2021 القاضي بمنح المستأنف عليه تعويضا كاملا مقابل افراغه من قبل المكري للاستعمال الشخصي من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] ابن احمد قدره 50.500,00 درهم مع تحميل الطرف المكري جميع الصوائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل: حيث بلغ الطاعن السيد عبد الرحيم (م.) بالحكم المستأنف بتاريخ 22/07/2022 كما بلغت الطاعنة السيدة فاطمة (ح.) بنفس الحكم بتاريخ 27/07/2022 وتقدما باستئنافهما بتاريخ 03/08/2022 داخل الأجل القانوني ومستوفيا للشروط الشكلية المتطلبه قانونا مما يستدعي قبوله.

في الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيد محمد (ش.) تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله انه يكتري من السيد عبد الرحيم (م.) و السيدة فاطمة (ح.) المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] ابن احمد بسومة شهرية محددة في مبلغ 100.00 درهم و ان المستأنفين سبق لهما أن استصدرا حكما عن المحكمة التجارية بالبيضاء تحت عدد 10278 بتاريخ 03/11/2021 في الملف عدد 310/8218/2021 قضى بالمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ له بتاريخ 01/08/2020 مع افراغه من المحل التجاري المذكور و بعدم قبول طلبه المضاد لعدم اداء مصاريف الخبرة وأنه تعذر عليه اداء مصاريف الخبرة المأمور بها في اطار الملف المذكور اعلاه لسبب خارج عن ارادته و انه بمقتضى المادة 7 من القانون رقم 44.15 يحق له الاستفادة من التعويض عن الافراغ للاستعمال الشخصي نتيجة فقدان أصله التجاري ملتصا بالحكم على المستأنفين تضامنا بأدائهما لفائدته مبلغ 25000.00 درهم كتعويض مسبق عن الإفراغ للاستعمال الشخصي مع الأمر تمهيدا باجراء خبرة تعهد مهمة القيام بها الى خبير مختص في تقويم الأصول التجارية من خلال الانتقال الى المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] ابن احمد مع وصفه وصفا دقيقا و شاملا من حيث المساحة و الموقع و النشاط الممارس فيه و طريقة استعماله و تحديد قيمة الأصل التجاري الممارس فيه اعتبارا لما يتوفر عليه من عناصر مادية و معنوية تتمثل في عنصر الزبناء و السمعة التجارية و كذا الحق في الكراء اضافة الى ما انفق من تحسينات و إصلاحات و مصاريف الانتقال كل ذلك من أجل اقتراح التعويض المستحق له كمالك الأصل التجاري من جراء الضرر الناجم عن الإفراغ و عليهما بجميع الصوائر وعزز مقاله بصورة احكام .

وبناء على إدلاء نائب المستأنفين بمذكرة جوابية بجلسة 12/01/2022 جاء فيها أساسا في سببية البت أن الطلب موضوع الدعوى الحالية سبق وان تقدم به المستأنف عليه بمناسبة دعوى المستأنفين موضوع الملف التجاري عدد 2021/8219/310 والمرفقة نسخة منه بمقال المستأنف عليه و تقدم بمقال مضاد رامي إلى أداء تعويض والتمس إجراء خبرة لتقدير قيمة الأضرار اللاحقة رفقته نسخة من المقال إذ قضت المحكمة التجارية بالبيضاء بتاريخ 2021/09/29 بإجراء خبرة تقويمية عهد مهمة القيام بها إلى الخبير محمد (ص.) إلا أن المستأنف عليه لم يؤد صائرها ، وقضت المحكمة بصرف النظر عنها و صدر حكم عدد 10279 بتاريخ 2021/11/03 قضى في الطلب المضاد بعدم قبوله وفي الطلب الأصلي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ لذلك فانه سيتبين بان المستأنف عليه يبقى غير محق في دعواه على اعتبار انه سبق وان تقدم بنفس الدعوى و صدر حكم قام الطرف المدعى باستئنافه ، مما يتعين معه الحكم والقول برفض الطلب لسببية البت و احتياطيا حول عدم أحقية المستأنف عليه في مطالبه إذ طالب هذا الأخير بالحكم له بتعويض عن الإفراغ للاستعمال الشخصي وإجراء خبرة تقويمية على المحل التجاري لكن المدعي يبقى غير محق في طلبه مطلقا على اعتبار انه لا يتوفر على

