

**Bail commercial : La fusion de deux locaux par le preneur ne justifie pas l'éviction si elle n'affecte pas la sécurité de l'immeuble (CA. com. Casablanca 2024)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 60323	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 6719
<b>Date de décision</b> 20241231	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/5822	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux		<b>Mots clés</b> Sécurité de l'immeuble, Rejet de la demande, Obligations du preneur, Modification des lieux, Loi 49-16, Fusion de locaux, Expertise judiciaire, Démolition de mur, Demande d'éviction, Bail commercial, Absence de préjudice	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en résiliation d'un bail commercial pour modifications non autorisées des lieux loués, la cour d'appel de commerce se prononce sur la caractérisation du motif grave justifiant l'éviction sans indemnité. Le bailleur reprochait au preneur d'avoir, sans son consentement, démoli un mur pour adjoindre un local voisin à la chose louée.

La cour rappelle qu'en application de l'article 8 de la loi 49-16, l'éviction pour ce motif est subordonnée à la double condition que les travaux portent atteinte à la solidité de l'immeuble, affectent sa sécurité ou augmentent ses charges. Or, la cour retient que les expertises judiciaires ordonnées en première instance, dont elle privilégie les conclusions, ont formellement écarté toute incidence des modifications litigieuses sur la sécurité de la construction ou ses charges.

La cour relève en outre que l'imputabilité des travaux au preneur actuel n'est pas établie avec certitude, l'une des expertises n'excluant pas que les modifications soient antérieures à son entrée dans les lieux. Faute de réunion des conditions légales cumulatives, le jugement ayant rejeté la demande d'éviction est confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت فاطمة (ع.) بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 25/11/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم القطعي عدد 7216 الصادر بتاريخ 12/06/2024 في الملف عدد 11370/8219/2022 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء والقاضي في الشكل: بقبول الطلب وفي الموضوع: برفضه وتحميل رافعه المصاريف.

في الشكل: حيث إنه لا دليل على تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف وقدم المقال الإستئنافي في الباقي مستوفيا للشروط الشكلية المطلوبة قانونا ، فهو مقبول شكلا.

في الموضوع: حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المستأنفة تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/12/2022 والذي تعرض فيه أنها تملك العقار الكائن بحي نيكولا الرقم 10 المحمدية ذي الرسم العقاري عدد 117469/س والمتكون من طابق أرضي وطابق علوي، وأن المدعى عليهما يكتريان المتجر بالطابق الأرضي بالعقار أعلاه، وأنها فوجئت بالمدعى عليهما يقومان بتغييرات خطيرة بالعين المكراة بحيث أنهما قاما بإزالة وهدم الحائط الفاصل بين المحل المكري والمحل المجاور له وقاما بدمج المحل المكري بالمحل المجاور له ليصبح محلا واحدا، وأن تقرير الخبرة بمقتضى ملف أوامر عدد 2021/1109/18 يؤكد ذلك بحيث أن السيد الخبير خلص في تقريره أعلاه إلى أن المدعى عليهما قاما فعلا بتغيير معالم المحل المكثري وإزالة الحائط الفاصل بين المحلين وإخفاء رقم المحلين وتمت كتابة رقم 10 على الحائط الخارجي بالصباغة ولم يبق على نفس المساحة المطابقة للتصميم الهندسي الأصلي المرخص، وأنها تبعا لذلك قامت بتبليغ المدعى عليهما بإنذار تذكرهما فيه بالتغييرات الخطيرة المحدثة أعلاه ومنحتها أجل 3 أشهر لإفراغ المحل المكري إلا أن المدعى عليها رغم توصلها معا بالإنذار بتاريخ 2022/06/20 إلا أنها لم يحركا ساكنا، لذلك تلتزمس الحكم بإفراغ المدعى عليهما ومن يقوم مقامهما من المتجر الكائن بحي نيكولا الرقم 10 الطابق الأرضي المحمدية ذي الرسم العقاري 117469/س تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500.00 درهم عن كل يوم تأخير و شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر.

