

**Indemnité d'éviction : Le juge
n'est pas tenu par les
conclusions du rapport
d'expertise et fixe
souverainement le montant du
dédommagement en écartant les
postes de préjudice non prévus
par la loi (CA. com. Casablanca
2020)**

Identification			
Ref 69059	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1556
Date de décision 20200715	N° de dossier 2019/8206/4251	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Révision du montant de l'indemnité, Reprise pour usage personnel, Rapport d'expertise, Pouvoir d'appréciation du juge, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Evaluation du préjudice, Droit au bail, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un appel portant sur le montant d'une indemnité d'éviction en matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce examine les critères d'évaluation du préjudice du preneur. Le tribunal de commerce avait validé un congé pour usage personnel et alloué une indemnité jugée insuffisante par le preneur, qui contestait également la régularité formelle du congé.

La cour écarte d'abord le moyen tiré de l'irrégularité du congé, le jugeant conforme aux dispositions de la loi 49-16. Sur le fond, bien qu'ayant ordonné une nouvelle expertise en appel, elle retient que les conclusions de l'expert sont excessives.

La cour relève que le rapport inclut à tort des postes de préjudice non prévus par la loi, tels que les frais de rénovation d'un nouveau local ou le différentiel de loyer, qui constituent une double indemnisation du même dommage déjà couvert par l'évaluation du droit au bail. Rappelant son pouvoir souverain d'appréciation et le fait qu'elle n'est pas liée par les conclusions de l'expert, la cour fixe elle-même le montant de la juste réparation en ne retenant que les éléments pertinents du rapport.

Le jugement est par conséquent confirmé dans son principe mais réformé sur le quantum de l'indemnité, qui est portée à un montant supérieur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد محمد زهور (ب.) بواسطة دفاعه بتاريخ 07/08/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 19/06/2019 ملف عدد 5076/8206/2018 و القاضي بقبول المقال الأصلي ، و في الموضوع بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ إليه بتاريخ 18/01/2018 و بإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء مقابل تعويض قدره 170.000 درهم يؤديه لفائدته المستأنف عليه و بتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات، وعدم قبول المقال المضاد مع إبقاء الصائر على رافعه.

و بناء على طلب يرمي الى اداء تعويض المؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 10/03/2020 الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه .

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

وحيث قدم المقال الاستئنائي وطلب أداء التعويض وفق باقي الشروط الشكلية القانونية فهما مقبولين .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد زهير (ح.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه يعرض فيه أن المستأنف يكتري منه المحل التجاري الكائن بالعنوان أعلاه وبأنه وجه إليه انذارا بالإفراغ للاستعمال الشخصي ، ومنحه أجل 3 أشهر من أجل الافراغ إلا أنه لم يستجب لذلك ، ملتصقا بالحكم بالمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ اليه بتاريخ 18/01/2018 و بإفراغه من المحل هو و من يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير عن الافراغ والنفاد المعجل وتحميله الصائر. وعزز المقال بشهادة ملكية ، طلب تبليغ إنذار ومحضر تبليغه.

وبناء على جواب المدعى عليه مع مقال مضاد مؤدى عنه جاء فيه أن الانذار موضوع الدعوى باطل شكلا لأنه لم يوجه طبقا للفصول 37/38/39 من ق م ق م اضافة لعدم جدية سببه و أنه منتظم في أداء الأكرية ، ملتصقا بالحكم أساسا ببطلان الانذار ، واحتياطيا اجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل وحفظ حقه في التعقيب بعد الانجاز وتحميل المدعى عليه بالمقال المضاد جميع الصائر. وعزز المقال بنسخة من الانذار وصور وصولات كراء والنموذج "ج" ، صورة شهادة ترقيم السجل التجاري وصوره وصل أكرية .

و بناء على الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة بواسطة السيد عبد القادر (م.) الذي خلص في تقريره الى تحديد التعويض المستحق عن الافراغ في مبلغ 228.400,00 درهم.

و بناء على تعقيب نائب المدعي الذي التمس فيه ارجاع تقديرات الخبير الى حدود معقولة تتناسب مع التوصيفات المثبتة في التقدير نفسه و الحكم وفق الطلب.

