

Bail commercial : la clause autorisant le preneur à effectuer tous travaux, quelle que soit leur nature, fait obstacle à la demande de résiliation pour modification des lieux (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71862	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1553
Date de décision 20190410	N° de dossier 2019/8206/982	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande d'éviction, Obligations du preneur, Modification des lieux loués, Interprétation du contrat, Force obligatoire du contrat, Confirmation du jugement, Clause d'autorisation de travaux, Charge de la preuve, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 8 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 230 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'éviction pour modification des lieux loués, la cour d'appel de commerce se prononce sur la charge de la preuve et l'interprétation d'une clause de travaux. Le tribunal de commerce avait débouté la bailleuse, faute pour elle de prouver les changements allégués. L'appelante soutenait que les plans du local suffisaient à établir l'inexistence originelle des aménagements litigieux et que la clause contractuelle autorisant des travaux ne pouvait viser des modifications structurelles. La cour écarte cette argumentation en retenant que la preuve des modifications n'est pas rapportée, le constat d'huissier ayant été infructueux. Elle juge surtout qu'une clause autorisant le preneur à effectuer tous travaux et changements "quelle que soit leur nature" doit recevoir pleine application en vertu de l'article 230 du dahir des obligations et des contrats. Dès lors que le contrat, loi des parties, autorisait les modifications, la demande d'éviction ne pouvait prospérer. Le jugement entrepris est donc confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به السيدة لوسي (ج.) بواسطة دفاعها بتاريخ 08/02/2019 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 04/10/2018 تحت عدد 8608 ملف عدد 7298/8206/2018 والقاضي في الشكل قبول الطلب وفي الموضوع رفضه مع إبقاء الصائر على رافعه

حيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن الحكم الاستئناف

وحيث إن المقال الاستثنائي جاء مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء فهو مقبول

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المدعي تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية الدار البيضاء تعرض فيه أنها تملك العقار الكائن بزقة [العنوان] الحي المحمدي والذي عبارة عن محل تجاري .

وان المحل مكرى للمدعى عليه وانه اقام به سدة ودرج بالاسمنت والحديد ادى الى احداث تغييرات على معالم المحل دون موافقة المدعية ودون اذن من المصالح المختصة .

وانه ولاثبات هذه الواقعة، استصدرت أمرا تحت عدد 13444 في الملف عدد 13444/8103/2018 عن السيد رئيس المحكمة التجارية يقضي بانتقال احد السادة المفوضين القضائيين الى العين المكراة للقيام بالمطلوب.

وان المفوض القضائي السيد كمال (م.) انتقل عدة مرات الى عنوان المحل وفي كل مرة وجد المحل مغلق، وبعد تزويده من العارضة بهاتف المدعى عليه اتصل به وحدد معه موعدا يوم 22/6/2018 للقيام بالمهمة ، الا انه وعند حلول الموعد بالتاريخ المذكور اتصل به واعتذر عن الحضور للمحل موضوع المعاينة.

وان امتناع المدعى عليه عن الحضور الى العين المكراة لفتحها دليل على ان هذا الاخير قام ببناء درج وسدة بالاسمنت وانه لا يتوفر على ترخيص لذلك ، وهو ما احداث بالمحل تغيير على معالمه.

وانه وكما هو مبين بالمحضر المتعلق بالانذار من اجل ارجاع المحل الى حالته الاولى كان هو 10/04/2018 والاجل المضروب للمكثري هو شهر واحد.

وان الاجل القانوني لارجاع المحل الى الحالة التي كان عليها قد انتهى بمرور اجل شهر المضروب له في الانذار.

والتمس الحكم بافراغ المدعى عليه من المحل المكثري هو ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200,00 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والاكراه البدني في الاقصى والصائر.

وارفقت مقالها بنسخة من : انذار مع محضر تبليغ ، شهادة الملكية، محضر معاينة واستجواب، تصميم وعقد كراء.

