

Bail commercial : la création d'un nouveau local distinct à partir des lieux loués constitue une modification substantielle et non une simple réparation, justifiant la résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71835	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1521
Date de décision 20190409	N° de dossier 2018/8206/5881	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Obligations du preneur, Modification substantielle des lieux loués, Manquement grave, Expulsion du preneur, Création d'un nouveau local, Changement de la structure du bien, Bail commercial, Arrêt sur renvoi après cassation, Absence d'indemnité d'éviction	
Base légale Article(s) : 369 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 663 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats 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		Source Non publiée	

Résumé en français

Statuant sur renvoi après cassation, la cour d'appel de commerce se prononce sur la résiliation d'un bail commercial pour modification substantielle des lieux loués par le preneur. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'éviction du bailleur et prononcé la nullité du congé délivré. Se conformant au point de droit jugé par la Cour de cassation, la cour retient que la création d'un nouveau local commercial distinct, extrait des lieux originels, ne constitue pas une simple réparation mais une modification structurelle engageant la responsabilité du preneur au visa de l'article 663 du Dahir des obligations et des contrats. Elle écarte le moyen tiré du consentement tacite du bailleur, au motif que les obligations nées d'un contrat écrit ne sauraient être modifiées que par un écrit, rendant inopérants les témoignages contraires. La cour rejette également l'exception de prescription en rappelant que le délai biennal pour agir en éviction court à compter de la date de réception de l'injonction et non de la date des travaux. Le manquement grave du preneur étant ainsi caractérisé, il est déchu de tout droit à une indemnité d'éviction. Par ces motifs, la cour infirme le jugement entrepris, ordonne l'expulsion du preneur et rejette le surplus des demandes.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم محمد (ذ.) بواسطة محاميه بمقال استثنائي مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 22/01/2016 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط تحت رقم 3805 بتاريخ 26/10/2015 في الملف عدد 464/8206/2015 القاضي:

في الطلب الأصلي :

في الشكل بقبوله

و في الموضوع برفضه و تحميل رافعه الصائر.

و في الطلب المقابل

في الشكل بقبوله

و في الموضوع ببطالان الإنذار المبلغ للمدعي فرعيا بتاريخ 14/07/2014 من طرف المدعى عليه فرعيا و تحميل هذا الأخير الصائر .

في الشكل :

و حيث قدم الاستئناف وفق الشكل المتطلب قانونا أجلا و صفة و أداء مما يتعين معه التصريح بقبوله .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف أن المستأنف تقدم بواسطة محاميه إلى المحكمة التجارية بالرباط بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 06/02/2015 يعرض فيه أن المستأنف عليه يكتري منه مرآب بعنوانه أعلاه و استغل غيابه خارج أرض الوطن و أحدث دكانا جديدا مستخرجا من الدكان و له باب مستقل تباع فيه المواد الغذائية و يستغله غير المكتري و أضاف مرافق جديدة داخل المحل منها مكتب للاستقبال مرحاض دون الرجوع إليه و موافقته على ذلك و أنجز خبرة في الموضوع و وجه إليه إنذارا في إطار ظهير 24/5/55 و تقدم بدعوى الصلح التي آلت إلى عدم نجاحه لذا يلتمس الحكم بإفراغه من العقار المذكور هو و من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية مع النفاذ المعجل و الصائر و تقدم المستأنف عليه بمقال مضاو مؤدى عنه بتاريخ 11/03/2015 يعرض فيه أن الطلب قد سقط بمرور سنتين عملا بالفصل 33 من الظهير و أنه سابق لأوانه لعدم تبليغه بقرار عدم نجاح الصلح و أن الإصلاحات التي قام بها العارض تمت بموافقة المدعي و بحضوره لذا يلتمس التصريح ببطالان الإنذار و احتياطيا إجراء خبرة لتحديد كافة الأضرار التي تلحق به و تحميله الصائر .

و حيث أصدرت المحكمة التجارية بالرباط و الحكم المشار إليه أعلاه .

استأنفه محمد (ذ.) و جاء في اسباب استئنائه أن عقد الكراء نص على أن أي تصرف يخص المحل يجب أن يقابله وعد مكتوب من لدن العارض و أن المستأنف عليه لم يوجه للعارض أي كتاب بشأن تغيير المحل و أن الإصلاحات المقامة لها تأثير على العمارة كلها فقد تتعرض للتصدع و الهدم لذا يرجى إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر .

و حيث أدلى نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية مؤرخة في 15/03/2016 جاء فيها أن ادعاءات المستأنف تم تنفيذها ابتدائيا أثناء جلسة البحث بحيث أن الإصلاحات التي قام بها العارض و قبل ممارسة نشاطه التجاري بالمحل المدعى فيه تمت بموافقة للمكري و بحضوره كما أكد ذلك الشاهدان المستمع إليهما ابتدائيا باعتبارهما هما اللذان قاما بإنجاز هذه الإصلاحات لذا يرجى تأييد الحكم الابتدائي و تحميل المستأنف الصائر .

و حيث أدلى نائب المستأنف بمذكرة تعقيبية مؤرخة في 22/03/2016 جاء فيها أن المستأنف عليه أجرى التغييرات بدون إذن السلطة المحلية و لا قبول العارض ذلك و ان الخبرات و المعايينات المنجزة على العقار تؤكد أنه تعرض لتغيير جذري من شأنه المساس بالعمارة ككل و أنه لا يعقل أن يوافق على ذلك .

فأصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/04/2016 قرارها عدد 2352 القاضي ببرد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف وذلك بالعلل التالية:

" حيث يتمسك الطاعن بأوجه الاستئناف المبسوسة أعلاه .

و حيث يتمسك الطاعن بضرورة صدور موافقة مكتوبة عنه من أجل القيام بأي تغيير في العين المكراة إلا ان هذا الدفع غير مؤسس ، طالما أن عقد الكراء المبرم بين الطرفين لا يتحدث عن الموافقة المذكورة و إنما عن مجرد إخبار الطاعن بأي تعديل أو إصلاح سيطرأ على العين المكراة من جهة و لأنه من جهة أخرى و كما أفاد الشاهدان المستمع إليهما في المرحلة الابتدائية أنه كان دائم التردد على المحل أثناء القيام بالأشغال لكونه يقطن بنفس العنوان و أنه هو من كان يمدهم بالماء من أجل البناء و لم يسبق له أن اعترض على تلك الأشغال و هو ما يستفاد منه علمه بالواقعة و موافقته عليها .

و حيث أن ما أثاره الطاعن من تأثير للإصلاحات المقامة على العمارة إذ تتعرض للتصدع و الهدم فهو مجرد احتمال ، و أن الخبرة المنجزة من طرف الخبير خير الله (م.) المدلى بها في المرحلة الابتدائية لا أثر لها في مجرى الدعوى طالما أنها مجرد خبرة حرة غير تواجهية و لأنها و إن أشير فيها إلى أن التغييرات المجراة من شأنها أن تلحق ضررا بالمالك فهي لم تحدد ماهية هذه الأضرار و لا فصلتها على النحو الذي يزعمه الطاعن ، لذا يبقى ما أثير بهذا الشأن غير قائم على ساس سليم .

و حيث يتعين تبعا لذلك رد الاستئناف لعدم استناده إلى ما يبرره و تأييد الحكم المستأنف لموافقته الصواب فيما قضى به .

و حيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها ."

و بتاريخ 07/10/2016 تقدم محمد (ذ.) بواسطة دفاعه ذ / عبد القادر (و.) بعريضة النقض التمس بمقتضاها نقص القرار رقم 2352 .

و بتاريخ 11/10/2018 أصدرت محكمة النقض قرارها عدد 422/2 في الملف التجاري عدد 1707/3/2/16 القاضي بنقض القرار المطعون فيه و بإحالة القضية و الأطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبث فيه بهيئة أخرى طبقا للقانون بعلة :

" حقا صح ما نعاه الطاعن على القرار ذلك أنه بمقتضى الفصل 663 من ق ل ع يلتزم المكري بالمحافظة على الشيء المكتري وأن يستعمله بدون إفراط أو إساءة وفقا لإعداده الطبيعي أو لما خصص له بمقتضى العقد، وأن المحكمة مصدره القرار المطعون فيه لما قضت بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الطاعن بإفراغ المطلوب من المحل موضوع النزاع وببطلان الإنذار الموجه إليه بعدما اعتبرت أن الإصلاحات التي قام بها بالمحل المذكور لا تتطلب إذن وموافقة المكري وإنما مجرد إخباره بذلك عملا

