

Bail commercial : l'éviction sans indemnité pour modification des lieux loués est conditionnée par une atteinte à la sécurité du bâtiment (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 65328	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5486
Date de décision 20251030	N° de dossier 2024/8219/5901	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Travaux non autorisés, Sécurité du bâtiment, Rejet de la demande, Obligations du preneur, Modification des lieux loués, Loi n° 49-16, Expertise judiciaire, Éviction sans indemnité, Confirmation du jugement, Bail commercial, Application de la loi spéciale	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'éviction pour modifications non autorisées du local loué, la cour d'appel de commerce a précisé les conditions de la résiliation du bail commercial. Le tribunal de commerce avait écarté la demande au motif que les travaux, bien que réels, ne compromettaient pas la sécurité de l'immeuble. L'appelant soutenait que la démolition de cloisons et le remplacement d'équipements constituaient une violation de l'obligation de conservation du preneur au sens du droit commun, justifiant la résiliation du bail indépendamment de tout danger pour la structure. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen et retient que le régime du bail commercial est régi par la loi spéciale 49-16, dont les dispositions priment sur le droit commun des obligations. Au visa de l'article 8 de cette loi, la cour rappelle que l'éviction sans indemnité pour cause de modifications n'est encourue que si celles-ci portent atteinte à la sécurité du bâtiment ou augmentent ses charges. Dès lors que le rapport d'expertise a conclu que les travaux n'affectaient pas la structure en béton armé de l'immeuble, la condition légale pour prononcer l'éviction fait défaut. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائبيها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 30/10/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 2817 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 13/07/2023 في الملف عدد 1252/8207/2023 والذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع برفضه وإبقاء الصائر على رافعه .

في الشكل :

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقال الاستثنائي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة سميرة (س.) تقدمت بواسطة نائبيها بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 06/04/2023 عرضت من خلاله أن ورثة أحمد (س.) وهم زهير و يونس و سميرة و كريمة اسمهم العائلي جميعا (س.) كانوا يملكون الشقة [العنوان] الرباط ويكرونها للمدعى عليها وقد علم المالكون شهر نونبر 2020 أن المدعى عليها تقوم بأعمال هدم للجدران و أثقاب بالجدران والأرضية والسقف المتعلق بهذه الشقة وصلت لدرجة الاعتداء على الأجزاء المشتركة للعمارة وإغلاق ممرات مدخنات شقق أخرى و يوجد بالشقة عمال وصناع مختلفون فاستصدروا عن السيد رئيس القضاء (ع.) المعاينة عدد 2020/8501/812 بتاريخ 27/11/2020 عاين في الشقة عدم وجود الجدران الفاصلة بين الغرف وإغلاق المدخنة كما استصدر المالكون أمر بإنجاز خبرة بشأن هدم جميع الجدران الداخلية وهدم المكترية ممر المدخنات المتعلقة بالشقق المجاورة وأنجز الخبير تقريره بعد المعاينة و المقارنة بشقة مماثلة و مشابهة بنفس العمارة إلى أنه قد تمت إزالة جميع الجدران الفاصلة بين المفارق وحذف مكان التدفئة بالصالون وحذف تجهيزات المطبخ الصحية و منصته و الأبواب والأبواب الخشبية للمرافق وإقامة فواصل عازلة و أبواب جديدة من نجارة خشب الألمنيوم والزجاج، وأنه بتاريخ 18/07/2022 أصبحت العمارة في ملكية الوريثة سميرة (س.) وبتاريخ 25/07/2022 استصدرت هذه الأخيرة أمرا عن هذه المحكمة لأجل تبليغ المكترية المدعى عليها الإشعار بأنها بعدما كانت تملك جزءا على الشياخ مع باقي ورثة المرحوم أحمد (س.) وهم أشقاؤها زهير و يونس و كريمة في العمارة [العنوان] الرباط أصبحت حاليا تملكها لوحدها وبالتالي فهي المكترية للمدعى عليها التي أخلت بعقد الكراء بعدما قامت بهدم جدران الشقة وإزالة الأبواب الخشبية وحذف وإغلاق مكان المدخنة وتجهيزات المطبخ، ملتزمة المصادقة على الإنذار المبلغ للمكترية في 14/11/2022 والحكم بفسخ العقد وإفراغ المدعى عليها من الشقة المذكورة تحت طائلة غرامة تهديدية 8000 درهم مع النفاذ و الصائر، وأرفقت المقال بمحضر المعاينة وتقرير الخبرة ومحضر تبليغ إنذار وشهادتي ملكية.

