

**Indemnité d'éviction : le pas-de-
porte n'est pas un élément de
préjudice distinct de la valeur du
droit au bail (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64621	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4832
Date de décision 20221102	N° de dossier 2022/8206/4047	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Pas-de-porte, Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Frais de réinstallation, Expertise judiciaire, Droit au bail, Congé pour reprise personnelle, Confirmation du jugement, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Améliorations et réparations	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur l'évaluation de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les éléments constitutifs du préjudice réparable. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise et fixé l'indemnité due au preneur en écartant certains postes de préjudice évalués par l'expert. L'appelant contestait cette évaluation, sollicitant notamment la prise en compte du pas-de-porte versé à l'entrée dans les lieux, la réévaluation des frais d'aménagement et de déménagement, ainsi que la mention expresse de son droit au maintien dans les lieux jusqu'au paiement. La cour d'appel de commerce écarte la demande relative au pas-de-porte, retenant que l'indemnité d'éviction prévue à l'article 7 de la loi n° 49-16 couvre l'entier préjudice résultant de la perte du fonds de commerce, incluant la valeur du droit au bail qui en constitue l'équivalent. Elle confirme également la réduction des indemnités pour travaux et frais de déménagement, au motif que l'évaluation de l'expert, non étayée par des pièces justificatives, était forfaitaire et que le capital investi dans les aménagements s'était amorti avec le temps. Enfin, la cour juge que le droit du preneur au maintien dans les lieux jusqu'au paiement de l'indemnité découle de l'application de plein droit de l'article 27 de la même loi, rendant superflue sa mention dans le dispositif du jugement. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد احمد (ا.) بواسطة دفاعه و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 8/7/2022 و الذي يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 5554 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/5/2022 عدد 9008/8219/2021 و الذي قضى بإفراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه من المحل الكائن بمدينة الرحمة بلوك [العنوان] الدار البيضاء و تحميل المكري الصائر و بادائه للمكثري تعويضا عن الافراغ محدد في مبلغ 179.200,00 درهم و جعل الصائر على عاتق المكري و رد باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبية قانونا اجلا و اداء و صفة فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه ان المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء افتتاحي يعرض فيه أنه في إطار برنامج إعادة إيواء قاطني دور الصفيح بجماعة دار بوعزة ، استفاد مناصفة مع المدعى عليه من بقعة [العنوان] بمشروع الرحمة ، و أنه و أنه تم تشييد دار ، و تم عقدا اتفاقية بين الطرفين بشأن قسمة العقار تم حصول المدعى عليه على نصف العقار ، و تم إنجاز عقد كراء المحل التجاري المملوك للعارض بسومة 650 درهم، و أن المدعي أصبح في الحاجة إلى استغلاله ، و قد بادر إلى إنذار المدعى عليه من أجل الإفراغ للاستعمال الشخصي مع منحه أجل 3 أشهر لكن دون جدوى، ملتصا بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 18/02/2021 و الحكم على المدعى عليه أو من يقوم مقامه أو بإذنه بإفراغ المحل الكائن بمدينة الرحمة بلوك [العنوان] الدار البيضاء مع غرامة تهديدية 200 درهم عن كل يوم تأخير مع تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و شمول الحكم بالنفاذ المعجل مع الصائر.

و أرفق المقال بنسخة من الإنذار مع محضر تبليغ إنذار و شهادة الملكية و عقد قسمة و رخصة السكن و شهادة الاستفادة و نسخة عقد الكراء.

و بناء على مذكرة نائب المدعى عليه الجوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 14/10/2021. و التي جاء فيها من بأن الإنذار المحتج به يتضح أنه بلغ بواسطة السيد يوسف (ر.) مع طابع هذا الأخير و توقيعه بصفته كاتب مفوض قضائي للسيد فتاح (ع.) ، و أن النسخة المسلمة للعارض لا تحمل توقيع المفوض القضائي المذكور ، و هو تبليغ تم ممن ليس له الصفة و مخالفا لمقتضيات المادة 15 و 44 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين ، ما يؤدي إلى بطلان الإنذار المؤسس عليه الدعوى و الحكم بالتالي برفض الطلب، و بصفة احتياطية يلتزم العارض بالحكم له بتعويض كامل عن فقدان الأصل التجاري طبقا للمادتين 7 و 27 من القانون 49/16، و تعويضا مسبقا في مبلغ 5000 درهم، و الأمر بإجراء خبرة تقويمية للأصل التجاري قصد تحديد الأضرار اللاحقة به من جراء الإفراغ.