بمقتضيات البند الخامس من عقد الكراء المبرم بينهما، في حين أن ما قام به هو إحداث محل آخر مستخرج من المحل الأصلي المكري أثبتته الخبرة ومحضر المعاينة المستدل بهما من طرف الطاعن بشكل غير معالم البناء وشكله الهندسي، وليس مجرد إصلاحات بالمحل تتطلب مجرد الإخبار، ف جاء قرارها على النحو المذكور فاسد التعليل مما يستوجب نقضه "

و بعد إحالة الملف على هذه المحكمة و بجلسة 26/03/2019 أدلى دفاع المستأنف بمستنتجات بعد النقض جاء فيها :

أولاً: عدم ارتكاز الحكم الابتدائي على أي أساس قانوني سليم لخرقه مقتضيات الفصل 663 من قانون الالتزامات والعقود:

أنه اكرى للمستأنف عليه المحل الكائن بملتقى شارع [العنوان] بالخميسات، الكل حسب الثابت من خلال عقد الكراء المحمول بالملف وان المستأنف عليه يلتزم بمقتضى عقد الكراء المبرم بينه وبين العارض باستغلال المحل المذكور والحفاظ عليه إلا أنه (المستأنف عليه) إستغل غياب العارض خارج أرض الوطن وأحدث دكانا جديدا مستخرجا من الدكان الأصلي وله باب مستقل وان هذا الدكان مخصص لبيع المواد الغذائية ، الكل حسب الثابت من خلال محضر معاينة واستجواب المؤرخ في 08/11/2013 (المحمول بالملف) الذي يشهد من خلاله المفوض القضائي السيد حميد (أ.) أنه بناء على الأمر الصادر عن رئيس المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 11/09/2013 تحت عدد 2013/1/3113 في الملف رقم 3113/1/2013 انتقل يوم 2013/11/8 إلى العنوان الكائن بملتقى شارع [العنوان] الخميسات وهناك عاين تواجد دكان منفصل عن الدكان الأصلي في اتجاه زنقة [العنوان] و به وجد السيد أحمد (أ.) بطاقته الوطنية [رقم بطاقة التعريف] حسب ذكره وصرح له أنه مستخدم لدى المستأنف عليه وان المستأنف عليه لم يكتف باحداث دكان جديد فقط ، بل قام بتغيير معالم البناء مقارنة بالتصميم الهندسي الاصلي مما نتج عنه إلحاق ضرر بالبنائة ككل ، حسب الثابت من خلال تقرير الخبرة (المحمول بالملف) المنجزة ابتدائيا من طرف الخبير السيد خير الله (م.) ، بناء على الأمر الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 04/07/2014 في الملف عدد 2014/1/2504 ، والذي أكد من خلاله السيد الخبير بعد دخوله للمحل التجاري الكائن بملتقى شارع [العنوان] الخميسات ، أنه بالفعل قام المستأنف عليه بتغيير معالم البناء و ذلك بخلق دكان جديد إستخرجه من المحل الأصلي وله باب مستقل وأصبح هذا الدكان منفصل عن المكان الأصلي وان التغييرات الهيكلية التي قام بها المستأنف عليه على المحل التجاري موضوع الخبرة غيرت من معالم البناء مقارنة بالتصميم الهندسي الأصلي ، وان من شأنها أن تلحق ضررا بالملك وحيث أنه من التزامات المكثري الحفاظ على الشيء المكثري واستعماله بدون إفراط او اساءة كما نص على ذلك الفصل 663 من قانون الالتزامات والعقود في فقرته الثانية التي جاء فيها :

((يتحمل المكثري بالتزامين أساسيين :

أ -

ب- أن يحافظ على الشيء المكثري وان يستعمله بدون إفراط او اساءة وفقا لاعداده الطبيعي او لما خصص له بمقتضى العقد)).

أن المستأنف عليه لم يحافظ على المحل موضوع الدعوى وأساء استعماله، وذلك بتغيير معالمه الاساسية وأن الحكم المطعون فيه لما قضى بما قضى به يكون قد خرق مقتضيات الفصل 663 من قانون الالتزامات والعقود.

ثانيا: عدم ارتكاز الحكم الابتدائي على أي أساس قانوني سليم لخرقه مقتضيات الفصلان 675 و 678 من قانون الالتزامات والعقود :

أن عقود الكراء المبرمة بين الطرفين ترتب آثارا على كل منهما و أنه من التزامات المكثري الحفاظ على العين المكواة أثناء مدة كرائه لها و أن المستأنف عليه اكثرى من العارض الحل موضوع الدعوى قصد استغلاله والحفاظ عليه لكن ، حيث أن المستأنف عليه إستغل غياب العارض للعمل خارج أرض الوطن ، وقام بتغيير الحل موضوع الدعوى وذلك بإحداثه لدكان آخر مستخرج من الدكان الأصلي ، حسب الثابت من خلال محضر المعاينة واستجواب المنجز من طرف المفوض القضائي السيد حميد (أ.) و أن ما قام به المستأنف عليه من تغييرات هيكلية على المحل موضوع الدعوى من شأنها أن تلحق أضرارا بالبناء حسب الثابت من خلال تقرير الخبرة المنجز من

طرف الخبير السيد خير الله (م.)، وأن المكتري يسأل عن كل ضرر يلحقه بالعين طبقا للفصل 675 ق.ل.ع .

وأن المستأنف عليه أساء استعمال المحل موضوع الدعوى و غير معالمة بإحداثه لمحل آخر مستخرج من المحل الأصلي المكري مام ألحق بالعارض ضررا كبيرا .

لذلك يلتمس إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم بإفراغ المستأنف عليه من المحل الكائن بملتقى شارع [العنوان] بالخميسات هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن تنفيذ الحكم الذي سيصدر و تحميل المستأنف عليه الصائر.

و بنفس الجلسة أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة بعد النقض و الإحالة جاء فيها أنه لا يخفى على أن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها وأن كل تعهد يجب تنفيذه بحسن نية و هو لا يلزم بما وقع التصريح به فحسب بل أيضا بكل ملحقات الالتزام التي يقرها القانون أو العرف أو الاتفاق وفقا لما تقتضيه طبيعته و الكل طبقا لمقتضيات الفصلين 230 و 291 من قانون الالتزامات و العقود المغربي وأن المحل موضوع النزاع هو عقار في ملك المستأنف قام ببيعه بتاريخ 28/11/2011 للعارض بمبلغ مائتين و خمسين ألف درهم كما يشهد بذلك عقد البيع المدلى به ابتدائيا .

ثم أنهما أنجزا و بنفس التاريخ أيضا عقد كراء بشأنه بسومة كرائية قدرها 1600 درهم وفقا لعقد الكراء المدني به أيضا وأنه لا يخفى على المحكمة أن العرف التجاري يقتضي تهيئة المحل حسب نوع التجارة التي ستمارس به و قبل بدأ العمل به و أن طرفي العقد تعهدا على أن الإصلاحات الأولية يؤديها العارض من ماله الخاص وأن أي اصلاحات أو تعديلات ستطرأ على المحل يتعين أم يخبر بها صاحب الملك .

وأن الإصلاحات التي قام بها العارض بالمحل تمت بتاريخ 01/12/2011 أي بعد يومين من تاريخ التعاقد على البيع والكراء وأن المستأنف شخصا هو من كان يقوم بفتح المحل المدعي فيه العمال الإصلاح ويزودهم بالماء باعتباره يسكن بمنزله الواقع فوق المحل وأن جميع الإصلاحات تمت بحضوره ودون أي اعتراض و أن الوقائع المذكورة هي ما تم تأكيدها أثناء جلسة البحث لدى المحكمة التجارية بالرباط وبحضور الطرفين وبالتالي فإن غاية المستأنف من دعواه هي انتهاء كل من عقد البيع وعقد الكراء إضرارا بالعارض ولأجل المضاربة العقارية لا غير وأنه يلتمس التصريح بتأييد الحكم.

بالنسبة لما أثير بشأن الخبرة ومحضر المعاينة :

وأنه من بين الوسائل التي اعتمدها المستأنف وكذا محكمة النقض الخبرة المنجزة من طرف السيد خير الله (م.) ومحضر المعاينة للسيد حميد (أ.).

و أن الوثيقتين المذكورتين تمتا بناء على طلب المستأنف لا غير ثم أنهما غير دقيقتين ذلك أنهما لم تحددا تاريخ الإصلاحات والتعديلات ، وهل هي قديمة أم حديثة العهد ؟

وأن التعديلات إذا كانت عميقة فإنه لا يخفى على المحكمة أن عين السلطات المحلية لا يمكن أن تغفل أو تتجاوز عن ذلك .

وبالتالي فإن تهيئة المحل وإصلاحه كانت قبل دخول العارض للمحل وبإذن وإشراف المستأنف وتحت إمرته كما تم بيان ذلك سابقا لذلك يلتمس تأييد الحكم المستأنف .

التماس التصريح بسقوط الطلب عملا بمقتضيات الفصل 33 من ظهير 1955 :

أن الإصلاحات التي قام بها العارض وبمحضر المستأنف تمت بتاريخ 2011/12/1 .

و أنه لم ينذر العارض إلا بتاريخ 14/07/2014 ولم يتقدم بالدعوي موضوع النازلة إلا بتاريخ 6 فبراير 2015 و أن جميع الدعاوي التي تقام عملا بمقتضيات هذا الظهير تسقط بمرور سنتين وبالتالي فإن دعواه تكون قد قدمت خارج الأجل القانوني المذكور مما يتعين معه التصريح بسقوط الطلب .

و بصفة جدا احتياطية :

أنه تقدم بمقال مقابل ابتدائيا مطالبا بصفة جد احتياطية في حالة إذا ما ارتأت المحكمة الاستجابة لطلب المدعي ما يلي :

أن المحل المدعى فيه اشتراه العارض بمبلغ 250.000 درهم وأنه أبرم عقد كراء بمبلغ 1600 درهم للشهر ويمارس به عمله و منذ أوائل شهر دجنبر 2011 أن الاصلاحات التي قام بها اقتضاها طبيعة العمل التجاري وأنها تمت بحضور المستأنف و تحت امرته و أن طلب المستأنف تعسفي لا غير.

لذلك يلتمس الحكم بتأييد الحكم الابتدائي و بصفة احتياطية الأمر بإجراء خبرة لتحديد كافة الأضرار التي ستلحق بالعارض في حالة الاستجابة لطلب المستأنف مع الاخذ بعين الاعتبار لثمن الشراء و السومة و كافة العناصر التي سيفقدتها العارض مع حفظ حقه في تقديم مطالبه النهائية على ضوء ذلك و تحميل المستأنف كافة الصائر .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 26/03/2019 حضرها ذ/ (ص.) عن ذ/ (و.) عن المستأنف وأدلى بمستنتجات بعد النقض و تخلف ذ/ الحسن (ب.) عن المستأنف عليه و الفي له بمستنتجات بعد النقض فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 09/04/2019 .

محكمة الاستئناف

بناء على قرار محكمة النقض عدد 422/2 المؤرخ في 11/10/2018 القاضي بنقض القرار المطعون فيه .

وحيث إنه و طبقا لمقتضيات الفصل 369 من ق.م.م فإن محكمة الاحالة يجب عليها أن تتقيد بالنقطة التي بثت فيها محكمة النقض

وحيث إن محكمة النقض نقضت القرار المطعون بعله :

" حقا صح ما نعاه الطاعن على القرار ذلك أنه بمقتضى الفصل 663 من ق ل ع يلتزم المكثري بالمحافظة على الشيء المكثري وأن يستعمله بدون إفراط أو إساءة وفقا لإعداده الطبيعي أو لما خصص له بمقتضى العقد، وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما قضت بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الطاعن بإفراغ المطلوب من المحل موضوع النزاع و ببطلان الإنذار الموجه إليه بعدما اعتبرت أن الإصلاحات التي قام بها بالمحل المذكور لا تتطلب إذن وموافقة المكثري وإنما مجرد إخباره بذلك عملا بمقتضيات البند الخامس من عقد الكراء المبرم بينهما، في حين أن ما قام به هو إحداث محل آخر مستخرج من المحل الأصلي المكثري أثبتته الخبرة ومحضر المعاينة المستدل بهما من طرف الطاعن بشكل غير معالِم البناء وشكله الهندسي، وليس مجرد إصلاحات بالمحل تتطلب مجرد الإخبار، فجاء قرارها على النحو المذكور فاسد التعليل مما يستوجب نقضه "

وحيث اقتداء على ما سارت عليه محكمة النقض و أنه بالاطلاع على وثائق الملف وخاصة عقد الكراء المبرم بين طرفي النزاع المؤرخ في 28/11/18 أن المستأنف أكرى للمستأنف عليه المحل الكائن بعنوانه قصد استعماله للتجارة سومة شهرية قدرها (1600 درهم) وأن هذا الأخير التزم في الفقرة الثالثة من البند 4 بضرورة اخبار صاحب الملك بأي تعديل أو اصلاح سيطراً على المحل كما التزم بالفقرة الأولى من نفس البند على الحفاظ على العين المكراة وعدم التقليل من قيمتها .

