

**Indemnité d'éviction : Les déclarations fiscales ne sont pas l'unique critère d'évaluation du fonds de commerce, le juge pouvant retenir l'emplacement et la notoriété du local (CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 57177	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4631
<b>Date de décision</b> 20241008	<b>N° de dossier</b> 2024/8205/3710	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Fonds de commerce, Commercial		<b>Mots clés</b> Pouvoir d'appréciation du juge, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Emplacement du local, Droit au bail, Déclarations fiscales, Clientèle et achalandage, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur les modalités d'évaluation d'une indemnité d'éviction commerciale, la cour d'appel de commerce se prononce sur les critères de fixation du préjudice subi par le preneur. Le tribunal de commerce avait alloué au locataire une indemnité dont le montant, fixé par expertise, était contesté par le bailleur.

L'appelant soulevait principalement l'illégalité de l'évaluation en l'absence de production par le preneur de ses déclarations fiscales des quatre dernières années, qu'il estimait être le seul critère d'évaluation valable au visa de l'article 7 de la loi n° 49-16. La cour écarte ce moyen en retenant que les déclarations fiscales ne constituent pas l'unique critère d'appréciation de la valeur du fonds de commerce.

Elle rappelle que le juge du fond peut, dans l'exercice de son pouvoir souverain et en s'appuyant sur plusieurs rapports d'expertise concordants, prendre en considération d'autres éléments objectifs tels que l'emplacement exceptionnel du local, l'ancienneté de l'exploitation, la nature de l'activité et le fait que le preneur soit soumis à un régime fiscal forfaitaire. Dès lors que l'indemnité allouée pour la perte du droit au bail, de la clientèle et des améliorations a été déterminée de manière circonstanciée, le jugement est confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد ياسين (خ.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 25/06/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 1985 بتاريخ 21/02/2024 في الملف عدد 4795/8205/2023 و القاضي بادائه لفائدة المستأنف عليهم تعويضا إجماليا محددًا في مبلغ (310.000,00) درهم مع تحميلة الصائر.

في الشكل :

حيث بلغ المستأنف بالحكم المطعون فيه بتاريخ 11/06/2024 حسب الثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي مما يكون معه طعنه بالاستئناف بتاريخ 15/06/2024 حسب البين من تأشيرة كتابة الضبط بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء قد تم داخل الأجل القانوني، وما دام أن الطعن استوفى كذلك باقي الشروط الشكلية المتطلبية قانونا فإنه يكون حريا التصريح بقبول الاستئناف شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن ورثة محمد حسني (إ.) تقدموا بمقال بواسطة دفاعهم أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤدى عنه يعرضون فيه أنهم كانوا يشغلون المحل التجاري الكائن بزقة جافا الرقم 61 ، حي بوجدور درب السلطان بالدار البيضاء على وجه الكراء ، وإنهم توصلوا من المكري بإنذار من أجل إفراغ المحل المذكور وان المدعى عليه تقدم بدعوى المصادقة على الإنذار المذكور ، فتقدم العارضون بمقال مضاد رام الى أداء تعويض وبتاريخ 18/07/2022 أصدرت المحكمة التجارية حكما تحت عدد 7657 موضوع الملف 2021/8219/8824 قضى في الموضوع في الطلب الأصلي بالمصادقة على الإنذار المتوصل به بتاريخ 08/02/2021 والحكم بإفراغ المدعى عليهم من المحل الكائن بزقة جافا الرقم 61 بوجدور درب السلطان الدار البيضاء هم ومن يقوم مقامهم أو بإذنهم وتحميلهم الصائر ويرفض باقي الطلبات وفي المقال المضاد بعدم قبول الطلب مع إبقاء الصائر على عاتق رافعيه وهو الذي تم استئنافه من طرف العارضين وصدر فيه القرار 1235 بتاريخ 16/02/2023 موضوع الملف الاستئنافي عدد 22/5058 قضى بتأييد الحكم المستأنف وأن إفراغ العارضين من المحل التجاري الذي يشغلونه على وجه الكراء يجعلهم محقين في طلب تعويض عن ذلك يؤخذ فيه بعين الاعتبار ما أصابهم من أضرار عن فقدانهم الأصل التجاري ومورد عيشهم منذ ما يزيد على 50 سنة أي منذ ان اكتراه مورثهم وان العارضين قد اكتسبوا خلالها زبناء من مختلف مدن المغرب ومن خارج وانه من الصعب الحصول على محل مماثل في نفس الموقع بقبسارية الحفاري مشهورة بتجارة الذهب وطينا وعالميا وبنفس المواصفات والزبائن وان العارضين أمام هذه الوضعية يلتمسون من المحكمة الموقرة الأمر بإجراء خبرة حسابية يعهد بها الى احد الخبراء المحاسبين المختصين في المجال التجاري من أجل تحديد التعويض العادل والمستحق للعارضين جراء فقدان النهائي للأصل التجاري موضوع النزاع مع حفظ حق العارضين في الإدلاء بالمطالب الختامية على ضوء الخبرة التي ستأمر بها المحكمة ومع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية ، ملتزمون قبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم على المدعى عليه بأدائه للعارضين تعويضا مسبقا قدره 10.000 درهم والحكم تمهيدا بإجراء خبرة حسابية ينتدب لها خبير مختص من أجل تحديد التعويض العادل للعارضين جراء فقدان الأصل التجاري موضوع النزاع مع حفظ حق العارضين في الإدلاء بالمطالب الختامية على ضوء الخبرة وما يترتب عن ذلك من آثار قانونية وتحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على رسالة الإدلاء المدلى بها من طرف المدعين بواسطة نائبهم بجلسة 22/05/2023 جاء فيها أن ورثة محمد (إ.) يدلون بالوثائق

