

Indemnité d'éviction : Les frais de déménagement et de réinstallation du matériel d'une activité commerciale doivent être intégralement pris en compte dans le calcul (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59295	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5949
Date de décision 20241202	N° de dossier 2024/8219/5132	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés Réputation commerciale, Réformation du jugement, Perte de clientèle, Indemnité d'éviction, Frais de déménagement et de réinstallation, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Droit au bail, Congé pour usage personnel, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur l'évaluation d'une indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur la régularité d'une expertise judiciaire et sur les critères de calcul du préjudice. Le tribunal de commerce avait ordonné l'éviction pour usage personnel du bailleur tout en allouant au preneur une indemnité inférieure à celle préconisée par l'expert désigné. L'appelant contestait la régularité de l'expertise au regard du principe du contradictoire et critiquait la méthode d'évaluation de l'indemnité, notamment pour la perte de clientèle et la non-prise en compte des améliorations. La cour écarte d'abord le moyen tiré de la violation de l'article 63 du code de procédure civile, relevant que le preneur avait été dûment convoqué et avait participé aux opérations d'expertise. Sur le fond, elle valide la méthodologie de l'expert pour l'évaluation du droit au bail, fondée sur la différence entre la valeur locative de marché et le loyer acquitté, ainsi que pour la perte de clientèle et de notoriété, basée sur les déclarations fiscales. La cour retient cependant que les frais de déménagement d'une activité spécifique, impliquant le démontage et le remontage d'équipements par un professionnel, justifiaient de retenir l'estimation de l'expert, écartée à tort par les premiers juges. Le jugement est par conséquent réformé sur le montant de l'indemnité, porté au niveau de l'estimation expertale, et confirmé pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 04/10/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 21/05/2024 تحت عدد 6404 ملف عدد 7966/8219/2023 الذي قضى في الشكل: بقبول الطلبين الأصلي والمضاد وفي الموضوع: في الطلب الأصلي: بإفراغ المدعى عليه من المحل الكائن ب 61 زنقة طارق بن زياد ابن سليمان مع تحميله الصائر ورفض باقي الطلبات وفي الطلب المضاد: بأداء المدعى عليه فرعيا لفائدة المدعي فرعيا تعويضا عن فقدان الأصل التجاري قدره 200.600 درهم مع تحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن لم يبلغ بالحكم المستأنف، وتقدم بإستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها والحكم المطعون فيه أن المدعين تقدموا بواسطة نائبهم بمقال مسجل ومؤدى عنه يعرضون خلاله أنهم يملكون البناء ذي الرسم العقاري عدد 25/2541 المتكون من أرض بها بناية وطابقين ومحلات تجارية منها مصبنة والمستغلة على وجه الكراء من طرف المدعى عليه، وأنهم يرغبون باسترجاع محلهم المذكور و إفراغه من اجل الاحتياج الشخصي باعتبار أنهم في حاجة لمحلهم التجاري المعد كمصبنة والكائن بعنوان الرسم العقاري الذي هو 61 زنقة طارق بن زياد ابن سليمان للاستعمال الشخصي، وأنهم وجهوا إنذارا بالإفراغ للمكتري توصل به بتاريخ 10/04/2023 دون جدوى رغم انصرام أجل 3 أشهر، ملتسعين بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ للاستعمال الشخصي المبلغ للمدعى عليه و بإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن ب 61 زنقة طارق بن زياد ابن سليمان وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها (500) درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميله الصائر، وأرفقوا مقالهم بصورة شمسية لإنذار بالإفراغ ومحضر تبليغه وأخرى لشهادة الملكية.

وبناء على طلب الإدلاء بشهادة عقارية من طرف نائب المدعين بجلسة 10/10/2023 وتتضمن شهادة الملكية.

