Indemnité d’éviction : Le juge du fond fixe souverainement le montant de l’indemnité en écartant les conclusions de rapports d’expertise non fondés sur les critères légaux (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 69113	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 1620
Date de décision 20200722	**N° de dossier** 2019/8206/3457	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Indemnité d'éviction, Baux	**Mots clés** Réformation du jugement, Pouvoir d'appréciation du juge, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Critères de fixation de l'indemnité, Congé pour usage personnel, Bail commercial, Absence de déclarations fiscales
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour reprise personnelle et fixant l'indemnité d'éviction, la cour d'appel de commerce se prononce sur les critères d'évaluation du préjudice du preneur en l'absence de documents comptables. Le tribunal de commerce avait validé le congé mais alloué une indemnité jugée insuffisante par le preneur.

La cour écarte les moyens du preneur tirés de la mauvaise foi du bailleur, rappelant que le congé pour usage personnel est un droit dès lors qu'une indemnité est versée. Elle rejette ensuite les deux rapports d'expertise successifs, le premier pour son manque de motivation et le second pour avoir indemnisé des postes de préjudice non prévus par la loi et une perte de bénéfices en violation de l'article 7 de la loi 49.16, faute de production des déclarations fiscales.

La cour retient qu'en dépit de l'absence de comptabilité et de la courte durée du bail, des éléments objectifs tels que la superficie et la localisation du local doivent être pris en compte dans l'évaluation. Usant de son pouvoir souverain, elle procède elle-même à l'évaluation du préjudice et fixe une nouvelle indemnité.

Le jugement est par conséquent confirmé dans son principe mais réformé sur le quantum de l'indemnité d'éviction.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد رضوان (ر.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 27/06/2019 و الذي يستأنف بمقتضاه الأمر التمهيدي عدد 1028 الصادر بتاريخ 5/7/2018 والقاضي بإجراء خبرة و الحكم القطعي رقم 10579 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 08/11/2018 في الملف عدد 3728/8206/2018 و الذي قضى في الشكل بقبول المقالين الأصلي و المضاد و في الموضوع في الطلب الأصلي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 18/10/2017 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بالمدينة الجديدة [العنوان] الدار البيضاء مع تحميله المصاريف ورفض باقي الطلبات وفي الطلب المضاد بأداء المدعى عليه فرعيا للمدعي فرعيا مبلغ 25000 درهم كتعويض عن الافراغ مع تحميله المصاريف ورفض باقي الطلبات

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 14/6/2019 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 27/6/2019 أي داخل الأجل القانوني .

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

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيد محمد (ت.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 06/04/2018 عرض من خلاله أنه يكري للمدعى عليه محل بمشاهرة قدرها 2500.00 درهم ونظرا لظروفه الصحية التي لم تعد تسعفه على العمل بدولة كندا قرر العودة إلى المغرب واستغلال محله بصفة شخصية وبعث بإنذار توصل به المسمى عبد الرحيم (ر.) أب المدعى عليه بتاريخ 18/10/2017 مانحا إياه ثلاثة أشهر من أجل إفراغ العين المكتراة بقي بدون جدوى لذا يلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ من أجل الاحتياج الشخصي وإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل أعلاه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000.00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع شمول الحكم بالتنفيذ المعجل وتحميله الصائر.

وبناءا على رسالة الإدلاء بوثائق التي ادلى بها المدعي بواسطة نائبه بجلسة 26/04/2018 أرفقها بصورة من شهادة طبية، نص الإنذار ومحضر تبليغه المؤرخ في 18/10/2017.

وبناءا على المذكرة الجوابية في الشكل مع مقال مضاد أدلى بهما المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 10/05/2018 دفع من خلالها بكون المدعي لم يدلي بشهادة الملكية لاثبات صفته في الدعوى كما أن الشهادة الطبية المدلى بها مجرد صورة عديمة الحجية ويلتمس من حيث المقال الاصلي التصريح بعدم قبول طلبه شكلا ومن حيث الموضوع برفض الطلب ومن حيث المقال المضاد الحكم له بتعويض

مسبق محدد في مبلغ 5000 درهم مع تعيين خبير لتحديد قيمة الأصل التجاري وحفظ حقه في التعقيب بعد ذلك .

