

Indemnité d'éviction : Le juge du fond apprécie souverainement le montant de la réparation due au preneur et n'est pas lié par les conclusions du rapport d'expertise (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68590	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1053
Date de décision 20200304	N° de dossier 2020/8206/647	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Reprise pour usage personnel, Réforme du jugement, Pouvoir souverain d'appréciation, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Éléments incorporels, Droit au bail, Bail commercial, Absence de déclarations fiscales	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel relatif à la fixation d'une indemnité d'éviction commerciale, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modalités d'évaluation du préjudice du preneur en l'absence de documents comptables. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise et fixé une indemnité inférieure à celle proposée par l'expert judiciaire.

L'appelant contestait d'une part la régularité du congé, notifié par le clerc d'un commissaire de justice, et d'autre part le caractère insuffisant de l'indemnité allouée. La cour écarte le moyen de procédure en jugeant valable la notification effectuée par le clerc, dès lors que l'acte est visé par le commissaire de justice.

Sur le fond, elle retient que l'absence de production par le preneur de ses déclarations fiscales des quatre dernières années prive de base légale l'évaluation des éléments incorporels du fonds de commerce, tels que la clientèle et l'achalandage. Exerçant son pouvoir souverain d'appréciation, la cour procède à une nouvelle liquidation du préjudice, en retenant la valeur du droit au bail mais en réduisant forfaitairement la réparation des autres éléments faute de justificatifs probants.

Elle rappelle à ce titre que le droit d'entrée versé par le preneur ne constitue pas un poste de préjudice autonome mais un simple plancher pour le calcul de l'indemnité globale, en application de l'article 7 de la loi n° 49-16. Le jugement est en conséquence confirmé dans son principe mais réformé quant au montant de l'indemnité, qui est rehaussé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به عمر (أ.) بواسطة دفاعه بتاريخ 14/01/2020 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03/12/2019 تحت عدد 11622 ملف عدد 5328/8206/2019 و القاضي :

في الطلب الأصلي: في الشكل: بقبول الطلب

و في الموضوع: بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه عمر (أ.) بتاريخ 21/01/2019 وإفراغه هو أو من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء، وبتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الطلب المضاد: في الشكل: بقبول المقالين المضاد والإصلاحي.

و في الموضوع: بأداء المدعى عليها فرعيا مينة (ب.) لفائدة المدعي فرعيا عمر (أ.) مبلغ 460.000,00 درهم كتعويض عن الضرر الناجم عن إفراغه من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء وبتحميلها الصائر، ورفض باقي الطلبات.

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف فيكون المقال الاستثنائي مستوفيا للشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة مينة (ب.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها تملك المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء، وان المدعى عليه يشغله على وجه الكراء بسومة شهرية محددة في 800 درهم، وأنها ترغب في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي، لذلك وجهت للمدعى عليه إنذارا بواسطة مفوض قضائي تنذره من خلاله برغبتها في استرجاع المحل وأمهله ثلاثة أشهر لإفراغ المحل هو ومن يقوم مقامه، وأن المدعى عليه لم يستجب لفحوى الإنذار الذي توصل به بتاريخ 21/01/2019 رغم فوات الأجل المضروب له، لأجل ذلك التمس المدعية قبول الطلب شكلا، وموضوعا التصريح بالمصادقة على الإنذار الموجه للمدعى عليه والحكم تبعا لذلك بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء ، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وبتحميل المدعى عليه الصائر.

وبجلسة 14/05/2019 أدلى نائب المدعية بمذكرة ووثائق أرفقها بالإنذار مع محضر تبليغه، وبصورة شمسية من شهادة الملكية.

و بناء على إدلاء المدعى عليها بمذكرة جوابية مع مقال مضاد بواسطة نائبيها بجلسة 25/06/2019 جاء فيها أن المدعية بادرت إلى توجيه إنذار ثان بعد الإنذار موضوع الدعوى توصل به بتاريخ 20/02/2019 تطلب فيه الإفراغ بسبب عدم أداء الكراء، موضحا أن توجيه الإنذار

الثاني يجعل الدعوى الحالية غير مقبولة بمعنى أنها تنازلت عن الإنذار الأول موضوع الدعوى الحالية، مما يتعين معه التصريح بعدم قبول الدعوى، وأن ممارسة حق الاسترجاع من أجل الاستعمال الشخصي محكوم بشروط محددة في المادة 7 من القانون رقم 49.16 مما يلزم المحكمة التأكد من توافر هذه الشروط و التصريح بما يقتضيه القانون، وأن ممارسة هذا الحق يرتب كذلك عدة التزامات لفائدة المكتري وفق قانون رقم 49.16 وأن تحديد التعويض الكامل يخضع للمعايير المحددة بمقتضى المادة 7 من القانون أعلاه، ذلك أن هذا التعويض يشمل قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقاً من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه المكتري من تحسينات و إصلاحات و ما فقده من عناصر الأصل التجاري كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل كما أن هذا التعويض يجب على ألا يقل عن المبلغ المدفوع مقابل الحق في الكراء المنصوص عليه في المادة 4 من نفس القانون، وحول المقال المضاد عرض فيه بأنه يتمسك بحقوقه المنصوص عليها في القانون رقم 49.16 وأنه يجب تعيين خبير مختص في الأصول التجارية تكون مهمته الانتقال إلى المحل التجاري الكائن برقم [العنوان] بالدار البيضاء ومعينته و وصفه وصفاً شاملاً من حيث الموقع و المساحة و النشاط التجاري الممارس به و تحديد قيمة الأصل التجاري من خلال تحديد عناصره المادية و المعنوية المشتملة على عنصر الزبناء و تحديد الإرباح و عناصر السمعة التجارية و عنصر الحق في الكراء إضافة إلى ما أنفقه المكتري من تحسينات و إصلاحات و مصاريف الانتقال للوصول إلى اقتراح التعويض المستحق لمالك الأصل التجاري من جراء الضرر الناجم عن الإفراغ، ملتزمة فيما يتعلق بإعلان الإنذار بعدم قبول الدعوى وحول المقال المضاد الأمر تمهيداً بتعيين خبير للقيام بالمهمة المذكورة أعلاه، مع حفظ حقه في التعقيب على الخبرة، وأرفق المذكرة بصورة من الإنذار الثاني.

وبناء على الحكم التمهيدي رقم 1356 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 16/07/2019 القاضي بإجراء خبرة عهد بها إلى الخبير السيد عمر (ن.) قصد تحديد التعويض المستحق عن الإفراغ.

وبناء على المقال الإصلاحية المؤداة عنه الرسوم القضائية المدلى به من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 24/09/2019 التمس بموجبه إصلاح مقاله المضاد وبتضمينه عنوان المحل الصحيح هو حي [العنوان] الدار البيضاء.

وبناء على تقرير الخبرة المودع بكتابة الضبط بتاريخ 07/11/2019 انتهى فيه الخبير إلى تحديد التعويض المستحق للمكتري في مبلغ 1.389.000,00 درهم، وذلك كالتالي:

التعويض عن حق الكراء: 615.000,00 درهم

التعويض عن ما أنفقه المكتري من إصلاحات وتزيين: 35.000,00 درهم

التعويض عن العناصر المعنوية 369.000,00 درهم

التعويض عن حق الدخول أو الساروت لشراء الأصل التجاري: 280.000,00 درهم

التعويض عن الإزعاج والتفكيك والانتقال جراء الإفراغ: 90.000,00 درهم.

وبناء على مذكرة التعقيب بعد الخبرة المدلى بها بواسطة نائب المدعى عليه لنائب بجلسة 12/11/2019 جاء فيها أن الخبرة جاءت مطابقة للفصل 63 من قانون المسطرة المدنية، وأن الأخذ برأي الخبير يندرج ضمن السلطة التقديرية للمحكمة وبإمكانها الرفع من قيمة التعويض، لذلك التمس الحكم بأداء المدعية أصلياً لفائدته مبلغ 1.400.000,00 درهم كتعويض مستحق عن الإفراغ مع تحميلها الصائر، والحكم بإلزام المكترية بإيداع مبلغ التعويض المحكوم به داخل أجل ثلاثة أشهر من التاريخ الذي يصبح الحكم قابلاً للتنفيذ وإلا اعتبرت متنازلة عن التنفيذ، والحكم أنه في حالة عدم إيداع المكترية لمبلغ التعويض داخل الأجل المذكور أعلاه بتحميلها جميع المصاريف القضائية المترتبة عن هذه المسطرة.

وبناء على مذكرة التعقيب بعد الخبرة المدلى بها بواسطة نائب المدعية بجلسة 26/11/2019 جاء فيها أساساً من حيث الشكل دفع يكون

الخبير ناقش منطوق الحكم التمهيدي واعتبر أنه لا يمكن اعتماد التصريحات الضريبية لتحديد قيمة الأصل التجاري، وأن المرجع في ذلك هو طريقة الملائمة والمقاربة الميدانية وبما أدلى به المكثري من بيانات ختامية حول مدخوله السنوي، وبالتالي تطبيق قاعدة تقدير قيمة الزبائن والسمعة التجارية حسب جدول FRANCIS LEFEBVRE □ وأن هذا السبب لوحده يجعل من الخبرة معيبة شكلا لكون الخبير تجاوز حدود مهمته وعمد إلى مناقشة أمر قضائي ألزمه بالتقيد بنقط محددة، واحتياطيا من حيث الموضوع، دفع بكون الخبير تجاوز حدود مهمته واستند في تحديد قيمة الأصل التجاري على عناصر غير واردة في الأمر التمهيدي منها مستوى الرقم القياسي لأسعار الإيجارات وأهمية ونوعية المرور ووقوف السيارات وحركة الراجلين أهمية الزبائن المحتملين مصاريف الربط بالماء والكهرباء، والحال أن الخبير ملزم بتنفيذ منطوق الحكم التمهيدي، وأنه بالرجوع إلى تقرير الخبير يلاحظ أنه جاء مخالفا لما نصت عليه المادة 7 وكذا لمنطوق الحكم التمهيدي، ذلك أن الخبير لم يعتمد في تقريره على التصريحات الضريبية للأربع سنوات الأخيرة واعتمد طرقا لا سند لها في القانون، ودون أن يرفق تقريره بأي مستند أو وثائق تدعم ما توصل إليه من نتيجة بل اكتفى بالمقاربة الميدانية وتصريحات السماسرة والوسطاء وتصريحات المدعى عليه، وأنه بخصوص التعويض عن الحق في الكراء حدد الخبير التعويض المستحق عن حق الكراء في مبلغ 615000 درهم اعتمادا على سومة كرائية حالية محددة في 11000 درهم حسب تصريحات السماسرة، وأن هذا المبلغ جد مبالغ فيه ولا يتناسب مع مساحة المحل ولا مع مكان تواجده. وأن ما اعتمده الخبير لا يستند على أي منطوق مقبول ولا أي معايير موضوعية، ذلك أن مساحة المحل موضوع النزاع لا تتعدى 8 أمتار مربعة ويتواجد بشوارع ضيق لا يعرف أية حركة، وبإجراء عملية حسابية بسيطة بقسمة المبلغ المقترح من طرف الخبير على مساحة المحل سنقف على أن قيمة المتر مربع تصل تقريبا إلى مبلغ 173000 درهم، وهو رقم فلكي ولا يوجد على مستوى مدينة الدار البيضاء أي محل تجاري تم بيعه بهذا مبلغ للمتر مربع، فبالأحرى أن يتعلق الأمر بمحل مكربى لا غير، وأن السومة الحالية بهذه المنطقة لا تتعدى 2200 درهم شهريا، وبالتالي فإن التعويض عن حق الإيجار يجب أن لا يتعدى 86000 درهم، وبخصوص التعويض عن فقدان عناصر الأصل التجاري اقترح الخبير عن فقدان عناصر الأصل التجاري من زبائن وسمعة تجارية تعويضا قدره 369000 درهم حصل عليه من حق الكراء الذي حدده في 615000 درهم مضروب في 60 في المائة، وأن ما خلص إليه لا يستند على أساس قانوني ومخالف لمقتضيات المادة 7 من قانون 16-49 التي تعتبر المرجع الوحيد في تقويم الأصول التجارية، إذ اعتمد على فرضيات ومعايير غير مقبولة كحركة المرور ووقوف السيارات وحركة الراجلين، في حين كان عليه أن يطلب من المدعى عليه مده بالتصريحات الضريبية والدفاتر المحاسبية وان اقتضى الحال الانتقال إلى إدارة الضرائب للاطلاع على تصريحاته الضريبية حتى يتمكن من تحديد التعويض المناسب والمستحق، وأن المبلغ المذكور يبقى من وحي خياله ولا يستند على أسس موضوعية ولا ينسجم مع مساحة المحل وموقعه ونوعية النشاط الممارس به، وفي غياب التصريحات الضريبية المعتمدة لاحتساب عناصر الأصل التجاري المنصوص عليها في المادة 7 وكذا الدفاتر المحاسبية الممسوكة بانتظام، فانه يتعين استبعاد الخبرة لهذا السبب أيضا، وأنه فيما يتعلق بالتعويض عن الانتقال ثم البحث عن مكان مماثل اعتبر الخبير أن هذا التعويض يشمل مجموع المصاريف المحتملة في حالة الإفراغ كتغطية مصاريف البحث عن محل ومصاريف الوسطاء والمصاريف الإدارية ومصاريف الضرائب وشبكة الكهرباء والماء والرخص الإدارية والتحسينات والديكور والتي حددها في مبلغ 90000 درهم، إلا أن هذا المبلغ جد مبالغ فيه إذ أن الأمر يتعلق بمحل صغير لا يتوفر على تجهيزات اللهم كونه خشبي لا يتعدى طوله مترا، واحدا وكرسيين من الخشب، وبالتالي لا تحتاج إلى هكذا مصاريف لنقلها إلى مكان آخر، وفيما يخص التعويض عن ما أنفقه المكثري من إصلاحات وتزيين التي حددها الخبير في مبلغ 35000 درهم، أنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة يتضح أن الخبير حددها جزافيا دون اعتماده على أي سند أو وثائق وبالتالي بالغ في مجاملة المدعى عليه، ولهذا السبب كذلك يتعين استبعاد الخبرة المنجزة. وأنه بخصوص التعويض عن حق الدخول الساروت، اقترح الخبير مبلغ 280000 درهم مع العلم انه لا يدخل ضمن عناصر الأصل التجاري و يخالف مقتضيات المادة 7 من قانون 16-49 والمادة 80 من مدونة التجارة، مؤكدا أن تقديرات الخبير استندت فقط على تصريحات المدعى عليه فرعيا وبعض السماسرة، وكان عليه على الأقل أن يرفق تقريره بالمستندات والوثائق لتدعيم خبرته، لأجل ذلك يتعين استبعاد خبرة الخبير عمر (ن.) لعدم موضوعيتها وعدم ارتكازها على أساس قانوني وواقعي، ملتصقا الأمر بإجراء خبرة ثانية تعهد لخبير مختص في الأصول التجارية مع إلزامه ببيان السند المعتمد عليه في تحديد كل عنصر من عناصر الأصل التجاري

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد عمر (أ.) جاء في أسباب استئنافه انه باطلاع

المحكمة على الإنذار المزعوم تبليغه يتبين أنه بلغ حسب ما هو ثابت من محضر التبليغ المرفق بمقال المصادقة بواسطة كاتب المفوض القضائي ، مما يخالف مقتضيات المادة 34 من القانون رقم 49.16 و هو الأمر الذي لم تنتبه إليه المحكمة مصدره الحكم الطعين ، مما يتعين معه إلغاؤه و الحكم تصديا برفض الطلب و انه ينعي على الحكم الابتدائي نقصان التعليل و هزالة التعويض المحكوم به ذلك أن محكمة الدرجة الأولى عللت حكمها " بخصوص التعويض عن الحق في الكراء ان الخبير اعتمد على متوسط السومة الكرائية المعمول بها في الوقت الراهن بخصوص المحلات المماثلة بنفس المنطقة التي واجد لها المحل موضوع الدعوى و حدها في مبلغ 11000,00 درهم الا انه عمد إلى تحديد التعويض باحتساب مدة خمس سنوات مع إضافة تعويض حق الدخول (الساروت) وهو تعويض غير مبرر على اعتبار ان مبلغ شراء الأصل التجاري يؤخذ بعين الاعتبار في تحديد التعويض الإجمالي لكي لا يقل عن مبلغ الشراء، و ان عنصرى الزبناء و السمعة التجارية تقاس قيمته ما بالنظر الى التصريحات الضريبية التي يدلي بها المكترى ، و انه لما للمحكمة من سلطة تقديرية في تحديد التعويض المستحق للمكترى و استنادا إلى طبيعة المحل و النشاط الممارس به و مدة استغلال الأصل التجاري به و استنادا لما تضمنه تقرير الخبرة من معطيات حول تقويم الأضرار الناجمة عن فقدان الأصل التجاري مع الأخذ بعين الاعتبار المؤاخذات أعلاه فان المحكمة ارتأت اعتماد الخبرة و بالتالي تحديد التعويض المستحق للمكترى جراء فقده الأصل التجاري في مبلغ 460000,00 درهما وأن السيد الخبير احترم في انجاز المهمة المسندة إليه كافة النقاط القانونية و الواقعية الواردة بالأمر التمهيدي إذ عمد إلى استدعاء كل الأطراف و تلقى تصريحاتهم و قام بالانتقال إلى المحل التجاري و أشار بكل موضوعية انه يوجد بحي بوجود و هو حي يعرف رواجاً اقتصادياً مميّزاً و المحل تمارس فيه تجارة الألبسة الخاصة بالنساء كباقي المحلات الموجودة بكثرة في هذه المنطقة التي تسمى " سوق الشمال " المعروفة كواجهة اقتصادية للوافدين من جميع المدن المغربية مما يزيد من أهمية موقعه الحيوي و النشاط الممارس فيه (تجارة ملابس النساء) و أن المحل التجاري يتكون من واجهة مزينة بتجهيزات عبارة عن كونطوار من الخشب مع كرسيين خاصين بالزبناء و بالداخل مجهز بجميع مستلزماته من رفوف لعرض الملابس النسائية و أن المحل التجاري يستغله العارض منذ سنة 2005 و قد وقف السيد الخبير بعد معاينة المحل التجاري و المحلات المجاورة و بعد استشارة بعض السماسرة الذين لهم روابط مباشرة بالسوق العقاري و التجاري لمنطقة حي بوجود و صرحوا له أن القيمة تصل إلى ما بين 7000.00 درهم و 15000.00 درهم حسب الموقع و المساحة أي بمعدل 11000.00 درهم و بالتالي حدد التعويض مراعاة للزيادة المتوقعة في أسعار السومة الكرائية في مبلغ 615000.00 درهما و حول التعويض عن عنصرى الزبائن و السمعة التجارية و لغياب التصريحات الضريبية للأربع سنوات الأخيرة و بعد استقراء آراء الحرفيين عبر الزيارات الميدانية التي قام بها ليحدد مبلغ 369000.00 درهم كتعويض عن ذلك أخذاً بعين الاعتبار نوعية الموقع الجغرافي للمحل و مساحته ، و مستوى الرقم القياسي لأسعار الإيجارات في المنطقة ، حجم التداول و النشاط التجاري للمحلات التجارية القريبة للأصل التجاري ، أهمية و نوعية حركة المرور و إنه يستغرب كيف لمحكمة البداية أن تحذف هاته العناصر من التعويض المستحق له بتعليل ضعيف ينزل منزلة العدم بالنظر لما ورد بتقرير الخبرة و عملاً بالمادة 7 من القانون رقم 49.16 و حول التعويض عن الانتقال و البحث عن مكان مماثل فقد حدد السيد الخبير مبلغ 90000.00 درهم و هو مبلغ لم يف بالغرض بحكم استحالة إيجاد محل في نفس المنطقة و بنفس الواصفات بثمن يقل عن 15000.00 درهم في الوقت الراهن و إنه ينعي على الحكم الابتدائي عدم الجواب على وسائل دفاعه على اعتبار أن محكمة البداية أعملت بشكل صريح سلطتها التقديرية في تحديد التعويض المستحق له دون الأخذ بما جاء في الخبرة في شأن عنصرى الزبائن و السمعة التجارية و دون أن تعطي تبريراً منطقياً و مقنعاً لذلك و للتقدير الذي انتهت إليه خاصة و أنها لم تأمر بإجراء خبرة ثانية حتى تتأكد من كون المبلغ المستحق للعارض هو خلاف ما ورد في الخبرة الأولى ، و إن التعويض المحكوم به اضر كثيراً بمصالح العارض خاصة و أن مبلغ شراء المفتاح يبلغ 280000.00 درهم و هو حق خالص للعارض و بإجراء عملية حسابية بين مبلغ التعويض مزال منه المبلغ أعلاه يتضح أن التعويض الذي ناب العارض حقيقة هو فقط 180000.00 درهم و هو لن يغطي حتى مصاريف الانتقال و الإصلاحات التي أجراها المستأنف على المحل التجاري و خاصة و أن جل الأكرية في المنطقة المتواجد بها المحل موضوع الدعوى الحالية لا تقل في الوقت الراهن عن 15000.00 درهم شهرياً و بالتالي فالمستأنف سيكون مضطراً للبحث عن محل آخر في حي آخر و بذلك سيفقد زبناه و سمعته و اسمه التجاري مما سيشكل ضرراً أكيداً له و لتجارته ملتصاً بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من إفراغ لعدم توفر شروط الاسترجاع للاستعمال الشخصي و أساساً التصريح و الحكم بتأييد الحكم الابتدائي جزئياً في ما قضى به مع الرفع من التعويض إلى مبلغ 1.389.000,00 درهما حسب ما خلصت إليه الخبرة المجراة ابتدائياً و تحمیل المستأنف عليها الصائر.

أرفق مقاله بأصل الحكم المستأنف و نسخة من القرار عدد 1112 .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها بجلسة 26/02/2020 جاء فيها أن المحكمة واستنادا الى مقتضيات المادة 66 من قانون المسطرة المدنية في فقرتها الأخيرة غير ملزمة بالتقيد بنتيجة الخبرة التي أمرت بها و أن المحكمة استعملت سلطتها التقديرية في تحديد التعويض المستأنف خاصة وان الخبير في خبرته لم يتقيد بمنطوق الحكم التمهيدي القاضي بتعيينه وخلص إلى نتائج معتمدا على طرق غير منصوص عليها في القانون 49.16 المتعلق بكراء المحلات التجارية ولا سيما المادة 7 منه ، مما يتعين معه رد الدفع المثار لعدم ارتكازه على اساس قانوني وواقعي سليم و من جهة اخرى فان التعويض المحكوم به يتناسب مع نوع النشاط الممارس بالمحل والمختص في بيع الملابس تحتية للنساء من النوعية العادية كما انه يتناسب مع مساحته التي لا تتعدى 8 أمتار مربعة وكذا مع موقعه المتواجد بزقاق لا يعرف اية حركية أو رواج تجاري ، ملتزمة رد الاستئناف و ابقاء الصائر على رافعه.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 26/02/2020 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 4/3/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه على النحو الوارد أعلاه .

حيث انه بخلاف ما تمسك به الطاعن فان تبليغ الانذار بواسطة كاتب المفوض القضائي يبقى مرتبا لكافة اثاره القانونية استنادا للمادة 34 من القانون 16_49 التي و لئن نصت على ان تتم الانذارات و الاشعارات بواسطة المفوض القضائي فانها لم تستثن ان يتم الاجراء بواسطة كاتب المفوض القضائي و بالتالي فان التبليغ المنجز من طرف كاتب المفوض القضائي يعتبر صحيحا و قانونيا (قرار محكمة النقض عدد 741 بتاريخ 16/8/12 في الملف التجاري عدد 350/3/2/2012 ، شريطة التأشير عليه من طرف المفوض القضائي .

و حيث دفع الطاعن بهزالة التعويض المحكوم به و أن محكمة البداية أعملت سلطتها التقديرية و لم تراع العناصر القانونية للتعويض.

و حيث انه باطلاع المحكمة على نتائج تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد عمر (ن.) تبين ان الامر يتعلق بمحل تجاري بحي [العنوان] الدار البيضاء يستغله الطاعن منذ سنة 2005 في نشاط بيع الملابس النسائية الجاهزة بالجملة و التقسيط بسومة شهرية قدرها 750 درهم و انه لا يمك دفعات حسابية و لا يتوفر على تصاريح ضريبية لاربع السنوات الاخيرة و المعول عليها قانونا كمؤشر لتحديد القيمة الحقيقية للأصل التجاري ، مما يكون معه التعويض المقترح بشأن العناصر المعنوية لا يستند على أساس قانوني سليم .

و حيث انه بخلاف ما تمسك به الطاعن فان استبعاد الحكم المستأنف للتعويض عن حق الدخول او ما يعرف بالساروت يبقى مؤسسا على اعتبار ان هذا المبلغ انما يؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد التعويض الاجمالي عن فقدان الاصل التجاري حتى لا يقل هذا التعويض عن المبلغ المدفوع عند شراء الحق في الكراء حسب ما تقضي به المادة 7 من قانون 16_49 التي اقرت على انه ارتباطا بما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة الرابعة و في حالة دفع مبلغ مالي مقابل الانتفاع بحق الكراء ابتداء من ابرام العقد فان قيمة التعويض التي يستحقها المكتري لا يمكن ان تقل عن المبلغ الذي سبق دفعه و انه استنادا لتقديرات الخبير المعين و بالنظر للموقع الجغرافي للمحل و طبيعة النشاط الممارس فان التعويض عن الحق في الكراء يبقى مناسبا بتحديد في 615.000 درهم يضاف اليه تعويضا عن العناصر المعنوية في حدود مبلغ 100.000 درهم لغياب التصاريح الضريبية المعتمدة قانونا في تقدير قيمة الارباح التي سيفقدتها المكتري جراء الافراغ كما يتعين تحديد التعويض عن التزيين في حدود مبلغ 10.000 درهم لعدم اثبات قيمة الاصلاحات المدعى بها و تحديد مبلغ 5000 درهم عن مصاريف التنقل ليكون مجموع التعويضات المستحقة نتيجة نزع اليد هو 730.000 درهم .

و حيث أن الحكم المستأنف قد صادف الصواب فيما قضى به مما يتعين تأييده مبدئيا مع تعديله وذلك برفع التعويض المحكوم به عن

الافراغ الى حدود مبلغ 730.000 درهم .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع :بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله و ذلك بالرفع من التعويض عن الافراغ الى مبلغ 730.000,00 درهم و جعل الصائر بالنسبة.