وبناء على المذكرة الجوابية مع المقال المضاد المقدمين من طرف المدعى عليه بواسطة دفاعه بجلسة 21/11/2023 جاء في الأولى أن المحل التجاري لا يخضع لمصطلح الاحتياج وهو يفتقر إلى حسن النية، وأنه قام بإصلاح المحل وجعله في وضع لائق ومدر للدخل، وأن المدعين أحجموا عن حيازة واجبات الكراء وأرهقوه بمسطرة العرض والإيداع منذ تاريخ شراء العارض للمحل و قاضوه في شأن الاداء و الافراغ في عدة دعاوى، ملتمسا الحكم برفض الطلب الأصلي، وفي الطلب المضاد أوضح أنه أنفق على المحل مجموعة من المبالغ المهمة للتحسينات والإصلاحات وأن من شأن إفراغه أن يفقده عناصر الأصل التجاري ويشكل ضررا له، ملتمسا الحكم له بتعويض مسبق قدره (3000) درهم مع الأمر تمهيدا بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق له عن الإفراغ مع حفظ حقه في تقديم مطالبه النهائية. مع الفوائد و الصائر.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 1957 الصادر بتاريخ 28/11/2023 والقاضي بإجراء خبرة تقويمية عهد القيام بها للخبير السيد سعيد

(ف.) والذي خلص في تقريره الى تحديد التعويض عن الافراغ في مبلغ 209.612 درهم

وبناء على مستنتجات بعد الخبرة المقدمة من طرف المدعين بواسطة نائهم بجلسة 23/04/2024 والتي أوضحوا من خلالها بكون مقال المدعى عليه المضاد الرامي إلى المطالبة بالتعويض إذ أمرت تمهيداً بإجراء خبرة عهدت للخبير سعيد (ف.) الذي وضع تقرير خبرته بملف النزلة محدداً قيمة التعويضات المستحقة للمدعى عليه مقابل إفراغه المحل التجاري المدعى فيه في مبلغ إجمالي قدره 209.612,00 درهم شاملة التعويض عن قيمة حق الكراء و الزبناء و مصاريف الانتقال و أن الخبير اعتمد في تحديد التعويضات على معطيات اعتبرها واقعية و تقنية إلا أن التحديد الذي خلص إليه يعتبر مرتفع بعض الشيء نظراً للقيمة الإجمالية للمحل خاصة حجمه و موقعه. و أن المحل مساحته التي حددها الخبير لا تتجاوز 18 متر مربع و هي مساحة جد صغيرة أضف إلى هذا أن المحل يتواجد بحي شعبي و بعيد عن المركز التجاري للمدينة الذي يعرف رواجاً اقتصادياً هذا ما يجعل العارضين يعتبرون المبلغ الذي حدده الخبير من قبل التعويض عن الافراغ مرتفع بعض الشيء مما يتعين خفضه الى الحد المعقول و المناسب للمعطيات الواقعية للمحل ، لذلك يلتمسون الحكم وفق ملتمساتهم المسطرة في مقالهم الافتتاحي للدعوى و من حيث التعويض تحديد التعويض المقدر من طرف الخبير مرتفع مما يتعين خفضه الى الحد المعقول.

