

Bail commercial et vente de l'immeuble : l'autorisation de travaux donnée par l'ancien propriétaire est opposable au nouveau bailleur (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60931	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2964
Date de décision 20230504	N° de dossier 2023/8206/395	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Poursuite du bail, Baux		Mots clés Vente de l'immeuble loué, Transfert des droits et obligations, Rejet de la demande, Poursuite du bail, Opposabilité de l'autorisation, Modification des lieux loués, Demande d'éviction, Bailleur initial, Bail commercial, Autorisation de travaux, Acquéreur de l'immeuble	
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 des lieux loués, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur l'opposabilité à l'acquéreur des autorisations de travaux données par l'ancien bailleur. L'appelant soutenait que les changements structurels, même antérieurs à son acquisition, justifiaient la résiliation du bail. La cour procède à un examen distinct de chaque modification alléguée, à savoir l'édification d'une cloison, le déplacement d'installations sanitaires et la construction d'une mezzanine. Elle constate que l'ensemble de ces travaux a été réalisé avant la cession de l'immeuble, avec l'autorisation expresse de l'ancien propriétaire et sur la base de permis administratifs. La cour retient dès lors, au visa de l'article 694 du dahir formant code des obligations et des contrats, que le nouveau propriétaire est substitué dans tous les droits et obligations de son auteur. Par conséquent, les consentements donnés par l'ancien bailleur aux modifications des lieux sont pleinement opposables à l'acquéreur, qui a acquis le bien en son état et ne peut se prévaloir de ces travaux pour solliciter l'éviction. Le jugement est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 16 يناير 2023 تقدمت [عنيبة (ل.)] بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 944 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/02/2022 في الملف عدد 10445/8219/2021 القاضي برفض الطلب.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو لذلك مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن [عنيبة (ل.)] و[عقبوري (م.)] تقدمتا بواسطة محاميهما بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضا من خلاله أنهما يملكان المحل الكائن بـ [العنوان] والذي يستغله [عبد الهادي (ز.)] على وجه الكراء بسومة شهرية قدرها 1050,00 درهم إلا أنه قام بإحداث تغييرات دون إذن أو موافقة منهما مست تصميم المحل الأصلي بحيث قام ببناء جدار فاصل وأزال المرحاض وأضاف آخر، كما أحدث بالمحل سدة بالاسمنت المسلح وهي تغييرات جوهرية ثابتة بمقتضى خبرة أجزها الخبير [رضا (ب.)] وتشكل سببا موجبا للإفراغ دون تعويض طبقا لنص المادة 8 من القانون رقم 49.16 وأضافا بأنهما وجها للمكتري إنذارا في هذا الخصوص توصل به بتاريخ 10/03/2021 أشعراه من خلاله بإفراغ المحل داخل اجل حدد له في ثلاثة أشهر إلا أنه رغم توصله به لم يفرغ المحل والتمسا المصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغ المدعى عليه من المحل هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ.

وحيث أجاب المدعى عليه أنه خلافا لما زعمه المدعيان في مقالهما فإنه اكرتري المحلين التجاريين من مالكما الأول [رشد (ز.)] وذلك منذ سنة 1990 ويستعملهما في الحلاقة كما تثبت ذلك الوصول الكرائية، أما التغييرات المتمسك بها فإنها حدثت قبل تملك المدعيين للمحل وبموافقة من المالك الأول [زكرياء (ر.)] كما هو ثابت من الترخيص والإذن المصحح الإمضاء بتاريخ 08/01/2004 في حين أن المدعيين لم يمتلكا المحل عن طريق البيع إلا بتاريخ 24/01/2017 ومؤكدا على أن الإصلاحات تمت بموافقة وتحت إشراف المالك السابق وأمام السلطة المحلية التي سلمت له رخصة بذلك كما هو ثابت من القرار الصادر بتاريخ 12/10/1990 عن رئيس الجماعة الحضرية لابن امسيك والتمس لأجل ما ذكر الحكم برفض الطلب، وبعد تعقيب الطرفين وتامم الإجراءات، أصدرت المحكمة التجارية الحكم القاضي برفض الطلب استأنفته المدعية [عنيبة (ل.)] موضحة أوجه استئنافها فيما يلي:

ان تعليل الحكم المستأنف فيما قضى به يبقى جاء ناقصا من حيث التعليل الذي ينزله منزلة انعدامه، ذلك أن المحكمة أكدت على وجود تغييرات أخرى بموافقة المالك السابق ولم يذكرها ولم يتطرق لها وذكر منها السدة المحدثه من المستأنف عليه كما اعتبرت المحكمة الموافقة الصادرة عن المالك السابق للعقار بتاريخ 08/01/2004 والتي سميت بالترخيص بالبناء مع أنها لا تعدو أن تكون مجرد موافقة قبلية يجب أن يتبعها استصدار ترخيص من الجهات المخول لها ذلك، وأن الوثيقة المعتمدة المذكورة لا تقوم مقام الترخيص بالبناء وأن الطاعنة أدلت بمحضر معاينة واستجواب استصدره المالك السابق [زكرياء (ر.)] بناء على أمر رئاسي وهو تراجع منه عن الموافقة قبلية التي منحها للمطعون ضده وأن المحضر المذكور مؤرخ في 09/11/2009 ويوثق على أن المستأنف عليه وهو يقوم ببناء سدة من الاسمنت المسلح بحسب تصريحه ، وهي وثيقة حاسمة ولم ينازع فيها المطلوب غير أن محكمة الدرجة الأولى لم تناقشها ولم تبين سبب استبعادها. بما في ذلك ما ذهب إليه من عدم أحقية العارضة بالمطالبة بالإفراغ لحدوث تغييرات سابقة لتملكهم للعقار وفي ذلك مخالفة

صريحة لمقتضيات الفصل 694 من ق ل ع والتي تنقل للمالك الجديد جميع الحقوق والالتزامات وليس من بينها تلك التي بنيت على مخالفة صريحة للقانون، وان العارضة يكون من حقها المطالبة بإفراغ المستأنف عليه لإحداثه تغييرات مخالفة لتصميم العقار لأن في ذلك زيادة في تحملاته وقيمه التجارية لأنه بعد أن كان الأمر يتعلق بمحل تجاري واحد أصبح الأمر يتعلق بمحلين تجاريين بعد إقامة حائط من المستأنف عليه وهو الأمر الذي يجعل قيمته التجارية ترتفع مما يصعب على العارضة استرجاعه بالنظر لقيمة التعويض الذي ستكون ملزمة بأدائه كما أن محكمة الدرجة الأولى تجاوزت اختصاصاتها بعدما عللت ما انتهت إليه بخصوص التغيير المتعلق بالمرحاض، ذلك أن تقدير سلامة البناء من عدمه من اختصاص الخبراء ولا حق للمحكمة في أن تبني قضاءها على مسألة تتطلب تدخل أصحاب الخبرة الفنية والتقنية. وأن المستأنف عليه أحدث تغييرات جوهرية مست بالعقار وتصميمه الأصلي وهو ما تعكسه الخبرة المنجزة من طرف الخبير [رضا (ب.)] والتي لم يتطرق لها الحكم المستأنف ولم يناقشها ولم يبين سبب استبعادها شأنها شأن وثائق أخرى حاسمة خاصة وأن المطعون ضده لم ينازع في مضمونها كما أن الرخصتين اللتين أدلى بهما المستأنف عليه تتضمن الأولى الصادرة بتاريخ 12/10/1990 ترخيصا بإزالة حائط داخلي فقط والرخصة الثانية الصادرة بتاريخ 31/08/2009 رخصت للمطعون ضده بالقيام بالتزليج وتبليط أنابيب الصرف الصحي دون أي تغييرات أخرى، ومن جملة ما أحدثه المطلوب خارج الترخيص سواء من المالك أو الجماعة الحضرية ما تعلق بإقامة حائط فاصل أصبح معه المحل التجاري مقسم الى جزئين احدهما للرجاء والاخر للنساء، وإحداث فجوة غير مرخص بها، وإزالة المرحاض الأصلي الموجود بتصميم العقار دون ترخيص أو موافقة مالك العقار، وإحداث تغيير جوهرية في المرحاض، وإنشاء سدة إسمنتية غير المرخص بها ومخالفة للتصميم الأصلي للعقار. وهي تغييرات جوهرية مست بتصميم العقار الأصلي وهياكله ولم تكن محل موافقة من المالك أو ترخيص من الجهات المختصة لأن السلطة المختصة لا ترخص ببناء وتغيير ما هو مخالف للقانون والتصميم الخاص بالعقار، علاوة على ما ذكر فإنه يتفحص مضمون الرخصتين ومقارنتها مع باقي الوثائق المدلى بها من قبل العارضين والتي تثبت وجود تغييرات تبين أن المطلوب أحدث تغييرات جوهرية بالعقار موضوع الكراء طبقا للفصل 399 من ق ل ع وعلى المستأنف عليه إثبات أنها تمت وفق المسطرة القانونية وبعد الموافقة الصريحة للمالك وهو ما لم يستطع إثباته، إلا أن المحكمة قلبت عبء الإثبات فجاء حكمها ناقص التعليل الموازي لانعدامه . والتمست لأجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم وفق مقالها الافتتاحي وتحميل المستأنف عليه الصائر . وأرفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف ، وصورة شهادة ملكية.