وأرفقت المقال: بشهادة الملكية، نسخة من الإنذار مع محضر التبليغ، صورة شمسية لعقد بيع أصل تجاري، صورة لتقرير الخبرة.

و بناء على المقال الإصلاحي المؤداة عنه الرسوم القضائية والمدلى به من طرف نائب المدعية والذي تلتزمس من خلاله الإشهاد لها بإصلاح المسطرة و اعتبار اسم المدعى عليه الأول هو الحسن (أ.).

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليهما و التي جاء فيها ان ما تقدمت به المدعية بمقالها الافتتاحي للدعوى يبقى مجرد مزاعم لا تستند على أساس من الواقع والقانون ذلك انها تستند في دعواها كون العارضين قاما بتغييرات خطيرة على العين المكراة الدعوى بناء على خبرة انجزت بطلب منها بدمجها مع محل مجاور تغيرت مساحة المحل كما تزعم بالانذار المبلغ العارضين، وبالرجوع الى الوثائق المدلى بها رفقة مقال المدعية يتضح على انها لا تشير من قريب او بعيد الى حالة معينة او مساحة معينة للمحل للمقارنة والقول بأنه ( أي المحل ) لم يبق على الحالة او المساحة التي كان عليها عند إبرام عقد الكراء و ان الخبرة المزعومة المستند عليها في الدعوى انجزت على سبيل المجاملة و المحاباة و بصفة غير قانونية و تضمنت معلومات مغلوطة و لا علاقة لها بالواقع و لا القانون ، سيما و انه اشير فيها الى اعتمادها على عقد بيع الاصل التجاري و على موافقة لصاحب الملك هاته الوثائق التي

لم تتضمن مساحة معينة للمحل و انه كان على حالة معينة ، كما اشار فيها الخبير الى التصميم الهندسي دون ارفاق هذا التصميم المزعوم بتقرير الخبرة حتى يمكن الاستئناس به و القول بانه هو المعتمد على ارض الواقع ، كما لا وجود لاي تصميم هندسي يشير الى المحل التجاري المكروى للعارضين رفقة مقال الدعوى، و انهما يستغلان هذا المحل على حالته التي كان عليها عند ابرام العقد و حيث انهما ( أي العارضين) مستعدان لإثبات ان المحل لا زال على الحالة التي كانا عليها عند ابرام العقد بواسطة شهود الذين وقعوا اشهادات مصححة الامضاء يشهدون فيها انهم يعرفون العارضين منذ اكثرائهم للمحل موضوع النزاع و هو على حالته منذ تاريخ شغله، و بالتالي تبقى مزاعم المدعية لا اساس لها من الواقع و القانون سيما و أن الوثائق المستند عليها في دعواها لا تبرر مزاعمها من قريب أو بعيد ، لذلك يلتزمان الحكم برفض الطلب.

وبناء على المذكورة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعية و التي تلتزم من خلالها برد دفوعات المدعى عليهما والحكم وفق مقالها الإفتتاحي والإصلاح.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 16/02/2023 و القاضي بإجراء خبرة تقنية عهدت مهمة القيام إلى الخبير جلال المعطاوي.