وبناءا على مذكرة التعقيب المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 24/05/2018 عرض من خلالها أنه ليس هناك ما يمنع من استخدام شهادة مستخرجة من النت نظرا لكونه يقطن حاليا بكندا طالما أنها مستوفية للشروط المنصوص عليها في الفصلين 1-714 و2-714 من ق ل ع مضيفا أن المدعى عليه يستغل المحل كملحق لأصله التجاري الكائن بمدينة تمارة وأنه لا يمانع في تعويض المدعى عليه بما يسمح به القانون ويلتمس رد جميع دفوع هذا الأخير والحكم وفق مقال الدعوى وأرفق المذكرة بشهادة ملكية وصورة شمسية من عقد كراء .

وبناءا على المذكرة الجوابية في الشكل التي تقدم بها المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 31/05/2018 دفع من خلالها بكون عقد الكراء المدلى به مجرد صورة شمسية كما صرح أنه يتواجد بالديار الكندية وفي مقاله أنه يريد استعمال المحل بصفة شخصية مما يجعل مطالبه متناقضة ويلتمس التصريح بعدم قبول الطلب.

وبناءا على مذكرة التعقيب التي أدلى بها المدعي بواسطة نائبه بجلسة 14/06/2018 ينفي من خلالها ما جاء في مذكرة المدعى عليه ملتمسا رد دفوعه والحكم وفق كتاباته وأرفقها بصورة من حكم صادر عن هذه المحكمة بتاريخ 26/09/2016 تحت رقم 8424 موضوع ملف 4119/8206/2016 وصورة من حكم صادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بتاريخ 29/05/2017 تحت عدد 2213 موضوع ملف 711/1301/2017.

وبناءا على مذكرة التعقيب المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 28/06/2018 يدفع من خلالها بكون المدعي لم يدلي بما يفيد كونه مقيم بالمغرب أو بما يفد أنه سيستقر به ولا بأصل الشهادة الطبية ويلتمس التصريح بعدم قبول الطلب واحتياطيا الحكم وفق مقاله المضاد.

وبناءا على الأمر التمهيدي الصادر بتاريخ 05/07/2018 تحت رقم 1028 والقاضي بإجراء خبرة قضائية بواسطة الخبير السيد إدريس (ب.) الذي قام بإنجار تقرير مؤرخ في 14/09/2018 وألفي بالملف.

وبناءا على مذكرة التعقيب بعد الخبرة التي أدلى بها المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 01/11/2018 يبدي من خلالها بملاحظات منها ان الخبير لم يعر ان المحل يوجد بمحاذاة مشاريع البناء والتجهيز وأن المحل مكمل للمحلات الأخرى المجاورة والتي تكون أصلا تجاريا مهما ويلتمس أساسا إجراء خبرة مضادة واحتياطيا المصادقة على تقرير الخبرة والحكم على المكري بأدائه تعويض محدد في 165.000,00 درهم مع شمول الحكم بالتنفيذ المعجل مع الصائر.

وبناءا على مذكرة التعقيب على الخبرة التي أدلى بها المدعي بواسطة نائبه دفع من خلالها أن الخبير لم يستدع دفاعه الحالي لحضور إجراءات الخبرة واكتفى باستدعاء دفاعه السابق رغم الإدلاء بسحب نيابته في الملف وهو ما فوت عليه حضور الخبرة وإبداء أوجه دفاعه ويضيف أن الخبرة بالغت في تقويم الأصل التجاري المطلوب إفراغه، لذا يلتمس إرجاع المهمة للخبير قصد إنجازها وفق مقتضيات الفصل 63 من ق م م ونقاط الأمر التمهيدي والتصريح بتحديد التعويض المستحق للمدعى عليه عن نزع اليد استنادا لعنصر الكراء الذي يتوفر عليه المحل المكترى وفق المادة 7 من القانون رقم 49.16 والبت في الصائر طبقا للقانون.