وحيث أجاز المستأنف عليه بواسطة دفاعه أنه يجدد تمسكه بدفعه الشكلي المثار خلال المرحلة الابتدائية والرامي الى بطلان الإنذار لمخالفته مقتضيات المادة 440 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين و التي قيدت وألزمت بصيغة الوجوب المفوضين القضائيين بأمرين بخصوص التبليغات المنجزة من طرف كتابهم المحلفين تحت طائلة البطلان. لأنه بالرجوع للإنذار المبلغ للعارض بتاريخ 10/03/2021 يتبين صحة ما نعاه العارض على الإنذار موضوع الدعوى بحيث يتبين بأنه غير مؤشر عليه من طرف المفوض القضائي واقتصر فقط على توقيع و تأشير الكاتب المحلف، مما يبقى معه تبليغ الإنذار باطلا و لا اثر له في مواجهة العارض لمخالفته المقتضيات الآمرة للمادة 44 أعلاه؛ وفقا لما استقر عليه اجتهاد محاكم المملكة. الأمر الذي يتعين معه التصريح بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به مع ما يترتب عن ذلك قانونا ومن حيث الموضوع فإن أسباب الاستئناف لا تعدو أن تكون دفوعا سابقة أثرت خلال المرحلة الابتدائية والتي أجاز عنها الحكم المطعون فيه في مجملها وجاء معللا تعليلا سليما ومؤسسا على الوثائق المدلى بها من قبل العارض ومن ضمنها مجموعة من الرخص الإدارية التي تفيد كون التغييرات التي يزعم المدعيان قيام العارض بها تمت في الوقت الذي كان العقار في ملكية المالك السابق السيد [زكريا (ر.)] وتحت إشرافه الشخصي، بل ان جميعها يحمل اسمه كما أنها كانا غرباء عن العقار. كما أن العارض لم يسبق له قط سواء في ظل ملكية البائع للعقار أو عند تملك المستأنف له أن قام بإحداث اي مرحاض جديد ولا بتغيير اي مرحاض اصلي الموجود؛ ذلك ان المحليين التجاريين ومنذ تاريخ 01/07/1983 والى اليوم كان كل واحد منهما يتوفر على مرحاض خاص به وهو الحال الذي لا زال عليه. ومن جهة ثالثة أن الإصلاحات المنسوبة للعارض قام بها المالك السابق على مستوى قنوات الصرف الصحي والوادي الحار على مستوى العقار ككل بجميع طوابقه بعد ان استصدر وبصفة شخصية لرخصة القيام بأشغالها كانت ضرورية واستعجالية وذلك بعد شكايات تقدم بها المكثرون لطوابق العقار من انحصار مياه الوادي الحار. وهو الشيء الذي يعلمه جيدا المدعيان بحكم معاناتهما لنفس الأمر بعد انتقالهما للعيش بنفس العقار واضطرابهما في تاريخ سابق إلى اخذ موافقة العارض لتغيير قنوات الصرف الصحي للعقار والتي تمر من المحليين وتصب مباشرة بالمرحاضين الموجودين بالمحلين التجاريين

