

Indemnité d'éviction : Le juge doit écarter du calcul les chefs de préjudice non prévus par l'article 7 de la loi n° 49-16 (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 69114	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1621
Date de décision 20200722	N° de dossier 2019/8206/3705	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Reprise pour usage personnel, Pouvoir d'appréciation du juge, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Éléments de l'indemnité, Droit au bail, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière d'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce précise les modalités de son évaluation judiciaire. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise et fixé l'indemnité due au preneur à un montant forfaitaire.

Le preneur appelant contestait l'insuffisance de ce montant, arguant que le premier juge avait écarté sans motivation suffisante deux rapports d'expertise judiciaire concluant à une indemnité supérieure. La cour d'appel de commerce, après avoir constaté les carences méthodologiques des deux expertises de première instance qui incluaient des postes de préjudice non prévus par la loi, a ordonné une nouvelle expertise.

Se fondant sur les conclusions de ce troisième rapport, la cour procède à sa propre évaluation en ne retenant que les composantes de l'indemnité conformes à l'article 7 de la loi 49-16, telles que la valeur du droit au bail et la perte de bénéfices. Elle écarte ainsi expressément les chefs de préjudice non prévus par ce texte, comme les frais de recherche d'un nouveau local ou les coûts de réinstallation.

La cour rejette également la demande de condamnation aux intérêts légaux, au motif qu'elle constituerait une double indemnisation du même préjudice. Le jugement est donc confirmé dans son principe mais réformé sur le quantum de l'indemnité d'éviction, qui est substantiellement revalorisé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيدان عز الدين (غ.) و احميدة (غ.) بواسطة نائبهما المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 10/07/2019 واللذان يستأنفان بمقتضاه الحكم رقم 10745 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/11/2018 في الملف عدد 10456/8206/2017 و الذي قضى في الطلبين الاصيلي و المضاد في الشكل يقبول الطلبين الاصيلي و المضاد، وفي الموضوع في الطلب الاصيلي بالمصادقة على الانذار و افراغ المكتريين و من يقوم مقامهما من المحل الكائن بالرقم [العنوان] سيدي البرنوصي و تحميل الطرفين الصائر مناصفة و رفض باقي الطلبات، وفي الطلب المضاد بالحكم على المكريين نعيمة (ب.) و يوسف (ش.) و امين (ش.) و كريمة (ش.) بادائهم لفائدة المكتريين عز الدين (غ.) و احميدة (غ.) تعويضا عن الافراغ قدره 250.000,00 درهم و تحميل الطرفين الصائر مناصفة.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 25/6/2019 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 20/7/2020 أي داخل الأجل القانوني .

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

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيدة نعيمة (ب.) و من معها تقدموا بواسطة نائبهم بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/11/2017 عرضوا فيه أنهم يؤجرون محلا للمدعى عليهما ، وأنهم يودون استرجاع المحل للاستعمال الشخصي وقد وجهوا لهما اندار توصلا به بتاريخ 13/11/2013 ملتمسين الحكم بالمصادقة على الانذار وإفراغهما ومن يقوم مقامهما من المحل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير والنفاد المعجل والصائر .

وبناء على جواب نائب المدعى عليهما مع مقال المضاد المؤدى عنه والذي جاء فيه أن المدعين يتقاضون بسوء نية لكونهم وجهوا مجموعة من الانذارات لمكترين اخرين بعد ان أصبحت قيمة المحلات مرتفعة وان الافراغ يستلزم الحكم لهما بتعويض حسب المادة 7 من قانون 16-49 ملتمسين الامر باجراء خبرة قصد تحديد التعويض المناسب والحكم لهما بتعويض مسبق 10.000,00 درهم

وبناء على الحكم التمهيدي رقم 1685 بتاريخ 26/12/2017 والقاضي باجراء خبرة عهدت للخبير العربي (أ.) الذي أودع تقريرا خلص فيه الى كون مجموع التعويض المستحق عن فقدان الأصل التجاري هو 654.400,00 درهم

وبناء على مدكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعين عن طريق دفاعهم والتي جاء فيها ان تقرير الخبير الحيسوبي غير موضوعي

ولا يستند على أي أساس علمي يجعله مصدر استئناس للمحكمة لذا يلتزمون اجراء خبرة مضادة تعهد الى خبير مختص .