وبناء على المذكرة المقدمة من طرف المدعي عليه بواسطة نائهم بجلسة 14/05/2024 والتي أوضح من خلالها أنه بالرجوع الى محضر الحضور والتصريحات لم يحدد السيد الخبير موعداً للانتقال قصد معاينة المحل التجاري وبالتالي لم يتم احترام الفصل 63 من ق.م.م. كما تم تعديله وتتميمه بمقتضى القانون 85-00 من حيث مبدأ التوجهية المطلوب في اجراءات الخبرة مما يعين معه استبعاد الخبرة لهذا السبب واحتياطياً ارجاع الخبرة لنفس الخبير للقيام بها وفق الأمر القضائي الذي حدد مهمته خاصة اعلام طرفي النزاع بتاريخ الانتقال وإنجاز محضر بعين المكان يشير فيه الى الاستثمارات الثابتة من تجهيزات وتحسينات والوقوف على الطرف الذي أنجزها وتاريخ إنجازها سيما وأن قيمتها الخامة تفوق 120.000 درهمو أنه بالرغم من الوصف الدقيق الذي قام به السيد الخبير من كون المحل التجاري يوجد بحي شعبي ذو كثافة سكنية ورواج تجاري لأبأس به فانه لم يكن موفقاً في احتساب التعويض عن فقدان عنصر الزبناء والسمعة التجارية الذين راكمهما المكثري طيلة 22 سنة من مزاولة نشاطه التجاري و بخصوص عنصر الزبناء إذ خلص السيد الخبير على أن المكثري خاضع للنظام الجزافي بخصوص الدخل بمثابة ربح صافي تحده إدارة الضرائب من تلقاء نفسها اعتماداً على معياري الموقع وطبيعة النشاط التجاري لكنه لم يكن موفقاً في احتساب التعويض عن فقدان هذا العنصر الحيوي للأصل التجاري بعدما حدد مدة التعويض فقط في مدة سنة واحدة من معدل الربح الصافي والحال أن المنطق يقتضي أن المحل التجاري راكم زبناء قارين على مدار 22 سنة من مزاولة النشاط التجاري فكيف يعقل أن يحصل على نفس الزبناء في مدة سنة واحدة بعد افراغ المكثري من المحل التجاري ورحيله الى منطقة أخرى غير معروف بها سيما وأن "المصبنة" تعد من أنشطة القرب وقد يستفيد من هذا العنصر المكثري ان ارتأى الاحتفاظ بنفس النشاط التجاري أو فوت الأصل التجاري للغير بما فيه عنصر الزبناء القارين وكذلك العرضيين. وبالتالي فان التعويض عن فقدان هذا العنصر لا يمكن أن يقل عن خمس (5) سنوات تحتسب على أساس معدل الربح الجزافي تمكن المكثري من كسب زبناء جدد في مكان جديد. 22.200 درهم × 5 سنوات = 110.000 درهم و بخصوص عنصر السمعة التجارية أن نفس الشيء بالنسبة لهذا العنصر المعنوي الذي لا يقل أهمية عن عنصر الزبناء لوجود هناك علاقة جدلية بينهما، بحيث أن السمعة التجارية لها علاقة بالموقع الجغرافي (العنوان) وقدرته على جلب زبناء جدد زبناء المرور أو العبور سيما وأن السيد الخبير أقر بتقريره أن المحل يوجد بحي شعبي ذو كثافة سكنية ورواج تجاري لا بأس به (صفحة 3)، وبالتالي فان افراغ المكثري يوازي فقدان هذا الموقع وحرمان المكثري من الاستمرار في الاستفادة منه. وعليه، فان التعويض عن فقدان هذا العنصر لا يمكن أن يقل كذلك على خمس (5) سنوات من معدل الدخل الجزائي المحدد من طرف إدارة الضرائب 22.000 درهم × 5 سنوات = 111.000 درهم و بخصوص التعويض عن الإصلاحات والتحسينات الثابتة أن خلص السيد الخبير بسوء تقدير منه قائلاً "حسب معاينتنا للمحل وخاصة في غياب الفولتير التي يمكن اعتمادها لتحديد قيمة التجهيزات، لا يمكن ادراج أي تعويض في هذا الاطار" وكأنه التحسينات والتجهيزات غير موجودة على أرض الواقع يتبين للمحكمة بأن موقف السيد الخبير جاء متناقضاً في هذا الباب بعد أن خلص عن صواب بأن المكثري خاضع للنظام الضريبي الجزافي، أي أن المحل غير ملزم لتبرير الدخل السنوي بإمسك محاسبة مفصلة (الصفحة 5) وبالتالي يظهر جلياً بأن السيد الخبير قد عين وجود تجهيزات وتحسينات ثابتة سيستحيل على المكثري نقلها الى محل بديل بعد الحكم عليه بالإفراغ من قبيل الألمنيوم والزجاج والزليج،