المكترين للعارض وفق ما تثبته المعاينة المنجز من لدن العارض إبان إجراء هذه الإصلاحات و التي سبق الإدلاء بها ابتدائيا. ومن جهة رابعة فإن الترخيص المدلى به من لدن العارض يؤكد بان المالك السابق [رشيد (ز.)] هو من قام باستصدار رخصة إزالة الجدار الفاصل الداخلي بين المحلين التجاريين الشيء الذي يفند مزاعم وادعاءات المستأنفة من كون العارض من قام بإزالة حائط فاصل بين المحلين التجاريين دون موافقة او اذن. ومن جهة خامسة؛ فان المحلين التجاريين ومنذ شغلها من لدن العارض وإلى حينه لم يسبق أن اشتمل أي منهما على سدة إسمنتية أو خشبية أو أي سدة كيفما كانت طبيعتها اللهم سقف المرحاضين المتواجدين بالمحلين رقم 48/46 وذلك مند بنائه لحد الان . و من جهة سادسة بخلاف ما زعمته المستأنفة وأثارته من عدم منازعة العارض في محضر المعاينة المحتج به فإن العارض و على الرغم من مناقشته والطعن فيه في صلب مذكرته التأكيدية المدلى بها بجلسة 31/01/2022 وتأكيد على انعدام اي قيمة اثباتية له في ظل الوثائق المدلى بها من لدن العارض التي تفند مزاعمهم جملة وتفصلا. الأمر الذي يؤكد زيف ادعاء المستأنفة إحداث هذه التغيرات من طرف العارض ويؤكد بأن دعواها الحالية لا تعدو أن تكون مجرد تقاض عن سوء نية و محاولة يائسة لإفراغ العارض من أجل المضاربة العقارية ليس إلا. والتمس لأجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف مع ما يترتب عن ذلك قانونا و تحميتها الصائر.

وحت عقب المستأنفة بواسطة دفاعها أن المستأنف عليه دفع ببطلان الإنذار الموجه له لأنه غير مؤشر عليه من طرف المفوض القضائي ومخالف للمادة 44 من القانون 81.03 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين، وهو دفع غير جدي وقد سبق للعارضة أن أجابت عنه خلال المرحلة الابتدائية وتؤكد دفعها السابقة وتبني ما ذهب اليه الحكم المستأنف في هذا الخصوص وملتمسة الحكم برد ما جاء في مذكرة المستأنف عليه والحكم وفق مقالها الاستئنافية.

وحيث أدرج الملف بجلسة 06/04/2023 حضرها نائبا الطرفين وتقرر اعتبار القضية جاهزة فحجزت للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 27/04/2023 التي مددت لجلسة 04/05/2023.

محكمة الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به من رفض لطلبها الرامي لإفراغ المحل للأسباب الواردة في مقالها الاستئنافية.

وحيث إنه بمطالعة وثائق الملف الابتدائي يتبين أن الإنذار المبلغ للمستأنف عليه الرامي لإفراغ المحل بني على ثلاثة أسباب وهي:

– إقامة جدار فاصل في المحل

– إزالة مرحاض مرخص به وإحداث آخر

– إحداث سدة بالاسمنت المسلح، وأشير في الإنذار بأن التغيرات المذكورة قد مست بتصميم العقار، وهو إنذار بلغ به المستأنف عليه بتاريخ 10 مارس 2021.

وحيث إنه بتفحص الوثائق التي استدلت بها المستأنف عليه يتبين من القرار الإداري عدد 90/202 الصادر عن الجماعة الحضرية لابن مسيك بتاريخ 12 أكتوبر 1990 أنه يتضمن ترخيصا للمالك السابق [رشيد (ز.)] بانجاز أشغال داخلية بالمحل لبناء فاصل وفجوة بين المحلين

Sollicité l'autorisation de procéder aux travaux de démolition d'une cloison intérieur et d'ouverture d'une porte communiquant entre les deux locaux commerciaux à l'exclusion de tout autres travaux

وبالتالي فإن القرار الإداري المذكور قد منح للمالك السابق بتقسيم المحل إلى قسمين ولبناء فاصل وفجوة بينهما مما لا مستساغ للطاعنة التي تملك المحل على حالته بتاريخ 31 يناير 2017 بموجب عقد البيع التوثيقي أن تنازع بتغيير تصميم المحل، لأنه تغيير تم

بإرادة المالك وبتريخيص من السلطات الإدارية في تاريخ سابق عن تاريخ عقد البيع وبذلك يكون السبب الأول من الإنذار المتعلق بإقامة جدار والمنسوب للمستأنف عليه لا أساس له من الصحة ويتعين رده.