وبناء على مذكرة تعقيبية بعد الخبرة مع طلب التعويض لفائدة المدعى عليهما والمدلى بها من طرف دفاعهما والتي جاء فيها انه بعد وصف الخبير للمحل وذكر أهميته وموقعه والنشاط التجاري الممارس به فقد حدد قيمة التعويض المستحق عن فقدان الأصل التجاري في مبلغ إجمالي قدره 654.400,00 درهم مفصلا على الشكل الذي أشار اليه في تقريره وانه وان كان السيد الخبير قد حدد قيمة التعويض الإجمالي عن فقدان الأصل التجاري في المبلغ المذكور فانه وكما جاء في مقالها المضاد بان المدعين قد رفعوا دعاوى الافراغ في مواجهة جميع المكتريين الذين يكترون المحلات التجارية المتواجدة بالعقار المتعلق بالرسم العقاري موضوع شهادة الملكية المدلى بها في الملف على اعتبار ان المنطقة التي تتواجد بها هذه المحلات التجارية أصبحت منطقة مشهورة ذات رواج تجاري عال وأصبحت المحلات التجارية هناك مرتفعة القيمة وبالتالي فان قيمة حق الكراء كأحد العناصر المعنوية للأصل التجاري وحدها أصبحت تفوق مليون درهم للمحل التجاري الواحد وبالتالي فان المبلغ الذي حدده السيد الخبير لا يعكس القيمة الحقيقية للأصل التجاري موضوع الدعوى وانهما يريان بان القيمة الحقيقية لعناصر الأصل التجاري موضوع الدعوى لا تقل عن مبلغ 800.000,00 درهم لذا يلتزمان في الطلب الأصلي باسناد النظر للمحكمة الموقرة بخصوصه ، وفي الطلب المضاد بالمصادقة مبدئيا على خبرة السيد العربي (أ.) والحكم على المدعى عليهم بادائهم لفائدتهما تعويضا اجماليا عن فقدان الأصل التجاري موضوع الدعوى مبلغ 800.000,00 درهم مقابل الافراغ مع الفوائد القانونية من تاريخ الحكم وتحميل المدعى عليهم المصاريف .

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 26/06/2018 تحت عدد964 القاضي باجراء خبرة اسندت مهمة القيام بها للخبير سعيد (ص.) الذي أودع تقريرا خلص فيه الى تحديد التعويض المستحق عن الافراغ في مبلغ 511.000,00 درهم.

و بناء على ادلاء نائب المدعين بمذكرة بعد الخبرة بجلسة 30/10/2018 جاء فيها ان التعويض المحدد بالنسبة للمحل لا يتناسب تماما مع مساحته الصغيرة وكذا المدة الكرائية التي تعتبر جد قصيرة بالنسبة لباقي المحلات التجارية الاخرى، لأجله يلتزمون الاشهاد لهم بمذكرتهم الحالية و استبعاد خبرة السيد سعيد (ص.) لانسامها بالمغالاة و الحكم بتعويض اجمالي قدره 200.000,00 درهم وارفقوا المذكرة بتقرير خبرة.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليهما بمذكرة تعقيبية بعد الخبرة الثانية بجلسة 30/10/2018 التمسنا من خلالها المصادقة مبدئيا على خبرة السيد العربي (أ.) و الحكم على المدعى عليهم بادائهم لفائدتهما تعويضا اجماليا عن فقدان الاصل التجاري موضوع الدعوى في مبلغ 800.000 درهم مقابل الافراغ مع الفوائد القانونية من تاريخ الحكم و تحميلهم الصائر.

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيدين عز الدين (غ.) و احميدة (غ.) بواسطة نائبهما و اللذان جاء في أسباب استئنافهما أنه سبق لهما ان اوضحا أمام المرحلة الابتدائية بأن الخبير السيد العربي (أ.) وضع تقريره بالملف و اوضح فيه بان المحل التجاري يستغل في بيع الاثاث المنزلي ، وانه بحكم كونه يقع بزاوية زنقتين فان له واجهتان أي بابان ، الأول مفتوح على الزنقة 10 والثاني مفتوح على الزنقة 11 ، ويستفيد المحل التجاري من استغلال الرصيفين امامه ، وان المساحة التي يستغلها المكتريان هي حوالي 42 متر مربع ، وبالنسبة للتحسينات التي ادخلها على المحل التجاري في اطار تجهيزه وتهيئته حين اكتراه سنة 2004 ، فان هذه التحسينات تتمثل في تزيين سقف المحل واشغال الكهرباء وتبليط ارضية المحل التجاري والرصيفين امامه بالزليج والصبغة والغطاء الواقي على كل واجهة ، كما عاين السلع التي تباع بالمحل واخذ صورة فوتوغرافية لمرافق المحل التجاري وواجهته ، والشارع الذي يتواجد به ، وضمن هذه الصور بتقريره، وبالنسبة لموقع المحل التجاري فانه يوجد بالدار البيضاء سيدي البرنوصي بزاوية الزنقة [العنوان] في المنطقة الواقعة بين شارع المثنى بن حارثة شرقا وشارع سهيب الرومي جنوبا وشارع أحمد بن باسو غربا وشارع أبي نر الغافري شمالا ، وهاته المنطقة تتواجد فيها محلات تجارية متنوعة الأنشطة التجارية وتعرف حركة تجارية دائمة بحيث يمكن اعتبارها من احد اهم اسواق حي البرنوصي اعتبارا للكثافة السكانية التي تتميز بها وعلى الخصوص الزنقة 11 حيث يوجد المحل التجاري ، و انه بعد وصفه للمحل وذكر اهميته وموقعه والنشاط التجاري الممارس به ، فقد حدد قيمة التعويض المستحق عن فقدان الأصل التجاري في مبلغ إجمالي قدره 654.400,00 درهم مفصلا على الشكل الذي اشار اليه في تقريره و انه وان كان السيد الخبير قد حدد قيمة التعويض