و بناء على تعقيب نائب المدعى عليه مع طلب مضاد التمس من خلاله في الشكل بطلان الخبرة و في الموضوع الامر باستبعادها و

باجراء خبرة مضادة مع حفظ حقه في التعقيب عليها حال انجازها و البت في الصائر و في حالة عدم الاستجابة لهذا الطلب المصادقة على الخبرة و الحكم على المدعى عليه بمقتضى مقاله الاصلي بادائه له مبلغ 228.400 درهم من قبل التعويض المستحق عن افراغ الاصل التجاري الكائن بشارع [العنوان] ذي الاصل التجاري رقم [المرجع الإداري] و تحميل المدعي بمقتضى المقال الاصلي جميع الصوائر، و ارفق المذكرة بسجل تجاري.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 7-11-2018 القاضي باجراء خبرة حسابية جديدة يعهد بها الى السيد المهدي (و.)، الذي تم استبداله بالخبير محمد (د.) بمقتضى الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 13/03/2019 تحت عدد 461 ، هذا الأخير الذي أنجز تقريراً خلص فيه الى تحديد التعويض عن الافراغ في مبلغ 288.300,00 درهم.

و بعد تبادل نائبى الطرفين باقى مذكراتهما التعقيبية و استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد محمد زهور (ب.) و جاء في أسباب استئنائه أن المحكمة التجارية جانبت الصواب فيما قضت به، و أن الحثيات التي ارتكزت عليها لم تكن قائمة على أساس سليم. ذلك أنه ركز على عدة دفعات لم تأخذ بها المحكمة التجارية منها أن الإنذار الذي توصل به باطل شكلاً لعدم توجيهه وفق مقتضيات الفصول 37-38 و 39 من قانون المسطرة المدنية. و أنه كان ينبغي أن يوجه في غلاف مختوم حسب ما تقتضيه مقتضيات الفصول المذكورة من قانون المسطرة المدنية. و أن المستأنف عليه علل انذاره برغبته في استغلال المحل التجاري بصفة شخصية و الكائن بشارع [العنوان] بالدار البيضاء. و أن غرض المستأنف عليه هو افراغ المستأنف من المحل التجاري بصفة شخصية الذي قضى فيه مدة تزيد على اثنين وأربعين سنة كميكانكي معروف بهذه المنطقة أي منذ 31/03/1976 . وانه يؤدي كراهه وضريبته بانتظام حسب الثابت من آخر وصولات الكراء ووصل الإيداع. و قد طالب بتعويض كامل مقابل اخلائه للمحل التجاري ، و أنه وطبقاً لمقتضيات قانون الكراء الجديد 16-49 لا يمكن تحديد هذا التعويض إلا بعد اللجوء الى خبرة قضائية تتكون معها قناعة المحكمة لتحديد مقدار التعويض مع اعتبار ما سيحصل للمستأنف من خسائر وما سيفقده من أرباح بسبب ضياع حقوقه. وهكذا طالب الأمر بإجراء خبرة ينتدب لها خبير محلف لدى المحاكم ومختص في الشؤون التجارية لتحديد مقدار التعويض مع اعتبار ما سيحصل له من خسائر وما سيفقده من أرباح بسبب ضياع حقوقه مع حفظ حقه في التعقيب على الخبرة حال انجازها حسب مقتضيات القانون المذكور، و أن المحكمة التجارية بالدار البيضاء أصدرت حكماً تمهيدياً أولياً قضى بتعيين السيد عبد القادر (م.) خبيراً في النازلة، فخلص في تقريره الى تحديد قيمة العناصر المادية والمعنوية في مبلغ 228.400,00 درهم، وانه نازع في هذه الخبرة جملة وتفصيلاً، لمخالفته مقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية بعدم استدعاء الأطراف بصفة قانونية و عدم تدوين أقوال الأطراف وملاحظاتهم بمحضر مرفق بالتقرير. و التمس استبعاد هذه الخبرة واعتبارها باطلة و اجراء خبرة جديدة . و اعتبر أن المبلغ المقترح من طرف الخبير المنتدب جد زهيد بالنظر إلى أنه لم يصف المحل التجاري المعد للميكانيك وإصلاح السيارات وصفاً دقيقاً ولم يؤكد على موقعه الذي يقع بشارع رئيسى وهو شارع موديبوكيتا وبالقرب من سوق القريعة وهي وجهة اقتصادية معروفة. و أن الخبير المنتدب قلل من النشاط الممارس به واعتبره فضاء وبموصفات تجارية ضعيفة. و اختزل العناصر المادية والمعنوية في ثلاث عناصر المتحصلات التجارية والرصيد الزبائني قدرها في مبلغ: 59.400,00 درهم ، الحق في الكراء قدره 162.000,00 درهم ، مصاريف الرحيل قدرها في 7.000,00 درهم، أي ما مجموعه 228.400,00 درهم في حين أنه غيب العناصر المادية التي تتمثل في مصاريف البحث عن محل مماثل ، مصاريف الحصول على محل تجاري لمزاولة النشاط الجديد، و مصاريف تجهيز المحل الجديد، و فوات الكسب والخسارة . و أن قيمة الأصل التجاري تصل اليوم إلى أكثر من 1.000.000,00 درهم بالنظر الى المحلات المجاورة. و أنه اعتبر أن مبلغ 228.400,00 درهم كتعويض عن نزع اليد لم يؤسس على أسس سليمة وطالب باستبعاد خبرة السيد عبد القادر (م.) وإجراء خبرة مضادة تسند لخبير مختص في الحسابات لتحديد التعويض المستحق للمستأنف انطلاقاً من قيمة الأصل التجاري وسائر العناصر المادية والمعنوية مع الأخذ بعين الاعتبار الأصول التجارية المجاورة. وفعلاً استجابت المحكمة التجارية لطلبه وأصدرت حكماً تمهيدياً ثانياً في النازلة قضى بإجراء خبرة جديدة أسندت للخبير المهدي (و.) حددت أتعابه في مبلغ 3000 درهم يؤديها نائب المدعى عليه داخل عشرة أيام. و أن الخبير المنتدب لم يقيم بالمهمة المسندة اليه وتم استبداله بتاريخ: 13/03/2019 بالخبير السيد محمد (د.) الذي كلف بانجاز المهمة مع التقيد بمنطوق القرار التمهيدي عدد 1537 الصادر بتاريخ 7/11/2018 و أن هذا الأخير أنجز المهمة المنوطة به بتاريخ 29 مارس 2019 ووضع تقريره بملف النازلة خلص فيه الى تحديد التعويض المستحق عن فقدان الأصل التجاري في التالي: حق الإيجار : 162.000

درهم. فقدان الزبناء: 95400 درهم – فوات الربح خلال مدة الرحيل: 15900 درهم – البحث عن المحل: 4000 درهم . النقل والتجهيزات الجديدة: 8000 درهم. المجموع 288.300 درهم. وأنه نازع في هذه الخبرة أيضا واعتبرها باطلة لعدم انجاز الخبير محضرا مرفقا بالتقرير يتضمن أقوال الأطراف وملاحظاتهم بل اكتفى بالوثائق فقط. كما نازع في هذه الخبرة اعتبارا للنتيجة التي توصل اليها وهي اقتراحه لمبلغ: 288.300 درهم تعويضا عن نزع اليد. وأنه اعتبر أن هذا التحديد مجحف في حقه وأهدر كل حقوقه المستمدة من هذا الأصل التجاري. وأن المستأنف الذي هو ميكانيكي معروف لا يمكن أن يكون دخله 200 درهم يوميا. وأن الخبير وإن انتقل الى المحل التجاري موضوع الخبرة فإنه لم يركز على موقع المحل التجاري الذي يقع بحي أهل بالسكان ويعرف رواجا تجاريا من خلال موقعه الذي يوجد بشارع موديبوكيتا والقرب من سوق القريعة وهي وجهة اقتصادية للزبناء المحليين والوافدين من مدن أخرى خارج مدينة الدار البيضاء وهي تعرف رواجا واكتظاظا. وأن الدخل الصافي لا يمكن أن يقلل ويختزل في مبلغ 72000 درهم. وأن تواجده بهذا المحل التجاري هو منذ 42 سنة. وأن إصلاح السيارات والميكانيك هو نشاط مهم ويدر ربحا. وأن السيد محمد (د.) لم يقيم بأي بحث ميداني في الأوساط القريبة والمختصة في الأصول التجارية. وأن خبرة مضادة ستؤكد على أن قيمة الأصول التجارية بهذه المنطقة تفوق 2.000.000,00 درهم. وأن المحكمة التجارية هي تنحى منحى بعيدا عن الثمن الحقيقي لهذا الأصل التجاري وتحدد مبلغ التعويض المستحق للمكتري نتيجة افراغه من المحل التجاري المكروى له في مبلغ: 170.000,00 درهم بعد خصم التعويض عن فقدان الزبناء وفوات الربح والبحث عن محل لم يكن هذا المنحى في محله وأساءت استعمال سلطتها التقديرية. وأن التعويض كان ينبغي أن يكون شاملا لجميع الأضرار لا خصم جزء مهم منها. وأن تغييبها لعنصر الزبناء الذي حدد بشكل جزافي في غير محله. ذلك أن نوعية التجارة الممارسة بهذا المحل التجاري هو إصلاح السيارات والميكانيك وموقعه أيضا ونوعية زبائنه وعلاقتهم بالمحل. وأن المحكمة غيبت أيضا مصاريف البحث عن محل تجاري جديد لمزاولة النشاط والتي حددها الخبير المنتدب بشكل جزافي. كما أن المحكمة أغفلت أيضا مصاريف التفكيك والترحيل التي حددت بشكل جد هزيل . وانه يكون قد أدلى للمحكمة بالتصريحات الضريبية والتي أدلى بها للخبير نفسه وبما يفيد أداءه للواجبات الضريبية. وأن الحكم التجاري لم يكن في محله ولم يحكم بالعناصر المادية إلا جزئيا و غيب جل العناصر المعنوية التي لها أهميتها في النازلة وما تبث خصمها في جل نوازل الأصول التجارية كما جرى بذلك الاجتهاد القضائي التجاري.

وأنه عندما طعن في خبرة السيد محمد (د.) كان طعنه في محله والمحكمة التجارية لما تبنتها ولم تستجب لطلبه بإجراء خبرة مضادة وأعملت سلطتها التقديرية في ذلك كانت الحيثيات التي بنت عليها حكمها غير سليمة وتعليها جاء ناقصا موازيا لإنعدامه. وأنه لازال ينازع في تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير محمد (د.) ويلتمس استبعاده اعتبارا الى النتيجة غير العادلة التي توصل اليها والمحددة في مبلغ 288.300 درهم والذي لا يمكن أن يغطي الأضرار اللاحقة به . والتمس الغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بإجراء خبرة مضادة ينتدب لها خبير آخر مختص في الحسابات التجارية لتحديد التعويض المستحق له انطلاقا من قيمة الأصل التجاري وسائر العناصر المادية والمعنوية مع الأخذ بعين الإعتبار الأصول التجارية المجاورة وحفظ حقه في التعقيب عليها حال إنجازها. وتعديل الحكم المستأنف والحكم من جديد بالمصادقة على خبرة السيد محمد (د.) و برفع التعويض للمستأنف من مبلغ 170.000,00 درهم إلى مبلغ 288.300,00 درهم من قبل التعويض المستحق عن افراغ المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] ذي الأصل التجاري رقم [المرجع الإداري] الذي هو في ملكه . وتحميل المستأنف عليه الصائر. وأرفق مقاله بنسخ مطابقة لاصل الحكم المستأنف، و لاصل الأحكام التمهيدية .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 16/10/2019 والتي جاء فيها بخصوص الوسيلة الأولى أن مسطرة بطلان التنبيه بالاخلاء لم يعد لها مكان في القانون رقم 16/49 و وإذا كان الطاعن يقصد بطلان التبليغ فهو أمر غير محق فيه كذلك لكون المادة 34 من القانون الأنف الذكر أكدت أن الانذارات تتم بواسطة مفوض قضائي أو طبق الاجراءات المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية.

و بخصوص باقي ما اعتمده الطاعن و الذي يرمي من ورائه إلى الرفع من قيمة التعويض بدعوى أنه لا يتناسب مع قيمة أصله التجاري و عناصر التقدير طبقا للمادة 7 من القانون رقم 49 . 16 فكذلك غير منتج. إذ بالرجوع إلى مقتضيات المادة 7 الآنف الذكر فإنها تنص

على أن التعويض يشمل قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفق من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري، كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل. كما يمكن اثبات أن الضرر الذي لحق المكتري أخف من القيمة المذكورة. وبالرجوع إلى تقرير الخبرة المنجزين في المرحلة الابتدائية فإن الوصف الوارد فيهما للمحل يعطي فكرة انطباعية عن قيمته، إذ يتضح منهما أنه محل صغير المساحة التي لا تكاد تصل إلى 27 م.م مما جعل غالبية النشاط يمارس خارج فضاء المحل، كما أن المحل يعرف غياب تهيئة تجارية مقارنة والنشاط المزاول، وتجهيزاته ضعيفة بالمقارنة مع المعدات والتجهيزات التي تستعملها محلات أخرى تمارس نفس النشاط، ويشغل بشكل تقليدي. كما أن الخبير (د.) لاحظ أن الطاعن لا يمسك محاسبة، والتصريحات الضريبية التي استظهر بها لا تتعلق بالسنوات الأربع الأخيرة، كما أن الخبير عبد القادر (م.) اعتبر أن البيانات الضريبية المتوفرة يتضح منها ضعف قيمة الاستخلاصات الضريبية الذي يحيل على ضعف المداخيل. كما يتبين من وصف المحل الوارد في تقرير الخبرة و ما أثبتته الخبير عبد القادر (م.) في تقريره من انعدام شروط صيانة مثلى للمحل. وكذا ضعف الاستثمار، يتبين بجلاء أن المحل لم يستفد من أي تحسينات أو إصلاحات من طرف الطاعن. و باعتبار أن عناصر الأصل التجاري كما تم حصرها في المادة 80 من مدونة التجارة هي الزبناء و السمعة التجارية، و باقي العناصر التي تتأثر بالافراغ بالنسبة للمحل موضوع الدعوى تنحصر في الحق في الكراء لعدم توفره على عناصر أخرى، يضاف إليها طبقا للمادة 7 من القانون رقم 49 . 16 مصاريف الانتقال من المحل فإنه يبدي الملاحظات التالية: أن ما تمسك به الطاعن من محاولة إضفاء أهمية كبرى على أصله التجاري و تقويمه في مبالغ فلكية غير منتج، و غير مطابق للواقع ، إذ لو كان أصله التجاري بالأهمية التي يدعيها لظهرت هذه الأهمية في عصنة تجهيزاته و تقويتها، و تبلورت في سعة نشاطه التجاري، و لنعكس كل ذلك في تصريحاته الضريبية الأمر غير الوارد. و بخصوص الحق في الكراء فقد حدده الخبير (د.) في مبلغ 162000 درهم – على هدي تقرير الخبير (م.) – بافتراض أن القيمة الكرائية الحالية لمحل مماثل تفوق بعشرة أضعاف السومة الفعلية المؤداة. و أخذا بعين الاعتبار أن الطاعن لم يدفع أي مقابل عن هذا الحق عند بداية التعاقد كما أنه حتى عند تفعيل مساطر مراجعة السومة الكرائية بوتيرة ثابتة كل ثلاث سنوات فإن سقف القيمة الكرائية لن يتجاوز مبلغ 1500 درهم، فإنه سيتبين أن التحديد أعلاه مشوب بالمغالاة. و بخصوص عنصر الزبناء و الذي تتحدد قيمته على أساس رقم المعاملات استنادا إلى التصريحات الضريبية عن السنوات الأربع الأخيرة، فإن الخبير (د.) نفسه أشار إلى عدم توفر الطاعن على هذه التصريحات المتعلقة بالسنوات الأربع الأخيرة. و أنه مع ذلك قام بتحديد اعتباطي لمدخل جزافي للمحل في غياب التصريحات الضريبية، و توصل بذلك إلى تحديد تعويض عن هذا العنصر يفوق ما حدده سلفه الخبير (م.). و أن الحكم القطعي المستأنف كان مصادفا للصواب حين أرجع الأمور إلى نصابها و قام بإسقاط ما حدده الخبير (د.) عن هذا العنصر من التعويض المستحق. و بخصوص مصاريف الانتقال من المحل، يلاحظ أن الخبير (د.) قام بتفريع هذا العنصر إلى عدة عناصر هي فوات الربح خلال مدة الرحيل و البحث عن محل جديد و التنقل و التجهيزات الجديدة، ليتوصل عن طريق هذا التفريع الذي اعتمد فيه مجرد تنويعات لفظية إلى رفع التعويض عن هذا العنصر إلى مبلغ غير مبرر و غير مستحق. و أنه بالرجوع إلى المادة 7 من القانون الآنف الذكر فإنها تنص فقط على مصاريف الانتقال لا غير دون إضافات. و باعتبار محدودية التجهيزات التي يمكن نقلها دفعة واحدة في ناقلة واحدة، فإن هذه المصاريف لا يمكن أن تتجاوز مبلغ 3000 درهم، علما أن الخبير (م.) حددها في مبلغ 7000 درهم كما أن (د.) – و بعد إسقاط العناصر المضافة – حددها في مبلغ 8000 درهم بإقحام التجهيزات و الصباغة و ربط شبكة الماء و الكهرباء و هو ما يفيد أن مصاريف التنقل أقل بكثير من هذا المبلغ. و يتبين من المناقشة أعلاه كون وسائل الطاعن غير جدية، و تفتقد الموضوعية. لذلك يلتمس تأييد الحكم المستأنف. و ابقاء الصائر على رافعه.