وحيث بخصوص السبب الثاني المتعلق بإزالة المرحاض فهو كذلك تغيير تم بموجب قرار إداري صادر عن السلطات المحلية بتاريخ 31 غشت 2009 أي قبل إجراء التفويت، كما أنه بمطالعة يتبين أنه منح للمكتري [عبد الهادي (ز.)] وبموافقة من المالك [رشيد (ز.)] كما هو ثابت من ديباجة القرار المذكور الحامل لرقم 9/127، كما أن التغيير المذكور قد تم قبل إبرام عقد التفويت للعقار وهو سبب لا يوجب الإفراغ لأنه تم بموافقة المفوت وهو تصرف يلزم المفوت لهم طالما أنهم اشترؤا العقار على حالته وبالشكل الذي أصبح عليه بموافقة من البائع [رشيد (ز.)] وبذلك يكون السبب المتعلق بإزالة المرحاض وإحداث آخر غير موجب للإفراغ خلافا لما جاء في سبب الطعن بشأن ذلك عن غير أساس.

وحيث بخصوص السبب الأخير المتعلق بإحداث سدة بالاسمنت المسلح فإنه يتبين من الموافقة المسماة "رخصة" المؤرخة في 06 يناير 2004 أن المالك السابق [رشيد (ز.)] بصفته صاحب الملك قد وافق بموجبها للمكتري [عبد الهادي (ز.)] ببناء "صقيفة" وسلم بالاسمنت المسلح "سدة" لعزل حلاقة الرجال على النساء مع تحمله بموجب الموافقة المذكور كافة المسؤولية فيما إذا حدث تصدع أو شقوق بالملك عامة أو بمحل الحلاقة خاصة، وهو ترخيص مصحح الإمضاء من طرفه بتاريخ 08/04/2004 وهو تاريخ سابق عن تفويت المحل التجاري بتاريخ 31 يناير 2017 وبالتالي فإن جميع التغييرات المتمسك بها بموجب الإنذار تمت بموافقة المالك السابق وبتريخيص من السلطات الإدارية وهي تغييرات ملزمة للمفوت لهما للعقار الذي اشترياه على الحالة التي هي عليها وقت البيع ولم تتم التغييرات أثناء فترة تملك الطاعنة للمحل خلافا لما جاء في الأسباب عن غير أساس، علاوة على ذلك فإن التغييرات أو الالتزامات السابقة عن التفويت تنتقل للمفوت لهم وملزمة لهم خلافا لما جاء في أسباب الطعن بشأن ذلك عن غير أساس، والمحكمة في قضائها في النازلة استنادا للوثائق المعروضة عليها والتي تم تفصيلها والتي تثبت عدم صحة الأسباب المتمسك بها للإفراغ وانتهت بالقول برفض الطلب لم تخرق في ذلك المقتضيات القانونية المنصوص عليها في الفصل 694 من قانون الالتزامات العقود وإنما طبقت صحيح أحكامه الناصة على أنه لا يفسخ عقد الكراء بالتفويت الاختياري أو الجبري للعين المكراة، ويحل المالك الجديد محل من تلقى الملك عنه في كل حقوقه والتزاماته الناتجة من الكراء القائم بشرط أن يكون له تاريخ سابق على التفويت" وهو مقتضى قائم في النازلة الماثلة بالنظر لتاريخ التفويت والتواريخ التي تمت فيها التغييرات وهي سابقة عن تاريخ التفويت، مما يتعين بذلك التصريح برد الاستئناف لعدم استناده لأسباب سائغة وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا.

في الشكل:

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