التالية : نسخة طبق الاصل لحكم ابتدائي عدد 7657 رقم الملف 2021/8219/8824 الصادر بتاريخ 18/07/2022 عن المحكمة التجارية الابتدائية ونسخة طبق الاصل لقرار استئنافي عدد 1235 رقم القرار 22/8206/5058 الصادر بتاريخ 2023/02/16 ونسخة اصلية لنموذج ج تحت عدد 126608 وذلك للملف المشار اليه اعلاه.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة تحت عدد 1431 بتاريخ 20/09/2023 القاضي باجراء خبرة تقويمية أسندت للخبير عبد الواحد شرادي

وبناء على الحكم رقم 2164 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 20/12/2023 القاضي باستبدال الخبير عبد الواحد شرادي بالخبير سعيد صنهاجي

و بناء على تقرير الخبير المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 26/01/2024 خلص فيه الى تحديد التعويض المستحق للمدعين في مبلغ 290.000,00 درهم

وبناء على مذكرة تعقيبية بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعين بواسطة نائبيهم بجلسة 14/02/2024 جاء فيها أن تقرير السيد الخبير جاء مجحفا في حق العارضين و لم تراعى فيه المعايير القانونية المطلوبة لتحديد هذا التعويض وجاء متناقضا مع تصريحاته و ناقصا ، بحيث انه عين مكان تواجد المحل التجاري و مدى الرواج التجاري في هذه المنطقة و مع ذلك حدد هذا المبلغ الضئيل لتعويض العارضين كما انه لم يأخذ بعين الاعتبار المدة التي قضاه العارضون و مورثهم قبلهم بالمحل ، منذ سنة 1972 و حدد التعويض عن الكراء في 36 شهرا في حين كان عليه تحديده في 72 شهرا كما أن واجب الكراء لمثل هذه المحلات يتعدى 7000.00 درهم و ليس 5000.00 درهم و قد أدلى العارضون بما يثبت ذلك الذي يتواجد بعين المكان و هو على إمام كبير باثمنة كراء و بيع مثل هذه المحلات وأن العارضين يلتزمون الحكم لهما بمبلغ 600.000 درهم بدل المبلغ المحدد في الخبرة ، ملتزمون استبعاد خبرة السيد سعيد الصنهاجي و الحكم على المدعى عليه السيد ياسين (خ.) بأدائه للعارضين مبلغ 600.000.000 درهم كتعويض عن الافراغ و الضرر و تحميلة الصائر .