و بناء على القرار التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 13/11/2019 تحت عدد 973 و القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد عبد الوهاب (ب. ز.)، الذي أنجز تقريراً خلص فيه إلى تحديد التعويض في مبلغ 523500 درهم .

و بناء على مذكرة تعقيب بعد الخبرة مع طلب رامي إلى أداء تعويض المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبته بجلسة 11/03/2020 جاء فيها أن الخبير أنجز تقرير الخبرة بتاريخ 24 يناير 2020 خلص فيه إلى تحديد التعويض المستحق للسيد محمد زهور (ب.) عن الافراغ في مبلغ 523.500 درهم بعد الاستماع إلى طرفي النزاع ومعاينة المحل التجاري ، وفي الموضوع أن الخبرة التي أنجزها الخبير كانت موضوعية استند فيها إلى موقع المحل بشارع [العنوان] بالطابق السفلي بعمارة متكونة من ثلاث طوابق بها أربع محلات تجارية من بينها المحل موضوع الخبرة خاصة وأن هذه العمارة تتوفر على ثلاث واجهات . و أن هذا المحل مساحته حوالي 27 مترا مربعا

يتوفر على مرحاض ومنخرط في شبكة الماء والكهرباء و أن سومته الكرائية محددة في 500 درهم شهريا وأن السيد محمد زهور (ب.) يزاول فيها مهنة ميكانيكي و الخبير المنتدب استند أيضا الى الموقع الجغرافي الجيد للمحل التجاري لتواجده بشارع موديبوكيتا بمنطقة تعرف بدرب السلطان وشارع موديبو كيتا الذي يعرف رواجاً تجارياً لكونه يقع على مقربة من شارع 2 مارس ودرب الفقراء وحي سيدي معروف الخ و المنطقة تتميز بكثافة سكانية متكونة من جميع الطبقات الاجتماعية وبأنشطة تجارية مختلفة . و أن الخبير المنتدب حدد قيمة الأصل التجاري انطلاقاً من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة. وكذا اعتباراً لما يتوفر عليه الأصل التجاري من عناصر مادية ومعنوية ، وأنه وإن كانت المحلات التجارية بهذه المنطقة تفوق مبلغ 1.000.000 مليون درهم كتعويض عن نزع اليد عن المحل فإن المستأنف يرى أن هذه الخبرة قد أجبرت ضرره لأنها أخذت بعين الاعتبار فقدان الحركة والنشاط التجاري الناتج عن فقدان الأصل التجاري وحق الإيجار وفارق السومة الكرائية وكلفة الانتقال والإشهار وكلفة الترميم والبحث عن محل آخر والسمعة التجارية والزبناء. و التمس المصادقة على الخبرة المنجزة من طرف الخبير عبد الوهاب (ب. ز.)، و الحكم على المستأنف عليه السيد زهير (ح.) بأدائه لفائدته مبلغ 523.500 درهم من قبل التعويض المستحق عن الافراغ و شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى و تحميل المستأنف عليه الصائر .