وبناء على مذكرة جواب نائب المدعى عليها المدلى بها بجلسة 15/06/2023 والتي يدفع من خلالها أن المدعية لم تثبت العلاقة بينهما وبناء على ذلك يتعين رد دعاوها وعدم قبولها وأن المدعية لم تحترم شكليات المادة 26 من القانون 16/49 وإنذارها المستند عليه وأن تقديم الدعوى جاء قبل أوانها وأنها قامت بتبليغ الإنذار وحوالة الحق في إنذار واحد ، ملتزمة عدم قبول الدعوى لانعدام الصفة واحتياطيا حفظ حقها في مناقشة جوهر الدعوى ، وأدلت بقرار صادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 26/05/09 تحت عدد 284 في الملف عدد 08/288.

وبناء على المذكرة التعقيبىة لنائب المدعى المدلى بها بجلسة 06/07/2023 والتي جاء فيها أنها كانت ضمن الورثة المكريين للمدعى عليها بعد وفاة المورث واستمرار عقد الكراء ما بين الشركة والورثة المذكورين وانها بعد دعوى قسمة قضائية أصبحت تملك لوحدها الشقة المكراة للمدعى عليها وهي ملك محفظ مستشهادة بقراري، وأن صفتها ثابتة من خلال شهادة الملكية كمالكة وحيدة ، وأرفقت المذكرة بصورة لقرار استئنافي.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة وجاء في أسباب استئنافها أن محكمة الدرجة الأولى أسست رفضها لدعواها على أساس الحثيات الآتية : " وحيث أسست المدعى الانذار بالإفراغ بأن المدعى عليها قامت بإحداث تغييرات بالعين المكراة تتمثل في هدم جدران الشقة وإزالة فواصلها والأبواب الخشبية وحذف وإغلاق مكان المدخنة و تجهيزات المطبخ ، وحيث أدلت المدعىة بمحضر معاينة وتقرير خبرة خلص من خلاله الخبير بعد مقارنة الشقة بباقي الشقق المجاورة إلى أنه تم إزالة جميع الجدران الفاصلة بين المرافق و حذف مكان التدفئة بالصالون و التجهيزات بالمطبخ و منضدته و كذا أبواب الخشب و إقامة فواصل عازلة و أبواب جديدة من نجارة الألمنيوم و الزجاج دون المساس بالبناء المسلح ، وحيث إنه وطبقا المادة 26 من القانون 16/49 فالتغييرات الموجبة للإفراغ بدون تعويض هي تلك التغييرات التي تشكل خطرا على البناء و سلامته و التي ترفع من تحملات المحل ، غير أنه فقد تبين من خلال الخبرة القضائية المنجزة في الموضوع و التي أسست عليها المدعىة إنذارها بالإفراغ أن التغييرات التي قامت بها المدعى عليها لم تمس بسلامة البناء المسلح " وان هذه الحثيات غير مصادفة للصواب ذلك ان الفصل 663 من قانون الالتزامات و العقود ينص على التزام المكثري بالمحافظة على الشيء المكثري واستعماله بدون إفراط أو إساءة و هو التزام أساسي وان هدم جميع الجدران وإزالة الأبواب وهدم المطبخ بإزالة منضدته هي تغييرات كبيرة وبها إفراط و ليست مجرد تزيين أو إصلاحات سطحية ولقد سبق لمحكمة النقض في قرارها عدد 510 المؤرخ في 15/02/2006 في الملف عدد 04/1021 المنشور بمجلة القضاء المدني العدد 1 الصفحة 203 ان صرحت : " إنه