و بناء على مذكرة تعقيب نائب المدعي و التي جاء فيها بأن أصل الإنذار يحمل تأشيرة المفوض القضائي السيد فتاح (ع.) ، ما يتعين معه رد الدفع و الحكم وفق المقال الافتتاحي، و بخصوص الطلب المضاد ، فإن المحل لا تتوفر فيه شروط محل الأصل التجاري ، فهو لا

يتوفر على سجل ممسوك لدى إدارة الضرائب للتصريحات الضريبية للسنوات الأربعة الأخيرة ، كما أنه منذ كرائه لم ينفق عليه المدعى عليه تحسينات أو إصلاحات ، ملتصقا برفض الطلب.

وبناء على إدراج القضية بجلسات، كانت آخرها بتاريخ 28/10/2021 حضر نائباً الطرفان و أدلى نائب المدعي بالمذكرة أعلاه ، فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 04/11/2021.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر في الموضوع قصد القيام بخبرة تقويمية للأصل التجاري عن طريق الخبير السيد مصطفى امكيسي الذي أودع تقريره بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 16/02/2022 ، و الذي تم إدراجه بجلسة 17/02/2022 ، و قد توصل الخبير لمبلغ 357.000,00 درهم كتعويض عن الأصل التجاري.

و بناء على مذكرة بعد الخبرة لنائب المدعى عليه لجلسة 10/03/2021 و المؤدى عنها الرسوم القضائية بتاريخ 08/03/2022 و الذي التمس من خلالها المصادقة على تقرير الخبرة.

و بناء على مذكرة بعد الخبرة لنائب الطرف المدعي و المدلى بها بجلسة 10/03/2022 ، و الذي أسند فيها النظر للمحكمة للبت في مدى احترام الخبير للمقتضيات القانونية المنصوص عليها في الفصل 63 و ما يليه من قانون المسطرة المدنية ، و فيما يخص مضمون الخبرة ، إن الأمر التمهيدي تحت عدد 2114 حدد طريقة احتساب التعويض بشكل حصري، و أنه فيما يخص التصريحات الضريبية فإنها محددة في 1.200,00 درهم سنويا ، و أنه يتضح من هذا التصريح أنه تصريحاً جزافياً على اعتبار أن النشاط المباشر في الأصل التجاري هو عبارة عن مواد التنيف و هو نشاط ضعيف لا يدر دخل مادي كبير. و فيما يخص ما أنفقه المكترى من تحسينات و إصلاحات ي المحدد من الخبير في مبلغ 80.000 درهم دون الإدلاء بفواتير عن ذلك بل فقط تم تحديده اعتباطياً بناء على تصريحات المكترى ، و أنه أمام غياب فواتير لإثبات قيمة التهيئة يتضح بأن الخبير حدد التعويض دون اعتماد حجج دامغة لتحديد مبلغ الإصلاحات مما يتعين استبعاد الخبرة، و فيما يخص ما فقده المكترى من عناصر الأصل التجاري ، فإن الخبير أشار إلى أن المحل يتواجد في حي شعبي معروف بتواضع المستوى المعيشي يستغل لبيع مواد التنظيف متواضع يتواجد في ممر ضيق يشكل عائقاً لتطور و تنمية الأصل التجاري و بالتالي فإن الحق في الإيجار لا يمكن أن يتجاوز 1500 درهم في حين أنه قام بتحديدها في مبلغ 4000 درهم مع أن هذا مخالف للواقع، و فيما يخص الانتقال إلى محل آخر ، فالخبير قام بتحديدها في مبلغ 50.000 درهم مع العلم أن المحل أن المحل مخصص فقط لبيع مواد التنظيف و أنه بإقرار الخبير نفسه فإن التجهيزات متواضعة و كلفة الاستغلال يمكن حصرها في مبلغ 10.000 درهم. كما أن الخبير سمح لنفسه بتجاوز الأمر التمهيدي بل تناول على اختصاصات القضاء بإضافة عناصر أخرى ، و المتمثلة في مبلغ 100.000 درهم كتعويض عن شراء مفتاح المحل و أن هذا المعطى لا علاقة له بمهام الخبير ، و أنه بناء على المعطيات أعلاه و الخروقات التي شابته إنجاز تقرير الخبرة خصوصاً و أنه ما يثير الالتياب في هذا التقرير هو أن الخبير يشير في تقريره بأن نوعية السلع المعروضة في المحل جد متواضعة و في الأخير يقوم بتحديدها في مبلغ يتراوح بين 100.000 درهم و 200.000 درهم، لذا يلتزم استبعاد الخبرة المنجزة من الخبير مصطفى امكيسي و الأمر تمهيدياً بإجراء خبرة مضادة.