وبناء على مذكرة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبيهم بجلسة 14/02/2024 جاء فيها أن مبلغ التعويض المقترح من طرف السيد الخبير حسب اجتهاده المشار إليه أعلاه يتسم بالمغالاة على اعتبار أن الطرف المكثري لا يتوفر على التصريحات الضريبية و عجز عن الادلاء بها سواء بالملف الحالي أو بالملف السابق الذي عين فيه كل من الخبير موسى الجلولي ورشيد بلال على الرغم من أنها تعبر هي المؤشر الأساسي الذي يعكس قيمة عناصر الأصل التجاري و من جهة أخرى فإن السيد الخبير المنتدب لم يكن منطوقيا في تحديد باقي العناصر المكونة الأصل التجاري حيث أن السيد الخبير حدد مبلغ 173.000.00 درهم كمعدل بحق الإيجار دون أن يبين العناصر التي اعتمدها في ذلك وخاصة البحث الميداني وأنه باعتماد مبلغ 5000.00 درهم لكراء محل جديد فهو أمر غير منطوقي على اعتبار أن المحل موضوع النزاع لا يتعدى مساحته 9 متر مربع ويتواجد بمكان شعبي لا يعرف رواجاً مهماً بسبب كثرة الباعة المتجولين " فراشة " وبالتالي الكراء محل مماثل لا يتعدى 1500.00 درهم إلى 1800 درهم شهريا هذا وأنه لتحديد التعويض المذكور الذي يؤسس على قيمة الأصل التجاري التي تحدد بدورها انطلاقاً من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة طبقاً للمادة 7 من القانون رقم 49/16 في غيابها يكون التعويض المحدد بصيغة احتياطيته وخصوص عنصر الزبناء الذي حدده السيد الخبير في مبلغ 90.00.00 درهم فهو الآخر مبالغ فيه على اعتبار أن التجارة الممارسة بالمحل موضوع النزاع أصبحت تعرف ركوداً منقطع النظير في عشرين سنة الأخيرة سبب الأزمة الاقتصادية العالمية بصفة عامة والمغربية بصفة خاصة وبذلك فإن المبلغ المقترح لا يناسب الركود الذي أصبحت تعرفه التجارة الممارسة بالمحل مما يجعل اجتهاد السيد الخبير غير موفق ويتسم بنوع من المحاباة وخصوص التعويض عن الإصلاحات والتحسينات التي حددت في مبلغ 25000.00 درهم فهي الأخرى جاءت مبالغ فيها على اعتبار أن المحل التجاري موضوع الملف الحالي كان موضوع خبرتين سابقتين بناءً على حكمين تمهيديين وكلاهما حددها في مبلغ لا يتعدى 15000.00 درهم على اعتبار أنه كان موضوع ترميم وإصلاحات وتحسينات من طرف العارض بعد أن عمل على إنجاز تدعيمات للعقار الذي كان يعاني من تصدعات وأصبح قريبا من السقوط حسب توجيهات وتوصيات الجهات المختصة وبعد الانتهاء من التدعيمات التي طالت

العقار برمته عمل على إنجاز الإصلاحات والتحسينات للمحل التجاري وتسليمه للمكتري على حالته الحالية وذلك ثابت من خلال صور المدلى بها للسيد الخبير من وبذلك فإن المبلغ المقترح بخصوصها لا تمت للواقع بصله لكون العارض هو ومن تحملها بكاملها وبالتالي يتعين استبعادها ، ملتصقا بالحكم بحصر التعويض المستحق عن فقدان الأصل التجاري في حدود 150.000.00 درهم وتحمل المدعين الصائر .

وبعد مناقشة القضية وتمام الاجراءات، صدر الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفه الطاعنة.

## أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن المستأنف يعيب على الحكم المستأنف عدم ارتكازه على أساس قانوني سليم لاعتماده على تقرير خبرة خرقت فيه المادة 7 من القانون رقم 49/16 المطبق في النازلة الحالية والتي تنص على أن المكتري يستحق تعويضا على انتهاء عقد الكراء يطال ما يلحقه من ضرر ويشمل هذا تعويض قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية لسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه من تحسينات وإصلاحات ومصاريف الانتقال من المحل. وأن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف عليهم لم يدلوا للسيد الخبير بمناسبة إنجازها للخبرة بالمأمور بها بالتصريحات الضريبية لفائدة الجهات المختصة والمعتبرة مرجعا لتحديد مداخيلهم وأرباحهم المهنية المترتبة على المحل واكتفوا بالإدلاء بإشعار الأداء على الضريبة المهنية أي أن النظام الجزافي هو المعتمد في أداء الضريبة مما يعني أن النشاط المزاوول دو دخل بسيط. وأنه باعتماد الخبرة المنجزة من طرف الخبير سعيد الصنهاجي من طرف محكمة الدرجة الأولى يكون بذلك قد طبقت القانون تطبيقا معيبا على اعتبار أنها جاءت غير موضوعية وغير قانونية خاصة فيما يتعلق بالتعويض عن حق الكراء الذي حصره تقرير الخبرة في مبلغ 173.000.00 درهم دون اعتماد أي أسس منطقية وخاصة البحث الميداني دون الإدلاء بالأسس التي اعتمدها السيد الخبير في تقييمه لحق الإيجار على اعتبار أن هذا الأخير يؤسس على التصريحات الضريبية عن السنوات الأربع الأخيرة. وأن التعويض عن حق الكراء يؤسس هو الآخر على قيمة الأصل التجاري التي تحدد بدورها انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة وذلك تطبيقا لمقتضيات المادة 7 من القانون رقم 49/16 وفي غياب توفر الطرف المكتري على التصريحات الضريبية يكون السيد الخبير قد حدد التعويض المذكور بصفة اعتباطية الشيء الذي يجعل التقرير يفتقد للجدية والحيادية مما يجعل الحكم الابتدائي الذي اعتمده قد بنى قضاؤه على خبرة غير قانونية مما يستوجب إلغاؤه. ومن جهة أخرى، فإن المحل التجاري موضوع التعويض مساحته لا تتعدى 8 أمتار مربعة ويقع بمنطقة شعبية معروفة بالتجارة البسيطة بالإضافة إلى اكتظاظ المنطقة بالباعة المتجولين - الفراشة - مما جعل المنطقة تعرف عزوفا من التجار أصحاب المحلات التجارية وهو الشيء الذي لم يشير إليه السيد الخبير بتقريره واعتمده المحكمة مما جعلها تطبق القانون تطبيقا معيبا. وأن المحكمة الابتدائية لما احتسبت التعويض على أساس 50 شهرا بدلا من 36 شهرا اعتبارا لمدة الكراء الطويلة لم تبين الأسس التي اعتمدها في احتساب طول مدة الكراء لكون أن المستأنف عليهم حديثي العهد بممارسة التجارة المذكور لكون مورثهم كان قيد حياته يمارس تجارة أخرى غير تلك الممارسة من الورثة الذين توقفوا عن ممارستها كما هو ظاهر من عدم التصريح بها لدى الضرائب الشيء الذي يجعل التعليل الذي اعتمده محكمة الدرجة الأولى تعليلا فاسدا الموجب الإلغاء. وأن المحكمة اعتمدت على تقرير الخبرة الغير القانوني الذي حدد عنصر الزبناء والسمعة التجارية في مبلغ 90.000.00 درهم دون أن تبين الأسس الذي اعتمدها في إصدار حكمها على الرغم من التقرير المذكور أشار بأن المحل المعتمد التضريب الجزافي الشيء الذي يعني عدم توفر رواج تجاري مهم ونفس الشيء ينطبق على نقل الأجهزة في المحل المفرغ إلى المحل الجديد وتجهيزه، على اعتبار أن النشاط الممارس لا يعتمد على أي أجهزة مهمة بل أجهزة بسيطة لا تتعدى ميزان وكنطوار وكوفر فور وهو الشيء الذي أشير له في الخبرات السابقة لكل من رشيد بلال وموسى الجلولي وسعيد الصنهاجي بحيث أن الأمر لا يتطلب سوى مجهودات ومبالغ بسيطة لا تتعدى في مجملها 2000.00 درهم. وأن التعويض عن الإصلاحات والتحسينات التي حدها السيد الخبير المعين بتقريره في مبلغ 25000.00 درهم والتي اعتمدها الحكم الابتدائي في إصدار حكمه دون أن تأخذ بعين الاعتبار على أن المستأنف هو من قام بذلك كما سبق أن أوضح ذلك بجميع كتاباته من خلال الملف الحالي أو الملف السابق وكذلك من خلال التصريح الكتابي المدلى به للسيد الخبير معزز بالوثائق على أن جميع الإصلاحات والتحسينات هو من قام بها من ماله الخاص على اعتبار أن العقار الذي يتواجد به المحل التجاري ، كان من العقارات المهدهة بالسقوط وعمل على القيام بتدعيمات وإصلاحات حتى