بمقتضى الفصل 663 من قانون الالتزامات و العقود يلتزم المكثري بالمحافظة على الشيء المكثري واستعماله بدون إفراط أو إساءة وفقا لإعداده الطبيعي ، وأن إحداث المكثري مغسلا بمكان الخزانة و بناء رشاش يتنافى مع استعمال كل مرفق وفق ما أعد له ، وأن القرار لما اعتبر ذلك مجرد تحسينات للعين المؤجرة ولا تمس البناء بالزيادة أو النقصان ولا تشكل إخلال المكثري بالتزامه فقد خرق مقتضيات الفصل المذكور مما عرضه للنقض و الإبطال " وفي قرارها عدد 1803 الصادر بتاريخ 25/11/2009 في الملف عدد 08/812 المنشور بمجلة المعيار صرحت : " إحداث تغييرات بالمحل المكثري دون ترخيص من طرف المكري موجب للإفراغ ، التغييرات الجوهرية تشكل سببا خطيرا موجبا للإفراغ دون تعويض " و في القرار رقم 2/387/12 الصادر بتاريخ 29/07/2021 في الملف التجاري عدد 2019/2/3/698 صرحت " ان التغييرات المحدثة على العين انصرفت إلى إزالة الحائط الفاصل بين محلين تجاريين و ان التغييرات المذكورة وإن لم تشكل خطراً على بناء العقار و المنزل الذي يعلوه فإنها تعتبر اخلالا بمقتضيات عقد الكراء الرابط بين الطرفين " ، وان القانون ينص على التغييرات عامة و لا يسمح بها دون إذن من المالك و لا يشترط ان تكون تغييرات تمس البناء المسلح وتشكل خطراً على سلامة البناء وان ما ذهب اليه محكمة الدرجة أولى غير مستند على أساس سليم من القانون ، ملتزمة إلغاء الحكم المستأنف فيما صرح به من رفض للطلب و التصدي و الحكم وفق مقالها الافتتاحي مع التنفيذ المعجل في حالة صدور القرار غيابيا مع تحميل المستأنف عليها جميع الصائر في المرحلتين، المرفقات: نسخة من الحكم المستأنف وصوره لقرار .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها والتي أوضحت حول خرق مقتضيات المادة 26 من القانون 49.16 ان هذه المادة تنص صراحة على أنه "يتعين على المكري تحت طائلة سقوط الحق أن يرفع الدعوى داخل أجل ستة أشهر من تاريخ تبليغ الإنذار" وان المستأنفة وجهت الإنذار بتاريخ 25/07/2022 غير أنها لم ترفع الدعوى إلا بتاريخ 06/04/2023 بعد مرور أكثر من ثمانية أشهر وان الأجل المذكور أجل سقوط لا مجرد تقادم مما يجعله متعلقاً بالنظام العام و يترتب عن تجاوزه بطلان الدعوى وعدم قبولها شكلاً ، وقد استقر اجتهاد محكمة النقض على ذلك منه قرار عدد 2/207 بتاريخ 11/04/2019 ملف 11773/2/2/2017 : " الأجل المحدد في المادة 26 أجل سقوط لا تقادم ولا يقبل التمديد أو الانقطاع " و قرار عدد 112 بتاريخ 04/03/2021 ملف مدني عدد 234/6/1/2019 : " الدعوى المرفوعة بعد مرور ستة أشهر من تاريخ الإنذار تكون غير مقبولة ولو لم يثر الدفع إلا أمام محكمة الاستئناف " و جاء في قرار لمحكمة النقض (الغرفة المدنية، عدد 277 بتاريخ 19/03/2013 ملف عدد 1318/1/3/2011): "إذا كان الإنذار لا يُتبع