و بناء على قرار إرجاع المهمة للخبير بتاريخ 17/03/2022 قصد إنجازها وفق الحكم التمهيدي.

و بناء على التقرير التكميلي للخبير المدرج بكتابة ضبط المحكمة ب 12/04/2022 و التي حدد فيها قيمة الأصل التجاري في مبلغ 357.200 درهم.

و بناء على مذكرة بعد الخبرة لنائب المدعى عليها المدلى بها بجلسة 19/03/2022 و التي جاء فيها بأن هذا التقرير هو نسخة عن التقرير الأصلي كما أن المبلغ مبالغ فيه و أن الثغرات التي شابته التقرير الأول هي نفسها في التقرير التكميلي ، على اعتبار أن النشاط المباشر في الأصل التجاري و الذي هو عبارة عن بيع مواد التنظيف هو نشاط ضعيف لا يدر أي دخل مادي كبير، و فيما يخص ما أنفقه المكترى من تحسينات و إصلاحات أشار إليها الخبير بمبالغ جزافية دون إدلائه بفواتير عن ذلك، مما يتعين معه استبعاد هاته الخبرة، و فيما يخص التعويض عن عناصر الأصل التجاري، فالمحل يتواجد في ممر ضيق لا يمكن أن يتجاوز حق الإيجار فيه 1500 درهم في حين

قام بتحديدته في مبلغ 4000 درهم، و بالتالي فالتعويض عن الحق في الكراء في مبلغ 126.000,00 درهم مخالف للواقع. و فيما يخص مصاريف الانتقال من المحل يمكن حصرها في مبلغ 10.000 درهم لكون التجهيزات متواضع، و أن الخبير تجاوز مهامه بإضافة مبلغ 100.000,00 درهم لشراء مفتاح المحل، لذلك التمس الخبير استبعاد الخبرة المنجزة من طرف الخبير مصطفى امكيسي و الأمر تمهيداً بإجراء خبرة.

وبعد استيفاء كافة الاجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه .

استأنفه الطاعن مؤسسا استئنائه كما يلي استبعدت المحكمة قيمة شراء المفتاح المقدرة في مبلغ 100000 درهم بعلّة انه تعويض غير قانوني و لم تأمر به المحكمة في الحكم التمهيدي كما خفضت التعويض عن الإصلاحات إلى مبلغ 40000 درهم فقط بعلّة عدم توفر الخبير على الحجج و الوثائق المثبتة لتحديد قيمة التحسينات و الإصلاحات لكن حيث ان قيمة شراء المفتاح و قدرها 100000 درهم تسلمها المكري عند إبرام عقد الكراء و ان هذا المبلغ المدفوع يسمح به القانون في المادة 4 من قانون 49/16 خلاف ما جاء في الحكم المتعة كما ان مقتضيات المادة 7 من نفس القانون تتحدث عن الضرر اللاحق بالمكثري و الناجم من الإفراغ بصفة عامة و ان مبلغ التسويق المسلم المكري يبقى دينا عالقا بذمته و يتعلق بعقد الكراء و بالتكاليف التي تحملها العارض لإنشاء الأصل التجاري موضوع هاته المسطرة و يبقى بناء على كل ذلك قابلا للاسترجاع.

مما يتعين معه إلغاء الحكم المتخذ في هاته النقطة و الحكم على المستأنف عليه بادائه و إرجاعه للعارض مبلغ التسبيق المقدم عند إبرام عقد الكراء قدره 100000 درهم .

