

Indemnité d'éviction : Le juge du fond dispose d'un pouvoir d'appréciation pour augmenter le montant de l'indemnité proposée par l'expert judiciaire (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56881	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4455
Date de décision 20240926	N° de dossier 2024/8219/3108	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Renouvellement, Baux		Mots clés Reprise pour usage personnel, Réévaluation de l'indemnité, Principe du contradictoire, Pouvoir d'appréciation du juge, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Droit au bail, Demande reconventionnelle, Contestation du rapport d'expertise, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour reprise personnelle et ordonnant l'expulsion d'un preneur commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la recevabilité d'une demande reconventionnelle en indemnité d'éviction et sur la validité d'une expertise judiciaire. Le tribunal de commerce avait validé le congé mais déclaré la demande reconventionnelle du preneur irrecevable pour défaut de paiement des frais de justice.

L'appelant soulevait la nullité du rapport d'expertise pour violation du principe du contradictoire et le caractère erroné de l'irrecevabilité de sa demande. La cour retient que l'effet dévolutif de l'appel, conjugué à la régularisation des frais en appel, rend la demande reconventionnelle recevable.

Elle écarte ensuite le moyen tiré de la nullité de l'expertise, considérant que l'expert a accompli les diligences nécessaires à l'information des parties au sens de l'article 63 du code de procédure civile. Usant de son pouvoir d'appréciation, la cour juge cependant le montant de l'indemnité d'éviction fixé par l'expert insuffisant et le réévalue en portant la base de calcul de la perte du droit au bail de trente-six à soixante mois de loyer.

La cour infirme donc le jugement sur la recevabilité de la demande reconventionnelle et, statuant à nouveau, fixe le montant de l'indemnité due au preneur, confirmant pour le surplus la validation du congé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد لحسن (أ.) بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 24/05/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 3334 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 19/03/2024 في الملف عدد 11073/8219/2022 القاضي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 06/07/2022 وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بزقة أبو السلط أندلوسي الرقم 236 المعاريف الدار البيضاء وتحمله صائر الطلب الأصلي ورفض الباقي وعدم قبول الطلب المقابل مع إبقاء الصائر على عاتقه.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المطلوبة أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المدعية كليرجانهنرييت (ك.) تقدمت بواسطة نائبيها بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها تملك العقار الكائن بزقة أبو السلط أندلوسي الرقم 234 المعاريف الدار البيضاء الذي يكتري فيه المدعى عليه منها المحل التجاري الكائن بزقة أبو السلط أندلوسي الرقم 234 المعاريف الدار البيضاء، بسومة كرائية قدرها 450 درهم شهريا دون رسم الخدمة الاجتماعية وليس لها دخل تعتاش منه ويصون كرامتها ولحاجتها الماسة به فإنها ترغب في استرجاع المحل التجاري المملوك لها للاستعمال الشخصي والكائن بعنوانها اعلاه وان المحل التجاري موضوع الطلب مقفل ومهمل لمدة تزيد عن عشرين سنة وقامت بإنذار المدعى عليه من اجل إفراغ المحل التجاري للاستعمال الشخصي وذلك بتاريخ 06/07/2022 ولم يبادر المدعى عليه الي افراغ المحل موضوع الطلب بالرغم من مرور الاجل القانوني المضروب في الانذار، ملتزمة الحكم بإفراغ المدعى عليه هو و شواغله و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بزقة أبو السلط أندلوسي الرقم 236 المعاريف الدار البيضاء تحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن تنفيذ الإفراغ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميلة الصائر.

وبناء على إدلاء المدعى عليه بمذكرة جوابية خلال المداولة بواسطة نائبه بجلسة 24/01/2023 التي جاء فيها أنه يتأكد للمحكمة بالرجوع إلى ملف النازلة أن المدعية تقدمت بالدعوى الحالية من أجل إفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري المشار إليه أعلاه للاستعمال الشخصي ويتأكد للمحكمة أن المدعية بادرت إلى توجيه إنذار إليه بتاريخ 2022/07/06 من أجل إفراغ المحل للاستعمال الشخصي ولا يخفى على أنه في حالة عدم استجابة المكترى للإنذار فإنه يحق للمكترى اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة للمصادقة على الإنذار ابتداء من تاريخ انتهاء الأجل المحدد في الإنذار وطالما أن الطلب الذي تقدمت به المدعية لا يهدف إلى المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ بتاريخ 2022/07/06، وأن الدعوى الحالية تبقى غير مقبولة شكلا لخرق الإجراءات المسطرية المنصوص عليها في المادة 26 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء المحلات التجارية ولا يخفى على المحكمة أن الإجراءات المنصوص عليها في المادة 26 من القانون المذكور هي قواعد أمر لا يجوز مخالفتها تحت طائلة عدم قبول الدعوى ومهما يكن من أمر، فإن الدعوى التي تقدمت بها المدعية تبقى متناقضة ذلك أنها تارة ترغب في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي، وفي هذا الإطار وجهت إنذارا بتاريخ

2022/07/06 و سبق له أن وجه جوابا إلى المدعية عن الإنذار المذكور موضحا لها أنه لا يرى أي مانع في استرجاع الأصل التجاري للاستعمال الشخصي شريطة منحه تعويض كامل يوازي القيمة الحقيقية للأصل التجاري المذكور بجميع عناصره المادية والمعنوية وتارة تزعم المدعية أنها ترغب في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي لكون المحل التجاري موضوع الطلب مقفل ومهمل لمدة تزيد عن 20 سنة وأن أول ما تجدر الإشارة إليه هو أن المدعية تتناقض في تصريحاتها، فتارة ترغب في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي، وتارة ترغب في استرجاع المحل لكونه مقفل وأدلت بحجج متناقضة مع الإنذار المبلغ بتاريخ 2022/07/06 ومن الثابت فقها وقضاء أنه من تناقضت أقواله وحججه بطلت دعواه، ذلك أن ما أخفته المدعى عليها على المحكمة بأنه يملك الأصل التجاري موضوع الإفراغ منذ ما يزيد عن عشرين سنة وبكيفية متواصلة وبدون انقطاع وفي هذا الإطار يحظى الأصل التجاري المملوك للعارض بنتقة كبيرة لدى الزبائن المتعاملين معه لاعتباره محل متخصص في بيع المجوهرات ويتوفر على سمعة تجارية راكمها العارض طوال فترة تفوق 20 سنة، كما أن الاسم التجاري المعروف به من ذلك الحين إلى يومنا هذا وفعلا في هذا الإطار قام بإنجاز معاينة تثبت الوضعية الحالية التي كان وما يزال الأصل التجاري المملوك له يحظى بها وهكذا يتضح بكل جلاء أن السبب المبني عليه الإنذار يبقى غير صحيح، كما يهدف الطلب الذي تقدمت به المدعية إلى استرجاع الأصل التجاري المملوك له الكائن بزنتقة أبو السلط الأندلسي 236 المعاريف بالدار البيضاء وذلك من أجل الاستعمال الشخصي ومن الثابت قانونا أنه يحق للمكري استرجاع المحل التجاري المتواجد بالعقار المملوك لديه من أجل الاستعمال الشخصي شريطة أن يمنح للمكثري تعويض كامل عن إنهاء عقد الكراء وأن يكون التعويض المستحق له تعويض كامل يغطي الأضرار اللاحقة به من جراء إفراغه للأصل التجاري المملوك لديه، وذلك عملا بمقتضيات المادة 7 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء المحلات التجارية، ملتزمة في المذكرة الجوابية عدم قبول الدعوى شكلا وموضوعا الحكم برفض الطلب واحتياطيا في المقال المضاد قبول هذا الطلب شكلا وموضوعا الحكم على المدعى عليها بأدائها له تعويضا مسبقا من الأضرار اللاحقة به من جراء الإفراغ قدره 100.000,00 درهم والحكم تمهيدا بإجراء خبرة يعهد بها إلى خبير مختص في تقويم الأصول التجارية لتحديد التعويض المستحق له عن الضرر الناجم عن الإفراغ حفظ حقه في تقديم طلباته النهائية على ضوء ما ستسفر عنه الخبرة.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 394 بتاريخ 07/03/2023، والقاضي بإجراء خبرة تقويمية لتحديد التعويض عن الإفراغ عهد أمر إنجازها للخبير السيد محمد (د.) الذي وضع تقريره الذي خلص فيه إلى أن التعويض المستحق عن الإفراغ هو 263.800,00 درهم.

وبناء على المذكرة بإسناد النظر لنائب المدعي التي تسند المدعية من خلالها النظر للمحكمة للبحث في الملف وفق ملتمساتها المسطرة بمقالها ووفق القانون و في احترام تام لحقوق الأطراف مع ما يترتب على ذلك قانونا.

وبناء على المذكرة التعقيبية بعد الخبرة لنائب المدعي عليه التي عرض من خلالها ان تقرير خبرة السيد محمد (د.) غير مقبول شكلا ويتعين التصريح ببطلانه حيث ستلاحظ المحكمة بالرجوع إلى تقرير الخبرة أن السيد الخبير لم يستدع الأطراف ووكلائهم طبقا لمقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية، و يبقى تقرير السيد محمد (د.) غير مقبول شكلا ويتعين التصريح ببطلانه والحكم من جديد بإجراء خبرة ثانية على خبير آخر، من حيث الموضوع فإن تقرير الخبير السيد محمد (د.) قد جاء مجحفا في حق العارض وغير موضوعي ومخالفا لمقتضيات ومنطوق الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة. حيث إن أول ما تجدر الإشارة إليه أن السيد الخبير حدد التعويض المستحق للعارض عن فقدانه للأصل التجاري المملوك لديه عن مبلغ 263,800,00 درهم بدون اعتماد العناصر الموضوعية لتحديد التعويض في المبلغ المذكور، ، وإن السيد الخبير لم يؤخذ بعين الاعتبار أثناء تحديد التعويض عن السمعة التجارية والمدة الزمنية التي قضاها العارض بالمحل كتاجر للمجوهرات والسمعة التي راكمها طوال هذه المدة، حيث بالإضافة إلى ذلك إن السيد الخبير لم يحدد التعويض عن التحسينات التي أدخلها العارض بالمحل التجاري المذكور وما تكبده من مصاريف من أجل إضفاء إصلاحات وتحسينات التي من شأنها جعل الأصل التجاري مؤهلا لممارسة النشاط التجاري المعد له كبيع للمجوهرات بمختلف أصنافها، وذلك مخالفة سافرة لمنطوق الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة، وحيث إن ما يدل أكثر فأكثر على انعدام الموضوعية في تقرير خبرة السيد محمد (د.) أنه حدد التعويض عن محل جديد للعارض بنفس المواصفات وفي نفس الموقع والتكاليف التي تحملها من أجل الحصول على محل جديد في نفس الحي بمبلغ 5.000,00 درهم دون أن يبين الأساس الواقعي والقانوني الذي اعتمده في تحديد السومة الكرائية للمحل من حيث الموقع والمواصفات بالمحل المذكور أعلاه، علما أن الأصل التجاري المملوك للعارض يتواجد بأحد

الأحياء الراقية بمدينة الدار البيضاء الذي هو حي المعاريف، وأنه لا يمكن بأي حال من الأحوال بأن شوهد في سنة 2023 كراء أصل تجاري بهذا الحي في حدود 5000,00 درهم ذلك أن المقارن عليه لدى الوكلاء العارضين بهذا الحي أن السومة الكرائية لا تقل عن 30.000,00 لمحل بنفس المساحة التي هي 58 متر مربع بالإضافة إلى ثلاث غرف ملحقة به وفناء، هذا وعلاوة على ذلك فإنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة أن السيد الخبير قد اعتمد في تحديد التعويض عن الإصلاحات والتحسينات التي أدخلها العارض عن المحل المذكور على مجرد تخمينات دون اعتماد الجزم واليقين في الخلاصة التي وصل إليها والتي هي عدم استحقاق العارض لأي تعويض عن هذا العنصر، ذلك أن العارض منذ أن اكترى المحل في غضون سنة 1974 إلى الآن لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يبقى المحل كيف ما هو دون أن يدخل عليه أي تغييرات طوال المدة المذكورة، ولا أدل على ذلك أن استمرار نشاطه بالمحل المذكور أعلاه منذ سنة 1974 إلى الآن لخير دليل على أنه كان يقوم دائما بإجراء إصلاحات وتحسينات عليه من أجل الاستمرار في مزاولة النشاط التجاري الخاص به، وبالتالي يبقى ما خلص إليه السيد الخبير بخصوص هذه النقطة غير صحيح ولا يمكن الأخذ به حيث إن ما يدل أكثر فأكثر على انعدام موضوعية خبرة السيد محمد (د.) هو أنه حدد مبلغ التعويض عن مصاريف البحث والانتقال إلى محل جديد بنفس الحي وبنفس المواصفات في مبلغ 10.000,00 درهم دون بيان العناصر الموضوعية التي اعتمدها في تحديد المبلغ المذكور، ملتصا بالحكم ببطلان خبرة السيد محمد (د.) والحكم بإجراء خبرة ثانية على يد خبير آخر يراعى فيها مبدأ الحضورية، ومن حيث الموضوع التصريح ببطلان خبرة السيد محمد (د.) والحكم من جديد بخبرة ثانية على يد خبير آخر، وأرفقها بصورة من شهادة طبية وصورة من عقد الكراء مؤرخ في 1974/11/16 وصورة من الحكم الصادر بتاريخ 1993/06/16 مع صورة من الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 1789 الصادر بتاريخ 07/11/2023 القاضي بإرجاع المؤمورية للخبير السيد محمد (د.) قصد التأكد من رقم المحل المطلوب إفراغه الذي تمت الخبرة بصده، والذي نفذه وأكد بأن الرقم 234 يخص العمارة وفيما يخص المحل موضوع النزاع فرقمه هو 236.

وبعد تعقيب الطرفين واستيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث يعيب الطاعن على الحكم المستأنف عدم ارتكازه على أساس لخرقه مقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية، إذ بالرجوع إلى الحكم المستأنف أن قاضي الدرجة الأولى قد ثبت لديه أن الخبير لم يستدع العارض بصفة قانونية طبقا للفصل 63 من ق.م.م. إلا أنه اعتبر أن الاتصال الهاتفي الذي ربطه الخبير بالمسمى بـ (أ.) باعتباره أخ العارض كاف للقول باحترام مبدأ الحضورية في الخبرة، والحال أنه بالرجوع إلى ملف النازلة، فإن الطاعن كان طريح الفراش وأن وضعيته الصحية لا تسمح له بحضور الخبرة، كما هو واضح من الشهادة الطبية المدلى بها بملف النازلة، وأن القول بتحقيق واقعة العلم لدى الطاعن لأجل الحضور للخبرة اعتمادا على تواصل السيد الخبير مع ابنه كاف لتحقيق مبدأ الحضورية المنصوص عليه في الفصل 63 من ق.م.م. يبقى غير مرتكز على أساس قانوني سليم، علما أن المشرع لم يشترط علم الأطراف بعملية إنجاز الخبرة بل أوجب ضرورة تبليغ الأطراف ووكلائهم بالاستدعاء لحضور عملية الخبرة.

بالإضافة إلى ذلك، فإن واقعة العلم التي اعتمدها قاضي الدرجة الأولى لا وجود لها في مقتضيات الفصل المذكور، مما يكون معه الحكم المستأنف قد جاء خرقا للمقتضيات القانونية الشئ الذي يتعين معه التصريح بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم من جديد بإجراء خبرة ثانية على يد خبير آخر تحترم فيها مقتضيات الفصل 63 من ق.م.م.

كما أن قاضي الدرجة الأولى قد اعتمد الخبرة المأمور بها ابتدائيا رغم أنها جاءت مخالفة للفقرة الثانية من الفصل 63 المذكور، فبالرجوع إلى تقرير الخبرة يتبين أنه غير مرفق بالمحضر والحال انه يتعين على الخبير أن يضمن فيه أقوال الأطراف وملاحظاتهم.