داخل أجل معقول برفع دعوى صحيحة فإنه يفقد أثره القانوني ولا يمكن الاستناد إليه كأساس للإفراغ المكتري" وعليه فالاستئناف الحالي مؤسس على دعوى فاقدة لأحد شروطها الشكلية الجوهرية مما يجعله غير مقبول واحتياطياً من حيث الموضوع بخصوص صحة الحكم الابتدائي ومطابقته للقانون ان الحكم المستأنف الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 13/07/2023 تحت عدد 2817 جاء معللاً تعليلاً سليماً ومؤسساً على خبرة قضائية رسمية ومحضر معاينة وطبق صحيح القانون خاصة المادة 26 من القانون رقم 16-49 المنظم للكراء التجاري اذ بخصوص التغييرات المزعومة بالعين المكراة انه لا جدال أنها قامت ببعض التغييرات الداخلية الطفيفة بهدف ملاءمة المحل مع نشاطها وهذا ما أكدته الخبرة المنجزة في الملف والتي خلصت صراحة إلى أن هذه التغييرات لا تمس بالهيكل الخرساني ولم تمس بالبناء المسلح ولم تشكل أي خطر على سلامة العمارة بمعنى أن الإصلاحات همت فقط تغيير الأبواب والنوافذ والأشياء المتهالكة وبالتالي فالمحكمة الابتدائية حين اعتبرت أن هذه التغييرات لا تبرر الإفراغ كانت على صواب وان محكمة النقض اعتبرت: رد إحداث تغييرات طفيفة داخل المحل المكتري لا يبرر الحكم بالإفراغ ما لم يثبت أنها أضرت بالبناء أو غيرت طبيعته" قرار عدد 510 بتاريخ 08/03/2006 ملف مدني عدد 2004/1/1/2225 و بالرجوع الى المادة 26 من القانون 16-49 فانها تنص على أن التغييرات الموجبة للإفراغ بدون تعويض فقط هي تلك التي تشكل خطراً على سلامة البناء أو تزيد في تحملات العقار وأن الخبرة أثبتت انتفاء هذا الشرط فإن الإنذار الموجه من المستأنفة غير مرتكز على أساس سليم ، وان المستأنفة اعتمدت في إثبات مزاعم التغييرات على محضر معاينة محرر بتاريخ 2020 أي قبل حوالي ثلاث سنوات من رفع الدعوى الحالية وان هذا المحضر قديم العهد ولا يثبت الوضعية الراهنة للعقار موضوع النزاع وقت رفع الدعوى وان الفصل 404 من قانون الالتزامات والعقود يشترط في وسائل الإثبات أن تكون لها حجبية في مواجهة الأطراف وقت النزاع وهو ما لا يتوافر في معاينة تجاوزت مدتها ثلاث سنوات دون تجديد أو تأكيد لاحق و جاء في قرار لمحكمة النقض الغرفة المدنية عدد 512 بتاريخ 05/07/2016 ملف عدد 144/3/1/2015: "لا يُعدّ بمحضر معاينة قديم العهد لإثبات تغييرات في العين المكترية ما لم يتم تأكيده بمعاينة حديثة تثبت استمرار الحالة المدعى بها" وان اعتماد المستأنفة على إنذار قديم فقد أثره بسبب التقادم وعلى محضر معاينة مؤرخ في 2020 لا يثبت الوضعية الراهنة يجعل دعواها الحالية غير قائمة على أساس وان الاستئناف الحالي مجرد محاولة لإعادة مناقشة وقائع سبق حسمها بخبرة قضائية رسمية لم يطعن فيها المستأنف بأي طعن جدي الامر الذي يجعل ما قضى به الحكم المطعون فيه مؤسس و يتعين تأييده ، وبخصوص التمييز بين الفصل 663 من ق.ل.ع والمادة 26 من القانون 16-49 ان المستأنفة استندت في أوجه طعنها على مقتضيات الفصل 663 من قانون الالتزامات والعقود وهو توجه في غير محله لأن العلاقة محل النزاع تخضع لقانون خاص هو القانون 16-49 الذي يحدد بدقة حالات الإفراغ وان الاجتهاد القضائي مستقر على أن تطبيق النص الخاص أولى من النص العام ، وبالتالي فالمادة 26 هي المرجع الأساسي وهذا ما أكده الاجتهاد القضائي منه على سبيل المثال لا الحصر قرار عدد 1629 بتاريخ 17/11/2011 ملف مدني عدد 2010/3/1/4122 ان القواعد الخاصة الواردة في القوانين الاستثنائية تطبق بأولوية على القواعد العامة إن الاقتصار على الفصل 663 دون احترام ضوابط المادة 26 من القانون 16-49 يجعل الوسيلة غير مؤسوسة ان القرارات التي استندت إليها المستأنفة تتعلق بحالات مغايرة تمس الاستعمال الطبيعي للمحل أو تحويله بينما النازلة تتعلق بتغييرات داخلية لا تمس الغرض الكرائي ولا تشكل خطراً على البناية وان القرار عدد 12/387/2 المحتج به من قبلها يخص إزالة حائط فاصل بين محلين تجاريين مما غير طبيعة الاستغلال التجاري وهو وضع مختلف عن نازلة الحال حيث ظل المحل محل واحد بنفس النشاط ، وانها ظلت تؤدي واجبات الكراء بانتظام ولم يثبت في حقها أي إخلال جوهري يمس التزاماتها وهو ما يثبت أن الغاية الحقيقية من الإنذار ليست حماية العقار بل الضغط على المكتري لإفراغ المحل خلافاً لمقتضيات الحماية التي قررها المشرع لفائدة المكترين التجاريين ، وانه صحيح أن الفصل 663 يفرض التزام الحفاظ لكنه قاعدة عامة مدنية أما مسطرة الإفراغ لكراء المحلات التجارية فتنظمها قواعد خاصة (قانون 16-49) التي حددت بالأحرى حالات وفاقاً بين الإفراغ مع تعويض ومن دونه وإجراءات الإنذار وسبل الإثبات ، لذلك قبل أن يُدرج إلى نتيجة الإفراغ لا بد من اختبار العمل الواقع وفق مقتضيات المادة 26 ومقتضيات الفصل 27 وما تلاه من قانون 16-49 (هل السبب من بين أسباب الإفراغ دون تعويض؟ هل استوفى الإنذار شروطه الشكلية و الموضوعية؟ وبعبارة أخرى الفصل 663 قابل للتطبيق كقاعدة تقرر مسؤولية المكتري عن الضرر لكنه لا يلغي أو يستبدل الإجراءات والضوابط الصريحة التي وضعها المشرع المختص لكراء المحلات التجارية لذلك المطلب العملي ليس مجرد إدراك أن المكتري أخطأ بل إثبات أن الخطأ يرتقي إلى سبب من أسباب الإفراغ الواردة في المادة 26 وخصوصاً أن القانون اشترط نصاً معيناً في الإنذار (بيان السبب ومنح أجل) ومهلة زمنية معينة لرفع دعوى المصادقة القاضي الابتدائي تحقق من ذلك (أوفى بالقياس الأدلة، وأخذ بعين الاعتبار تقرير الخبير الذي خلص