وحيث إن الثابت من محضر المعاينة و استجواب المؤرخ في 08/11/2013 المنجز من قبل المفوض القضائي السيد حميد (ا.) أن المستأنف عليه أحدث محلا آخر منفصل عن الدكان الأصلي المكثري في اتجاه زنقة [العنوان] وأن تقرير الخبرة المنجز في الموضوع

بناء على طلب المستأنف وبحضور المستأنف عليه أن الخبير السيد خير الله (م.) أكد على أن هذا الأخير قام بتغيير معالم البناء و ذلك بخلق دكان جديد استخرجه من المحل الأصلي وله باب مستقل و أصبح هذا الدكان منفصل عن المكان الأصلي و تقدر مساحته بحوالي 12 متر مربع و يستغل في بيع المواد الغذائية و به حيز صغير يفصله جدار على شكل مكتب صغير عند مدخل الباب و أكد الخبير أيضا على أن هذه التعديلات عميقة و كانت تتطلب موافقة المالك و ترخيصا من السلطات المختصة كما غيرت من معالم البناء مقارنة بالتصميم الهندسي الأصلي لأن المحل كان مفتوحا كله في الأصل .

وحيث إن الفصل 663 من ق.ل.ع نص في فقرته الثانية على أنه :

((يتحمل المكثري بالتزامين أساسيين :

أ -

ب- أن يحافظ على الشيء المكثري وان يستعمله بدون إفراط أو اساءة وفقا لاعداده الطبيعي او لما خصص له بمقتضى العقد)).

وأن المستأنف عليه في نازلة الحال لم يحافظ على المحل المكثري بل أساء استعماله و بتغيير معالمه دون موافقة المستأنف المكثري مما تبقى معه دفعه بخصوص ما صرح به الشهود خلال جلسة البحث المجراة أمام محكمة البداية و كذلك ما أثاره بشأن الخبرة و محضر المعاينة المشار إليهما أعلاه على غير أساس و يتعين عدم الالتفات إليها أمام وجود عقد كتابي و تق التزامات كل طرف تجاه الآخر و التي لا يمكن تجاوزها إلا كتابة مما تبقى معه جميع الدفوع المثارة من قبل المستأنف عليه بخصوص ذلك على غير أساس.

وحيث بخصوص التماسه التصريح بسقوط الطلب عملا بمقتضيات الفصل 33 من ظهير 24/5/55 فإنه بالاضافة إلى أنه أصبح متجاوزا بصدور قرار محكمة النقض المشار إليه أعلاه فإن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف وجه إلى المستأنف عليه إنذارا من أجل الافراغ للتغيرات المحدثة بالمحل توصل به 14/07/14 و تقدم المستأنف بالدعوى الحالية بتاريخ 06/02/15 و من تم فإن أجل تقديم الدعوى الافراغ يحتسب من تاريخ التوصل بالإنذار و ليس بالنظر لطول المدة التي تستغرقها الإجراءات أو المسطرة المتبعة مما يتعين معه رد الدفع لعدم ارتكازه على أساس.

وحيث بخصوص طلب إجراء خبرة لتحديد الاضرار التي ستلحق به من جراء الإفراغ يبقى غير مؤسس على اعتبار أنه ثبت في حقه أحداث تغييرات بالمحل دون موافقة المكثري و التي حسب الفقرة 2 من المادة 8 من القانون 49.16 تعفي المكثري من أداء أي تعويض مما يتعين معه رد الطلب بشأنها.

وحيث إن طلب الغرامة التهديدية غير مبرر مادام أن الافراغ لا يتعلق بالقيام بعمل أو الامتناع عن القيام بعمل بل يمكن تنفيذه بسائر وسائل التنفيذ الجبري الأخرى.

لهذه الأسباب

بناء على قرار محكمة النقض عدد 422/2 المؤرخ في 11/10/18 الصادر في الملف التجاري عدد 1707/3/2/16 أن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئناف.

في الموضوع : باعتباره و إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليه من المحل الكائن بملتقى شارع [العنوان] بالخميسات هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه مع تحميله الصائر ورفض الباقي.