التبليط، والجبس و والأسلاك الكهربائية والعداد الخاص و أنابيب الربط الخاصة بآلات التصيبين والتجفيف والكي وواقية الشمس والكونطوار لاستقبال الزبناء وتسليم الألبسة وسخانات الماء وغيرهم كما هو موضح بالصور الفوتوغرافية المدلى بها من طرفه. وبخصوص هذا العنصر المادي فإنه كان حريا على السيد الخبير بعد أن قام بمعابنتها ان فعل ذلك كان عليه أن يقوم بوصفها وصفا دقيقا لتتضح الصورة للمحكمة وتحدد للمكتري تعويضا ملائما عن فقدانها وبالتالي لا حاجة لتوفر الفواتير لاقتراح تعويض عن فقدان هذا العنصر المادي بامتياز بحيث يكفي الوجود الواقعي لاعتباره سيما وأن المكتري خاضع للنظام الضريبي الجزافي، وكان على السيد الخبير أن يستعين على الأقل بما جاء في الخبرة الاستشارية التي أدلى بها المكتري حيث حددت القيمة الصافية لهذا العنصر بعد خصم الاهتلاكات نتيجة الاستعمال في مبلغ 80.000 درهم بكل اعتدال لتنوير العدالة وتقديم رأي مبني على أساس واقعي وعليه، فبعد الأخذ بعين الاعتبار بكل هذه الملاحظات الجدية، يصبح التعويض الملائم للمكتري الناجم عن افراغه من المحل التجاري و عناصر الأصل التجاري حق الكراء طريقة الاحتساب المعدلة بدون تغيير مبلغ التعويض 175.250 و عناصر الأصل التجاري الزبناء طريقة الاحتساب المعدلة 5 سنوات من معدل الربح السنوي مبلغ التعويض 111.000 و عناصر الأصل التجاري السمعة التجارية طريقة الاحتساب المعدلة 5 سنوات من معدل الربح السنوي مبلغ التعويض 111.000 و الإصلاحات و التحسينات الثابتة في مصاريف الانتقال و حسب المعاينة و لوجود هذا العنصر واقعيًا لكون المكتري خاضع للنظام الضريبي الجزافي 80.000 و مصاريف الإنتقال بدون تغيير 14.382 المجموع 491.632 المجموع بعد التعديل 491.600 و عليه فإن الخبرة غير مهنية و غير موضوعية و غير معلة ، ولم تتعرض إلى حقوق العارض الناتجة عن فقد اليد ، لذلك يلتزم أساسا إجراء خبرة مضادة تعهد لخبير مختص في تقويم الأصول التجارية مع الإشهاد على أداء العارض للرسوم القضائية للمذكرة بعد الخبرة بخصوص مبلغ 209.612,00 درهم دون الإشهاد عليه بقبول التعويض المقترح ، كونه تعسفي و غير موضوعي. و حفظ حقه في التعقيب على الخبرة.

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه الطاعن:

أسباب الاستئناف

حيث أكد الطاعن أن أسباب الاستئناف ترجع المتمسك بها من الطاعن إلى نقصان التعليل في الحكم في جانب ، وانعدامه في جانب آخر ، وخرق حقوق الدفاع ولما كانت محكمة الاستئناف تعلم أن كل حكم أو قرار يجب أن يكون معللا من الناحيتين الواقعية القانونية و إلا كان باطلا وأن الثابت من خلال مطالب العارض المقدمة ابتدائيا و المتمسك بها هنا صلب هذا المقال أن مستأنف عليهم ظلوا يرفضون قبول عروض واجبات الكراء مدة طويلة طامعين في إفرا العارض و إبقاعه في المطل كونه رجلا أميا لا يجيد مسطرة العرض و الإيداع ، واستغلال بعده المحكمة التجارية بالبيضاء فقد لجأو إلى دعوى الإفراغ لأجل الاستعمال الشخصي و الباعث على هذا هو قيام العارض بإنفاق عدة مبالغ مالية لأجل إصلاح المحل و جعله ذا قيمة مالية و نشاط تجاري مهم كما يشهد على ذلك الخبير المعين نفسه حسب ما ورد في تقريره ، الشئ الذي شجعهم على إقامة هذه الدعوى. تمسك الطاعن بموجب مقاله المضاد إلى مراعاة عناصر الضرر كما حددها الفصل 264 من ظهير الالتزامات و العقود مع اعتبار عناصر الفصل 7 من القانون الجديد للكراء مجرد معيار استرشادي فقط و بموجب المذكرة بعد الخبرة المقدمة من العارض لجلسة 2024/5/14 فقد تمسك الطاعن بما يلي أن السيد الخبير لم يحدد موعدا للانتقال إلى معاينة المحل و إخبار العارض ، وبالتالي لم يحترم مقتضيات الفصل 63 من ق.م.م و بخصوص الوصف الموضوعي للمحل فقد قال الخبير بأن " المحل يوجد شعبي ذو كثافة سكانية و رواج تجاري لا بأس به" لكن نتيجة هذا الوصف لم تنعكس على تقريره ، و لم يظهر أي أثر للتحديد المقترح من طرفه التعويض كما أنه لم يتعرض إلى كل مشتملات التعويض و الخسارة و بالخصوص : 1 - غياب التعويض عن عنصر فقد الزبناء مادام المحل راكم زبناء عن مدة 22 سنة و يتعذر تعويضهم في مدة سنة 2 - عنصر السمعة التجارية: إذ يتعذر على العارض اكتساب سمعة جديدة ، وبالتالي فإن إفراغ المكتري يوازيه فقد الموقع و تم إهمال عنصر السمعة و التعويض عنه 3 - التعويض عن الإصلاحات و التحسينات الثابتة وأن الخبير رفض تحديد التعويض عن قيمة الإصلاحات بعلة غياب الفواتير في حين أن الخبير نفسه في الصفحة 5 عاين الإصلاحات المهمة و التحسينات المحدثة لكن لم يبرر رفضه تحديد قيمتها بتبرير موضوعي وأكثر من ذلك فإن الخبير حدد مساحة المحل التجاري فقط في 9 أمتار و الحال أن المساحة الحقيقية 18 متر مربع حسب الدراسة الحرة التي طالب العارض إنجازها بواسطة مكتب الدراسات والاستشارات والخبرة ك. و يرجوع المحكمة إلى هذا

