

Indemnité d'éviction : le juge du fond apprécie souverainement la valeur des éléments du fonds de commerce sur la base du rapport d'expertise (CA. com. Casablanca 2024)

| Identification | | | |
|---|--|---|-------------------------------|
| Ref 57531 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 4865 |
| Date de décision 20241016 | N° de dossier 2024/8219/4197 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Extinction du Contrat, Baux | | Mots clés Restitution du pas-de-porte, Rapport d'expertise, Perte de clientèle, Indemnité d'éviction, Extinction du contrat de bail, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Contestation de l'expertise, Bail commercial, Appréciation souveraine du juge, Améliorations et réparations | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Saisi d'un appel contestant le montant d'une indemnité d'éviction commerciale, la cour d'appel de commerce examine la force probante d'un rapport d'expertise et la nature des sommes versées au bailleur en début de contrat. Le tribunal de commerce avait prononcé l'éviction du preneur moyennant une indemnité calculée par un expert, tout en écartant sa demande en restitution d'une somme payée pour le droit d'exploiter les lieux. Le preneur appelant critiquait la méthode d'évaluation de l'expert, la jugeant sous-évaluée, et revendiquait le remboursement de ladite somme comme une conséquence de l'éviction. La cour retient que l'expertise, qui s'appuie sur des éléments objectifs tels que les déclarations fiscales des quatre dernières années pour évaluer la perte de clientèle en application de la loi n° 49-16, ne peut être écartée par de simples allégations de l'appelant non étayées par des preuves contraires. Elle juge par ailleurs que la somme versée pour le droit d'exploitation ne peut être restituée, dès lors que le preneur ne rapporte pas la preuve d'un accord contractuel prévoyant un tel remboursement à la fin du bail. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة م.خ.م. بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 29/7/2024 تستأنف بمقتضاه الحكمين الصادرين عن المحكمة التجارية بالرباط الحكم التمهيدي عدد 63 بتاريخ 31/01/2023 والحكم القطعي بتاريخ 03/07/2024 تحت عدد 2390 ملف عدد 3796/8207/2023 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى الأصلية والمضادة و في الموضوع و في الطلبين معا بإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن ب بلوك T7 رقم 23 القامرة حي يعقوب المنصور الرباط هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه مقابل تعويض إجمالي عن فقدانه الأصل التجاري قدره 257.300,00 درهم يؤديه لفائدته المدعي وجعل الصائر مناصفة بين الطرفين ورفض باقي الطلبات .

في الشكل :

و حيث قدم الاستئناف و وفق للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والذي عرض من خلاله أن المدعى عليه يكتري منه المحل الكائن ب بلوك T7 رقم 23 القامرة حي يعقوب المنصور الرباط و انه يرغب في استرجاعه لاستغلاله شخصيا و أنذر المدعى عليه و الذي توصل بالإنداز بتاريخ 1472023 دون ان يستجيب ملتصا بالحكم بالمصادقة على الإنذار و إفراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه و لو بإذنه من المحل التجاري بكل مشتملاته والكائن ب بلوك T7 رقم 23 القامرة حي يعقوب المنصور الرباط وذلك لاستغلاله شخصيا و تحميل المدعى عليه الصائر و أرفق المقال بصورة من عقد كراء و إنذار و محضر تبليغه.

و بناء على جواب نائب المدعى عليها بجلسة 1712024 مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسوم القضائية، أكد من خلاله ان العارضة اجابت عن الإنذار و ما يستتبعه من تعويض عن فقدان الأصل التجاري و في المقال المضاد فإنه يتبين للمحكمة من المرفقين 2 و 3 أن المدعي سبق أن توصل من الممثل القانوني للعارضة بشيكين بقيمة 200.000.00 درهم من أجل الإذن له بإقامة أصل تجاري بالمحل المذكور و ان المطالبة باسترجاعه سترتب عنه اندثار الأصل التجاري مما سيكون معه عادلا إرجاع المبلغ المذكور، و ان المطالبة بالإفراغ سترتب عنه ضرر كبير للعارضة متصل بتوقفها عن ممارسة نشاطها لمدة غير محددة بالإضافة إلى مصاريف الانتقال من المحل و هي كلها عناصر منصوص عليها بقوة القانون و يجب مراعاتها و بخصوص التعويض المستحق عن الاصلاحات و التحسينات المدخلة على المحل فإن العارضة قد أصلحت المحل ليتماشى مع طبيعة الخدمات التي تقدمها، و هو عنصر يلزم مراعاته، كما يجب مراعاة فقدانها لزبائنها عند الافراغ ملتصمة بالحكم بأداء المدعي أصليا لها مبلغ 200.000.00 درهم الذي يمثل المبلغ المدفوع للمدعي الأصلي مسبقا مقابل الحق في تأسيس الأصل التجاري و الحكم تمهيدا بإجراء خبرة حسابية تسند الخبير مختص لتحديد التعويض المستحق عن ضرر الإفراغ و قيمة الأصل التجاري و نفقات الاصلاحات و التحسينات المدخلة على المحل بالإضافة إلى التعويضات عن فقدان الأصل التجاري و مصاريف الانتقال من المحل مع حفظ حقها في الادلاء بمستنتجات بعد الخبرة و تحميل الصائر من يجب.

و بناء على مذكرة نائب المدعي بجلسة 2412024 و التي أسند فيها النظر للمحكمة .

بناء على الحكم التمهيدي عدد 63 الصادر بتاريخ 2024/01/31 عن هذه المحكمة و الذي قضى باجراء خبرة تقويمية عهد بها الى الخبير محمد (ي.).

و بناء على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير محمد (ي.) و الذي خلص فيها الى ان المدعي فرعيًا يستحق تعويضًا عن الزبناء و الرواج التجاري قدره 89.000,00 درهم و عن الحق في الكراء 126,000,00 درهم و عن العناصر المادية 25.000,00 درهم و عن المصاريف المختلفة 17,3000,00 درهم

و بناء على مذكرة المستنتجات المثلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 2024/05/15 أكد فيها أن الخبرة المنجزة من طرف الخبير جاءت موضوعية ومحترمة لمقتضيات المادة 63 من قانون مرم ملتها المصادقة على تقرير الخبير وجعل الصائر على من يجب قانونا .

و بناء على مذكرة مستنتجات عقب الخبرة المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 2024/05/15 و التي أكد فيها أن الخبير اعتمد على التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة عند تحديده معدل رقم المعاملات خلالها في مبلغ 178,058,94 درهم، وبناء على هذا المبلغ حدد قيمة التعويض عن فقدان عنصر الزبائن والسمعة التجارية بنسبة 50% في مبلغ 89,000,00 درهم، في حين أنه بالنظر لمدة استغلال المحل والتي تزيد عن 15 سنة، سيكون معامل فقدان عنصر الزبائن والسمعة التجارية أكثر من نسبة 50% والتعويض عنه سيكون أكثر مما حدده السيد الخبير وحيث إن هذا الأخير حدد قيمة العناصر المادية الثابتة غير المنقولة من تحسينات وإصلاحات في مبلغ جزافي قدره 25,000,00 درهم دون أن يأخذ بعين الاعتبار الفواتير المدلى بها من طرف الممثل القانوني للعارضة، والتي بالاطلاع عليها وعلى الصور الفوتوغرافية للمحل كما تسلمه هذا الأخير، سيتبين للمحكمة الموقرة أن قيمة الإصلاحات والتحسينات بلغت أزيد من 73,000,00 درهم ولم تتعرض لاندثار كبير ينقص من قيمتها كما هو ثابت من خلال النظر للحالة الحالية للمحل، لذلك سيكون من الصواب أن تعاد المهمة للسيد الخبير وحيث إن السيد الخبير حدد قيمة التعويض عن فقدان الحق في الكراء وحق استغلال المحل بسومة كرائية شهرية مماثلة (5.000,00 درهم في 126,000,00 درهم على أساس أن أسعار الكراء الحالية التي قدرها ما بين 8.000,00 و 9.000,00 درهم لمحل مشابه للمحل موضوع النزاع الذي سبق أن حدد السيد الخبير مساحته في حوالي 56 متر مربع، والحال أن مساحة المحل تبلغ 126 متر مربع والمحلات المشابهة له تتراوح سومتها الكرائية ما بين 12.000.00 و 13,000,00 درهم، وهو ما لم يتحقق منه السيد الخبير ولم يدلى بما يفيد ذلك، مما سيؤثر أيضا على حساب مصاريف البحث عن محل تجاري آخر، الأمر الذي يستدعي ارجاع المهمة الى السيد الخبير أو استبداله وحيث إن الممثل القانوني للعارضة صرح شفويا للسيد الخبير بأنه تزامنا مع كراء المحل، سبق له أن سلم إلى المدعي (مالك المحل شيكين بنكيين أحدهما بمبلغ 50.000.00 درهم وآخر بمبلغ 150.000,00 درهم أي ما مجموعه 200.000,00 درهم عن الحق في استغلال المحل وأدلى للسيد الخبير بصورتين لهذين الشيكين المرفقتين بتقرير الخبرة، غير أن هذا الأخير لم يضيف هذا المبلغ عند حسابه قيمة التعويض عن فقدان حق استغلال المحل. لذلك تلتمس في الشكل اسناد النظر و في الموضوع بإرجاع المأمورية إلى السيد الخبير قصد الوقوف من جديد على النقاط المهمة المشار إليها أعلاه والتي أغفلها عند إنجازها لمهمته، أو استبداله بخبير آخر.