و بناء على المذكورة بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المدعى عليهما والتي جاء فيها ان السيد الخبير وان توصل بتقريره الى هناك هدم للحائط الفاصل و ادمج المحل بالمجاور له الا انه لم يتضح لا من خلال تقرير الخبرة نفسه و لا من وثائق النازلة المتمثلة في عقد بيع الاصل التجاري الذي بموجبه اصبح العارضين مالكين له منذ تاريخ 1998/06/01 و كذا من خلال موافقة صاحب الملك بنفس التاريخ ان المحل كان على الحالة او كان بمواصفات من حيث الشكل والمساحة وانه اصبح على غير ذلك بسبب تصرف العارضين بعد تملكهما للاصل التجاري، و ان القانون رقم 49.16 المتعلق ببراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي جاءت احدى بنوده لتحسم الامر بهذا الخصوص حينما اوجب من خلال المادة الثالثة شرط الكتابة كما اوجب عند تسليم المحل تحرير بوصف حالة الاماكن يكون حجة بين الاطراف، وان مجرد المقارنة بين التصميم المعماري و التأكد من ازالة الحائط و ادمج المحلين من عدمه لا يفيد في شيء طالما انه لم يثبت للخبير ان العارضين هما من قاما بهذه التغييرات حتى اصبح المحل غير مطابق للتصميم الهندسي، هذا علما انه من غير المستبعد ان يكون المالك هو من خالف التصميم الهندسي المعتمد في الخبرة و قيامه هو بادماج المحلات قبل اكرائها على غير الحالة المعتمدة في التصميم الهندسي، سيما وان باقي المحلات المجاورة الأخرى تشبه المحل موضوع النزاع في المساحة و توفرها كذلك على بابين بالواجهة بشكل يوحي على انها كذلك تعرضت للتغيير و ادمج من طرف المالك نفسه، ولمزيد من التأكيد على ان العارضين لا يد لهم في أي تغيير بالمحل موضوع النزاع وانه لا زال على الحالة التي تسلمها عليها اثناء العقد منذ 1998/06/01، لذلك يلتزمان الحكم برفض الطلب. وأرفقا المذكورة بإشهادات.

و بناء على المذكورة بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المدعية والتي جاء فيها أنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة يتجلى بأن السيد الخبير تبين له بعد اطلاعه على التصميم المعماري أن المحل المدعى فيه قد أدمج بالمحل المجاور له وذلك عن طريق هدم الحائط الفاصل بينهما ليصبح أكبر مساحة ويمتلك واجهة أكبر على الشارع، وبذلك يتجلى بان الطرف المدعى عليه قام بإزالة الحائط و ادمج المحل بالمحل المجاور وهو ما يشكل ضررا بالبنية و يؤثر على سلامة البناء ويرفع من تحملاته طبقا لمقتضيات المادة 8 من القانون رقم 16-49 و يتجلى بان ما خلص إليه السيد الخبير يبقى متناقضا مع المعاينة لذلك تلتزم أساسا بإجراء خبرة مضادة و احتياطيا الحكم وفق المقال الافتتاحي و الإصلاح للعارضة.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 25/05/2023 والقاضي بإرجاع المهمة إلى نفس الخبير قصد الإجابة على كون التغييرات الواقعة ترفع من تحملات المحل من عدمه.

وبناء على المذكورة بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المدعية والتي جاء فيها أنها أكدت في مقالها الافتتاحي أن الطرف المدعى عليه يكتري فقط المحل رقم 10 وترامى على المحل المجاور له بعد إزالة الحائط الفاصل بينهما وجعلها محلا واحدا، وأن تقرير الخبرة أثبت واقعة الترامي بعد أن أكد في تقريره المؤرخ في 11-04-2023 أن الطرف المدعى عليه أدمج المحل رقم 10 بالمحل المجاور له وذلك

بعد إزالة الحائط الفاصل بينهما، و أنه تبعا لذلك ثبت أن المدعى عليه قام بتغييرات خطيرة جعلت مساحة المحل مضاعفة مرتين وأن هذا التغيير كاف لوحده للقول بأن السبب الذي أسس عليه الإنذار جدي على أساس أن التغييرات طالت العين المكراة وأدمجتها بمحل آخر غير مكري، لذلك تلتمس أساسا : إجراء خبرة مضادة حول واقعة إدماج المحل المكري بالمحل المجاور له وتحديد المساحة الحقيقية للعين المكراة وكم أصبحت هذه المساحة بعد إزالة الحائط الفاصل و احتياطيا: الحكم وفق المقال الافتتاحي.