التقرير سوف تلاحظ المحكمة أنه يتضمن وصفا دقيقا لنشاط ومميزات المحل وخاصة ، تواجده بشارع الحسن الثاني قرب محلات تجارية ومكملة لبعضها وحاجيات الزبناء في المحلات مرتبطة بالمحل التجاري كونه مصبنة عصرية ، لا تهون قيمتها مهما كانت المدينة أو حجم سكانها فلما كانت مطالب العارض تم تحديدها بشكل جلي وواضح و كان هذا التعويض يستند إلى عملية فنية و معاينة تقنية بواسطة خبرة موضوعية فإن العارض التمس صراحة بموجب مذكراته بعد موجب مذكراته بعد الخبرة بما يلي إجراء خبرة مضادة تعهد لخبير ص في تقويم الأصول التجارية ، وإنجاز خبرة موضوعية تراعي شروط التعويض عن المحلات التجارية لكن المحكمة مصدره الحكم قالت بأن الخبرة مجرد رأي للإستئناس فقط ، وأن التعويض حق للمحكمة ، بل إن المحكمة اعتبر حكمة اعتبرت التعويض عن بعض المصاريف مصاريف الانتقال مغالى فيه حين أن التعويض فقد المحل التجاري و عناصره هي مسألة قانون ما دام المشرع في الفصل 7 قال " يعادل التعويض ما لحق المكترى..." و قال : " يشمل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري وما أنفقه وإثبات العكس يقع على المكري و ليس على المحكمة التي ليس لها الحق في التصرف في التعويض المقترح فنيا حسب الفصل 7 نفسه كما أن الفصل 264 من ق.ل.ع. حدد عناصر التعويض عن الضرر ، و أبرزها الخسارة التي لحقت المدعي فعلا و المصروفات التي أنفقها أو سينفقها لإصلاح نتائج الفعل ، وكذلك الحرمان من النفع المعول عليه وأن عدم جواب المحكمة على هذه الطلبات الموضوعية يعد نقصا في التعليل وعدم الرد على دافع أثيرت بشكل قانوني يشكل جنسا من أجناس نقص أو غياب التعليل وأن العارض يتمسك بكافة دفعواته و مطالبه ابتدائيا ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض طلب إجراء خبرة مضادة والحكم من جديد بالأمر بإجرائها وبتأييده في الباقي وحفظ حق العارض في تقديم مطالبه على ضوءها مع الصائر.

أرفقت ب : نسخة حكم عادية وتقرير خبرة حرة يحدد المساحة الحقيقية للمحل.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من دفاع المستأنف عليهم بجلسة 25/11/2024 عرض فيها أن دفعوات الطرف المستأنف تنصب كلها على تقرير الخبرة التي جاءت نظامية وأن ما زعمه المستأنف لا أساس له من الواقع وأن الخبرة كانت حضورية بالنسبة لكافة الأطراف بما فيهم المستأنف الذي توصل وحضر الخبرة وأن ما حدده الخبير من تقويم فإنه جد مناسب ومشمتملات المحل ومميزاته (محل جد صغير ويعرف رواج جد متوسط) وأن المستدل بها من طرف المستأنف حدد التعويض في 80.000 درهم وهو مبلغ يقل بكثير عن المبلغ الذي قضت به المحكمة والذي تم تحديده من طرف الخبير من طرف الخبير سعيد (ف.) وذلك تغطية للتعويض عن الأصل التجاري عن عناصره المادية والمعنوية وأن التعليل الذي اعتمده المحكمة في حكمها يبقى تعليل سليم وتبقى دفعوات المستأنف زائدة، الشيء الذي يتعين معه عدم الاستجابة إليها واعتبار أن المحكمة الابتدائية جاء مصادف للصواب فيما قضى به ، ملتصقون اسناد النظر شكلا وموضوعا رد جميع دفعوات المستأنف وبتأييد الحكم الابتدائي.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 25/11/2024 حضرها نائب المستأنفة وألفي بالملف جواب الاستاذ بيتي عن المستأنف عليها؛فتقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة لجلسة 02/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث نعى الطاعن على الحكم المستأنف نقصان التعليل وبسط أوجه استئنائه وفق ما هو مسطر اعلاه.