الإجمالي عن فقدان الأصل التجاري في المبلغ المذكور ، فانه وكما جاء في المقال المضاد للمستأنف عليهم بان المدعين قد رفعوا دعاوى الافراغ في مواجهة جميع المكترين الذين يكترون المحلات التجارية المتواجدة بالعقار المتعلق بالرسم العقاري موضوع شهادة الملكية المدلى بها في الملف ، على اعتبار أن المنطقة التي تتواجد بها هذه المحلات التجارية أصبحت منطقة مشهورة ذات رواج تجاري عال، واصبحت المحلات التجارية هناك مرتفعة القيمة ، وبالتالي فان قيمة حق الكراء كاحد العناصر المعنوية للاصل التجاري وحدها اصبحت تفوق مليون درهم للمحل التجاري الواحد، وبالتالي فان المبلغ حدده السيد الخبير لا يعكس القيمة الحقيقية للاصل التجاري موضوع الدعوى ، وانهم يرون بان القيمة الحقيقية لعناصر الأصل التجاري موضوع الدعوى لا تقل عن مبلغ 800.000,00 درهم و ان الخبرة الثانية و المنجزة من طرف الخبير السيد سعيد (ص.) قد اشارت الى نفس المواصفات التي جاءت في تقرير الخبير الاول السيد العربي (أ.) و حدد التعويض الإجمالي في مبلغ 511.000,00 درهم ، و أن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف استبعدت الخبرة الأولى و استبعدت الخبرة الثانية و ضربت عرض الحائط بكل ما تمسك به المستأنفان من دفوع و لم تعر اي اهتمام للمعايير التي حددها المشرع بمقتضى المادة 7 من قانون 16-49 و أن تعليلها للحكم المستأنف جاء ناقصا من جهة و متناقضا من جهة ثانية و انها استعملت سلطتها التقديرية بشكل غير سليم قانونا، فمن حيث كون التعليل جاء ناقصا فالمحكمة مصدرة الحكم المستأنف لم تشر اطلاقا الى الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد العربي (أ.) الذي حدد التعويض في مبلغ 654.400,00 درهم و من كون تعليلها جاء متناقضا فيتجلى ذلك من التعليل التالي: " و حيث انه فيما يخص المطالبة بالتعويض فان المحكمة أمرت بإجراء خبرة كلف بها الخبير سعيد (ص.) و الذي انجز تقريرا خلص فيه الى تحديد التعويض في مبلغ 511000 درهم و انه فيما يخص منازعة الطرفين في تقرير الخبرة فإنهما لم يديليا بما يثبت خلاف ما تضمنه خاصة و ان الخبير تطرق إلى مختلف العناصر المؤثرة في تحديد التعويض من مساحة المحل و تجهيزه و موقعه و نوع النشاط و رقم الاعمال المحقق و مقدار السومة الكرائية ، كما انه تطرق الى العناصر المادية و المعنوية و بذلك فان الخبرة انجزت وفق الشروط المطلوبة قانونا " و انه بعد مصادقتها الضمنية على خبرة السيد سعيد (ص.) من خلال التعليل المذكور و الذي حدد التعويض الإجمالي في مبلغ 511.000,00 درهم استعملت سلطتها التقديرية بشكل فيه تحد لإرادة المشرع بعدم اكراتها للمعايير التي تم تحديدها بمقتضى المادة 7 من قانون 16.49 و بعدم التفاتها الى دفوعهم و عدم الأخذ بها او على الاقل الإجابة عنها ، وان المحكمة مصدرة الحكم المستأنف عند استعمالها للسلطة التقديرية في اطار تحديد التعويض المنصوص عليه في المادة 7 من قانون 16-49 كان عليها أن تناقش المعايير المنصوص عليها في المادة المذكورة و تبين المآخذ التي اخذتها سواء على الخبرة الاولى او على الخبرة الثانية وانه اذا كانت المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لها الصلاحية المطلقة في استعمال سلطتها التقديرية لتحديد التعويض المنصوص عليه في المادة 7 المذكورة فلماذا امرت بالخبرة الأولى ثم الثانية ثم صادقت على الخبرة الثانية كما سبقت الإشارة الى ذلك أعلاه و اعتبرت أن الطرفين لم ينازعا فيها بصفة جدية و انها انجزت وفق الشروط القانونية ثم قامت في الاخير باستبعاد التعويض الذي حددته استبعادا كليا و حددت مبلغا جزافيا دون ان تناقش التعويض المتعلق باي عنصر من عناصر الأصل التجاري على الاطلاق كما انها قامت ضمنيا برفض الطلب المتعلق بالفوائد القانونية دون تعليل على الاطلاق، و أنهما يعتبران أن الحكم المستأنف قد جانب الصواب فيما قضى به وأضر بمصالحهما يلتمسان ارجاع الأمور إلى نصابها ، و ذلك بتعديل الحكم المستأنف فيما قضى به بخصوص الطلب المضاد و رفع المبلغ المحكوم به الى حدود مبلغ 800.000,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الحكم الابتدائي و احتياطيا تعديل الحكم المستأنف و الحكم من جديد بالمصادقة على خبرة السيد سعيد (ص.) و برفع مبلغ التعويض المحكوم به الى حدود 511.000,00 درهم و بالغائه فيما قضى به من رفض ضمني لطلب الفوائد القانونية و الحكم بها من جديد ابتداء من تاريخ الحكم المستأنف ، ملتصين تعديل الحكم المستأنف فيما قضى به بخصوص الطلب المضاد و ذلك برفع المبلغ المحكوم به الى حدود مبلغ 800.000,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الحكم الابتدائي و احتياطيا تعديل الحكم المستأنف فيما قضى به بخصوص الطلب المضاد و الحكم من جديد بالمصادقة على خبرة السيد سعيد (ص.) و برفع مبلغ التعويض المحكوم به الى حدود 511.000,00 درهم و بالغائه فيما قضى به من رفض ضمني لطلب الفوائد القانونية و الحكم بها من جديد ابتداء من تاريخ الحكم المستأنف ، مع تحميل المستأنف عليهم الصائر . المرفقات : نسخة من الحكم المستأنف و طي التبليغ .