و حيث قضت المحكمة كذلك بخفض التعويض المحدد فمّن طرف الخبير عن مصاريف التهيئة و تجهيز المحل بالرفوف و الإصلاحات و التحسينات إلى مبلغ 40000 درهم عوض 80000 درهم المحددة من طرف الخبير لعلّة عدم توفر العارض على الحجج.

و ان العلاقة الكرائية بين الطرفين تعود لسنة 2008 و ان المحل المؤجر سلم للعارض غير مكتمل الإصلاح لا من حيث أشغال البناء و الصباغة و الزليج و غير ذلك و لا من حيث تركيب الجبس و الرفوف و أشغال الانارة و الكهرباء و غير ذلك و ان الخبير اعتمد التوسط بالنظر لمساحة المحل البالغة حوالي 35 متر مربع فيكون التقدير الجزافي الذي نحت إليه المحكمة غير مناسب و يتعين تعديله و رفعه الى مبلغ 80000 درهم من طرف الخبير .

و قضت المحكمة كذلك بحصر تكاليف الانتقال إلى محل آخر في مبلغ 12000 درهم عوض مبلغ 50000 درهم المحدد من طرف الخبير بعلّة ان هذا الأخير تجاوز المعمول به في تحديد التعويض عن الانتقال لمحل آخر و عن الترحيل .

و ان هذا العنصر يتطلب من العارض تكبد مصاريف إضافية منها أجرة السمسة و إبرام العقد الجديد فضلا عن تكاليف ترحيل السلع و التوقف عن مزاولة النشاط و التفرغ للبحث عن محل آخر و كلها محددات يتعين أخذها بعين الاعتبار لتحديد مصاريف البحث و الانتقال لمحل آخر و لذلك يتعين رفع قيمة تلك التكاليف إلى القدر المحدد من طرف الخبير و هو 50000 درهم .

و أنه زاوية أخرى فان الحكم قضى بإفراغ العارض من المحل الكائن بالطابق الأول و الحال أن المحل يتواجد بالطابق الأرضي كما ان المحكمة رفضت طلب العارض الأرضي إلى البقاء بالمحل إلى غاية إيداع مبلغ التعويض المحكوم به .

و ان مقتضيات المادة 27 من قانون 49/16 تنص على انه " .. لا تتم إجراءات تنفيذ الحكم بالإفراغ إلا بعد إيداع التعويض المحكوم به .." فيتعين لذلك إعمال هذا المصاريف المقتضى و الحكم ببقاء العارض بالمحل لغاية إيداع التعويض الذي سيحكم به مع المصاريف.

و التمس الحكم بتعديل الحكم المستأنف و الحكم برفع التعويض الإجمالي عن إفراغ العارض للمحل التجاري المؤجر له في هاته القضية إلى مبلغ 357000 درهم شاملة لمبلغ التسويق عن الكراء المسلم للمستأنف عليه و بعد الحكم يرفع التعويض عن الإصلاحات و التحسينات المدخلة على المحل و كذلك رفع التعويض عن تكاليف البحث و الانتقال لمحل آخر إلى القدر المحدد من طرف الخبير

السيد مصطفى امكيسي احتياطيا الحكم على المستأنف عليه بإرجاعه للعارض مبلغ 100000 درهم عن التسبيق المسلم له عند إبرام عقد كراء المحل التجاري المسمى عقد بيع مفتاح محل تجاري منذ 2008/6/23 - و الحكم بإلغاء الحكم فيما قضى به من رفض الطلب و الحكم من جديد ببقاء العارض بالمحل التجاري موضوع الإفراج لغاية إيداع المكري للتعويض الإجمالي الذي سيحكم به مع المصاريف الإشهاد على كون المحل التجاري موضوع الإفراج يتواجد بعنوان العارض أعلاه بالطابق الأرضي و ليس بالطابق الأول. و تحميل المستأنف عليه الصائر.

و ارفق المقال بنسخة تبليغية للحكم عدد 5554. و طي التبليغ المتعلق بهذا الحكم.