و بناء على مذكرة جواب المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 2024/05/29 أكد فيها ما سبق ملتما استبعاد ما جاء في مستنتجات المدعى عليها وتمتيعه بما جاء في مستنتجاته و المصادقة على تقرير الخبرة و يجعل الصائر على من يجب قانونا

و بناء على مذكرة تعقيب على المستنتجات المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 2024/05/29 أكدت فيها ما سبق ملتسنا أساسا ارجاع المأمورية الى السيد الخبير و احتياطيا في حالة المصادقة على تقرير الخبرة اخذ بعين الإعتبار قيمة الشيكين البنكيين المحددة في 200.000,00 درهم المؤداة من طرف العارضة لفائدة المدعي مقابل الحق في استغلال المحل والحكم على هذا الأخير بارجاعها لفائدة العارضة الى جانب ما حدد السيد الخبير من تعويض اجمالي

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة : في السبب الأول من أسباب الاستئناف المتعلق بتقرير الخبرة والتعويض المحكوم به على أساسها : ارتأت

المحكمة الابتدائية التجارية المصادقة على الخبرة التقويمية المنجزة من طرف الخبير محمد (ي.)، وتعبا لذلك قضت بأداء المستأنف عليه لفائدة العارضة مبلغ التعويض المحدد من قبل الخبير في 257.300,00 درهم ، وإن الخبير لما اعتمد على التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة عند تحديده معدل رقم المعاملات خلالها في مبلغ 178.058,94 درهم، وبناء على هذا المبلغ حدد قيمة التعويض عن فقدان عنصر الزبائن والسمعة التجارية بنسبة 50% في مبلغ 89.000,00 درهم، في حين أنه بالنظر لمدة استغلال المحل والتي تزيد عن 15 سنة، سيكون معامل فقدان عنصر الزبائن والسمعة التجارية أكثر من نسبة 50% والتعويض عنه سيكون أكثر مما حدده الخبير ، وإن هذا الأخير لما حدد قيمة العناصر المادية الثابتة غير المنقولة من تحسينات وإصلاحات في مبلغ جزافي قدره 25,000,00 درهم ، دون أن يأخذ بعين الاعتبار الفواتير المدلى بها من طرف الممثل القانوني للعارضة، والتي بالاطلاع عليها وعلى الصور الفوتوغرافية للمحل كما تسلمه هذا الأخير، سيتبين للمحكمة الموقرة أن قيمة الإصلاحات والتحسينات بلغت أزيد من 73.000,00 درهم ولم تتعرض لاندثار كبير ينقص من قيمتها كما هو ثابت من خلال النظر للحالة الحالية للمحل ، وإن الخبير لما حدد قيمة التعويض عن فقدان الحق في الكراء وحق استغلال المحل بسومة كرائية شهرية مماثلة (5.000,00 درهم في 126,000,00 درهم على أساس أن أسعار الكراء الحالية التي قدرها ما بين 8.000,00 و 9.000,00 درهم لمحل مشابه للمحل موضوع النزاع الذي سبق أن حدد السيد الخبير مساحته في حوالي 56 متر مربع (الطابق الأرضي، والحال أن مساحة المحل تبلغ 126 متر مربع باحتساب مساحة الطابق الأرضي ومساحة البهو تحت أرضي والسدة العلوية والمحلات المشابهة له تتراوح سومتها الكرائية ما بين 12.000,000 و 13.000,00 درهم، وهو ما لم يتحقق منه الخبير ولم يدلي بما يفيد ذلك مما سيؤثر أيضا على حساب مصاريف البحث عن محل تجاري اخر ، وإن ما قيل أعلاه يجعل الخبرة المنجزة وإن كانت قد أنجزت وفق مقتضيات الأمر، التمهيدي غير مستوفية لكافة الشروط الموضوعية لأن الخبير أغفل المساحة الحقيقية للمحل كما أغفل التحقق من السومة الكرائية للمحلات المشابهة للمحل المراد إفراغ العارضة منه ، فضلا عن أنه لم يأخذ بعين الاعتبار الفواتير المدلى بها من طرف الممثل القانوني للعارضة وصور المحل قبل وبعد إدخال العارضة عليه مجموعة الإصلاحات التي لم تتعرض لاندثار كبير ولم تنقص قيمتها كما هو ظاهر من الصور، الأمر الذي يتعين معه عادة إنجاز خبرة تقويمية أخرى خلال مرحلة الاستئناف

في السبب الثاني من أسباب الاستئناف المتعلق بعدم الحكم بإرجاع قيمة الشيكين البنكيين المحددة في مبلغ 200.000,00 درهم : إن المحكمة الابتدائية التجارية ارتأت عدم الاستجابة لطلب العارضة بصفتها مدعي فرعيًا باستحقاقها لمبلغ شيكين بنكيين أحدهما بمبلغ 50.000,00 درهم والثاني بمبلغ 150.000,00 درهم أي ما مجموعه 200.000,00 درهم عن الحق في استغلال المحل وعللت رفضها لهذا الطلب بكون المدعي فرعيًا (العارضة) لم يدل بما يفيد سحب المدعى عليه فرعيًا للشيكين البنكيين المذكورين، وهو ما يعني أنها ارتأت أن العارضة تستحق إرجاع قيمة الشيكين البنكيين لفقدان الحق في استمرارية استغلال المحل نتيجة الإفراغ غير أن مؤيدات طلبها كانت كافية ، وإن المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط لم تشعر العارضة بالإدلاء بما هو كاف لتكوين قناعتها حول استحقاقها لاسترجاع قيمة الشيكين البنكيين، بالرغم من أنه بالرجوع إلى مكتوبات المستأنف عليه سيتضح أنه أقر بتسلمه للشيكين البنكيين ، وأنه بالرغم مما أثير أعلاه، فإن العارضة تلتزم بالإدلاء بما يفيد سحب المستأنف عليه للشيكين البنكيين حتى تؤيد طلبها ، ملتزمة بالحكم بقبول الطلب وموضوعا أساسا بتأييد الحكم المستأنف م تعديله برفع مبلغ التعويض الإجمالي المستحق عن الإفراغ وبأداء المستأنف عليه لفائدة العارضة قيمة الشيكين البنكيين المذكورين أعلاه وجعل الصائر على المستأنف عليه واحتياطيا بإجراء خبرة تقويمية جديدة يُعهد بها إلى خبير مختص يراعي فيها ما أغفلته الخبرة المنجزة في المرحلة الابتدائية.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 25/9/2024 جاء فيها ان المستأنفة ترى بان الخبرة المنجزة وان تمت وفق مقتضيات الامر التمهيدي فإنها لم تأت مستوفية لكافة الشروط الموضوعية وبالتالي فان التعويض المحكوم به على أساسها لم يكن منصفًا لها ملتزمة إعادة إنجاز خبرة تقويمية أخرى خلال مرحلة الاستئناف ، وترى بالمستأنفة كذلك بان من حقها كذلك استرجاع قيمة شيكين تسلمها المدعي والمحددة في مبلغ 200.000 درهم عن الحق في استغلال المحل، ملتزمة في الأخير بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله برفع مبلغ التعويض الإجمالي المستحق عن الإفراغ وبأداء المستأنف عليه لفائدتها قيمة الشيكين واحتياطيا خبرة تقويمية جديدة يعهد بها الى خبير مختص يراعي فيما ما اغفلته الخبرة المنجزة في المرحلة الابتدائية ، و أن ما تراه المستأنفة مردود عليها وغير مرتكز على أي أساس ذلك انه سبق لها ان تقدمت بنفس الدفوعات في المرحلة الابتدائية وبان المحكمة استبعدتها

واعرضت عنها لعدم جديتها، وبأن هدف المستأنفة من اثاره هذه الملاحظات انما المراد منه تطويل الإجراءات وتعطيل المسطرة كعادته في مجموعة من المساطر وذلك لكسب الوقت وللإستفادة أكثر ما يمكن من استغلاله للعين موضوع النزاع والبقاء فيه، و ان المستأنفة تعترف صراحة في مقالها بأن الخبرة المنجزة قد انجزت وفق مقتضيات الأمر التمهيدي ، وان هذا الإقرار الصادر عن المستأنف كاف للقول بموضوعية تقرير الخبير ومصادفته للصواب ، وان الملتمس الأخير للمستأنفة والتي تطلب فيه بالأساس المصادقة على تقرير الخبرة لا يدع مجالاً للشك للقول بان الخبرة جاءت متطابقة والمقتضيات القانونية ، وانه بالرجوع لتقرير الخبير نجد انه تقيد حرفياً بما طلب منه في الحكم التمهيدي ولم يزغ عن ذلك قيد انملة وبالتالي جاء خبرته متطابقة للقانون ولا يشوبها شائبة وليس فيها ما يعاب عنها ، و ان ما توصل اليه السيد الخبير في تقريره كان عين الصواب واعتمد في ذلك على موقع المحل ومساحته والمنطقة الموجودة بها وبكل الظروف المحيطة به وان ما خلص اليه السيد الخبير هو المتعارف عليه من جل الخبراء وبان المحكمة تعرف ذلك علم اليقين من خلال الممارسة اليومية والتقارير التي ترد عليها في اطار عملها المعتاد وحيث انه لا يختلف اثنان على ان الخبرة المنجزة في الموضوع كانت طبقاً للقانون ووفق المعايير المتعارف عليها وسط الخبراء، أما فيما يخص التحسينات فلقد حدد الخبير قيمتها وذلك انها تفقد قيمتها مع مرور الزمن نتيجة الاستغلال ، و انه واجمالاً للقول فان السيد الخبير وبحكم تخصصه جاء خبرته وفق القانون وكانت موضوعية اذ لا مست الموضوع من كل جوانبه وبانه حتى لا يمكن ان تفقده المستأنفة نتيجة إقرارها سوف تكسبه المحل الجديد خلال السنة الأولى من الاستغلال ، و ان المبلغ المقترح من طرف السيد الخبير بالنسبة للمحل كان بالمراعاة للموقع والمساحة وكل الظروف المحيطة به هو المبلغ المتعارف عليه والمتوصل اليه من طرف عدة خبراء في ملفات مماثلة ، و انه ولكل غاية مفيدة تجدون رفقة هذه المذكرة بتقريرين لخبرتين في ملفين تجاريين، و ان المنوب عنه سبق وان ادلى للمحكمة في المرحلة الابتدائية بنسختين من حكمين ابتدائيين تعترف فيه المستأنفة نفسها فان المحل التي تستغله بالبراءة سومتها مرتفعة بالمقارنة مع موقع المحل الذي يتواجد بحي شعبي ومساحته ضيقة، وعليه، فان المجلس سيقوم باستبعاد وعدم اعتبار دفعات المستأنفة والاعراض عنها لعدم جديتها والقول تبعاً لذلك بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى بالمصادقة على تقرير الخبير السيد محمد (ي.) ، و انه وبخصوص مبلغ الشيكين والتي تزعم المستأنفة انه كان مقابل الحق في استغلال المحل هو امر مردود عليها ولا يستقيم وواقع الحال، و ان عقد الكراء قد تم عن طريق موثق وبان الممثل القانوني للمستأنفة والذي يعتبر خبيراً في المحاسبة وله دراية كبيرة بالقانون كيف فاته تضمين ذلك بعقد الكراء او بعقد مستقل ان كان ما يدعيه ويزعمه صحيحاً ، و ان المستأنفة تروم من اثاره مبلغ الشيكين والتي لا علاقة لهم بالمحل او بالبراءة لا من قريب أو بعيد الاثراء على حساب المنوب عنه ، وان المستأنفة ملزمة بإثبات ما تدعيه ذلك ان البيئة على من يدعي الحق وانه وفي غياب حجة دامغة يبقى ما اثارته المستأنفة لا أساس له من الصحة وبان المجلس سيقول باستبعاد و عدم اعتباره لعدم جديته ، و انه ولكل غاية مفيدة فان المنوب عنه يدلي لمجلسكم الموقر بمعاملة وتحويلات بنكية بينه وبين المستأنفة لا علاقة لها بعقد الكراء الشيء الذي يكذب مزاعم وادعاءات المستأنفة ، ملتصاً بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به ابتدائياً وجعل الصائر على المستأنفة.

ولناء على مذكرة تعقيب على جواب المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبيها بجلسة 09/10/2024 تؤكد ما جاء في مقالها الإستئنافية وتلتمس الحكم وفق ملتصاتها المسطرة في مقالها الإستئنافية.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها بجلسة 09/10/2024 فتقرر اعتبار الملف جاهزاً و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 16/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأوجه استئنافية المسطرة أعلاه.

وحيث انه بخصوص السبب المتعلق بكون الخبرة المنجزة خلال مرحلة البداية من طرف الخبير محمد (ي.) غير موضوعية و مجحفة و انها حددت التعويض بشكل جزافي . فإنه بالاطلاع على تقرير الخبرة و التي اعتمدت عليها المحكمة في تحديد التعويض المحكوم به مادام ان المحكمة يبقى لها كامل الصلاحيات في الأخذ بالخبرة او استبعادها في اطار سلطتها التقديرية بعد ان بينت العناصر التي استندت اليها فانه بالرجوع الى الخبرة يلقى ان الخبير قد اعطيا وصفا كاملاً للمحل التجاري من حيث الموقع و هو عبارة عن محل

تجاري كائن ببلوك T7 رقم 23 القامة حي يعقوب المنصور الرباط يتكون من طابق أرضي للعمارة مساحته تقدر بحوالي 56,00 م زيادة على بهو تحت أرضي وسدة علوية. وهو منقسم إلى جزئين وله بابين من الالمنيوم والزجاج : الجزء الأول صغير المساحة معد لخدمات CASH PLUS وهو حاليا في حالة تشغيل ؛ والجزء الثاني غير مشغل يوجد حاليا في حالة إصلاح و ارفق تقريره بصور فوتوغرافية ويتواجد بحي يعرف رواج لا بأس به و انه بالنظر الى وضعية المحل التجاري و موقعه و مزايه فان ما حددته المحكمة في اطار سلطتها التقديرية من قيمة الحق في الكراء في مبلغ 126.000 درهم و هو تقويم يبقى متوافقا ووضعية المحل الذي يتواجد بمنطقة مشابهة و اعتبارا للفرق بين السومة المكترى بها المحل (5000 درهم شهريا) و السومة الحالية لمحل مماثل (8500 درهم شهريا) وهو تقويم يبقى متوافقا مع مدة الكراء - منذ سنة 2009- و السومة الكرائية و موقع المحل و بخصوص عنصر الزبناء و السمعة التجارية فإن الخبير كان موقعا عندما حدد هذا التعويض في مبلغ 89.000 درهم معتمدا في ذلك على الرواج الذي يتميز به المحل و المدة التي استغلها و السمعة و الشهرة التي اكتسبها كما انه انطلق من التصاريح الضريبية لأربع سنوات الاخيرة طبقا لمقتضيات المادة 7 من القانون 49.16 التي أوجبت الإدلاء بالتصاريح الضريبية عن السنوات الأربع الأخيرة و التي على أساسها يتم الوقوف على حقيقة ما حققه المحل من أرباح التي تؤخذ عند تحديد العنصر المذكور و بالنسبة للتحسينات و الإصلاحات فان ما حددته المحكمة من تعويض في مبلغ 25.000 درهم يبقى موضوعيا بالنظر الى التحسينات التي يتوفر عليها المحل و بخصوص تكاليف الانتقال فقد حددها الخبير في مبلغ 17.000 درهم و الذي يبقى تعويضا مناسباً نظرا لما يتطلب ذلك من مصاريف و بالمقارنة مع التجهيزات التي يتوفر عليها المحل و المصاريف التي يتطلبها لنقلها.

و حيث إن الطرف المكتري- الطاعن- ، لم يدلي بأية وثيقة أو حجة كافية لدحض ما تضمنته الوثائق و الخبرة المعتمدة او ما يؤيد الامر بإجراء بخبرة مضادة او ينهض حجة على افراغ محتواها الفني او الموضوعي و بقية منازعته فيها مجردة، مما يجعل ما حدد من تعويض لفائدة الطاعنين جاء مناسباً لعناصر التقدير المشار اليها أعلاه و يتعين تبعا لذلك رد ما تمسكوا به من دفع بخصوص الخبرة المنجزة.

و حيث انه بخصوص السبب المؤسس على استرجاع مبلغ 200.000 درهم المتعلق بحق استغلال المحل. فان الطاعن لم يدلي بما يفيد الاتفاق على استرجاع هذا المبلغ عن نهاية عقد الكراء و ان تقديمه كمبلغ عن استغلال المحل لا يستوجب بالتبعية استرجاعه عند نهايته امام خلو الملف من أي اتفاق على ذلك مما يكون معه السبب المتمسك به يبقى على غير أساس و يتعين رده.

و حيث انه تبعا لما تم بسطه أعلاه فانه يتعين تبعا لذلك رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف.

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