إلى أن التغييرات لم تمس سلامة البناء المسلح) فخلص إلى أن سبب الإفراغ القائم على التغييرات غير مثبت قانونياً وان تعليل الحكم الابتدائي كان سليماً في تقييم الأدلة الواقعية وهو ما يتعين تأييده ما لم يُبدِ الاستئناف خطأً فادحاً في التقييم (خطأً في التطبيق القانوني للثابت من الأوراق أو تجاهل دليل جوهري) وان المستأنفة صرحت ان التحسينات الطفيفة تُعد تغييرات جوهريّة تبرر فسخ العقد والإفراغ بلا تعويض دفع لا مبرر له من الناحية القانونية والواقعية إذ قُيِّمت بواسطة خبير محلف (الخبير المعين بمقتضى الأمر القضائي) الذي قارن الشقة محل الدعوى مع شقة مماثلة في العمارة واستخلص أن الأعمال لم تمسّ بالعمارة المسلحة (لم تضرّ بالهيكل الخرساني) وإنما هي تغييرات داخلية (فواصل عازلة، أبواب ألومنيوم، حذف تجهيزات) وان تقرير الخبير يحظى بثقل كبير في الإثبات الفني وقضاء الموضوع يجب أن يستند إليه عند عدم وجود خطأ محسوس أو تضارب جذري في الدلالات إذاً الحكم الابتدائي تعلل بسببه ورفض طلب الإفراغ لعدم قيام عنصر «خطر على البناء» أو «رفع التحملات» وهذا لا يشكل للمطلب وليس تناقضاً مع قرارات النقض التي تبين أن التغييرات الجوهريّة قد تُبرر الإفراغ إذا كانت تُغيّر الجوهر أو تهدد السلامة وتعتبر أن «إحداث تغييرات جوهريّة» قد يبرر الإفراغ اذا مست بالهيكل الخرساني او إذا أثرت على طبيعة العين أو على غاية العقد (مثلاً تحويل محل إلى نشاط مخالف أو تغيير جوهري في صورة العين)، لكن الاجتهاد القضائي نفسه يبيّن أن مجرد تحسينات داخلية أو تغييرات لا تزيد الأحمال ولا تُعرض البناية للخطر لا تبرر الافراغ ، وعليه تبقى جميع الوسائل المثارة من قبل المستأنفة غير جديرة بالاعتبار لافتقارها للسند القانوني ، ملتزمة في الشكل أساساً التصريح بعدم قبول الدعوى الأصلية لورودها خارج أجل السقوط المنصوص عليه في المادة 26 من القانون 49.16 وفي الموضوع احتياطياً رد الاستئناف وتأييد الحكم الابتدائي لسلامة تعليقه ومنطوقه مع تحميل المستأنفة الصائر.