بناء على جواب دفاع المستأنف عليه بجلسة 14/9/2022 فيما يخص مسألة ثمن شراء مفتاح المحل وأنه انطلقا من الأمر القضائي أعلاه فإن المحكمة حددت للخبير كيفية احتساب التعويض بشكل حصري بناء على أربعة عناصر وهي: التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة - ما أفقه المكثري من تحسينات وإصلاحات - ما فقد من عناصر الأصل التجاري - تحديد مصاريف الانتقال إلى محل آخر.

و إن التعويض عن شراء مفتاح المحل فهو تعويض غير قانوني ولا يدخل في التعويض عن الإصلاحات ولم تأمره به المحكمة بتحديد تعويض عنه وبالتالي يتعين رد هذا الدفع لعدم صوابيته كما أن ملتمس المستأنف الرامي احتياطيا إلى الحكم على العارض بإرجاعه مبلغ 100,000.00 درهم عن مبلغ التسبيق هو طلب جديد لم يتم إثارته في المرحلة الابتدائية مما يتعين رفضه .

فيما يخص مسألة مصاريف تهيئة وتجهيز المحل : حيث يزعم المستأنف بان المبلغ المحكوم به ابتدائيا مجانيا للصواب وبأن السيد الخبير المعين ابتدائيا قام بتحديد مصاريف التهيئة وحددها في مبلغ 80,000.00 درهم مع العلم ان هذا التحديد تم دون إدلاء المستأنف بفواتير عن ذلك بل فقط تم تحديدها اعتباريا بناء على تصريحات المكثري وانه امام غياب فواتير وإثبات قيمة التهيئة يتضح بأن الخبير ساير تصريحات المكثري دون اعتماده على حجج دامغة لتحديد مبلغ الإصلاحات مما يكون معه تعليل المحكمة الابتدائية بخصوص هذا الشق مصادفا للصواب بتأكيدا على ان السيد الخبير لم يتوفر على الحجج و الوثائق اللازمة قصد تحديد قيمة التحسينات والإصلاحات واقتصاره على المعاينة المجردة وتحديد التعويض جزافيا ارتأت المحكمة حصره 40.000.00 درهم .وبالتالي يتعين رد هذا الدفع لعدم صوابيته.

فيما يخص مسألة مصاريف الانتقال إلى محل آخر : حيث إن الخبير المعين ابتدائيا قام بتحديد مبلغ 50.000 مع العلم ان المحل مخصص فقط لبيع مواد التنظيف وانه بإقرار الخبير نفسها فإن التجهيزات متواضعة وكلفة الإستغلال كذلك وهو الإتجاه الذي أشارت عليه المحكمة الابتدائية بتأكيدا على ان الخبير تجاوز المعمول به في تحديد التعويض عن الترحيل فهو يتعلق بنقل التجهيزات و المنقولات لمحل آخر مما ارتأت معه حصرها في مبلغ 12.000.00 درهم مما يتعين معه رد هذا الدفع.

وتبعا للمعطيات اعلاه يتعين القول بان المقال الاستئنافي لايرتكز على اي اساس قانوني سليم و يتعين رفضه.

والمس بناء على عدم مجانية الحكم الابتدائي للصواب . وبناء على ان الطلب الرامي الى اداء التسبيق طلب جديد لم يسبق التماسه في المرحلة الابتدائية . و الحكم برفض الطلب و بالتالي تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به.

بناء على تعقيب دفاع المستأنف بجلسة 19/10/2022 ان طلب استرجاع هذا المبلغ ليس طلبا جديدا بل طالب به العارض ابتدائيا ضمن مشتملات التعويض الإجمالي عن الإفراج في مذكرته بعد الخبرة و أدى الرسوم القضائية من مجموع تلك الطلبات ان مناقشة مشروعية استرجاع هذا المبلغ أمام محكمة الاستئناف ضمن أسباب الاستئناف لا يشكل طلبا جديدا و يبقى في جميع الأحوال مرتبنا عن الطلب الأصلي.