و بناء على المذكرة التأكدية وطلب استدعاء شهود المدلى بها من طرف نائب المدعية و التي جاء فيها أنها تدلي رففته بصورة مصادق عليها لموافقة المالك السابق للعقار تفيد أن العلاقة الكرائية تخص المحل رقم 10، و أنها وفي كافة الأحوال تلتمس إجراء بحث بحضور الشهود الآتية أسماؤهم بخصوص واقعة أن الطرف المكتري يكتري المحل رقم 10 والمدة التي ظل يستغل في هذا المحل وحده ثم معرفة التاريخ الذي ترامى فيه على المحل الثاني رقم 9 ، لذلك تلتمس الحكم بإجراء بحث حول واقعة ترامي المدعى عليهما على المحل المجاور رقم 9 وإدماجه بالعين المكراة بعد هدم الحائط الفاصل بينهما مع استدعاء الشهود أعلاه لإثبات واقعة الترامي واستبعاد دفع المدعى عليهما والحكم وفق المقال الافتتاحي. وأرفقت المذكرة : بصورة مصادق عليها لموافقة.

و بناء على إدراج القضية بجلسة 01/11/2023 حضر نائب المدعى عليهما و أدلى بمذكرة جوابية و التي جاء فيها أن الخبير انتهى في تقريره انه التغييرات لا تزيد من تحملات العقار ولا تؤثر على سلامته، لذلك يلتزمان بالإشهاد لهما بمذكرتهما الحالية و تأكيد ما ورد بمذكرتهما السابقة وتخلف نائب المدعية.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 13/11/2023 والقاضي بإجراء بحث بين الأطراف.

و بناء على إدراج القضية بجلسة 25/12/2023 حضر نائب المدعية كما حضرت لمدعية و صرحت أنها تملك المحلين رقم 9 و 10 المستخرج من الرسم العقاري عدد c/117469 و أن هذا الرسم العقاري مستخرج منه 8 محلات و أنها تكري المحل رقم 10 فقط للمدعى عليه و أنه قام بإضافة مرحاض وأن إزالة الحائط لازال حديثة كما حضر نائب المدعى عليه و حضر المدعى عليه و أدلى بوكالة عن السيد الحسن (أ). و صرح أنه يكتري المحل رقم 10 و له بابان و صرح أنه لم يقم بإزالة الحائط و أنه وجد المحل على حالته منذ كرائته منذ سنة 1998 ، كما حضر الشاهد السيد ابراهيم و بعد أدائه اليمين القانونية و نفيه موجبات العداوة و القرابة صرح أنه يزور المدعى عليه في محله و أنه يكتري محلا واحدا فقط و به 3 أبواب و لم يقم بأي تغييرات على المحل كما حضر الشاهد أحمد (ب). و بعد أدائه اليمين القانونية و نفيه موجبات العداوة و القرابة صرح أنه يملك مطعم بجوار المحل و أنه كان يتردد على المحل و بعد فترة كورونا تبين له أن المحل تمت توسعته و لم يعج بحجمه الصغير كما حضر الشاهد عبد الحق (ب). و بعد أدائه اليمين القانونية و نفيه موجبات العداوة و القرابة صرح أنه هو من كان يقبض من المدعى عليه و يسلم الواجبات الكرائية لوالد المدعية و صرح أن المحل كان به حائط و قام بإزالة الحائط و قام بدمج المحل المجاور مع المحل موضوع الدعوى و تقرر معه ختم البحث و إحالة الملف على الجلسة العلنية.