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد رضوان (ر.) بواسطة نائبه و الذي جاء في أسباب استئنافه أن المحكمة التجارية لم تعلل حكمها تعليلا كافيا لا من حيث الجواب في الموضوع ولا من حيث التعقيب على الخبرة مشيرا أن غاية الطرف المستأنف عليه من دعوى الحال هي المضاربة و حرمانه من مورد عيشه في زمن قلت فيه فرص العمل، و أن ما يؤكد هذا الطرح هو أن المدعي يدعي بكونه مريض و أنه يريد استعمال المحل بصفة شخصية ، وبرجوع المحكمة لصورة الشهادة الطبية ستلاحظ بكونها مجرد صورة مستخرجة من النت و بالتالي فإنها عديمة الحجية طبقا المقتضيات الفصل 440 من قانون الإلتزامات و العقود كما أنها محررة بلغة أجنبية مما تكون بذلك خارقة مقتضيات دستور 2011، و أن المستأنف عليه و منذ تحرير تلك الشهادة و هو

مقيم بالديار الكندية و لم يتوجه إلى المغرب، مما تكون معه فرضية الإستعمال الشخصي مستبعدة و إنما الغاية هي المضاربة ليس غير، و تبعا لذلك فإنه يلتمس التصريح بإلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي التصريح بعدم قبول الطلب لهذه العلة كذلك ، و من حيث عدد الدعاوى التي تقدم بها المستأنف عليه كما سبق البيان فإن غايته من دعوى الحال هي المضاربة ليس إلا و هذا ما يؤكده أنه بتاريخ 26/2/2016 تقدم بتوجيه إنذار له من أجل الإفراغ و بعد ذلك تقدم بدعوى المصادقة فتح لها ملف عدد4119/8206/2018 صدر بشأنها حكم بتاريخ 26/9/2016 تحت عدد 8424 قضي بعدم الإختصاص وبتاريخ 31/1/2017 تقدم بدعوى أمام المحكمة المدنية فتح لها ملف711/1301/2017صدر بشأنها كذلك حكم قضى بعدم الإختصاص ثم بتاريخ 23/3/2018 تقدم بدعوى الحال صدر بشأنها الحكم موضوع الإستئناف و بتاريخ 15/3/2019 و لكون المحكمة قضت له بتعويض فإن المستأنف عليه بادر إلى توجيه إنذارين متناقضين للعارض من أجل الأداء و الإفراغ و بناءا عليهما تقدم مرة اخرى و بعد صدور الحكم موضوع الاستئناف بدعوى أمام هذه المحكمة قصد المصادقة على الإنذار بالأداء و الإفراغ فتح لها ملف عدد 3573/8206/2019 صدر بشأنه حكم بتاريخ 3/6/2019 تحت عدد 5838 قضي برفض الطلبين الإضافي و المضاد اللذين تقدم بهما المستأنف عليه، كما تقدم المستأنف عليه بالدعوى الأخيرة توضح مدى سوء نيته و محاولاته حرمانه من حقوقه ، و أن الدعاوى يجب أن تقام وفق حسن النية أما أن ترفع دعوى و حين يتبادر إلى الذهن أنها في غير مصلحة رافعها يقوم برفع دعوى أخرى قصد حرمان الطرف الضعيف من حقوقه و أن المستأنف عليه و بمجرد أن صدر حكم ضده قضى برفض جميع طلباته لعدم جديتها ما كان منه إلا أن رجع إلى الحكم موضوع الإستئناف فقام بتبليغه له ، و من خلال هاته الحالة فإنه يلتمس رد جميع دفوع المستانف عليه و بعد التصدي التصريح بعدم قبول الطلب و احتياطيا برفض الطلب و بخصوص الخبرة فالمحكمة أمرت تمهيديا بإجراء خبرة حسابية أوكلت أمرها للخبير السيد (ب.) إدريس وأن الخبير وضع تقريريه بالملف و أنه عقب على تقرير الخبرة و بسط ملاحظاته و مطالبه على اعتبار أن السيد الخبير أحاط بالمحل وتثبت من جميع مكوناته ، و بأن السيد الخبير وضع تقريره والذي خلص فيه إلى أن التعويض المستحق له هو 165.000 درهم لم يأخذ في الإعتبار أن المحل الذي يكتريه يوجد بمحاداة مشاريع البناء و التجهيز بالمدينة الجديدة و هي منطقة آخذة في العمران ، و أن السيد الخبير لم يعر هذا المعطى أي أهمية و أن المحل التجاري موضوع الدعوى هو محل مكمل للمحلات الأخرى المجاورة و التي تكون أصلا تجاريا مهما ، و تبعا لذلك فإنه يلتمس الأمر بإجراء خبرة مضادة و احتياطيا بخصوص التعويض فإن المحكمة اعتبرت الخبرة مستوفية لجميع الشروط القانونية و لم تحكم بما جاء فيها، كما أن المحكمة مصدرة الحكم حين قضائها له بمبلغ 25000 درهم كتعويض عن المحل الذي يكتريه تكون قد أضرت به ضررا كبيرا و لم تأخذ في الحسبان ما جاء في تقرير الخبرة بل قضت بتعويض هزيل لم تحدد فيه القواعد التي اعتمدت عليها في ذلك مما يكون حكمها و الحالة هاته عديم الأساس و لذلك فإنه يلتمس بصفة احتياطية تأييد الحكم المستأنف مع تعديله و دلك بالمصادقة على تقرير الخبرة و الحكم على المستأنف عليه المكري بادائه له تعويضا محددا في مبلغ 165.000 درهم ، ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي التصريح بعدم قبول الطلب و احتياطيا من حيث الموضوع إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي التصريح برفض الطلب و احتياطيا جدا تأييد الحكم المستأنف مع تعديله و أساسا إجراء خبرة مضادة مع حفظ حقه في التعقيب بعد الخبرة و احتياطيا من حيث التعويض تأييد الحكم المستأنف مع تعديله و ذلك بالمصادقة على تقرير الخبرة و الحكم على المكري المستأنف عليه بأدائه له تعويضا محددا في مبلغ 165.000 درهم وتحميل المستأنف عليه الصائر وارفق مقاله بنسخة من الحكم مع طي التبليغ.