و بناء على مذكرة بعد الخبرة المدلى بها خلال المداولة من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه جاء فيها أن الخبير قفز على مسألة الوصف الدقيق حتى لا يورد ما لاحظته الخبيران السابقان من كون المحل جد متواضع و كونه يعرف غياب تهيئة تجارية مقارنة و النشاط المزاولة، و كون معداته و تجهيزاته ضعيفة بالمقارنة مع محلات أخرى تمارس نفس النشاط و بكونه يشتغل بشكل تقليدي و ثانياً أن السيد الخبير حدد قيمة التجهيزات و المعدات التي أشار الخبيران السابقان إلى كونها ضعيفة في مبلغ جزافي قدره 100000 درهم، كما حدد قيمة المخزون من قطع غيار خفيفة و زيوت و شحوم و خرده بصفة جزافية كذلك في مبلغ 40000 درهم أي ما مجموعه 140000 درهم و الحال أنه بغض النظر عن أن المحل لا يتوفر على معدات و مخزون بالقيمة أعلاه، مما يفصح عن مغالاة الخبير فإن تلك المعدات و التجهيزات و المخزون كذلك كلها قابلة للنقل، و نقلها لا يكلف شيئاً إذ أن ناقلة واحدة في رحلة واحدة تفي بالغرض، و من تم لا مبرر لإقحامها في التعويض وثالثاً بخصوص قيمة الأصل التجاري انطلاقاً من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة فيلاحظ أن المستأنف أدلى بوصولات أداء عن الضريبة عن سنوات 1998 إلى 2013 و هي سنوات لا علاقة لها بالسنوات الأربع الأخيرة. وأنه في جميع الأحوال فإن الضريبة على الدخل التي يؤديها المستأنف سنوياً لا تتجاوز 425 درهم، و هو ما أورد بشأنه الخبير عبد القادر (م.) في تقريره المنجز ابتدائياً في معرض تحديده القيمة المتحصلات التجارية " بكون ضعف قيمة الاستخلاصات الضريبية تعبر عن ضعف مداخيل المحل " و أنه لما تعذر على الخبير عبد الوهاب (ب. ز.) تحديد قيمة رقم المعاملات، فقد نحى إلى المبالغة في تحديد قيمة حق الإيجار حيث حدده في مبلغ 400000 درهم دون الاستناد إلى معطيات واضحة و محددة، و دون اعتماد عنصر المقارنة مع محلات مماثلة في نفس الموقع، و دون الارتكان إلى أية عملية حسابية من السومة الكرائية الحالية وفق ما درج عليه الخبراء، و كما قام به الخبيران السابقان. ولا يمكن للمحكمة أن تعتمد تحديداً مزاجياً للخبير لا يستند على أسس معلومة و مقبولة، إذ المحكمة حين لجأت إلى الخبرة فلكي يقوم الخبير بتقريرها و انجاز ما أسند إليه على أسس علمية و فنية لا أن يعتمد الجزافية و الاعتبارية في التحديد المزاجي. رابعاً بخصوص مصاريف الانتقال فإن الخبير من أجل تضخيمها قام بتفريعها إلى عدة فروع و أدخل فيها ما لم ينص القانون رقم 16-49 في المادة 7 منه على اعتماده في احتساب التعويض. و أن التعويض يبقى منحصراً بهذا الخصوص فيما حدده الخبير عن مصاريف النقل في مبلغ 5000 درهم بينما باقي التفرعات الأخرى من مصاريف إدارية للحصول على رخصة المحل الجديد و ربطه بشبكة الماء و الكهرباء و اصلاحه و ترميمه و الفرق بين السومتين ... الخ كلها لا علاقة لها بمصاريف الانتقال من المحل. و يكون هنالك محل لإبعاد التقرير المنجز من طرف الخبير عبد الوهاب (ب. ز.) لافتقاده الموضوعية و النزاهة و بعده عن المعايير التقنية في تحديد التعويض. و التمس استبعاد تقرير الخبير (ب. ز.) و الحكم وفق مذكرة المستأنف عليه الجوابية السابقة.

و بناء على الملف من المداولة .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف نائب المستأنف بجلسة 08/07/2020 أكد فيها ما سبق ملتتمساً رد دفع المستأنف عليه لعدم قيامها على أساس سليم و الحكم وفق مذكرة تعقيب بعد الخبرة مع طلب يرمي الى أداء تعويض المدلى بها من طرفه و تحميل المستأنف

عليه الصائر.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 08/07/2020 حضرها نائبا الطرفين وأدلت نائبة المستشارف بالمذكرة التعقيبية المشار إليها أعلاه تسلّم نائب المستشارف عليه نسخة منها وأسند النظر فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة . 15/07/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه .

حيث انه بالنسبة للدفع ببطان الإنذار لعدم توجيهه وفق مقتضيات الفصول 37-38-39 من قانون المسطرة المدنية ، فإنه مردود لأن الفصل 37 أصبح ينص حسب التعديل الذي عرفه بمقتضى القانون رقم 72.03 على توجيه الاستدعاء بواسطة أحد الأعوان القضائيين أي المفوضين القضائيين حسب التسمية الجديدة التي أقرها قانون رقم 81.03 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين و أن هذا القانون يخول للمفوض القضائي مهمة التبليغ بشكل مباشر؛ كما أن المادة 34 من قانون الكراء الجديد رقم 16/49 المطبق على النازلة قد نصت على وجوب وقوع الإنذارات وغيرها من الإجراءات المنجزة في إطار هذا القانون على بواسطة مفوض قضائي أو طبق الإجراءات المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية .

وحيث بني الإنذار بالافراغ على الرغبة في الاستعمال الشخصي الذي يعتبر حقا مخولا للمكري يمكنه اعتماده كسبب لرفض تجديد عقد الكراء حتى في حالة تنفيذ المكثري التزاماته الناتجة عن هذا العقد بما في ذلك أداء الكراء بانتظام ، ولا يلزم في هذه الحالة الا بتعويض المكثري تعويضا كاملا عن ملكيته التجارية مما يتبين معه أن ما أثاره الطاعن في هذا الصدد يعتبر كالدفع السابق مردودا وأن المحكمة الابتدائية وعلى خلاف ما جاء في الاستئناف كانت صائبة عندما لم تعتبر هذه الدفع .

وحيث أمرت هذه المحكمة بعد منازعة الطاعن في الخبرتين المنجزتين ابتدائيا بإجراء خبرة جديدة بواسطة خبير مختص في الشؤون التجارية عهد القيام بها للسيد عبد الوهاب (ب. ز.) الذي أنجز تقريرا يتبين بالرجوع اليه أنه جاء مستوفيا للشروط الشكلية القانونية وأنه أعطى وصفا كاملا للمحل المكروى من حيث موقعه بمنطقة تعرف نشاطا تجاريا مهما ومساحته المحددة في 27 متر مربع وقيمة كرائته 500 درهم والنشاط المزاوول فيه ميكانيكي منذ 31/03/1976 حسب شهادة السجل التجاري المرفقة صورة منها بتقرير الخبرة ، أما بالنسبة للنتائج المتوصل إليها فإنها اتسمت بعض الشيء بالمبالغة وذلك على الرغم من أهمية الحق في الايجار بالنظر لضالة السومة الكرائية وطول مدة الاستغلال وما يحظى به المحل من موقع تجاري متميز ، بالإضافة الى ارقام الخبير وكما جاء في تعقيب نائب المستشارف عليه على الخبرة تعويضات لم ينص عليها القانون من قبيل مصاريف ترميم وإصلاح المحل الجديد ومصاريف الربط بشبكة الماء والكهرباء ومصاريف الفرق بين السومتين التي تأخذ بعين الاعتبار أثناء تقويم الحق في الايجار ولا يمكن التعويض عن نفس الضرر مرتين .

وحيث ان المحكمة غير ملزمة بنتائج الخبراء وتأخذ من الخبرة ما تراه مناسبا للواقع والقانون وانه اعتبارا لما جاءت به الخبرة من معطيات وعناصر أشير إليها أعلاه والتي تعكس بصفة أساسية صعوبة بل استحالة الحصول على محل تجاري مماثل في الظروف الحالية لما أصبحت تعرفه قيمة المحلات التجارية من ارتفاع متزايد خاصة في مدينة الدار البيضاء وفي موقع المحل المكروى ، يتبين أن التعويض المحكوم به عن الافراغ يعتبر وكما جاء في الاستئناف غير مناسب مما ارتأت معه هذه المحكمة استنادا لما ذكر وما تضمنته الخبرة بخصوص خضوع المكثري للنظام الضريبي الجزافي واعتبارا لما سيتكبده المستشارف من مصاريف انتقال وفق ما ينص عليه القانون تحديد التعويض المستحق عن الافراغ في مبلغ 350.000 درهم .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف وطلب أداء التعويض

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بالرفع من التعويض المحكوم به عن الافراغ الى مبلغ 350.000 درهم
ثلاثمائة وخمسين ألف درهم مع جعل الصائر بالنسبة .