و بناء على إدراج الملف بجلسة جلسة 24/01/2024 حضر نائب المدعية و أدلى بمذكرة بعد البحث و التي جاء فيها أن الشاهد عبد الحق (ب). أكد بصفة قطعية أنه عاين آثار واقعة إدماج المحلين بمحلين واحد من الطرف المدعى عليه، وأكد أنه دار بينه وبين المدعى عليه نقاش بهذا الخصوص، لذلك تلتمس يرد دفع المدعى عليه والحكم وفق المقال الافتتاحي، كما ألقى بالملف بمذكرة بعد البحث لنائب المدعى عليهما و التي جاء فيها أن المدعى عليه صرح أنه يكتري فقط المحل رقم 10 وله بابان، وأنه لم يقم بإزالة أي حائط، وأنه وجد المحل على حاله منذ كرائته سنة 1998، وصرح الشاهد ابراهيم (ب)، أن المدعي يكري محلا واحد فقط وبه ثلاثة أبواب، وأنه لم يقم بأي تغييرات، وأكد الشاهد عبدالرحيم (ك). ذلك، و الملاحظ أن تصريحات كل من ثابت (ب). وعبدالحق (ب). بأن المحل تمت توسعته ولم يعد بحجم المعتاد، وأن المحل كان به حائط وقام بإزالة الحائط ودمج المحل المجاور.... والذي يجب الانتباه إليه أنه لا يوجد فعلا إلا محل واحد يحمل رقم 10، وأن ذلك بتأكيد من نص الإنذار و هو حجة كتابية لا يمكن دحضها إلا بحجة كتابية مماثلة، و أنه من الثابت أن هناك تناقض بين ما ورد في الإنذار، وما أصبحت المدعية تدعيه من وجود محلين المحل رقم 9 والمحل رقم 10، دليل قاطع على عدم صحة ادعائها، وأن دعواها معرضة للرفض، و أن العارضان قاما بإعداد لفيف عدلي بتصحيح شهادة 12 شاهدا يؤكدون جميعا ما يلي: "أنهما يزاولان التجارة في المواد الغذائية بالمحل التجاري الكائن بحي نيكولا رقم 10 المحمدية ذو واجهتين له ثلاثة أبواب من حديد هذه

مدة ثلاثة وعشرين سنة 23 سلفت عن تاريخه دون أن يقع منهما إصلاح أو هدم في المحل المذكور إلى الان... لذلك يلتزمان أساسا الحكم برفض الطلب هاو احتياطيا الأمر بإجراء بحث تكميلي للإستماع لشهود الليف، كما أُلقي بالملف بطلب سحب نيابة ن الشكداني عن المدعى عليهما.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 07/02/2024 و القاضي بإجراء خبرة فنية ثانية عهدت همة القيام بها إلى الخبير عصام الجناتي.