وبجلسة 13/09/2018 ادلت نائبة المدعى عليه بمذكرة جوابية جاء فيها ان هذا الاخير اكرى المحل من مورث المدعية وكان به سدة ودرج وان جميع المحلات المجاورة لمحل العارض تتوفر على نفس السدة ونفس الدرج ما يثبت ان هذه المحلات تم كراؤها من طرف مورث المدعية بالسدة والدرج.

وانه ليس مكتريا للمحل بل مالكا للحق في الكراء ايضا بعد ان فوته مورث المدعية للعارض.

وانه بالرجوع الى عقد الكراء المدلى به من المدعية نجده يتضمن في الفقرة الثانية من المادة الثانية ان المالك ياذن للمكتري بالقيام بجميع الاشغال والتغييرات داخل المحل والتي يتطلبها نشاطه مهما كانت طبيعتها.

وان المدعية لم تثبت ان العارض هو من اقام السدة والدرج.

وان الغرض من هذه الدعوى افرغ العارض من المحل قصد المضاربة العقارية سيما وان المدعية امتنعت مرارا وتكرارا عن تسلم المبالغ الكرائية مما اضطر معه الى ايداعها بصندوق المحكمة.

كما ان المدعية اقامت دعوى في مواجهة العارض من اجل فسخ عقد الكراء للاهمال صدر بمقتضاها حكم بعدم قبول الطلب.

كما اقامت دعوى اخرى في مواجهة العارض تزعم من خلالها انه فوت المحل التجاري لايه صدر بشأنها حكم برفض الطلب. والتمس رد مزاعم المدعية والحكم برفض الطلب.

وارفق مذكرته ب: نسخة من عقد تفويت محل- نسخة من تواصل ايداع- نسخة من حكمين قضائيين.

وبناء على ادراج الملف بجلسة 27/09/2018 حضر نائب المدعية وادلى بمذكرة تعقيب جاء فيها ان المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف عزيز (م.) يبقى غريبا عن هذا النزاع ذلك ان الدعوى موجهة ضد السيد فؤاد (م.) وهو ما يتعين معه القول بانعدام صفته في الدعوى واستبعاد المذكرة المدلى بها.

و اكدت ان التصميم المدلى به رفقة المقال الافتتاحي يوضح ان المحل موضوع الدعوى لا يتضمن السدة والدرج مما يكون معه المدعى عليه قد احدث تغييرات بالمحل دون موافقة العارضة او مورثها .

وان الفقرة الثانية من البند الثاني من عقد الكراء المتمسك بها تنص على امكانية قيام المدعى عليه بترميم المحل دون ان يشكل ذلك موافقة منها للمدعى عليه بانشاء او بناء او اضافة اية اشياء اخرى داخل المحل من قبل السدة الدرج . وهو ماشيكل خرقا لمقتضيات المادة اعلاه التي تنص على امكانية الترميم دون البناء.

والتمست عدم اعتبار المذكرة الجوابية المقدمة من طرف عزيز (م.) لكون هذا الاخير لا تربطه بالمدعية اية علاقة ولا صفة له في الدعوى والحكم تبعا وفق مقالها الافتتاحي .

وبنفس الجلسة تقرر حجز الملف للمداولة والنطق بالحكم لجلسة 04/10/2018.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته السيدة لوسي (ج.) و جاء في أسباب استئنافها أن الحكم الابتدائي قضى برفض طلب المستانفة الرامي الى افرغ المحل التجاري الكائن بزقنة [العنوان]، الدار البيضاء على اساس ان المستانفة هي من يقع عليها عبء اثبات التغييرات المنجزة في محل العين المكراة و أن هذا التعليل و إن كان منطقيا وقانونيا، بل و استقر عليه الاجتهاد القضائي بمقتضى عدة قرارات صادرة عن محكمة النقض فانه لا يستقيم و تعليل الحكم موضوع النزاع، ذلك أن