أصل تجاري وان المحل مغلق بشكل دائم ومستمر حسب الثابت من خلال المعاينة المدلى بها، وان الأصل التجاري اندثر كلياً من خلال عدم وجود أي ممارسة فعلية فيه فالمحل التجاري لا يمارس فيه المستأنف عليه أي نشاط تجاري ، ومغلق منذ عدة سنوات ، وبالتالي لا يوجد أي أصل تجاري حتى يمكن أن نتحدث عن التعويض فالمحل مغلق بشكل دائم وليس له لا سمعة ولا زبناء ولم ينفق عليه المستأنف عليه أي تحسينات أو إصلاحات والدليل على ذلك هو أن بابه متآكل وأيل للسقوط وأصابه الصدأ من شدة عدم الاستغلال ، لذلك فانه و أمام عدم استغلال المستأنف عليه للمحل التجاري وأمام وجود المحل في حالة إغلاق تام بشكل دائم ومستمر فانه لا يتوفر على أي أصل تجاري لاندثاره ومن تم فانه يبقى غير محق في مطالبه الشيء الذي يتعين معه الحكم والقول برفض مطالبه و احتياطياً جداً إيقاف البت إلى حين انتهاء دعوى الاستئناف ، ذلك أن الحكم موضوع الإفراغ والذي أسس عليه المستأنف عليه دعواه قام باستئنافه بتاريخ 15/12/2021 تحت عدد 4070 وفتح له ملف تحت عدد 86/8206/2022 وأن نفس المطالب موضوع الدعوى الحالية سبق وان تقدم بها المستأنف عليه في مقاله المضاد والتي صدر بشأنها حكم بعدم قبول مقاله والذي استأنفه المستأنف عليه، لذلك فانه لا يمكن بأي حال من الأحوال النظر والبت في طلب المستأنف عليه وهو الذي تقدم بنفس الطلب مرتين بملفين رائجين أمام محكمتين مختلفين محكمة درجة أولى و محكمة درجة ثانية لذلك فانه يناسب القول بإيقاف البت إلى حين انتهاء دعوى الاستئناف المرفوعة من طرف المدعي ضد الحكم عدد 10279 الصادر بتاريخ 2021/11/03 والذي بني عليه المستأنف عليه دعواه ، لذلك يلتمس أساساً رفض الطلب لسبقية البت واحتياطياً رفض الطلب لاندثار الأصل التجاري وعدم وجوده أصلاً احتياطياً جداً إيقاف البت في الدعوى الحالية إلى حين انتهاء دعوى الاستئناف.

وعززوا مذكرتهم بنسخة لمذكرة جواب مع مقال مضاد للمستأنف عليه و محضر معاينة و صور فوتوغرافية.

بناء على إداء نائب المستأنف عليه بمذكرة تعقيبية بجلسة 02/02/2022 جاء فيه أن طلب التعويض الذي سبق أن تقدم به بمقال مضاد خلال المرحلة الابتدائية في الملف موضوع الطعن بالاستئناف صدر على اثره حكماً قضى بعدم قبوله و أن عدم القبول يخول له الحق في إعادة تقديم الدعوى من جديد دون وجود سبقية البت كما يدعيان و أنه حفاظاً على حقوقه تقدم من جديد بطلبه الحالي وقام باستئناف الحكم عدد 10279 الصادر بتاريخ 03/11/2021 موضوع الملف عدد 310/8219/2021 في شقه المتعلق بالمصادقة على الانذار بالافراغ حتى لا يتم التنفيذ عليه و بالتالي افرغه دون اجراء خبرة تقويمية للمحل التجاري الذي يكتريه و الذي يزاول به نشاطه و اسس فيه اصلا تجاريا و أنه ادلى بصورة عن المقال الاستئنافي و الذي لم يطلب فيه اي خبرة تقويمية بل كل ما في الأمر أنه طالب بعدم قبول طلب المستأنفان شكلاً و برفضة موضوعاً و المتعلق بالمصادقة على الانذار بالافراغ لذلك فقد استأنف الحكم المذكور في شقه المتعلق بالافراغ دون الشق المتعلق بالتعويض و فضل تقديم الدعوى الحالية من جديد و هذا حق يخوله له القانون ، مما يتعين معه رد مزاعم المستأنفان و بالتالي الحكم وفق ما جاء في لمقاله الافتتاحي.