و بناء على المذكرة التأكيديّة المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبيها والتي أوضحت انه خلافا لما جاء في جواب المستأنف عليه فإن الإنذار قد بلغ بتاريخ 14/11/2022 و الدعوى رفعت بتاريخ 06/04/2023 أي داخل أجل 6 أشهر وان المكتري قد أدخل بالعقد الكرائي ملتزمة رد جميع دفعات المستأنف عليها مؤكدة مقالها الاستئنافية.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 23/10/2025 تسلّم نائب المستأنف عليها نسخة من المذكرة التأكيديّة لنائب المستأنفة فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 30/10/2025 .

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث انه وبالرجوع الى الإنذار موضوع النازلة المبلغ الى المستأنف عليها بتاريخ 14/11/2022 تبين انه مبني على سبب الاخلال بعقد الكراء بقيامها بهدم جدران الشقة وإزالة الأبواب الخشبية وحذف واغلاق مكان المدخنة وتجهيزات المطبخ مع منحها اجل ثلاثة اشهر للافراغ .

وحيث انه طبقا للفقرة الثانية من المادة 8 من قانون 16/49 باعتباره القانون الذي اصبح يحكم كراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري فان المكري لا يلزم بأداء أي تعويض للمكترى مقابل الافراغ اذا احدث هذا الأخير تغييرا بالمحل دون موافقته بشكل يضر بالبناية ويؤثر على سلامة البناء او يرفع من تحملاته وانه لا مجال للتمسك باي مقتضى خارج اطار هذه المادة من القانون اعلاه الذي يبقى قانون خاص مقدم في التطبيق على القواعد العامة ، ولأنه تبين من تقرير الخبرة الحرة المنجز بطلب من المستأنفة نفسها والمستدل به من طرفها والذي انجز بحضور الطرفين ان الخبير الذي انجزه السيد نجيب (أ.) خلص الى ان ما تم من تغييرات لم يمس بسلامة البناء المسلح ، ولان التغييرات التي يحدثها المكتري وتعتبر سببا خطيرا ومبررا للافراغ وبدون تعويض حسب مقتضيات المادة اعلاه هي التغييرات التي تمس بسلامة البناء وهو الامر المنتفي في النازلة و القول بخلاف ذلك لم تقم الطاعنة دليلا على قيامه .

وحيث انه يتعين تبعا لذلك تايد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث انه يتعين إبقاء الصائر على المستأنفة .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .