

Bail commercial : en l'absence d'état des lieux, la modification non autorisée des locaux par le preneur justifie la résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60807	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2720
Date de décision 20230418	N° de dossier 2021/8206/6208	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Présomption de réception en l'état d'origine, Obligations du preneur, Modification des lieux loués, Expulsion du preneur, Expertise judiciaire, Confirmation du jugement, Changements non autorisés, Bail commercial, Absence d'état des lieux	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour modification non autorisée des lieux loués, la cour d'appel de commerce examine la charge de la preuve de l'état initial des locaux. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion du preneur. L'appelant contestait la matérialité et l'imputabilité des transformations, soutenant que les modifications substantielles préexistaient à la conclusion du bail et que les aménagements intérieurs étaient justifiés par la nature de l'activité convenue. La cour rappelle qu'en l'absence d'état des lieux d'entrée, le preneur est présumé, au visa de la loi n° 49-16, avoir reçu les locaux dans leur état d'origine. Ayant ordonné une expertise judiciaire qui a confirmé la réalisation de modifications structurelles importantes sans l'accord du bailleur, notamment la création d'une nouvelle entrée par annexion d'une partie commune, la cour retient que le manquement du preneur à ses obligations est caractérisé. Le jugement entrepris est dès lors confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم المستأنف بواسطة نائبه بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 12/11/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 22/06/2021 تحت عدد 2836 في الملف رقم 816/8204/2021 القاضي في الشكل بقبول الدعوى في الموضوع بإفراغ المدعى عليه [موسى (ب)] من المحل المكثري الكائن بـ [العنوان] هو من يقوم مقامه أو بإذنه، وبتحمله المصاريف ورفض باقي الطلب.

في الشكل :

حيث قدم الإستئناف وفق الشروط الشكلية القانونية صفة واجلا واداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليه السيد [علال (ب)] تقدم امام المحكمة التجارية بالرباط بمقال افتتاحي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 04/03/2021 يعرض من خلاله أنه يكري للمدعى عليه المحل الكائن بعنوانه اعلاه والذي يستغله كمؤسسة الروض الأطفال والحضانة، وأنه قام بتغيير جذري في تصميم الشقة المكتره وكذا في البناية دون موافقته، وان التغييرات ثابتة من خلال الخبرتين المنجزتين على العقار، وقد وجه له إنذارا إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل احداث التغييرات مانجا ايه اجل 3 اشهر لذلك لكنه لم يستجب، ملتصا بالحكم با شراع المدعى عليه من المحل المكثري هوو من يقوم مقامه أو بإذنه مع الاجبار في الاقصى، وتحمله الصائر. مرفقا مقاله بصورة طبق الأصل لعقد كراء، شهادة ملكية، تصميم الشقة، تقرير الخبير [عبد العالي (ل)]، تقرير الخبير [محمد (ه)]، انذارو محضر تبليغه، ووثائق أخرى.

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليه المقدمة بواسطة نائبه بتاريخ 2021/04/13 جاء فيها أن التغيير المتعلق بفتح باب جانبي بالزاوية الجنوبية الغربية للشقة لانشاء مدخل إضافي للروض تم احداثه قبل اكترائه للمحل الذي كان يستغل ك "سيبير" وان مستعد لاثبات ذلك بواسطة الشهود، وبخصوص باقي التغييرات المزعومة لا تؤثر على البناء ولم تغير تصميم الشقة في شيء، وان المكثري كان على علم بان الشقة ستستغل كروض ملتصا بالحكم برفض الطلب. مرفقا مذكرته بمجموعة من الوثائق.

وبناء على باقي مذكرات الأطراف التي لم تأتي بجديد يستحق التفصيل.

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف و الذي استأنفه المستأنف مركزا استئنافه على الأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

عرض الطاعن أن المحكمة الابتدائية قضت بإفراغ العارض محله "روض الأطفال" بعلة أنه غير المحل على وجه الاستعمال دون موافقة دون أن تراعي المحكمة دفوعات العارض الموضوعية والقانونية لكون المستأنف عليه هدفه الوحيد هو إفراغ العارض من محله فاخترع السبب الغير الموضوعي بعد أن خسر دعوى الاحتياج ، وكذا دعوى الإفراغ للاستغلال المحل للروض دون موافقة وأن العارض اكتري المحل من المستأنف عليه ، وكان المحل من قبل مكثري للجمعية وبعده "سيبير" وكانت التغييرات المزعومة من فتح باب إضافي تغيير قديم حدث قبل أن يكتري العارض المحل وقد أكد العارض المحكمة مراعاة أن التغيير ليس بجديد يثبتته جيران المحل وكذا رئيس الجمعية للمجمع السكني "السنديك" إلا أن المحكمة الابتدائية لم تستجب الطلب العارض بل عللت حكمها بناء على الخبرات التي أدلى

بها المستأنف عليه والخبرات غير قانونية وغير حضورية للأطراف بل اخترعها المستأنف عليه لوحده تم أكد الخبير أن المطبخ حول المهمات وصالون للأطفال لا يعد تغيير لكون العارض لم يكسر الجدران أو تغيرات بل استغل كل حجرة وفق نشاطه مما ارتأى العارض أن يطعن في الحكم الابتدائي الصادر في مواجهته لأنه أضر بحقوقه ومصالحه لرد الأمور إلى نصابها.

لذلك يلتمس قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي أن تقضي المحكمة باستدعاء الشهود الآتية أسماؤهم للتأكد من واقعة أن الباب الخارجي للمحل محدثا قبل كراء العارض للمحل وهم رئيس الجمعية للمجمع السكني "السنديك السيد [موجان (ع.)] بطاقته الوطنية رقم [CIN] بعنوانه : [العنوان] ، السيدة [رحمة (ر.)] بطاقتها الوطنية عدد : [CIN] [العنوان] ، السيد [إبراهيم (أ.)] بطاقته الوطنية عدد : [CIN] [العنوان] ، السيدة [جميلة (أ.)] بطاقتها الوطنية عدد : [CIN] [العنوان] ، السيد [بشار (ص.)] رئيس جمعية ومسير فضاء الأترنت "سبير" المكثري الأول للمحل و حفظ حق العارض في تقديم مستنتاجاته و الحكم برفض طلب المستأنف عليه.

وأدلى بنسخة من الحكم الابتدائي

و بناء على ادلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية بجلسة 18/01/2022 جاء فيها أن الجهة المستأنفة أثارت دفع مفاده أن فتح باب جانبي بالزاوية الجنوبية للشقة الإنشاء مدخل إضافي للروض فقد تم إحداثه قبل اكتراء المدعى عليه للشقة وأن العارض يؤكد بالدليل القاطع أن المستأنف و زوجته هما من قاما بالتغيير و أن التغييرات التي طرأت على عقاره هي تغييرات لاحقة لعقد الكراء، بحيث أن عقد الكراء المبرم بين العارض و المستأنف أبرم بتاريخ 01/09/2014 في حين أن التغييرات التي أحدثها المستأنف و زوجته أحدثت بتاريخ 10-12-2014 و الكل ثابت بواسطة ملف طلب رخصة البناء وأن السبب الدافع الذي جعل المدعى عليه يقوم بفتح باب جانبي أي مدخل إضافي مستقل عن الباب الرئيسي للعمارة، هو كون سكان العمارة منعوا المستأنف من استغلال الباب الرئيسي للعمارة كمدخل للأطفال لكونه يشكل لهم إزعاج و ضجيج غير مستطافان وأن الجهة المستأنفة ركزت استئنافها على دفع مفاده أن تحويل مطبخ إلى مقر للمهمات لا يعد تغيير لكون العارض يستغل المحل وفق نشاطه و يستغل مطبخ كمستودع و صالون للأطفال دون أي و تغيير في الجدران و يضيف المدعى عليه في جوابه أن تغييرات البيوت و سقف الشقة لا يؤثر على سلامة البناية أو يرفع من تحملاتها و العارض يود الرد على هذه المزاعم وفق الآتي ذلك المدعى عليه يعترف و يقر بأنه قام بتغييرات البيوت و سقف الشقة و يعتبرها بأنها غير مؤثرة على سلامة البناية حسب اعتقاده طبعا و بالرجوع إلى تقرير الخبيرين كل من السيد [عبد العالي (ح.)] و السيد [محمد (ه.)] سيتبين بأن المدعي قام بمجموعة من التغييرات الجوهرية و التي حددها الخبير الأول السيد [عبد العالي (ح.)] و فق الآتي: تحويل الغرفة إلى مكان المهمات أو تحويل الرشاشة إلى مكان المهمات ، تحويل المطبخ إلى مستودع بعد إتلاف تجهيزه. أو تحويل مكان الغسيل إلى مكتب بعد إتلاف تجهيزه ، تحويل تجهيز عادي خاص بالمراحيض إلى تجهيز خاص بالصغار ، وضع باب حديدي لمكان الغسيل ، وضع باب حديدي لممر مشترك يوجد خارج الشقة و ذلك بعد الاستيلاء عليه مساحته 3,5 متر مربع ، هدم جدار مكان الغسيل لضمه إلى الممر المستولى عليه ، بناء جدار موازي لجدار الشقة لاستغلال الممر المشترك كمدخل ، بناء سقف من الألواح وشباك حديدي بمكان الغسيل بالممر المشترك و بناء درج بالممر المشترك و المستولى عليه ، أصبح للشقة بابين باب أصلي بممر مشترك داخل العمارة و باب آخر بممر مشترك تم الاستيلاء عليه و استعماله كمدخل للروض و مكتب كما خلص الخبير أيضا بأن السيدة [بديعة (ب.)] زوجة المدعى عليه وقعت مكان العارض لأجل القيام بجميع هذه التغييرات و تخصيص الشقة للروض و الحضانة رغم كونها وفق القانون الخاص بالملكية المشتركة ينص على أن الطابق السفلي من العمارة ينبغي أن يستغل كمحل سكني و ليس روض و حضانة كما فعل المدعي عليه و كذلك الشأن بالنسبة للخبير الثاني السيد [محمد (ه.)] و الذي حدد التغييرات و فق الآتي : فتح باب جانبي بالزاوية الجنوبية الغربية للشقة يستعمل كمدخل للروض، وذلك عبر بيت الغسيل الذي تم تغيير جميع معالمه. و بناء جدار بطول حوالي 2,5 متر بالزاوية الغربية للشقة لإنشاء المدخل الإضافي للروض وفق فضاء خارج الشقة (ملكية مشتركة، أو ملك العمومي)، مع إحداث باب حديدي ، تسقيف باب البهو المحدث بإطار حديدي و ألواح معدنية ، إضافة شريط من الزليج Falence بلون مغاير فوق جدران المطبخ ، استبدال تجهيزات الحمام بتجهيزات مراحيض للأطفال ، تغيير معالم بيت الغسيل و بناء الجدار لإضافة فضاء خارجي على مساحة الشقة غير نسبيا معالم واجهة الشقة و مساحتها و خلص تقرير الخبير الثاني السيد [محمد (ه.)] في تقريره أن جميع التغييرات التي تمت

ملاحظاتها لقد سبق للخبير الأول السيد [عبد العالي (ح.)] أن تطرق لها في تقريره المنجز بتاريخ 2020/09/23 و أن الحال لا زال كما كان عليه قبل الإنذار الموجه للمطلوب ضده أي المدعى عليه بتاريخ 2020/10/13، ملتصقا رد جميع مزاعم المستأنف لكونه غير مبنية على أي أساس قانوني سليم و الحكم بتأييد الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به.

وأدلى بصورة من ملف طلب رخصة البناء.

و بناء على ادلاء نائب المستأنف بمذكرة جوابية مرفقة بوثائق بجلسة 22/02/2022 جاء فيها أن المدعي تقدم بمقاله الافتتاحي أمام المحكمة التجارية كعادته التمس من المحكمة واستصدار سند تنفيذي لإفراغ العارض من محل مكثري منه والمستغل لروض الأطفال بعد أن رفضت المحكمة الابتدائية بتمارة دعاويه المقدمة لإفراغ لأسباب أخرى. (1) الدعوى الأولى تحمل رقم 2017/1302/253 بسبب دعواه على كون العارض استغل العين المكترة لروض الأطفال دون موافقته وبعد البحث والإثبات رفضت المحكمة طلبه بعله أنه وافق على استغلال الشقة الروض الأطفال (2) الدعوى الثانية تحمل رقم 2018/1302/267 اخترع سبب آخر أنه محتاج لشقته لكي يستغلها والمحكمة قضت بعدم الاختصاص بتاريخ 2019/7/23 فهدفه الوحيد اختراع الأسباب لطرده العارض من محله مصدر قوت يومه وهو واقف على استغلاله للروض مع جميع السكان وبعد أن استنفذ الأسباب اخترع سبب الدعوى الحالية أمام المحكمة التجارية أنه غير المحل على وجه الاستعمال وأنه أجرى معاينات تؤكد ذلك. ارتأى العارض الرد على مزاعمه الكيدية وأن التغييرات المبتدعة من طرف المدعى ومعاونيه غير حقيقية وغير موضوعية أولا من حيث فتح باب جانبي بالزاوية الجنوبية الغربية للشقة لإنشاء مدخل إضافي للروض فقد تم إحداثه قبل اكتراء العارض للمحل لكون المحل كان مستغلا في ما قبل "سبير" فتم إفراغه من طرف المدعي يدعي فيه أنه محتاج للمحل وبعد إفراغه تم كرائه للعارض وأن الباب كان محدثا من قبل أن يستغل العارض الشقة أما فيما يخص ما يدعيه تغييرات للمحل غير موضوعية ولا يمكن اعتباره تغييرا جديا من كسر أو بناء فتحويل مطبخ إلى مقر للمهمات لا يعد تغيير لكون العارض يستغل المحل وفق نشاطه ويستغل مطبخا كمستودع وصالون للأطفال وغير دون أن يكون هناك تغييرات في الجدران وأن المكثري قد وافق العارض في استغلال الشقة لروض الأطفال وأن استغلال البيوت وفق ما يستدعيه العمل كروض كان وفق رغبة المكثري الذي وافق ووقع مع السكان في إنشاء الروض بالشقة وأن استغلال المطبخ والشقة بموافقة المكثري وأن تغييرات البيوت وسقف الشقة لا يؤثر على سلامة البناية أو يرفع من تحملاته وستلاحظ المحكمة أن تقرير الخبراء غير موضوعي وغير قانوني خصوصا أن هناك تناقض في مضمون التقريرين و صورة من طلب رخصة البناء المدلى بها في الملف لا تتعلق بموضوع الدعوى ولا تحمل بيانات العارض ، ملتصقا أساسا رد دفوعات المدعي لعدم ارتكازه على أساس والحكم برفضه واحتياطيا الحكم باستدعاء جيران العارض لإبداء شهادتهم أن المحل المكثري التغييرات الواقعة بالمحل قبل كرائه من طرف العارض حينما كان مستغلا سبير

وأدلى بلائحة تهم توقيع المدعي لاستغلال المحل للروض ، صورة من الحكم الابتدائي القاضي برفض طلبه، صورة من محضر جلسة الاستماع

و بناء على ادلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة تعقيبية بجلسة 15/03/2022 مؤكدا ما جاء في المذكرة المدلى بها بجلسة 18/01/2022 .

و بناء على ادلاء نائب المستأنف بمذكرة مرفقة بوثائق بجلسة 15/03/2022 جاء فيها أن المستأنف عليه أدلى بوثيقة تفيد أن العارض تقدم بطلب رخصة البناء للجماعة الحضرية بتمارة وأنه أحدث تغييرات في المحل ، لكن فإن العارض لم يتقدم أبدا بطلبه لأي جهة أو مصلحة وأن ما تم الإدلاء به لا يتعلق بطلب العارض ولا المحل المكثري منه مستغلا للروض بناء على موافقة المستأنف عليه الذي وافق مع مجموعة من السكان أن يستغل العارض المحل لروض الأطفال وأنه لم يقم أبدا بتغييره القانون محلا وأن العارض اكترى محلا لإستغلاله روض الأطفال بعد موافقة المستأنف عليه ووقع على موافقته أن يستغل المحل كروض أطفال بعد أن اكترى المحل سابقا للأنشطة الأخرى مقر للجمعية وكذا محلا "سبير" وكان الباب المفتوح على الشارع أحدث قبل كراء العارض للمحل وقد أكدته جميع الشهود أدلينا بلائحة أسمائهم وهم على استعداد لأداء شهادتهم أمام القضاء ومنهم سنديك العمارة وأن التغيير المحل مجرد ادعاء باطل مرده إفراغ العارض من المحل وأن استغلال المحل لروض الأطفال بعد أن وافق المستأنف عليه على استغلاله مع مجموعة من سكان العمارة يستوجب تخصيص غرف المحل لاستعمال تربية الأطفال ومكان تواجدهم وإيجاد الأماكن الضرورية للأطفال من مراحيض

صغيرة واستغلال كل حجرة وفق الطلب ووفق ما تستدعيه ضرورة الأطفال وأن استعمال المطبخ للمحفوظات وترميم المراحيض لتخص الأطفال تستدعيه ضرورة العمل والنشاط الممارس ولا يعد ذلك تغييرا حيث تستدعيه الضرورة مادام أن المستأنف عليه وافق على استغلال المحل لروض الأطفال وأن العارض قد تقدم بطلب إجراء معاينة واستجواب للمحكمة التجارية بالرباط وتم الموافقة على الطلب لمعاينة المحل وكذا استجواب الجيران وقد تقدمنا بطلب تنفيذ الأمر وثلتمس من المحكمة مهلة كافية لاستكمال وتنفيذ الأمر القضائي، ملتصقا مهلة كافية لاستكمال الأمر القضائي والحكم وفق ملتصقات العارض الواردة في مقالة الاستئنافي ومذكراته وشروط فسخ واستغلال دور الروض وتحملاته.

وأدلى بالأمر القضائي، طلب تنفيذ الأمر ، نسخة بهاش رو فتح و استغلال دور الحضانة ، نسخة المعايير المقترح اعتمادها لاجداث الحضانات و طلب اجراء معاينة و استجواب .

و بناء على ادلاء نائب المستأنف بمذكرة مرفقة بوثيقة بجلسة 05/04/2022 جاء فيها أنه جوابا على ادعاءات المستأنف عليه الغير المركزة على أي أساس واقعى سليم ارتى العارض أن يدلي لجنايبكم بوثيقة جواب صادرة عن السيد رئيس المجلس الجماعي سيدي يحيى زعير لطلب العارض تفيد أن العارض لم يتسلم أبدا أي موافقة أو إذن أو رخصة إصلاح تخصص [العنوان] طيلة مدة كرائه للشقة، ملتصقا رد دفوعات المستأنف عليها معاينة ادعاءات المستأنف عليه غير واقعية وموضوعية هدفه الوحيد إفراغ العارض من محله والحكم وفق طلب العارض في ملتصقاته

وأدلى بوثيقة صادرة من السيد رئيس المجلس الجماعي سيدي يحيى زعير.

و بناء على ادلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة تعقيبية بجلسة 10/05/2022 جاء فيها أن الوثيقة المدلى بها ليست صادرة عن المجلس الجماعي سيدي يحيى كما يزعم المستأنف بل هو طلب صادر من المستأنف و موجه إلى رئيس الجماعة و ليس العكس و حيث إن العارض يؤكد للمحكمة بالدليل القاطع أن المدعى عليه و زوجته هما من قاما بالتغيير و أن التغييرات التي طرأت على عقاره هي تغييرات لاحقة لعقد الكراء، بحيث أن عقد الكراء المبرم بين العارض و المدعى عليه أبرم بتاريخ 01/09/2014 في حين أن التغييرات التي أحدثها المدعى عليه و زوجته أحدثت بتاريخ 10-12-2014 و الكل ثابت بواسطة ملف طلب رخصة البناء و كذلك توقيع زوجة المستأنف لكونها هي المسيرة للروض و الساهرة على تدبيره في دفتر الورش الخاص بالتغيير و العرض سبق و أن قام برفع شكاية بالتزوير بالمستأنف وزوجته و خلال تصريحات زوجة المستأنف [بديعة (أ.)] بصفتها مالكة مسيرة المشروع أي الروض أمام الدرك في الصفحة 3 من المحضر نجدها تعترف و تقر بأنها هي من وقعت بخط يديها الوثيقة المتعلقة بطلب رخصة البناء أو التجزئة أو التقسيم و قدمتها للسلطات المحلية قصد تهى و تقسيم المحل المخصص للروض، و هو ما اكده المستأنف في تصريحاته أمام الدرك، حيث أكد أن زوجته هي صاحبة المشروع و أنها هي من استخلصت جميع الوثائق من السلطات، ملتصقا رد جميع مزاعم المدعى عليه لكونه غير مبنية على أي أساس قانوني سليم. القول و الحكم بجميع طلبات العارض الواردة في المقال الافتتاحي، و كذا الكتابات اللاحقة به.

وأدلى بصورة من ملف طلب رخصة البناء ، صورة من دفتر الورش ، صورة من الصفحة 3 من محضر الدرك و صورة من محضر الدرك بكامله.

و بناء على ادلاء نائب المستأنف بمذكرة تعقيبية بجلسة 15/06/2022 جاء فيها أن المستأنف عليه تقدم بمذكرة تعقيبية كعادته ضمننت مزاعم سبق أن تقدم بها وأكد أن الشهادة المدلى بها الصادرة عن السيد رئيس المجلس الجماعي سيدي يحيى زعير لم تصدر منه بل صدرت من طرف العارض وهذا ما يثير الاستغراب والتعجب فالسيد الرئيس جوابا عن طلب العارض منحه شهادة تم الإدلاء بها تفيد أن العارض لم يسبق له أن حصل على رخصة البناء وأن الهدف الوحيد للمستأنف عليه إخراج العارض من محله ومصدر قوته وذويه (روض أطفال) وبعد أن استنفذ جميع أسباب الدعاوي في ملفات أخرى قضت برفض الطلب وابتدع سبب تغيير المحل، ملتصقا رد دفوعات المستأنف عليه والاستجابة لطلب العارض وفق ملتصقاته الواردة في مقاله الاستئنافي.

وأدلى بشهادة صادرة من السيد رئيس جماعة سيدي يحيى زعير وإشهاد صادر عن العارض.

و بناء على ادلاء نائب المستشارف عليه بمذكرة اسناد النظر بجلسة 20/07/2022 جاء فيها أنه يؤكد جميع مذكراته السابقة و كتاباته اللاحقة ملتصقا بتأييد الحكم المستشارف في جميع ما قضى به .

وبناء على القرار التمهيدي عدد 785 بتاريخ 28/9/2022 القاضي باجراء خبرة عقارية .

وبناء على تقرير الخبرة .

وبناء على مستنتجات بعد الخبرة المدلى بها بجلسة 28/2/2023 من طرف نائب السيد [علال (ب.)] والتي جاء فيها ان تقرير الخبير [انس (ب.)] جاء موضوعي ومتناسق ومنسجم مع تقرير الخبيرين [عبد العالي (ح.)] و[محمد (ه.)] والمدلى به في الملف بالمرحلة الابتدائية وان المستشارف عليه من حقه ان يلتمس تبعا لذلك المصادقة على تقرير الخبرة مع ما يترتب على ذلك قانونا والحكم وفق طلبات الته الواردة في المذكرة الجوابية و الكتابات اللاحقة بها وبخصوص الشق المتعلق بتاريخ وقوع التغييرات فان الخبير [انس (ب.)] بانه يصعب عليه التعرف على تاريخ وقوع التغييرات فان المستشارف عليه سبق له وادلى بحجج قاطعة قابلة لإثبات العكس وذلك من خلال مذكرته الجوابية وكذا المذكرة التعقيبية خلال جلسة 10/5/2022 والتي ورد فيها ان المستشارف عليه يؤكد للمحكمة بالدليل القاطع ان المستشارف وزوجته هما من قاما بالتغيير وان التغييرات التي طرأت على عقاره هي تغييرات لاحقة لعق الكراء بحيث ان عقد الكراء المبرم بين العارض والمدعى عليها ابرم بتاريخ 1/9/2014 في حين ان التغييرات التي أحدثها المدعى عليه وزوجته أحدثت بتاريخ 10/12/2014 والكل ثابت بواسطة ملف طلب رخصة البناء وكذلك توقيع زوجة المستشارف لكونها هي المسيرة للروض والساهرة على تدبيره في دفتر الورش الخاص بالتغيير وان المستشارف عليه سبق وان قام برفع شكاية بالتزوير بالمستأنف وزوجته وان المستشارف امد ان زوجته هي صاحبة المشروع وانها هي من استخلصت جميع الوثائق من السلطات .

لذلك يلتمس المصادقة على تقرير خبرة الخبير [انس (ب.)] مع ترتيب الاثار القانونية على ذلك والقول والحكم بما جاء في تقرير الخبيرين [عبد العالي (ح.)] و [محمد (ه.)] ورد جميع مزاعم المستشارف لكونه غير مبنية على أي أساس قانوني سليم والقول والحكم بجميع طلبات المستشارف عليه الواردة في المقال الافتتاحي وكذا الكتابات اللاحقة به والقول والحكم بتأييد الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به والكم بالنفاذ المعجل وتحميل المستشارف الصائر.

وبناء على المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المستشارف السيد [موسى (ب.)] بجلسة 21/3/2023 جاء فيها ان السيد الخبير اكد ان المحل عرف تغيير في الباب واصبح الباب الرئيسي للمحل وتم استبدال فقط كراسي المراض وان التغيير الملاحظ من طرف الخبير تغيير رسمي المتمثل في الباب عن الشارع فان المستشارف يؤكد للمحكمة عدة مرات انه اكترى الشقة التي كانت معتمرة من طرف اشخاص آخرين والتغييرات كانت من قبل كرائية المحل وقد أكده واكده جميع الجيران ومنهم سنيك العمارة والمنطقة حيث تؤكد ان المدعي هو الذي امر بفتح المحل وأمر بتغييرات من قبل كراء المستشارف للمحل وقد أكده الشهود المتواجدين بعين المكان وقد ادلى المستشارف بشهادة من طرف رئيس الجماعة يؤكد انه لم يحصل على اية رخصة البناء ، وان الخبير اكد فعلا ان التغييرات المتواجدة بالمحل لا يعرف زمنها ومن هو المكترى القائم بالتغييرات امام بخصوص استبدال كرسي المراض لا يعد تغيير بل انه استبدال الكرسي فقط تبعا للنشاط المزاول بالمحل وما يحتاجه المحل والنشاط الممارس به وان هدف المدعي فقط هو افرغ المستشارف من محله بعد ان استنفذ عدة مساطر سابقة الأولى يدعي التماطل في الكراء والدعاوي الأخرى يدعي الاحتياج مالها جميعا الرفض وبعد ذلك تقدم واخترع مرة أخرى دعوى سببها التغييرات في المحل .

لذلك يلتمس القول والحكم وفق ملتصقاته الواردة بمقاله الاستئنافي وبإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب .

وادلى بصورة وثائق وتصريح كتابي وأشهاد السيد [موجان (ع.)] وشهادة السيد رئيس الجماعة .

وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 21/3/2023 حضرها نائب المستشارف عليه وادلى بتعقيب على الخبرة وسبق ان ادلى نائب

المستأنف بتعقيبه على الخبرة وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 18/4/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث استند المستأنف في استئنائه على الأسباب المفصلة اعلاه.

وحيث دفع المستأنف بكونه تسلم المحل على الحالة التي يوجد عليها حاليا.

وحيث انه وحسب المادة 3 من قانون 49.16 المطبق على عقود كراء المحلات المعدة للإستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي فانه عند تسليم المحل يجب تحرير بيان بوصف حالة الأماكن يكون حجة بين الأطراف ، وفي نازلة الحال فانه وفي غياب البيان الوصفي للمحل المكترى عند تسلمه من قبل المستأنف فالأصل انه تسلمه على الحالة التي يوجد عليها بمقتضى التصميم ووثائق التعمير الخاصة به.

وحيث نازع المستأنف في تقريره الخبرة المستدل بهما من قبل المستأنف عليه باعتبارهما غير حذوريين في مواجهته .

وحيث امرت المحكمة تمهيدا باجراء خبرة عقارية على المحل المتنازع بشأنه قصد الإطلاع على التصميم الهندسي الخاص به ووصفه بدقة وتحديد مشتملاته والوقوف على التغييرات المدخلة عليه ووصفها بدقة وتاريخ القيام بها.

حيث خلص الخبير في تقريره الى وجود تغيير بالمحل من جهة المطبخ حيث هدم السور الفاصل بين مكان المغسلة والشارع والذي يؤدي الى الشارع العام مرورا بالبهو الذي لم يكن بالتصاميم الهندسية والمرخصة وازيف مكان الغسيل الى البهو واصبح هو المدخل الرئيسي للمدرسة كما سقف الممر بالحديد والديماتيت ووضع شبك حديدي كبير على مدخله ، كما تم استبدال كرسي المراحيض بمقعدين اثنين للأطفال.

وحيث ان التقرير احترم مقتضيات الفصل 63 من ق م ق م كما انه تقييد بالمهمة المسندة الى الخبير واجاب على النقط التقنية المحددة له مما يستدعي المصادقة عليه.

وحيث ان قيام المستأنف بادخال التغييرات الواردة بتقرير الخبرة على المحل دون موافقة المستأنف عليه يجعل ما استند عليه في استئنائه غير مؤسس ويتعين رده وتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهايا وعلنيا وحضوريا.

في الشكل:

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