ومن جهة أخرى، فإن الحكم المستأنف جاء غير مبني على أساس واقعي وقانوني سليمين وجاء خرقا لحق الدفاع ويتعين التصريح بإلغائه إذ اعتمد للقول في تحديد التعويض المستحق الاصل التجاري المملوك له في 373.000,00 درهم دون بيان العناصر الواقعية والقانونية التي اعتمدها قاضي الدرجة الأولى في تحديد التعويض في المبلغ المذكور وعليه يكون قاضي الدرجة الأولى قد حدد

السومة الكرائية لمحل مماثل بنفس المنطقة التي يوجد بها العقار موضوع النزاع الذي يوجد بحي المعاريف بالدار البيضاء في مبلغ 5.000,00 درهم دون بيان العناصر المادية والواقعية والقانونية التي اعتمدها قاضي الدرجة الأولى لمحل يوجد بنفس الموقع بحي المعاريف، ويتضح بالتالي أن الحكم الابتدائي جاء مبنيًا على التخمين وليس الجزم واليقين وهو أمر مخالف للمبادئ الأساسية التي يصدر على أساسها الأحكام والتي يجب أن تكون مبنية على اليقين لا على مجرد التخمين.

كما أن قاضي الدرجة الأولى لم يأخذ بعين الاعتبار عوامل الموقع وتجهيزه ومقارنته ذلك بالمثل، علما أن أكرية المحلات التجارية بمنطقة المعاريف الحالية متميزة بالنظر إلى أهمية الرواج التجاري وبالتالي أن تحديد مبلغ الايجار في 5.000,00 درهم لا ينسجم بتاتا مع الموقع الذي يتواجد به المحل موضوع الافراغ.

أيضا إن الحكم الابتدائي لم يعتمد في تحديد التعويض المستحق للعارض عن فقدانه للأصل التجاري موضوع طلب الافراغ على العناصر المعنوية التي يتميز بها الأصل التجاري المملوك للعارض، سواء بالنسبة للموقع حيث يتواجد المحل بحي الدار البيضاء وبالتالي ينتمي إلى منطقة تجارية متميزة تعرف ارتفاعا مهما لأثمنة محلات المعاريف التجارية بهذه المنطقة، وهذا العنصر يؤثر على مردودية المحل.

بالإضافة إلى ذلك، يعيب الطاعن على الحكم المستأنف أيضا أنه لم يعتمد أثناء تحديد التعويض المستحق له على درجة واهمية النشاط التجاري المزاول بالمحل التجاري موضوع الافراغ كمحل معد لبيع المجوهرات بمختلف أنواعها.

ويعيب العارض أيضا على الحكم المستأنف عدم الأخذ في الاعتبار السمعة التجارية والزبناء أثناء تحديده للتعويض المستحق للعارض، علما أن العارض يزاول النشاط التجاري بالمحل كمحل معد لبيع المجوهرات منذ 16 نونبر 1974، وأنه طوال هذه المدة قد كون سمعة تجارية مهمة بحكم موقعه وطبيعة النشاط المزاول به، وهو ما أدى إلى خلق ثقة لدى الزبائن المتعاملين معه منذ سنة 1974 إلى الآن وأن تحديد التعويض المستحق للطاعن في حدود 373.000 درهم قد جاء مجحفا في حقه لكونه لم يأخذ بالاعتبار أهمية النشاط المزاول بالمحل والسمعة التجارية والزبائن، وهي عناصر راكمها طوال مدة تواجده بالمحل موضوع الافراغ والتي دامت 50 سنة من العمل التجاري المستمر، وبذلك، يبقى الحكم المستأنف قد جاء غير مبني على أساس واقعي وقانوني سليم، الشيء الذي يتعين معه بعد التصدي الحكم من جديد برفع التعويض إلى مبلغ 1.200.000,00 درهم.