التي يتوفر عليها المحل على الحالة التي عليها الان وحسب الثابت من الوثائق بل الأكثر من ذلك أنه خلال العملية المذكورة، قام بتعويض المستأنف عليهم عن توقف نشاطهم خلال فترة الإصلاحات وكل الوثائق سلمت للسيد الخبير من خلال التصريح كتابي المرفق بتقريره. وبذلك فإنه لا يمكن منحهم التعويض عن ذلك، مادام أن المستأنف هو من قام بتلك الإصلاحات من ماله الخاص . والتمس لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض عن فقدان الأصل التجاري والحكم من جديد بحصر التعويض بالحق في الأيجار فقط في حدود 173.000.00 درهم، وتحمل المستأنف عليهم الصائر. ورافق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف وغلاف التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بجلسة 24/09/2024 جاء فيها أن أسباب الاستئناف التي اعتمدها المستأنف في مقاله لم تأت بأي جديد ، وقد تمت مناقشتها في المرحلة الابتدائية ، وبالتالي يتعين ردها . وأنه وكما سبقت الإشارة إلى ذلك ابتدائيا فإن المستأنف عليهم ومورثهم يكترون المحل التجاري منذ سنة 1972 أي ما يزيد عن 50 سنة. وأن المحل معد لتجارة الحلي والذهب ويتواجد في أقدم سوق لتجارة الذهب والحلي بالدار البيضاء ويعرف رواجاً تجارياً كبيراً . وأنهم سبق لهم أن دفعوا بكون تقارير الخبرات جاءت مجحفة في حقهم . وأن المبلغ المحكوم به ابتدائياً غير كاف لجبر الضرر الذي لحق بهم ، ويتعين رفعه إلى الحد المطلوب ابتدائياً. والتمسوا لاجل ما ذكر مبدئياً تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع رفع التعويض المحكوم به إلى الحد المطلوب ابتدائياً وتحميل المستأنف الصائر.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 24/09/2024 حضرتها الأستاذة جوهري عن المستأنف عليها وأدلت بمذكرة جوابية رامية إلى تأييد الحكم المستأنف، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 08/10/2024.

## محكمة الاستئناف

حيث عاب المستأنف على الحكم المطعون فيه مجانيته للصواب من عدة جوانب تم تسطيرها بأسباب الاستئناف المشار إليها أعلاه.

وحت خلافا لما تمسك به الطاعن فإن الثابت من وثائق الملف أن الخبير سعيد الصنهاجي وصف المحل وصفا دقيقا بأنه عبارة عن محل تجاري مساحته 9 أمتار مستغل من قبل مورث المستأنف عليهم في بيع الحلي من الذهب والفضة منذ 1972 ويتواجد بقلب حي شعبي أهل بالمحلات التجارية وأنه خاضع للنظام الضريبي الجزافي كما أنه تم الاسترشاد بخبرات أخرى منجزة من طرف الخبيرين رشيد بلال وموسى جلولي فتم احتساب التعويض عن الحق في الكراء على اساس 50 شهرا بالنظر لطول مدة الكراء التي ترجع لأكثر من 50 سنة أي منذ 1972 وان التعويض في مجموعه كان صائبا استنادا للسلطة التقديرية للمحكمة في تحديده واسترشادا بالخبرات الثلاث المنجزة على التوالي من الخبراء رشيد بلال، وموسى جلولي والخبير سعيد الصنهاجي مما يجعل ما تمسكت به الطاعنة من دفع غير مؤسس ويتعين رده.