و بناءا على مذكرة مرفقة بوثائق مدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه و الذي التمس فيها ضم الوثائق إلى ملف النازلة مع الحكم وفق المقال الاستئنافي ويتعلق الأمر بنسخة من مقال افتتاحي و إضافي للدعوى و أصل إنذار و نسخة حكم رقم 5838 .

و بناءا على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه و الذي أوضح أنه من حقه استرجاع محله شريطة احترام الاجراءات القانونية وأن المستأنف ظل يماطله منذ توصله بأول إنذار بتاريخ 26/2/2016 يخبره بعدم رغبته في تجديد عقد الكراء تفاديا لتأسيس اصل تجاري وهو ما حصل عليه بعد رفضه الامتثال للإنذار المبلغ له واضاف أن اللجوء الى القضاء لم يكن يوما مضاربة عقارية وإنما وسيلة حضارية للمطالبة بالحق وأن آخر دعوى تقدم بها في مواجهة المستأنف كانت بخصوص المطالبة بالكراء الذي توقف عن أدائه حسب الاشهاد الموقع من طرف شهوده وأن المحكمة ابتدائيا أمرت باجراء خبرة حسابية كلف بها الخبير إدريس (ب.) الذي انجز المهمة في غيبته ، و أن المحكمة سوف تعاين التناقض الصارخ الذي تضمنه تقرير الخبرة المذكور الذي ضمنه السيد الخبير كون المستأنف السيد (ر.) صرح بأنه لا يتوفر على سجل تجاري ، ولا على دفاتر تجارية ممسوكة بانتظام ولا على وثائق إدارية

تثبت الأداء الضريبي عن المحل، ومع ذلك خلص فيه إلى كون التعويض المستحق للمستأنف عن الافراغ هو 165.000,00 درهم ، كما صرح أن المحل هو مجرد مستودع للأسمنت بمعنى أنه لا يتوفر على المكونات الأساسية للأصول التجارية المادية والمعنوية وهو ما يؤكده المستأنف السيد رضوان (ر.) صراحة من خلال مقاله الإستينافي ، وبمعنى أن المستأنف يتوفر على محل تجاري أصلي غير بعيد عن المحل موضوع الدعوى الذي يستغله كمستودع تابع ليس إلا و أن مقتضيات المادة 7 من قانون 49.16 حددت صراحة المعايير المعتمدة في تحديد التعويض المستحق للمتكري عن انهاء عقد الكراء، وهي التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة و ما أنفق من تحسينات و اصلاحات في حالة الوجود و ما فقده من عناصر الأصل التجاري و مصاريف الانتقال، كما أن المستأنف عجز عن إثبات كل تلك العناصر التقنية جميعها للسيد الخبير الذي أكد بدوره عدم توفر المحل موضوع الخصومة على العناصر الأساسية للأصل التجاري حتى يستحق عنها تعويضا عن الافراغ، مما يجعل طلبه تعويضا خياليا عن الإفرغ مجرد رغبة في الاثراء بلاسبب على حسابه ، وأن المحكمة وفي ضوء تقرير الخبرة وسلطتها التقديرية ترى تحديد مبلغ التعويض المستحق للمدعى عليه جراء الافراغ في مبلغ :1000 + 24000.00=25000,00 درهم ملتمسا تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به ورد الاستناف الحالي و تحميل المستأنف الصائر . مرفقا مذكرته بصورة لاشهاد و صورة لرسالة دفاع المستأنف .

و بناءا على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه و الذي أوضح أن المستأنف عليه تقدم بمذكرة جوابية ضمنها مجموعة من الدفوع الواهية و العديمة الأساس، و أنه يرغب في استعمال المحل بصفة شخصية و الحال أنه مقيم بالديار الكندية و لم يحضر قط و أن وكيله هو من يتسلم الوجيبة الكرائية بعد عرضها عليه عن طريق المحكمة حسب المحاضر المدلى بها، و بخصوص حق الولوج للعدالة فإن كان حقا فلا يمكن أن يكون مشوبا بالشطط فالمستأنف عليه حاول و بكل الطرق طرده من المحل التجاري الذي يكتريه منه رغبة منه في عدم تملكه للأصل التجاري ليس إلا مما يبين و عن حق بأن غايته هي المضاربة و أن ادعاء المستأنف عليه بكونه يماطل في أداء الوجيبة الكرائية كما جاء في مذكرته هو ادعاء باطل و إنما وكيل المستأنف عليه هو من كان يرفض التوصل بها مما كان يستدعي تقدمه بطلبات إلى السيد رئيس المحكمة قصد عرض المبلغ و لو دون سابق إنذار تكلفه مبالغ إضافية هو في غنى عنها مما أضر به كثيرا و هذا ما تؤكده المحاضر المدلى بها ، و أن الطرف المستأنف عليه يعيب عليه توفره على محلات ملاصقة للمحل موضوع دعوى الحال و أنه لا يتوفر على أصل تجاري و الحال أنه و نظرا لعدم تواجده بالمغرب لم يتمكن حتى من معاينة المحلات الملاصقة لمحله و التي أصبحت تشكل بالإضافة إلى هذا الأخير عناصر تكوينية لأصل تجاري ضخم تتجاوز قيمته ما حددته الخبرة المنجزة في الملف و التي لم تراع ما يستحقه خاصة و أنه تاجر مواد بناء و في منطقة المدينة الجديدة و هي منطقة في طور الإنشاء و أعمال البناء جد مزدهرة بها مما يوضح أن الخبرة لم تحترم مقتضيات المادة 7 من قانون 49.16 و تبعا لذلك فإن غاية المستأنف عليه هي المضاربة ليس غير وأن ادعائه غير مرتكزة على أي أساس قانوني أو واقعي سليم مما يتعين ردها، ملتمسا الحكم برد جميع دفوع الطرف المستأنف عليه و القول و الحكم وفقا لما جاء في مقاله الإستئنافي .

و بناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 02/10/2019 تحت عدد 763 والقاضي باجراء خبرة بواسطة الخبير السيد عمر (ع.) الذي انجز تقريرا خلص فيه الى اقتراح تعويض في مبلغ (253.000درهم) .

و بناء على مذكرة تعقيب بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 15/07/2020 جاء فيها أن السيد الخبير أحاط بالمحل وتثبت من جميع مكوناته وأنه وضع تقريره والذي خلص فيه إلى أن التعويض المستحق , للمستأنف هو 253.000 درهم مع العلم أن القيمة الحقيقية للمحل تتجاوز المبلغ، و أنه يبدي الملاحظات التالية ذلك أن المحل الذي يكتريه يوجد بمحاداة مشاريع البناء و التجهيز بالمدينة الجديدة و هي منطقة أخذة في العمران، و أن المحل التجاري موضوع الدعوى هو محل مكمل للمحلات الأخرى المجاورة و التي تكون أصلا تجاريا مهما و أن الخبرة جاءت و الحالة هاته مجحفة في حقه خاصة و أن المحل موضوع النزاع و كما سبقت الإشارة إليه أعلاه يشكل جزءا من مجموعة من المحلات التجارية التابعة للأصل التجاري و أن إفراغه سيؤثر على باقي المحلات تأثيرا بليغا و سينقص من قيمتها، و أن السيد الخبير عاين هذه الواقعة و تثبت منها و قام بتصويرها رفقة تقرير الخبرة، و التمس أساسا إجراء خبرة مضادة و احتياطيا تأييد الحكم المستأنف مع تعديله و ذلك بالمصادقة على تقرير الخبرة و الحكم على المستانف عليه بأدائه تعويض محدد في 253000 درهم عن الأصل التجاري موضوع النزاع مع تحميله الصائر.

و بناءا على مستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 15/07/2020 جاء فيها أن الخبير انجز تقريرا في الموضوع ضم الى ملف القضية خلص فيه الى تحديد قيمة الضرر الناتج عن فقدان الاصل التجاري في مبلغ 253.000 درهم غير أنه باطلاع المحكمة على تقرير الخبرة سوف تلاحظ من اول وهلة عنصر المبالغ و المغالاة في تقويم الاصل التجاري المطلوب افراغه و هو ما يؤكده مبلغ التعويضات الخيالية الذي خلص اليها بعد تبنيه لتصريحات المستأنف المجردة من كل اثبات قانوني ضاربا عرض الحائط نقاط الامر التمهيدي باجراء خبرة الذي اشترط في اقتراح التعويض المستحق عن الافراغ أن لا يفوق القيمة الإجمالية للأصل التجاري إذ أن السيد الخبير ضمن تقريره ان المحل لا يتوفر على أية وثيقة ضرائبية يمكن الاعتماد عليها في تقويم الأصل التجاري وكذلك البيوعات السنوية وهو نفس الأمر الذي خلص اليه السيد الخبير إدريس (ب.) خلال المرحلة الابتدائية من كون المستأنف السيد (ر.) لا يتوفر على سجل تجاري ولا على دفاتر تجارية ممسوكة بانتظام ولا على وثائق إدارية تثبت الأداء الضريبي عن المحل، وبالرغم من ذلك خلص فيه إلى أن المستأنف عليه يستحق تعويضا عن الافراغ قدره 253000 درهم ، علما أن الخبرة الابتدائية حددت مبلغا اجمالية قدره 165.000,00 درهم وأن المحل موضوع الخبرة هو عبارة عن مستودع للإسمنت كما صرح