وبناء على إدراج القضية بعدة جلسات اخرها جلسة 22/05/2024 أُلقي لثائب المدعية بمذكرة بعد الخبرة والتي جاء فيها أن الخبير وضع تقريرا في النازلة خلص فيه إلى أن المساحة الداخلية للمحل مغايرة لما هو موجود في التصميم الأصلي حيث يضم المحل رقم 10 جزئين متلاصقين من التصميم تم ضمهما لبعضهما، كما أكد الخبير أنه فعلا في وقت ما تم إدماج محلين متلاصقين من خلال التدقيق في جدران وسقف وأرضية المحل التجاري وأنه إلى ما توصل إليه السيد الخبير إلى هذا الحد يبدو منطقيا وحقيقيا ومتناغم مع الخبرات السابقة لكن حيث أن ما ذهب إليه السيد الخبير من كون التغيرات المحتمل انجازها من طرف المالك أو الملاك السابقين يبقى فيه تحريف للوقائع ويكذبه ويفنده الخبرات السابقة بحيث أن الخبير الساخى أكد أن الطرف المكتري قام بتغيرات وقام بدمج المحلين وأخفي الرقم 9 وكتب رقم 10 وخالف التصميم الهندسي الأصلي ، كما أن السيد الخبير جلال معطوي أكد أن الطرف المكتري ادمج المحل بالمحل المجاور له وذلك عن طريق هدم الحائط الفاصل بينهما ليصبح أكبر مساحة ويمتلك واجمة اكبر على الشارع، وأنه تبعا لذلك فإن تقرير خبرة السيد عصام الجناتي جاء متناقضا وغير موضوعي مما يجعل العارضة تلتمس إجراء خبرة مضادة و احتياطيا أنه وفي كافة الأحوال فإنها وتبعا لما أكده الشاهدين بجلسة البحث بخصوص إدماج المحلين وكذا ما أثبتته الخبران السابقان وتماشيا مع قرار محكمة النقض عدد 828 بتاريخ 25/06/2003 ، تلتمس أساسا إجراء خبرة جديدة تكون أكثر موضوعية و احتياطيا الحكم وفق المقال الافتتاحي، كما أُلقي بالملف بمذكرة بعد الخبرة لثائب المدعى عليهما و التي جاء فيها أن الخبير أجاب على كل الأسئلة المطروحة في القرار التمهيدي بذكر أجزائه ومقارنته مع التصميم المدلى به و المعتمد من قبل السلطات الإدارية مع تحديد مساحته بدقة موضوع الخبرة يوجد بالطابق الأرضي في ركن العمارة المتواجدة بحي "نيكولا المحمدية يحمل الرقم 10 مساحته الحالية تقدر بعشرة امتار مربعة يشغل في البقالة و المواد الغذائية، مستغل حاليا من طرف المدعى عليهما، الحسين (أ) و الحسن (أ) حسب العقد المبرم بين الطرفين و حسب فواتير الكهرباء المدلى بها من خلال الوثائق المدلى بها يتبين بيع أصل تجاري مؤرخ في 01/06/1998 ، و تم نقل ملكية الأصل التجاري من المالك القديم لفائدة المدعى عليهما وعقد موافقة أو إشهاد صاحب العقار "السيد محمد (ع)" مصادق عليه في مصلحة تصحيح الإمضاءات بتاريخ 02/06/1998 ، ويشهد بموافقة للمالكين الجديدين (الحسين (أ) و الحسن (أ)) للأصل التجاري باستغلاله للتجارة مع تحديد السومة الكرائية من خلال المعاينة الميدانية بعد الوقوف ببعين المكان تبين لنا أن المساحة الداخلية للمحل مغايرة لما هو موجود في التصميم الأصلي المدلى به و المنجز سنة 1965 ، و يضم المحل التجاري الحالي الذي يحمل الرقم 10 جزئين متلاصقين من التصميم تم ضمهما لبعضهما في وقت ما و تحديد ما إذا تمت إضافة مساحة أخرى إلى المحل إلى المحل غير المساحة المحددة بالتصميم و هل تم ادمج المحل رقم 10 بالمحل رقم 9 من خلال التصميم الثاني المرخص من طرف السلطات المحلية تبين لنا وقت ما ادمج محلين متلاصقين و متشابهين في الشكل و الأبعاد في محل واحد مستغل حاليا من طرف المدعى عليهما ، غير أنه من خلال التدقيق في جدران و سقف أرضية المحل التجاري لم نلاحظ آثار تغييرات أو إخفاء معالم المحل الثاني إن كان له أصلا محل من الوجود إذ من الممكن أنه تم توحيد الجزئين قديما من طرف الملاك السابقين و من خلال إشهاد المدعية موافقة صاحب الملك المؤرخ ب 01/06/1998 و الموقع من كلا الطرفين يبين المحل التجاري موضوع الكراء هو المحل رقم 10 ، إذ أنه يمكن الجزم أنه منذ ذلك التاريخ لم تطرأ اية تغييرات على معالم المحل من خلال مقارنة جزئي المحل الأيسر و الأيمن على الزليج هناك تناسق في اللون و نفس درجة التقادم و التفكك من جراء غياب الصيانة الجدران كذا طلاء السقف حتى عند معاينة المظهر الخارجي للواجهة لم نعاين أية معالم تغيير جزئين في واحد و تجدر الإشارة أنه يوجد عداد كهربائي LYDEC وحيد داخل المحل و تحديد هل تم إزالة الحائط الفاصل بينهما و هل تمت إضافة مرحاض و في حالة الإيجاب تحديد تاريخ إجراء تلك التغييرات و خاصة الحائط و أنه من خلال الفقرة السابقة فإنه فعلا تم في وقت ما إدماج محلين متلاصقين و متشابهين في الشكل و الأبعاد في محل واحد حاليا الرقم 10 مستغل حاليا من طرف المدعى عليهما، غير أنه من خلال التدقيق في جدران السقف أرضية المحل و جاري لم نلاحظ آثار تغييرات أو إخفاء معالم المحل