وحيث تفصيلا لما ورد أعلاه فإن المحل موضوع دعوى الافراغ يقع بحي معروف بالاتجار في الحلي والذهب (قيسارية الحفارين) ولمدة تفوق 50 سنة مما كانت معه المحكمة المطعون في حكمها موفقة في تحديد التعويض عن الحق في الكراء باعتبار أنه من الصعب على المكتري في مثل هذه الحالات العثور على محل بديل بنفس السومة ونفس المواصفات والزبائن والموقع مما يكون معه الدفع بالمغالة في تحديد التعويض عن فقدان الحق في الكراء غير مؤسس ويتعين رده.

وحيث كذلك فإن الدفع بانعدام التصريحات الضريبية وعدم قانونية التعويض عن فقدان الزبائن والسمعة التجارية يبقى بدوره دفعا مردودا لأن التصريحات الضريبية لا تعد المعيار الوحيد لتحديد قيمة التعويض عن الزبائن والسمعة التجارية بل توجد إلى جانبها معايير أخرى اقراها القضاء في نوازل أخرى أهمها موقع المحل والرواج التجاري ونوعية الزبائن فالمحل يقع بقيسارية الحفارين أحد أقدم أسواق التجارة في الذهب والحلي بالدار البيضاء ويعرف رواجاً مهماً كما أنه خاضع للنظام الضريبي الجزافي مما يكون معه من الصعب على المكتري الحصول على محل مماثل في نفس الموقع والزبائن والمواصفات التي يعرفها المحل المكتري مما يكون معه التعويض المحدد من طرف المحكمة المطعون في حكمها بخصوص الزبائن والسمعة التجارية موضوعيا ويتعين رد الدفع المثار بهذا الخصوص لعدم وجاهته.

وحيث كذلك فإن الاصلاحات التي أتاها المكثري كان لها تأثير على قيمة الأصل التجاري ويستحق عنها تعويضا طبقا لما تحدده المادة السابعة من قانون 49.16 ثم إن الخبراء المعينون في النازلة قد حددوا قيمة هذه الاصلاحات بشكل متفاوت وتحددها في الحكم المطعون فيه في مبلغ 25000 درهم ورد موضوعيا مما يتعين معه رد الدفع المثارة من طرف الطاعن بهذا الخصوص.

وحيث ما دام أن محكمة البداية عللت حكمها تعليلا سائغا بناء على تحليل منسجم لثلاثة خبرات والركون إلى تعويض عادل في إطار سلطتها التقديرية وبعد الأخذ بعين الاعتبار موقع المحل والنشاط الممارس فيه فإنها تكون قد أصابت في تحديد التعويض الكامل مما يتعين معه تأييد الحكم المستأنف ورد الدفع المثارة لعدم جهايتها.

ورد في قرار لمحكمة النقض:

((إن المحكمة لما اعتمدت في تقدير التعويض المحكوم به على سلطتها التقديرية أخذت بعين الاعتبار الخبرتين المنجزتين اللتين راعتا العناصر المادية والمعنوية والضرر الذي سيلحق المكثري من جراء الافراغ والتوقف عن ممارسة نشاطه التجاري يكون قرارها معللا ومرتكزا على اساس.

المحكمة غير ملزمة برأي الخبراء لأن ذلك من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع متى أقامت حكمها على اسباب سائغة تجلت لها بعد الاطلاع على جميع أوراق الملف ومذكرات الطرفين وشواهد الضرائب وبمراعاة العناصر الواردة في الخبرتين المنجزتين في الملف)).

قرار 591 مؤرخ في 07/05/2003 في الملف التجاري عدد 606/02 منشور بكتاب قضاء المجلس الأعلى في الكراء التجاري لعبد العزيز توفيق ص 375 وما بعدها.

وحيث بالنظر لما ورد في تقارير الخبرات المنجزة بالملف وموقع المحل وطبيعة النشاط الممارس فيه الخاضع للنظام الضريبي الجزافي وطول مدة الكراء (أكثر من 50 سنة) فإن التعويض المحكوم في إطار الافراغ للاستغلال الشخصي يبقى موضوعيا مما ارتأت معه المحكمة تأييد الحكم المستأنف ورد الدفع المثارة لعدم جهايتها.

وحيث بالنظر لما خلص إليه الطعن فإنه يتعين إبقاء الصائر على عاتق المستأنف.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف، مع إبقاء الصائر على رافعه.