بذلك المستانف شخصيا خلال الخبرة المنجزة ابتدائيا، لا يتوفر بتاتا على المكونات الأساسية للأصول التجارية المادية والمعنوية وهو ما يؤكده المستأنف نفسه السيد رضوان (ر.) صراحة من خلال مقاله الاستنافي الصفحة 4 السطر السابع ما قبل الأخير إذ جاء فيه : ".... وحيث أن المحل التجاري موضوع الدعوى هو محل مكمل للمحلات الأخرى المجاورة والتي تكون أصلا تجاريا مهما ." بمعنى أن المستأنف يتوفر على محل تجاري أصلي غير بعيد عن المحل موضوع الدعوى الذي يستغله كمستودع تابع ليس إلا، عكس ما حاول إيهام المحكمة بالصور المرفقة بالتقرير من كونه محلا "لبيع جميع مواد البناء والكهرباء " و أن الخبير لم يفوت فرصة المبالغة وتضخيم كل من قيمة الأصل التجاري ، تكاليف شراء أصل تحاري ، تكاليف الرحيل ، الاستقرار بالمحل الجديد و خسارة الأرباح في اختلاف صارخ وكبير مع النتيجة التي أل اليها الخبير السيد إدريس (ب.) خلال المرحلة الابتدائية وتتعارض مع المقتضيات القانونية الامرة لقانون كراء المحلات التجارية و عناصر تعويض المكترين عن إفراغها إذ أن مقتضيات المادة 7 من قانون 49 . 16 حددت صراحة المعايير المعتمدة في تحديد التعويض المستحق للمكتري عن إنهاء عقد الكراء، وهي التصريحات الضربية للسنوات الأربع الأخيرة ، ما أنفق من تحسينات و اصلاحات في حالة الوجود وما فقده من عناصر الأصل التجاري مصاريف الانتقال، وأن المستأنف عجز عن الادلاء و إثبات كل هاته العناصر التقنية جميعها سواء خلال المرحلة الابتدائية او المرحلة الاستنافية ليتضح مدى المغالاة والاخلالات الصارخة التي شابت تقرير خبرة السيد (ع.), مما يتعين معه بالتالي استبعادها وعدم اعتبارها لتعارضها مع المقتضيات القانونية الآمرة و لإتسامها بالمغالات والمحابات على حساب المستأنف، وأن المحكمة غير ملزمة باراء السادة الخبراء ومناحيهم وانما تأخذ من الخبرة ما تراه مناسبا ومطابقا للواقع والقانون ، وأنه أمام عدم توفر المحل موضوع الخصومة على العناصر الأساسية للأصل التجاري حتى يستحق عنها تعويضا عن الافراغ، فان طلبه تعويضا خياليا عن ذلك يعد مجرد رغبة في الاثراء بلاسبب على حسابه. وأن الحكم الابتدائي قد صادف الصواب فيما قضى به حينما علل حكمه تعليلا كافيا ب: " ...وحيث أن المحكمة و على ضوء تقرير الخبرة و سلطتها التقديرية و مقتضيات الحكم الابتدائي المستأنف ترى تحديد مبلغ التعويض المستحق للمدعى عليه جراء الافراغ في مبلغ 1000 درهم+24.000 درهم = 25.000درهم ، والتمس استبعاد الخبرة المنجزة و القول تبعا لذلك بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به وتحميل المستأنف الصائر.