وعزز مذكرته بصورة من مقال استئنافي.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 02/02/2022 حضر نائب المستأنف عليه و تخلف نائب المستأنفين رغم الاعلام و الفي بالملف شهادة تسليم مفادها ان الخبير المعين لاجراء الخبرة السيد التهامي (ل.) قد وافقته المنية بتاريخ 26/02/2022 حسب افادة السيد عبد الرحيم (ق.) بصفته رئيس الخبراء المحاسبين، مما تقرر معه حجز الملف في المداولة للنطق بالحكم بجلسة 09/02/2022 .

وبناء على الحكم رقم 652 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 09/02/2022 القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد المصطفى (ا.) .

و بناء على تقرير الخبرة المنجز من قبل الخبير المذكور و الذي خلص من خلاله الى كون التعويض المستحق لفائدة المستأنف عليه مقابل الافراغ هو 50.511,00 درهم

وبناء على إداء نائب المستأنف عليه بمذكرة تعقيب بعد الخبرة مرفقة بوثائق بجلسة 15/06/2022 جاء فيها أنه لا يسعه و الحالة هاته الا المطالبة باجراء خبرة مضادة تكون أكثر موضوعية و احتياطياً المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة مع الحكم لفائدته بمبلغ 50.511.00 درهم ، ملتصاً أساساً الحكم باجراء خبرة مضادة تكون أكثر موضوعية و احتياطياً الحكم بالمصادقة على تقرير خبرة

السيد المصطفى (أ.) والحكم على المستانفين بادائهما تضامنا لفائدته مبلغ 50511.00 درهم كتعويض من جراء الضرر الناجم عن الافراغ للاستعمال الشخصي وعليهما بجميع الصوائر .

وبناء على إدلاء نائب المستانفين بمذكرة بعد الخبرة بجلسة 15/06/2022 جاء فيها أن السيد الخبير حدد للمستانف عليه تعويضا قدره 50511,00 درهم وأن هذا التعويض لا يرتكز على أي أساس قانوني سليم فالسيد الخبير ذكر في تقريره بأن المستانف عليه لا يتوفر على التصريح الضريبي ، وأن المحل التجاري عبارة عن مستودع لا يفتح إلا نادرا وأن الرأسمال المستثمر به يتراوح ما بين 10000,00 درهم و 20000,00 درهم و غير مجهز بالكهرباء ، ومع ذلك حدد له تعويض في مبلغ 50511,00 درهم لذلك فإنه واعتماد على ما جاء في تقرير السيد الخبير ولكون المستانف عليه لا يتوفر على أصل تجاري وغير مصرح بالضريبة والمحل التجاري مغلق ولا يفتح إلا نادرا فإنه لا يستحق أي تعويض وأن ما حدده السيد الخبير لا يستقيم ومعطيات الملف ، ملتصقا باستبعاد الخبرة التقويمية والحكم والقول برفض الطلب لعدم وجود أصل تجاري و عدم الإدلاء بالتصريحات الضريبية ولكون المحل التجاري عبارة عن مستودع مغلق بشكل دائم. وأرفق مدكرته بصورة لمحضر استجواب و صورة لمحضر معاينة .

وبعد تبادل المذكرات وتمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن الطاعنان للأسباب التالية:

أسباب الاستئناف

حيث اوضح الطاعنان أن ما قضت به المحكمة لا يبنني على أي أساس قانوني سليم اذ دفعا طيلة مراحل التقاضي أن المستأنف عليه لا يستحق أي تعويض لعدم توفره على أصل تجاري وعدم إدلائه بالتصريحات الضريبية عن آخر أربع سنوات حتى يتسنى له المطالبة بالتعويضات، وأن المحل التجاري عبارة عن مستودع مغلق بشكل دائم ومستمر وأن المستأنف عليه لم يسبق له أن مارس فيه أي عمل تجاري وأنه ليس له لا سمعة ولا زبناء حتى يمكن التحدث عن فقدانه لأصله التجاري واستحقاقه التعويض لكن محكمة درجة البداية لم تجب على دفوعاتها وقضت باجراء خبرة تقويمية للمستأنف عليه والتي حدد فيها الخبير تعويض قدره 50500.00 درهم، وأنه بالرجوع إلى الخبرة التقويمية فإنها جاءت مختلفة شكلا وموضوعا فالخبير اشار في تقريره ان المستانف عليه لم يمكنه من الوثائق التي تبين الاصل التجاري وانه لم يدل بالتصريحات الضريبية ومع ذلك حدد له تعويضا كما أنه اشار في تقريره الى ان المحل مغلق بشكل دائم حسب افادة الجوار، لذلك ستلاحظ المحكمة و اعتمادا على تقرير الخبرة ان المستانف عليه لا يستحق أي تعويض من الأساس على اعتبار أنه لم يثبت توفره على الاصل التجاري المراد استخلاص التعويض عنه كما أنه لم يدل للمحكمة وللخبير بالتصريحات الضريبية للقول باستحقاقه للتعويض و لذلك فإنه وأمام عدم توفره على اي اصل تجاري وعدم ادلائه باي وثيقة تثبت ذلك وعدم ادلائه بالتصريحات الضريبية لتقدير مطالبه ونظرا لكون المحل مغلق بشكل دائم ومستمر وعدم توفر الأصل التجاري المزعوم على سمعة ولا على زبناء حسب الثابت من خلال تقرير الخبير فان المستانف عليه لا يستحق اي تعويض مطلقا. وبالتالي فان ما قضت به محكمة درجة البداية بالمصادقة على تقرير الخبرة لا يبنني على اي اساس قانوني سليم . والتمسا لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب، واحتياطيا اجراء خبرة تقويمية مضادة مع حفظ حقهما في التعقيب وتحميل المستأنف عليه الصوائر.

وارفقا مقالهما بنسخة من الحكم المستانف وطى التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المستانف عليه بجلسة 12/10/2022 جاء فيها أن الخبرة المنجزة ابتدائيا كانت موضوعية وان المستانفين لم يوضحا بشكل دقيق نقط الخلل التي تعترى تقرير الخبرة المذكورة، وبذلك فانه يتوفر على أصل تجاري عكس ما يدعيه المستانفين وهو الشيء الذي وقف عليه الخبير خلال المرحلة الابتدائية، والتمس لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 12/10/2022 الفى بالملف مذكرة جوابية للاستاذ عزيز (أ.) عن المستانف عليه وتخلف نائب المستأنفين، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 02/11/2022. وتقرر خلالها اخراج الملف من

المدولة بناء على تسجيل نيابة الأستاذ محمد (ط.) عن المستأنفان مع اشعار كتابة الضبط بضم تقرير الخبرة المنجزة ابتداءيا.

وبناء على المذكرة الرامية الى اعتبار القضية جاهزة المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 18/01/2023 جاء فيها ان المحل موضوع النزاع الحالي قد تم افراغه و تسلم المستأنفين محلها كما يتضح من خلال محضر الافراغ المدلى به ، و بذلك فان طعنهم في الخبرة المنجزة ابتداءيا لم يعد له اي اساس و اصبح غير ذي موضوع ما دام الاصل التجاري اندثرت معالمه عن طريق افراغ المحل الذي يستغل به الشيء الذي ينبغي معه الاستغناء عن اي اجراء باستدعاء نائب المستأنفين و بالتالي اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمدولة والحكم بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 15/02/203 حضرها نائب المستأنف وتخلف نائب المستأنف عليه، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمدولة قصد النطق بالقرار لجلسة 15/03/2023.

وحيث بالجلسة اعلاه صدر القرار التمهيدي القاضي بإجراء خبرة اسندت للخبير السيد عبد الهادي (ب.) الذي وضع تقريرا خلص فيه إلى تحديد التعويض الذي يراه مناسبا كتعويض لمالك الاصل التجاري من جراء الضرر الناجم عن الافراغ عن المحل موضوع النزاع في مبلغ 35900.00 درهم .

وبناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة دفاعهما بجلسة 24/05/2023 جاء فيها أنهم يؤكدون مقالهم الإستئنافي جملة وتفصيلا، أما بخصوص خبرة الخبير السيد عبد الهادي (ب.) فإن ما خلص إليه جد مغالى فيه ولا يتناسب وما أشاروا إليه في مقالهم الإستئنافي مما يناسب معه القول باستبعادها لعدم مصداقيتها وعدم أحقية المستأنف عليه أي تعويض طالما أن المحل التجاري كان عبارة عن مرآب مغلق بشكل دائم لا يستغله المستأنف عليه ولم يفقد معه أي شيء على اعتبار أنه لم يكن يملك لا سمعة ولا زبناء .

والتمسوا لاجل ما ذكر استبعاد خبرة السيد عبد الهادي (ب.) والحكم أساسا برفض الطلب وإحتياطيا إجراء خبرة مضادة جديدة.

وبناء على المذكرة التعقيبية بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 24/05/2023 جاء فيها أن الخلاصة التي وصل اليها الخبير غير منطقية وغير موضوعية، وأنه بداية سبق له أن ادلى للمحكمة بمحضر افراغه من المحل موضوع النزاع الحالي و الذي كان يزاول به نشاطه التجاري، وبذلك فان عناصر الاصل التجاري قد اندثرت الشيء الذي طالب معه بصرف النظر عن الخبرة المأمور بها غير انه كان للمحكمة راي اخر، وبذلك فان الخبير الحالي استند في تحديد التعويض الحالي على مجرد المشاهدة فقط، وأن التعويض المقترح جد هزيل على اعتبار ان الخبير لم يكن محايدا و موضوعيا في خبرته، وباجراء مقارنة من الخبرة المنجزة من طرف الخبير المصطفى (ا.) الذي حدد التعويض المقترح مقابل الافراغ في مبلغ 50511.00 درهم يتضح مدى الفرق بين التعويضين.

والتمس لاجل ما ذكر استبعاد تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير عبد الهادي (ب.) وأساسا الحكم باجراء خبرة مضادة تكون أكثر موضوعية، واحتياطيا تأييد الحكم المستأنف واحتياطيا جدا تحديد التعويض المناسب مقابل افراغه بناء على السلطة التقديرية للمحكمة أخذ بعين الاعتبار التعويض المقترح من طرف الخبير المصطفى (ا.).

وبناء على إدراج القضية بجلسة 24/05/2023 الفى بالملف بمذكرة تعقيبية بعد الخبرة للاستاذ (ا.) عن المستأنف عليه والفى بالملف ايضا بمذكرة بعد الخبرة للاستاذ المصطفى (ش.) عن المستأنفان وحضر الأستاذ (ت.) عن نائب المستأنف عليه ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمدولة قصد النطق بالقرار لجلسة 21/06/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف عدم ارتكازه على أساس قانوني سليم وانعدام التعليل لما قضى بالمصادقة على تقرير الخبير

بالرغم من ان المستأنف عليه لا يستحق اي تعويض لكون المحل مغلق بشكل دائم ومستمر ومعالمه اندثرت و لعدم توفره على اصل تجاري وعدم ادلاء المطعون ضده بالتصريحات الضريبية عن اخر اربع سنوات ملتصا الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض للمستأنف عليه ورفض الطلب واحتياطيا اجراء خبرة مع حفظ حقه في التعقيب .

وحيث بخصوص الدفع بكون المحل مغلق بشكل دائم ومستمر وان المطعون ضده لا يستحق اي تعويض عن الأصل التجاري الذي لا وجود له , فيبقى دفع غير مرتكز على أساس قانوني سليم ووجب رده لكون الانذار المؤسسة عليه دعوى الحال مبني على الرغبة في الاسترجاع للاستعمال الشخصي وليس بسبب اغلاق المحل واندثار عناصر الأصل التجاري الذي تبقى له مسطرته الخاصة وشروط اثباته الخاضعة للسلطة التقديرية للمحكمة شريطة بعث انذار به للمكتري مسبب بذلك وهو ما ذهبت اليه محكمة البداية لما ردت هذا الدفع وعن صواب ومما وجب معه تبني تعليلها في هذا الشق.