و بناء على المذكورة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهما و التي أوضحوا فيها أن المستأنفان يعيبان على الحكم عدم صوابه لكونه قضى بتعويض لا يناسب القيمة الحقيقية للمحل التجاري ملتصين الحكم من جديد برفع مبلغ التعويض الى

حدود مبلغ 800.000,00 درهم أساسا و احتياطيا المصادقة على تقرير الخبير السيد سعيد (ص.) و أن التعويض المحكوم به يتناسب مع المساحة و كذا المدة الكرائية التي تعتبر جد قصيرة بالنسبة لباقى المحلات التجارية الأخرى، و كما أن التعويض عن الإفراغ جعله المشرع يخضع لعدة اعتبارات منها التصريحات الضريبية عن أربع سنوات الأخيرة بالإضافة إلى المبالغ المنفقة على المحل من طرف المكتري من تحسينات و إصلاحات و كذا عن مصاريف التنقل من المحل في حالة الإفراغ و أنه بالرجوع إلى التصريحات الضريبية السابقة للمستأنفين فإنها لا تتجاوز مبلغ 30000,00 درهم لسنوات 2014 و 2015 و 37000,00 درهم في حين لم يتم التصريح بالضريبة للسنتين الأخيرتين، و أنه إذا تم التسليم فعلا بأن المبلغ المعتمد في التصريح هو 30000,00 درهم في السنة فهذا يعني بأن المحل لا يحقق أرباحا ولا يعرف رواج كما يزعم المستأنفان و أن نوع النشاط المستعمل في المحل هو بيع الأثاث المنزلي مما يعني أن المستأنفين لن يتكبدا أية مصاريف باهظة من أجل نقل تلك المواد من محل إلى آخر، ملتسمين التصريح بتأييد الحكم الابتدائي لمصادفته الصواب و تحميل المستأنفين الصائر. مرفق ب : تصريح ضريبي .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفان بواسطة نائبهم و اللذان أوضحا انه بجلسة 25/09/2019 ادلى المستأنفان ضدهم بمذكرة جوابية على المقال الاستئنافي ضمنوها دفعا واحدا يتعلق بالتصريحات الضريبية مؤكدين على أنهما لم يقوما بالتصريحات الضريبية المتعلقة بالسنتين الأخيرتين ، و انه يتعين الرد بأنهما قد أدليا بالتصريحات الضريبية الأربعة السابقة لرفع الدعوى اما بالنسبة للسنتين الأخيرتين فقد قاما بالتصريح بهما كذلك و أن المستأنفان ضدهم لم يناقشوا اطلاقا اسباب الاستئناف و لم يناقشوا اطلاقا الخبرتين المنجزتين أمام المرحلة الابتدائية و انه اذا كانت مناقشتها انصبت على التصريحات الضريبية المرتبطة بالتعويض عن عنصر الزبائن فقط فهم لم يناقشوا اطلاقا باقي العناصر الأخرى و لم ينازعوا فيها ، ملتسمان الحكم وفق ما جاء في مقالهما الاستئنافي .

و بناء على القرار التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 23/10/2019 تحت عدد 875 و القاضي باجراء خبرة حسابية بواسطة الخبير السيد عمر (ع.) الذي أنجز تقريراً خلص فيه إلى اقتراح تعويض في مبلغ 446.000 درهم

و بناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفان عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 15/07/2020 جاء فيها أن المبلغ المحدد في تقرير الخبرة جد مبالغ فيه بالنظر الى مساحة المحل و النشاط المزاوول بالإضافة الى التصريحات الضريبية التي كان المستأنفان عليهم يصرحون بها لدى مديرية الضرائب قبل رفع الدعوى الحالية و أن السيد الخبير حدد مبلغ 300.000 درهم كتعويض عن قيمة الاصل التجاري و أنه بالرجوع الى التقرير فإن الخبير قد حدد المبلغ بصفة تقديرية بالرغم من أن المشرع قد وضع عدة معايير لتحديد تلك القيمة من بينها احتساب مدة الكراء في 3 سنوات بالإضافة إلى التصريحات الضريبية وأنه من بين المفارقات العجيبة للسيد الخبير أنه حدد مبلغ 80000.00 درهم كتعويض عن خسارة الأرباح ، وأنه بالمقابل نجد المستأنفين لم يسبق لهم قط التصريح بهذا المبلغ لدى مديرية الضرائب فهذا يبين أن السيد الخبير اعتمد على تقديرات شخصية تفتقر لضوابط علمية مما يفقد الخبير مصداقيته وكما سبقت الإشارة إليه في المرحلة الابتدائية فان المستأنفين لم يكونا يصرحان بأية ضريبة عن الدخل الا بعد رفع الدعوى الحالية، و أن المحل المراد إفراغه تبلغ مساحته فقط 16 متر مربع وهو مخصص لبيع الأثاث المنزلية وبالتالي فان التعويض المقترح من طرف الخبير يتسم بالمغالاة ولا يتناسب مع مساحة المحل و لا مع النشاط المزاوول فيه وسبق لمحكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء أن قضت بتعويض عن الافراغ للمحل المجاور لمحل المستأنفان عليهم و قد حدد المبلغ في 370000.00 درهم بالرغم من أن المحل تبلغ مساحته 25.5 متر مربع وعلوه 3.9 متر مربع و به سدة بمساحة 8 متر مربع بخلاف المحل موضوع الدعوى الحالية و الذي لا يتجاوز 16 متر مربع حسب ما جاء في تقرير الخبير، و أن التعويض عن الافراغ جعله المشرع يخضع لعدة اعتبارات منها التصريحات الضريبية عن أربع سنوات الأخيرة بالإضافة الى المبالغ المنفقة على المحل من طرف المكتري من تحسينات و إصلاحات و كذا عن مصاريف التنقل من المحل في حالة الإفراغ وهذا الشيء الذي يفتقده المستأنفين إذ لم يدلوا بأية وثائق تبث ذلك تكبدهما لأية مصاريف و باستقراء المعطيات أعلاه يتضح بان تقرير الخبرة غير موضوعي و غير مستند على اساس علمي و اتسم بالمحاباة كما أنه جاء متناقضا في اجزائه و افتقر لضوابط عملية ، و التمسوا أساسا تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به لمصادفته الصواب و احتياطيا الحكم بتعويض يتناسب و القيمة الحقيقية للعقار ، وأدلو بنسخة قرار عادية و تصريحات ضريبية .