وحيث بخصوص ما تمسك الطاعن من مخالفة الخبرة للفصل 63 ق م م فانه وبخلاف ما أثير فان المحكمة وبمراجعتها لتقرير الخبرة تبين لها ان السيد الخبير احترم مقتضيات الفصل المذكور ووجه استدعاء للاطراف لحضور الخبرة حسب الثابت من مرجوع البريد المرفق بالتقرير وتم تحديد يوم اجراء الخبرة ؛وتقرير يوم 6 فبراير كتاريخ للانتقال الى العين المكراة حضرها الطاعن؛واكد للسيد الخبير انه يكتفي بالادلاء بتصريح كتابي وأدلى بالوثائق المؤيدة لطلبه؛مما يبقى ماتمسك به بهذا الخصوص غير ذي اساس ويتعين رده.

وحيث بخصوص منازعة الطاعن في تقرير الخبرة فجدير بالاعتبار انه يراعى في تحديد التعويض المستحق للمكترى عن الافراغ قيمة الاصل التجاري الذي يحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الاربعة الاخيرة بالاضافة الى ما أنفقه من تحسينات واصلاحات ومافقدته من عناصر الاصل التجاري كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل؛وفي نازلة الحال فان المحكمة المصدره للحكم قضت

باجراء خبرة عهد بها للخبير السيد سعيد (ف.) الذي انجز تقريره وفق الشروط المتطلبة قانونا؛ اذ وبعدها أعطى وصفا كاملا للمحل الذي يتواجد ب 61 زنقة طارق بن زياد ابن سليمان؛ يستغل كمصبنة؛ بسومة قدرها 1573 درهم؛ والتي يبقى لها ولطول مدة الكراء تأثير على تقدير الحق في الكراء.

وحيث ان ماقترحه السيد الخبير بخصوص التعويض عن الحق في الكراء يبقى كاف باعتبار أن مدرج عليه العمل القضائي في مجل الخبرات في التعويض المذكور يتحدد انطلاقا من ضرب ناتج الفرق بين قيمة السومة الكرائية المؤداة (1573 درهم) والسومة الكرائية السوقية الحالية (والتي حددها السيد الخبير في (4500 درهم) في معامل يتغير حسب مدة الكراء في اطار نظرية ميشال ماركس المعمول بها في مجال الخبرات القضائية في هذا المجال؛ وان مدة الكراء في نازلة الحال تفوق 22 سنة مما يجعل المعامل محدد في 60 شهر المقترحة من طرف الخبير مناسبة.

وحيث بخصوص التعويض عن السمعة والزياء فقد اعتمد الخبير في تحديدها على ماتم تقديمه في اطار التصاريح الضريبية مما ارتأت معه المحكمة الابقاء على مقترح السيد الخبير؛ اما بخصوص التعويض عن مصاريف الانتقال فان الثابت ان المحل عبارة عن مصبنة وان نقل النشاط يتطلب فسخ المعدات والالات واعادة تركيبها من طرف مختص يضاف اليها مصاريف البحث عن محل اخر مما ارتأت المحكمة تعديل الحكم في شقه المتعلق بالتعويض عن مصاريف الانتقال وذلك بالابقاء على المبلغ المقترح من طرف الخبير بموجب تقرير الخبرة المنجزة ابتداءيا.

وحيث استنادا لكل ما ذكر يتعين اعتبار الاستئناف جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر مبلغ التعويض وفق ماسيرد في منطوق الحكم؛ وجعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : باعتباره جزئيا وذلك برفع مبلغ التعويض المحكوم به وحصره في (209612) درهم؛ وتأييده في الباقي؛ وجعل الصائر بالنسبة.