المستأنفة قد عززت مقالها الافتتاحي للدعوى الرامي الى المصادقة على الانذار بالافراغ بمجموعة من الوثائق المثبتة للتغيير الذي أحدثته المستأنف عليه على معالم المحل التجاري موضوع النزاع، ولعل أهمها شهادة الملكية ونسخة من تصميم المحل و اللذين يقيدان يشكل واضح أن السدة و الدرج ليسوا من بين مشتملات المحل وان المستأنفة وامام اثباتها لخلو مشتملات المحل موضوع النزاع من السدة والدرج المذكورين فان اثبات عكس ذلك يقع على عاتق المستأنف عليه، خاصة وان شهادة الملكية والتصميم المدلى بهما كافيين لاثبات مشتملات العقار باعتبارهما وسيلتين لاثبات مشتملات العقار وفق ما تمت المصادقة عليه من لدن السلطات المختصة عند الترخيص باستغلال المحل التجاري و ان المستأنفة ادلت بزيادة على ذلك بنسخة محضر معاينة واستجواب يشهد من خلاله السيد المفوض القضائي كمال (م.) انه انتقل لعدة مرات الى العنوان الكائن بالزنقة [العنوان]، الحي المحمدي، من اجل اجراء معاينة على المحل التجاري الكائن بالعنوان المذكور اعلاه لاثبات واقعة التغييرات التي قام بها المستأنف عليه داخل المحل التجاري، وفي كل مرة كان يجد المحل مغلقا، وانه بعد اتصاله بالمستأنف عليه هاتفيا و تحديد معه لموعد من اجل انجاز المعاينة تم الاتفاق على القيام بالمهمة بتاريخ 22/06/2018 غير أنه بهذا التاريخ اتصل المستأنف عليه بالسيد المفوض القضائي و اعتذر عن الحضور للمحل و هو ما تعذر معه القيام بالمطلوب رغم كون تلك المعاينة قد تم الأمر بها من لدن السيد رئيس المحكمة التجارية وهو ما يعتبر حجة على تغيير المستأنف عليه معالم المحل التجاري دون وجه حق و دون موافقة من المستأنفة هذا من جهة ومن جهة أخرى، فان تعليل محكمة الدرجة الاولى من انه وعلى فرض ثبوت التغييرات المتمسك بها فان عقد الكراء المبرم بين مورث العارضية و المستأنف عليه يعطي هذا الأخير الحق في القيام بالاشغال و التغييرات داخل المحل يبقى تعليلا فاسدا ومجانبا للصواب، ذلك انه يرجوع للمحكمة الى مقتضيات المادة 2 من العقد الرابط بين مورث المستأنفة و المستأنف عليه وان كانت تنص القيام بالتغييرات و الاشغال، فان المقصود بها تلك التغييرات البسيطة والتي لا تستلزم الحصول على أنه يمكن لهذا الأخير على تراخيص من المصالح الإدارية المختصة، وهو ما ينتفي في نازلة الحال ذلك أن المستأنف عليه قد قام بانشاء السدة و الدرج بالاسمنت المسلح دون أن يحصل على اي موافقة من المستأنفة ولا من مورثها ولا من السلطات المحلية صاحبة الاختصاص للاذن به و سيتبين تبعا لذلك للمحكمة انطلاقا من المعطيات التي تم بسطها اعلاه أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به، وهو ما يتعين معه التصريح بالغائه و بعد التصدي الحكم من جديد، وفق ما هو مفصل بالمقال الافتتاحي للدعوى ، ملتصقا بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي الحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليه من المحل الكائن بزنقة [العنوان] الدار البيضاء .

مرفقة مقالها بنسخة تبليغية للحكم الابتدائي المطعون فيه .

بناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 13/03/2018 جاء فيها ان الاستئناف الحالي لم يأتي بجديد وانما مجرد تكرار لا تمت اثارته ومناقشته اثناء المرحلة الابتدائية و ذلك أن المستأنفة اسست استئنافها على كونها ادلت بالوثائق التي تثبت التغييرات المزعومة في محل العين المكراة و أن المستأنف عليه اكرى المحل من مورث المستأنفة على حالته اذ كانت تتواجد به السدة و الدرج وان جميع المحلات التي ألت للمستأنفة من مورثها والمجاورة للمحل موضوع النزاع تتوفر بدورها على السدة والدرج و أن السدة و الدرج كانت متواجدة بالمحل قبل أن تؤول ملكيته للمستأنفة التي لم تصبح مالكة الا بعد وفاة مورثها سنة 2011 وان عقد الكراء ابرم سنة 2002 وان المستأنف عليه طيلة هذه المدة كان يستغل المحل وهو متوفر على سدة ودرج ولم يسبق للمكري الأصلي مورث المستأنفة ان اثار مسألة احداث تغييرات و ان المستأنف عليه لا يعتبر مجرد مكثري للمحل التجاري وانما مالكا للحق في الكراء و أن كذلك وبالرجوع الى عقد الكراء المبرم بين المستأنف عليه و مورث المستأنفة نجده يمنح الاذن للعارض للقيام بجميع الاشغال والتغييرات داخل المحل والتي يتطلبها نشاطه التجاري مهما كان طبيعته و على خلاف ما تزعمه المستأنفة من كون الأذن الممنوح بمقتضى الفقرة الثانية من المادة الثانية من عقد الكراء المقصود بها التغييرات البسيطة فانه وعلى العكس من ذلك فان الأذن المذكور يتعلق بالقيام بجميع الأشغال والتغييرات و مهما كانت طبيعتها ذلك ان عبارة مهما كانت طبيعتها تفيد بما لا يدع مجالاً للشك الترخيص للعارض بالقيام بجميع التغييرات التي يتطلبها استغلال المحل كيفما كان نوعها اذا ان الاذن الممنوح جاء شاملا لجميع انواع التغييرات التي يتطلبها نشاط المستأنف عليه التجاري زيادة على ذلك فان المتعارف عليه في الميدان التجاري ان السدة تعتبر من مستلزمات استغلال المحل ولا تعتبر من قبيل احداث التغييرات التي تستوجب الافراغ فما بالك عند منح الأذن للقيام بجميع التغييرات التي يتطلبها استغلال المحل التجاري و بذلك فان مزاعم المستأنفة لا اساس لها والغرض منها افراغ المستأنف عليه من محله التجاري

بدون وجه حق و لذلك يتعين رد الاستئناف الحالي والقول بتأييد الحكم الابتدائي ، ملتصقا رد الاستئناف الحالي لعدم ارتكازه على أساس قانوني سليم و بعد التصدي القول و الحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به جملة و تفصيلا و تحميل المستأنف الصائر .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبا بجلسة 20/03/2019 جاء فيها ان مزاعم المستأنف عليه بهذا الخصوص تبقى غير مرتكزة على اي اساس قانوني سليم ذلك انه برجع للمحكمة الى الوثائق المدلى بها بالملف و خاصة شهادة الملكية و نسخة من تصميم المحل التجاري موضوع النزاع سيبتين على انهما لا يشيران لا من قريب ولا من بعيد الى ان السدة و الدرج من بين مشتملات المحل و أن شهادة الملكية تعتبر حجة على ما ضمن بها من بيانات، و أن اثبات العارضة لخلو المحل التجاري موضوع النزاع من السيدة و الدرج و كذلك الشأن بالنسبة للتصميم يجعل عبء اثبات عكس ذلك على عاتق المستأنف عليه، الذي عجز طيلة مراحل الدعوى سواء أمام محكمة الدرجة الأولى او امام المحكمة على الادلاء ولو بوثيقة واحدة تعزز مزاعمه وادعاءاته، علما أن العارضة ادلت بنسخة من محضر معاينة و استجواب يشهد من خلاله المفوض القضائي السيد كمال (م.) انه انتقل عدة مرات الى العنوان الذي يوجد به المحل التجاري موضوع النزاع من اجل اجراء معاينة عليه، غير ان المستأنف عليه كان يتهرب كل مرة من اجراء تلك المعاينة رغم تحديده لموعد مع المفوض القضائي من اجل انجاز المعاينة المذكورة هذا من جهة و من جهة أخرى، فإن زعم المستأنف عليه بكون مورث العارضة يمنح له الاذن للقيام بجميع الاشغال و التغييرات داخل المحل لا يرتكز على اي اساس سليم و يبقى مجرد محاولة يائسة من جانبه من اجل اخفاء الحقيقة التي ستظهر لا محالة للمحكمة ذلك انه برجع للمحكمة الى مقتضيات الفقرة الثانية من البند الثاني من العقد الرابط بينه و بين مورث العارضة، سيبتين على انها تنص على امكانية قيام المستأنف عليه بترميم للمحل موضوع النزاع فقط، دون أن يشكل ذلك موافقة من مورث العارضة للمستأنف عليه بإنشاء أو بناء او اضافة اي اشياء اخرى داخل المحل كما هو الشأن بالنسبة للسدة و الدرج الذين لم توافق لا العارضة و لا مورثها يوما على انشائها داخل المحل وهو ما يشكل مخالفة صريحة لمقتضيات الفقرة الثانية من المادة الثانية التي تنص على امكانية الترميم فقط و التغييرات البسيطة التي لا تستلزم الحصول على تراخيص من المصالح عليه قام بإنشاء السدة و الادارية المختصة، وهو الشيء الذي ينتفي في نازلة الحال، ذلك أن المستأنف الدرج بالاسمنت المسلح دون أن يحصل على اي موافقة من العارضة و لا من مورثها ولا من السلطات المحلية صاحبة الاختصاص للانز به و سيبتين تبعا لذلك للمحكمة انطلقا من المعطيات التي تم بسطها اعلاه أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به، وهو ما يتعين معه التصريح بالغائه و بعد التصدي الحكم من جديد وفق مطالب العارضة المفصلة بمقالها الافتتاحي للدعوى .ملتصقا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي الحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليه من المحل.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 20/03/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 03/04/2019 تمديد 10/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث بسطت المستأنفة أوجه دفوعاتها المسطرة أعلاه .

حيث عابت الطاعنة على محكمة البداية عدم ترتيب إفراغ المستأنف عليه رغم التغييرات المحدثة بمعالن المحل الذي يكتريه منها.

لكن حيث إن مقتضيات الفصل 8 من القانون 49.16 أوجبت على طالب الإفراغ من أجل إجراء تغييرات بالمحل التجاري أن يثبت ادعاءاته و أن يرفق طلبه بما يؤكد واقعة التغييرات محل المنازعة هذا من جهة و من جهة أخرى أوجب المشرع بمقتضى الفصل أعلاه أن تحدث هذه التغييرات دون موافقة المكري ضررا بالبنية و تؤثر على سلامة البناء أو ترفع من تحملاته و الثابت من مستندات النازلة أن المستأنفة تعذر عليها إنجاز أية معاينة لإثبات التغييرات بسبب إغلاق المحل فضلا على أن عقدة الكراء المبرمة بين الطرفين تضمنت بالبند الثاني موافقة المكري للأصل التجاري على كل التغييرات قصد ممارسة المكري لنشاطه التجاري وهو ما يستخلص منه أن ما تمسكت به المستأنفة من اسباب للإفراغ تبقى غير مبررة باعتبار أن العقد الرابط بين الطرفين منح المكري امكانية القيام بجميع الاشغال كيفما كانت طبيعتها و لا يوجد ضمن مستندات النازل ما يفيد إلغاء هذا البند المنصوص عليه في عقد الكراء باعتبار أن العقد يبقى

شريعة المتعاقدين طبقا للمادة 230 من ق.ل.ع وبذلك تكون محكمة البداية حين رفضت طلب المصادقة على الانذار قد سايرت بنود عقدة الكراء ووثائق الملف وركزت نتيجة الحكم على اساس وهو ما يجعل كل ما استدلت به المستأنفة كالتصميم الهندسي للبناء لا يسعفها ويبقى غير ذي أساس مما يستوجب تأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.