و بناء على مذكرة تأكيدية للمقال الاستثنائي مع تعقيب على الخبرة المدلى به من طرف المستأنفين بواسطة نائبيهما بجلسة 15/07/2020 انه قبل مناقشة خبرة السيد عمر (ع.) التي أمرت بإجرائها محكمة الاستئناف التجارية الموقرة فإنهما يؤكدان مرة أخرى على ما جاء في مقالهما الاستثنائي خاصة ما جاء في اسباب استئنافيةهما من كونهما سبق لهما و ان اوضحا أمام المرحلة الابتدائية بأن الخبير السيد العربي (أ.) وضع تقريره بالملف و اوضح فيه بان المحل التجاري يستغل في بيع الاثاث المنزلي ، وانه بحكم كونه يقع بزواوية زنقتين فان له واجهتان اي بابان ، الاول مفتوح على الزنقة 10 والثاني مفتوح على الزنقة 11 ، ويستفيد المحل التجاري من استغلال الرصيفين امامه ، و ان المساحة التي يستغلها المكتريان هي حوالي 42 متر مربع ، وبالنسبة للتحسينات التي ادخلها على المحل التجاري في اطار تجهيزه وتهيئته حين اكتره سنة 2004، فان هذه التحسينات تتمثل في تزيين سقف المحل واشغال الكهرباء وتبليط ارضية المحل التجاري والرصيفين امامه بالزليج والصبغة والغطاء الواقي على كل واجهة ، كما عين السلع التي تباع بالمحل واخذ صورة فوتوغرافية المرافق المحل التجاري وواجهتيه ، والشارع الذي يتواجد به ، وضمن هذه الصور بتقريره، وبالنسبة لموقع المحل التجاري فانه يوجد بالدار البيضاء سيدي البرنوصي بزواوية الزنقة [العنوان] في المنطقة الواقعة بين شارع المثنى بن حارثة شرقا وشارع سهيب الرومي جنوبا وشارع أحمد بن باسو غربا وشارع ابي ذر الغفاري شمالا ، و هاته المنطقة تتواجد فيها محلات تجارية متنوعة الأنشطة التجارية وتعرف حركة تجارية دائمة بحيث يمكن اعتبارها من احد اهم اسواق حي البرنوصي اعتبارا للكثافة السكانية التي تتميز بها وعلى الخصوص الزنقة 11 حيث يوجد المحل التجاري ، وانه بعد وصفه للمحل وذكر اهميته وموقعه والنشاط التجاري الممارس به ، فقد حدد قيمة التعويض المستحق عن فقدان الأصل التجاري في مبلغ إجمالي قدره 654.400 درهم مفصلا على الشكل الذي اشار اليه في تقريره ، وأنهما اكدا على أن قيمة حق الكراء كاحد العناصر المعنوية للأصل التجاري وحدها اصبحت تفوق مليون درهم للمحل التجاري الواحد، وبالتالي فان المبلغ الذي حدده السيد الخبير لا يعكس القيمة الحقيقية للأصل التجاري موضوع الدعوى ، وانهما يرون بان القيمة الحقيقية لعناصر الأصل التجاري موضوع الدعوى لا تقل عن مبلغ 800.000,00 درهم وأن المحكمة التجارية مصدرة الحكم المستأنف أمرت بإجراء خبرة ثانية و كلفت للقيام بها الخبير السيد سعيد (ص.) وأن هذا الاخير وضع تقريره بالملف و اشار فيه إلى نفس المواصفات التي جاءت في تقرير الخبير الاول السيد العربي (أ.) و حدد التعويض الإجمالي في مبلغ 511.000 درهم لكن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف استبعدت الخبرة الأولى و استبعدت الخبرة الثانية و ضربت عرض الحائط بكل ما تمسكا به من دفع و لم تعر اي اهتمام للمعايير التي حددها المشرع بمقتضى المادة 7 من قانون 49-16 ، ثانيا حول التعقيب على الخبرة فانه استنادا الى ما تمسكا به بمقتضى مقالهما الاستثنائي فقد اصدرت محكمة الاستئناف قرارا تمهيدا يقضي بإجراء خبرة جديدة كلفت للقيام بها الخبير السيد عمر (ع.) ، وأن هذا الأخير وضع تقريره بالملف و حدد قيمة التعويض الإجمالي المستحق لهما و الموازي لقيمة الأصل التجاري في مبلغ إجمالي قدره 446.000 درهم و حسب التفصيل الوارد في التقرير ، و أن المحكمة برجوعها إلى تقرير السيد الخبير سيتبين لها بانه جاء مختصرا ولم يبرز أهمية موقع المحل و عنصرى الزبائن و السمعة التجارية كما لم يتطرق اطلاقا الى التعويض عن التحسينات و الاصلاحات التي قاما بها الشيء الذي يقتضي اجراء خبرة مضادة ، و انه وفي جميع الأحوال فان المحكمة لها الصلاحية في الرجوع الى الخبرتين السابقتين و المنجزتين أمام المرحلة الابتدائية لتستشف منهما العناصر و النقط التي لم يتم بتوضيحها الخبير السيد عمر (ع.) وبالتالي فإنهما يؤكدان اساسا ما جاء في مقالهما الاستثنائي ، و التمسنا و احتياطيا اجراء خبرة مضادة و احتياطيا جدا المصادقة على خبرة السيد عمر (ع.) و تحديد التعويض المستحق في المبلغ الوارد في الخبرة مع الفوائد القانونية من تاريخ الحكم الابتدائي.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 15/7/2020 ألقى بالملف مذكرة لنائب المستشار عليهم ومذكرة تأكيدية لنائب الطرف المستأنف فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 22/7/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض المستأنفان أوجه استئنافيةهما تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث ان الإنذار موضوع النازلة المبلغ للمستأنفين بتاريخ 10/8/2017 مبني على الاستعمال الشخصي وهو ما يجد سنده ان المستأنفين نازعا في مقتضيات المادتين 7 و 26 من ق 49.16 .