علاوة على أن الحكم الابتدائي خرق حق الدفاع، لما قضى بعدم قبول الطلب المقابل الذي تقدم به الطاعن من أجل المطالبة بالتعويض عن فقدان الأصل التجاري بدعوى عدم أداء هذا الأخير للمصاريف القضائية الخاصة بالطلب المقابل الخاصة بالملتزمات الختامية، علما أن الطاعن أدلى بجلسة 2024/03/12 بمذكرة تعقيب بعد الخبرة التمس فيها التصريح ببطان الخبرة المأمور بها والحكم من جديد بإجراء خبرة ثانية على يد خبير آخر دون أن يحدد أي مطالب يتعين الأداء عنها الرسوم القضائية، فقاضي الدرجة الأولى، لم ينذر دفاع الطاعن من أجل أداء الرسوم القضائية حتى يتسنى له في حالة عدم القيام بذلك الأثر القانوني اللازم وأن حق الدفاع يعتبر من الحقوق الأساسية المضمونة بمقتضى الدستور، وأنه حق يعتبر من صميم النظام العام، وبذلك يكون الحكم الابتدائي مخالف لمقتضيات الفصل 110 من دستور المملكة لسنة 2011 الشيء الذي يتعين معه التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به لخرقه حق الدفاع والحكم من جديد بإجراء خبرة ثانية على يد خبير آخر حفظ حق العارض في التعقيب على ضوء ما ستسفر عنه الخبرة، ملتصقا بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب المضاد وبعد التصدي الحكم من جديد بإجراء خبرة على يد خبير آخر لتحديد التعويض المستحق للطاعن عن فقدانه للأصل التجاري مع حفظ حقه في تقديم مطالبه النهائية على ضوء ما ستسفر عنه الخبرة وتحميل المستأنف عليها الصائر. واحتياطيا الحكم بأداء المدعى عليها لفائدة العارض مبلغ 800.000,00 درهم الذي يمثل التعويض عن فقدانه للأصل التجاري المملوك لديه.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 19/09/2024 حضر نائب المستأنف والفي بالملف جواب القيم، فتقرر اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 26/09/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استثنائه وفق ما سطر أعلاه ناعيا على الحكم المستأنف مجانبته الصواب لما قضى بعدم قبول طلبه الرامي إلى التعويض بعلته عدم أداء الرسوم القضائية على مذكرته بعد الخبرة، والحال أن المحكمة لم تقم بإنذاره بأداء الرسوم.

وحيث حدد الطاعن بمقتضى مقاله الاستئنافي مطالبه بعد الخبرة وأدى عنها الوجيبة القضائية، وبما أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد أمام محكمة الاستئناف، فإن طلب التعويض يكون مقبول شكلا.

وحيث نازع الطاعن في الخبرة المنجزة في المرحلة الابتدائية ناعيا عليها عدم احترامها لمقتضيات الفصل 63 من ق.م.م. وعدم موضوعيتها.

وحيث إنه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من عدم حضورية الخبرة، فإنه وخلاف ما تمسك به الطاعن، فإن السيد الخبير قام باستدعاء الطاعن لحضور الخبرة حسب الثابت من مرجوع البريد المرفق بالتقرير بحيث حضر المسمى بلقاسم (أ) أخ الطاعن والمسؤول عن المحل حسب ما أفاد به الخبير وبأن أخاه - المستأنف - طريح الفراش، ومكن الخبير من رقم هاتف ابنه الذي أخبره بكونه لن يتمكن من الحضور للخبرة لعدم توفره على وكالة، وبذلك تكون الخبرة قد تمت وفقا لمقتضيات الفصل 63 من ق.م.م. إذ أن الخبير قام بجميع الإجراءات التي يملئها الفصل المذكور، مما يكون ما تمسك به الطاعن على غير أساس.

وحيث إنه بخصوص ما نعه الطاعن على الخبرة، فإنه بالرجوع إلى ما جاءت به الخبرة من معطيات بخصوص موقع المحل الكائن بحي المعاريف الدار البيضاء ومساحته 58 م² وطول مدة الكراء 45 سنة ونوع النشاط المزاوم فيه بيع وصناعة الحلبي والمجوهرات، فإن ما حدده الخبير من مبلغ 163.800 درهم عن الحق في الكراء يعتبر مبالغ ضئيلة، مما ارتأت المحكمة الرفع منه وذلك باعتماد 60 شهرا بدلا من 36 شهر المقترحة من طرف الخبير وبذلك يكون التعويض عن هذا العنصر هو 273.000 درهم.

وحيث إن باقي التعويضات تعتبر مناسبة وأن الخبير كان موقفا عند تحديدها.

وحيث أن المحكمة واستنادا للخبرة المنجزة في المرحلة الابتدائية وإعمالا منها لسلطتها التقديرية ترى تحديد التعويض في مبلغ 373.000 درهم

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب المقابل والحكم من جديد بقبوله شكلا وفي الموضوع بأداء المستأنف عليها لفائدة المستأنف مبلغ 373.000 درهم كتعويض عن الإفراغ وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.