و بناءا على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 15/7/2020 حضر نواب الأطراف و أدلوا بمذكرات بعد الخبرة فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 22/07/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه.

وحيث إن الإنذار المبلغ للطاعن بتاريخ 18/10/2017 مبني على سبب الاستعمال الشخصي وهو ما يجد سنده في مقتضيات المادتين 7 و 26 من قانون 49.16 والتي لا تلزم المكتري بتبرير السبب المذكور طالما أنه سيمنح المكتري تعويضا عن ضرر الإفراغ، كما أن توجيه إنذارات لاحقة عن الإنذار موضوع النازلة ومبنية على غير السبب أعلاه لايعد تنازلا عن الانذار موضوع النازلة ما لم يصرح المكري بتنازله عنه صراحة، مما يبقى ما أثاره الطاعن بهذا الصدد غير جدير بالاعتبار ويتعين رده .

وحيث نازع المستأنف في التعويض المحكوم به وكذا في الخبرة المنجزة ابتدائيا ولأنه وطبقا للمادة 7 من قانون 49.16 فإن المكتري يستحق تعويضا عن انهاء عقد الكراء تعادل ما لحقه من ضرر ناجم عن الافراغ ويشمل هذا التعويض قيمة الاصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة الى ما أنفقه المكتري من تحسينات و إصلاحات، وما فقده من عناصر الاصل التجاري ، كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل، وأنه و بالرجوع الى تقرير الخبرة المنجز ابتدائيا من طرف الخبير السيد (ب.) إدريس و الذي خلص فيه الى اقتراح تعويض في مبلغ 165000 تبين أنه لم يكن موفقا عند تحديده لهذا المبلغ كتعويض عن الإفراغ، ذلك أنه حدد التعويض بداية في مبلغ 90000 درهم دون بيان للعناصر موضوعه ثم حدد مبلغ 50000 درهم كتعويض معنوي دون بيان كذلك لعناصر هذا التعويض، كما أنه حدد خسارة الأرباح و الزبناء في مبلغ 24000 درهم و الحال أن المحل لايتوفر على تصاريح ضريبية أو مسك محاسبة منتظمة ، كما أنه من جهة اخرى فإن ما حدده الحكم المستأنف من تعويض في مبلغ 25000 درهم كتعويض عن الإفراغ فيه اقصاء لعنصر الحق في الكراء والذي يحدد على أساس مدة الكراء و السومة الكرائية وموقع المحل و مساحته دون تعليل ذلك مقتصرا على تعويض الزبناء و تكاليف الرحيل، الشيء الذي قررت معه هذه المحكمة الأمر بإجراء خبرة عهدت مهمة القيام بها الى الخبير عمر (ع.) الذي أنجز تقريرا خلص فيه الى تحديد التعويض في مبلغ 253000 درهم هو التقرير الذي وبالرجوع إليه تبين ان الخبير لم يكن بدوره موفقا عند تحديد التعويض المذكور إذ حدد قيمة الأصل التجاري بشكل إجمالي في مبلغ 150000 درهم دون بيان للعناصر المكونة له و التي على أساسها يتم الوصول الى التعويض عنه على اعتبار أن الأصل التجاري يتكون من عناصر مادية و معنوية ، كما انه وبدوره و في غياب الوثائق المحاسبية من تصاريح ضريبية أو محاسبة منتظمة و في مخالفة لمقتضيات المادة 7 من قانون 49.16 حدد مبلغ 60000 درهم كتعويض عن خسارة الأرباح و هو مبلغ تجاوز بكثير ما حدده الخبير المعين ابتدائيا عند تحديده لهذا العنصر رغم عدم توفر المحل على تصاريح ضريبية ، كما أنه حدد مبلغ 18000 درهم كتعويض عن تكاليف شراء أصل تجاري مماثل وهو تعويض لم يتطرق له مشرع قانون 49.16 وكذا الشأن عند تحديده لمبلغ 15000 درهم كتكاليف الاستقرار بالمحل الجديد ، في حين أنه حدد مبلغ 10000 درهم عن تكاليف الرحيل ، والحال أنه مبلغ مبالغ فيه بالنظر الى طبيعة المواد المتواجدة بالمحل و التي لا تستوجب صرف المبلغ المذكور لنقلها، وأنه اعتبارا لكل ذلك و لئن هذه المحكمة و من خلال ما دون بتقريري الخبرتين اصبحت تتوفر على المعطيات الكافية لتحديد التعويض المناسب للعين المؤجرة ، أخذا بعين الاعتبار مدة الكراء التي ليست بالطويلة إذ أن الكراء كان ابتداءا من سنة 2014 والإنذار بلغ سنة 2017 ، و السومة المكترى بها المحل 2500 درهم و التي تبقى سومة لا بأس بها ، طالما أن المعتبر هي السومة الضئيلة التي ترفع من قيمة التعويض و ليس السومة المرتفعة ، هذا بالإضافة الى طبيعة النشاط الممارس بالمحل مستودع لمواد البناء و بالنظر كذلك الى عدم مسك محاسبة وعدم الإدلاء بتصاريح ضريبية للوقوف على الارباح المحققة كلها تبقى عناصر لها تأثير عند تحديد التعويض عن ضرر الإفراغ، إلا أنه رغم ذلك فإنه يتعين الاخذ بمساحة المحل المهمة وموقعه وهي كلها عناصر تجعل التعويض يحدد في مبلغ 100000 درهم و الذي يبقى تعويضا مناسبا وعادلا بالنظر لمزايا المحل و لعناصر التقدير المقررة قانونا ، ولأن العبرة بالمحل موضوع الدعوى دون غيره من المحلات المجاورة ، وأنه لا مجال لإجراء خبرة مضادة مادام أن المحكمة تتوفر على العناصر الكافية لتحديد التعويض المناسب عن ضرر الافراغ .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : بتاييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله بجعل التعويض عن الإفراغ محدد في مبلغ 100000 درهم وجعل الصائر بالنسبة .