وحيث نازع المستأنفان في التعويض المحكوم به بالنظر الى ما جاء في تقرير الخيرة المنجزين على ضوء القضية في المرحلة الابتدائية ، وأنه بالنظر الى ما قضى به الحكم المستأنف من تعويض عن الإفراغ و ما جاء في تقرير الخبيرين المذكورين وبالإطلاع كذلك على هاذين التقريرين، فقد تبين ان الخبير العربي (أ.) أنجز تقريراً في الموضوع خلص فيه الى تحديد مبلغ 654.400 درهم كتعويض عن الإفراغ إذ حدد بداية مبلغ 480000 درهم كتعويض عن العناصر المعنوية للأصل التجاري دون تحديد لتلك العناصر و قيمة كل عنصر على حدى، ليحدد مرة أخرى مبلغ 120000 درهم كتعويض عن فوات الربح ، و الحال أن هذا التعويض يمثل عنصر الزبناء الذي يدخل ضمن عناصر الأصل التجاري أي أن الخبير حدد تعويضين عن عنصر واحد، كما حدد مبلغ 32400 درهم كتعويض عن الفرق الكرائي والحال ان هذا التعويض غير منصوص عليه في المادة 7 من قانون 49.16 ، كما حدد مبلغ 20000 درهم كتعويض عن التجهيزات الثابتة دون إثبات ذلك، كما أنه بالرجوع الى تقرير خيرة السيد سعيد (ص.) تبين أنه بدوره حدد تعويض عن نفس العنصر مرتين وهو حق الايجار الذي حدده في مبلغ 300000 درهم و تعويض فقدان الأقدمية و الموقع و السومة في مبلغ 82500 درهم والحال أن هذه المعطيات الأخيرة تأخذ بعين الاعتبار عند التعويض عن حق الكراء و ليس باستقلال عنه، كما عوض عن عناصر أخرى لا تدخل ضمن العناصر المحددة في المادة 7 من قانون 49.16 كتكاليف البحث و السمسرة للعثور على محل مماثل، وتكاليف إدارية و تكاليف التجهيزات و تعويض التوقف وقت الرحيل و البحث و تهيبى محل آخر الكل في مبلغ 9000 درهم ليصل الى تحديد مبلغ 511000 درهم كتعويض إجمالي، وأنه بالنظر الى ما شاب التقريرين أعلاه من نقص عند تحديد التعويض الإجمالي عن الإفراغ و كذا بالنظر الى ما قضى به الحكم المستأنف من تعويض يقل بكثير عما جاء في التقريرين المذكورين دون بيان و تحليل للنتيجة التي اعتمدها المحكمة مصدرته كخلاصة لتحديد التعويض في مبلغ 250000 درهم ، فقد قررت هذه المحكمة إجراء خبرة عهدت مهمة القيام بها الى الخبير عمر (ع.) الذي أنجز تقريراً خلص فيه الى تحديد التعويض في مبلغ 446000 درهم والذي بالرجوع اليه تبين انه وبالنظر الى أن ما يعتمد في تحديد حق الكراء هو مدة الايجار و السومة المكترى بها المحل و الموقع، فإنه بالنظر الى طول مدة الكراء "2004" وموقع المحل الذي يعرف حركة تجارية دائمة و نشاط مهم، ومساحة المحل و السومة الكرائية فإن تحديد مبلغ 300000 درهم يبقى مناسباً كتعويض عن الحق في الكراء وبخصوص مبلغ 80000 درهم يبقى بدوره تعويضاً مناسباً عن خسارة الأرباح والذي يبقى قريباً من التعويضين المحددين في التقريرين السابقين ، إلا أن الخبير لم يكن موفقاً عند تحديده مبلغ 36000 درهم كتعويض عن تكاليف كراء أصل تجاري مماثل و مبلغ 20000 درهم كتعويض عن تكاليف الاستقرار بالمحل الجديد والتي تبقى تعويضات غير منصوص عليها في المادة 7 من القانون 49.16 ، و بالتالي لا يمكن اعتبارها ضمن التعويض عن ضرر الإفراغ والذي وجب حصره في مبلغ 385000 درهم بعد خفض التعويض عن تكاليف الرحيل الى مبلغ 5000 و ليس 10000 درهم كما جاء في الخبرة بالنظر الى طبيعة السلع التي سيتم نقلها ، وانه لا مجال لإجراء خبرة أخرى مادام ان الخبرة المنجزة أمام هذه المحكمة تمت وفق الشروط المتطلبة قانوناً ، كما أن المحكمة تتوفر على المعطيات الكافية لتحديد التعويض العادل والمناسب لمزايا المحل ولعناصر التقدير المقررة قانوناً، كما أنه لا مجال للاستدلال بأصول تجارية لمحلات أخرى لأن لكل محل مميزات و عناصره.

وحيث إن طلب الفوائد القانونية يبقى غير مبرر لأنه لا يمكن التعويض عن نفس الضرر مرتين .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنياً انتهائياً و حضورياً.

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مبدئياً مع تعديله وذلك بجعل التعويض عن الإفراغ محدد في مبلغ 385000 درهم مع جعل الصائر بالنسبة .