و تمسك المستأنف عليه بكون العارض لم يدل بأية فواتير تثبت قدر مصاريف التهيئة الا ان ما أثير غير جدي اد ان تقرير الخبير أوضح

ان مساحة المحل تناهز 35 متر مربع و انه تسمله من المكري فارغ و غير مجهز و غير مكتمل من حيث أشغال البناء الصباغة و الزليج و الجبص و تركيب الرفوف و أشغال إيصاله و تجهيزه بالماء و الكهرباء و لم يتبث المكري انه هو من قام بتلك الإصلاحات و ان تقدير الخبير جزافي و جد موضوعي في هاته النقطة أما ما أثاره المستأنف عليه بخصوص مناقشة العارض لقيمة تكاليف الانتقال و البحث عن محل آخر فيبقى بدوره مردود عليه بالنظر لطبيعة النشاط التجاري الممارس داخل المحل كثرة السلع و بالنظر كذلك لتكلفة السمسرة و التوقف للبحث عن محل آخر و توقف النشاط و مصاريف العقد و غير ذلك من التكاليف و هو ما جعل الخبير يحددها في مبلغ 50000 درهم بكل اعتدال و ان ما جاء بالحكم المتخذ في هاته النقطة غير وجيه.

مما يلتبس معه العارض عدم اعتبار ما أورده المستأنف عليه في مذكرته الجوابية و الحكم وفق مقاله الاستئنافي.

والتمس عدم اعتبار ما اورده المستأنف عليه في مذكرته الجوابية . و الحكم وفق الملتزمات المحددة في المقال الاستئنافي.

بناء على ادراج القضية بجلسة 19/10/2022 الفى بالملف المذكرة التعقيبية المشار اليها اعلاه حضرها دفاع الطرفين تسلم نائب المستأنف عليه نسخة منها و تقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 2/11/2022.

المحكمة

حيث عرض الطاعن استئنافه في الأسباب المبسوسة أعلاه.

حيث انه وفقا لما تنص عليه المادة 7 من قانون 16/49 فان العناصر الموجبة للتعويض فقد حددها المشرع و التي لايندرج ضمنها شراء مفتاح المحل التجاري سيما و ان التعويض الممنوح مقابل الافراغ يشكل تعويضا كاملا لكافة عناصر الاصل التجاري بما فيها الحق في الكراء الذي يشكل في حد ذاته ثمن مفتاح الكراء وهو ما اقر به الطاعن نفسه بمقاله المضاد المدلى به ابتدائيا في الصفحة 2 منه.

حيث انه بخصوص ما تمسك به الطاعن من خفض التعويض المحدد عن مصاريف التهيئة و تجهيز المحل بالرفوف و الإصلاحات و التحسينات الى مبلغ 40.000 درهم فان الخبير أوضح بان المبلغ الموازي لهذه الإصلاحات تم جزافيا بسبب عدم الادلاء بالوثائق المعززة لها فاقصر على معينته وهو ما حدى بالمحكمة الى حصرها في مبلغ 40.000 درهم وان ادعاء الطاعن بان العلاقة الكرائية بين الطرفين تعود لسنة 2008 و انه قام بأشغال البناء و الصناعة و الزليج و تركيب الجبص فان الرأسمال المستمر بهذه الأشغال يكون قد تأكل وهو ما يكون ما قضى به الحكم المستأنف بهذا الخصوص مصادفا للصواب.

حيث انه اذا كان المشرع قد حدد التعويض عن مصاريف الانتقال من المحل و ليس الاستقرار بالمحل الأمر فان حصر المحكمة لتكاليف الانتقال في مبلغ 12000 يتماشى و ما حدده المشرع بهذا الشأن.

حيث ان المادة 27 من قانون 16/49 نصت على انه لا تتم اجراءات تنفيذ الحكم القاضي بالافراغ الا بعد ايداع التعويض المحكوم به غير انه ينفذ الحكم القاضي بالافراغ عندما يتعلق الأمر بالحالة المنصوص عليها في الفقرة الثالثة اعلاه وهي الفقرة التي جاء بها اذا لم يتقدم المكترى بطلب مقابل للتعويض اثناء سريان هذه الدعوى فانه يجوز له أن يرفع دعوى التعويض داخل أجل ستة اشهر من تاريخ تبليغه بالحكم النهائي القاضي بالافراغ . و اعتبارا لما جاء بالمادة أعلاه فان تنفيذ افراغ الطاعن من المحل الا بعد ايداع التعويض المحكوم به فيصحب الدفع المثار بهذا الخصوص مردودا.

وحيث تأسيسا على ما سبق يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين ابقاء الصائر على المستأنف.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا حضوريا:

في الشكل:

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على المستأنف.