وحيث امام المنازعة اعلاه وامام تحديد محكمة البداية للتعويض شاملا لعنصر الزبناء والسمعة التجارية بالرغم من عدم الادلاء بالتصريحات الضريبية على غرار ما حدده الخبير المعين ابتدائيا امرت هذه المحكمة تمهيدا باجراء خبرة تقويمية عهدت للخبير السيد عبد الهادي (ب.) الذي وضع تقريره محدد التعويض المستحق في مبلغ 35.900 درهم .

وحيث يشمل التعويض عن انتهاء عقد الكراء حسب مقتضيات المادة 7 من القانون رقم 16-49 قيمة الاصل التجاري التي تتحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة الى ما أنفقه المكتري من تحسينات واصلاحات وما فقده من عناصر الاصل التجاري كما يشمل مصاريف الانتقال , وقد خولت هذه المادة للمكري امكانية اثبات أن الضرر الذي لحق المكتري أخف من القيمة المذكورة.

وحيث يتبين بالرجوع للخبرة أعلاه أنها جاءت مستوفية للشروط المطلوبة قانونا وأن الخبير لم يحدد التعويض عن السمعة والزبناء في غياب التصاريح الضريبية وكون المكتري غير مسجل لدى مصلحة الضرائب وكونه لا يتوفر على دفاتر محاسبية ليبقى ما ذهب اليه في هذا الشق مصادف للصواب .

وحيث بخصوص التعويض عن حق الايجار فقد اعتبر الخبير ان السومة الكرائية لمحل مماثل حاليا تقدر في مبلغ 2000,00 درهم وهو مبلغ مناسب بالنظر لموقع المحل في ابن احمد ومساحته التي تصل الى 9 امتار طولاً و5 متر عرضاً بما مجموعه 45 متر , ونشاطه المتجلي في بيع واصلاح العجلات والاثمنة الحالية للعقارات وما تعرفه من تزايد , اضافة الى ان عقد الكراء الرابط بين الطرفين يرجع الى سنة 2002 , الامر الذي تكون معه السومة المقترحة والتعويض المحتسب من قبل الخبير المعين على أساس ثلاث سنوات والمحدد في 32.400 درهم كالتالي : $(2000-1000) * 36 = 32.400,00$ درهم قد جاء ملائماً ووجب اعتماده , اما بخصوص التعويض عن مصاريف الانتقال المحددة من قبل الخبير من قبيل البحث عن محل جديد من قبل وكالة عقارية والتي حددها في 1000.00 درهم ومصاريف نقل العنوان التجاري التي حددها في نفس المبلغ فهي عناصر لا تدخل في عناصر التعويض المنصوص عليها في المادة 7 من القانون رقم 16/49 باستثناء مصاريف نقل التجهيزات والبضائع لذلك فالمحكمة واستنادا للعناصر المذكورة تقتصر عليها بمفردها وتحددها في مبلغ 1500.00 درهم كما حددها السيد الخبير .

وحيث ان المحكمة وبما لها من سلطة تقديرية في هذا المجال واستئناسا بتقرير الخبرة المنجزة واعتمادا على العناصر المادية والمعنوية للمحل التجاري موضوع الدعوى والضرر الذي سيلحق المكتري من جراء الافراغ وموقع المحل ومساحته والقيمة الحقيقية للكراء ومصاريف الانتقال الى محل بديل وقيمة الاصول التجارية المماثلة والمدة التي قضاها المكتري بالمحل فانها تقدر التعويض المستحق في مبلغ 33.900 درهم وتبعاً لذلك يتعين تأييد الحكم المستأنف مبدئياً مع تعديله وذلك بخفض المبلغ المحكوم به الى المبلغ أعلاه .

وحيث يتعين إبقاء الصائر على المستأنف عليه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت انتهايا علنيا و حضوريا

في الشكل : بقبول الاستئناف.

في الموضوع : تاييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بجعل المبلغ المستحق عن الافراغ كتعويض هو: 33.900 درهم وتحميل المستأنف عليه الصائر.