الثاني الظاهر في الثاني الظاهر في التصميم إن كان له أصلا من الوجود إذ من الممكن أنه تم توحيد الجزئين قديما من طرف المالك أو الملاك السابقين لا تزال بعض الآثار للنشاط المزاول سابقا في جزارة أو مأكولات خفيفة، خصوصا في الزليج المغطي للجدران و من جهة أخرى تم إضافة مراحل صغير في ركن المحل و ذلك بداية استغلاله من طرف المدعى عليهما منذ سنة 1998 ، و مما يؤكد مرور خط Tranchée بطريقة أفقية لربطه بقناة الصرف الصحي خارج المحل، أنجزه السيدان الحسين (أ.) و الحسن (أ.) من خلال المعاينة التقنية لمرافق المحل التجاري و وضعية الأساسات و العناصر الهيكلية، و من خلال الارتكاز على التصميم المدلى به تؤكد بأن التغييرات المحتمل إنجازها هدم و إزالة الحائط من طرف الملك أو الملاك السابقين ليس لديها تأثير على سلامة العقار المتمثل في العمارة إذ لا تشكل ضرر أو خطورة للبنية نظرا لأنها لا تمس الأعمدة أو الهيكل بل فقط حائط الفصل بين المحليين قبل الدمج بينهما، و بالتالي لا يرفع من تحملاته و يتجلى من هذه الخبرة الفنية الثانية، بأن المحل التجاري كان على حالته هاته منذ إنشائه، و أن اكتراهه منهم منذ سنة 1998 ، لم يدخل أدي تغيير أو تعديل ، لذلك يلتمس الحكم بالمصادقة على تقرير خبرة السيد المهندس عصام الجناتي والحكم بأنهن يزاولان استغلال المحل التجاري كما كان على حالته منذ سنة 1998 .

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف والذي استأنفته المستأنفة مركزة استئنافها على الأسباب ادناه:

#### أسباب الاستئناف

ان الطاعنة اسست دعواها بأن المكترين قاما بتغييرات خطيرة بالعين المكراة والمتمثلة بأنهما قاما بإزالة وهدم الحائط الفاصل بين المحل المكري حقيقة والذي يحمل رقم 10 ودمجه بالمحل المجاور له رقم 9 وجعلهما محلا واحدا يحمل رقم 10، وان تقرير الخبرة عن مكتب الخبرة الساخي أكد في الصفحة 4 انه بعد الوقوف بعين المكان ومعاينته المحل من الداخل تبين ان معالم المحل قد تغيرت حيث ان مساحة المحل لم تعد نفس المساحة التي كان عليها اثناء ابرام عقد الكراء وان الطرف المكترى قام بتغيير معالمه ودمجه مع المحل المجاور له بإزالة وهدم الحائط الفاصل بين المحليين ليصبح محلا واحدا ، وأكد السيد الخبير أن هذا ما عاينه في عين الواقع حيث مكان الحائط تم تبليطه بالرمل والاسمنت. كما أن السيد الخبير أكد واقعة تغيير معالم المحل المكترى وإزالة الحائط الفاصل بين المحليين وإخفاء رقم المحل 9 كما أن السيد الخبير جلال معطاوي أكد في الصفحة 4 بأن المحل المكري قد أدمج مع المحل المجاور له عن الحائط الفاصل بينهما ليصبح أكبر مساحة ويمتلك واجهة أكبر على الشارع. كما أن السيد الخبير عصام الجناتي أكد في تقريره في الصفحة 12 وما بعدها أنه من خلال معاينته الميدانية بعين المكان تبين أن المساحة الداخلية للمحل مغايرة لما هو موجود في التصميم الأصلي حيث أن المحل الذي يحمل رقم 10 أصبح يضم جزئين متلاصقين تم ضمهما لبعضهما. كما أن السيد الخبير أكد في تقريره في الصفحة 14 أنه تم إدماج المحليين ، وأنه خلال جلسة البحث حضر الشهود وأكد الشاهد أحمد (ب.) وبعد أدائه اليمين القانونية أن المحل المدعى فيه تمت توسعته بعد فترة كورونا . كما أن الشاهد عبد الحق (ب.) وبعد أدائه اليمين القانونية أكد أن المحل كان به حائط يفصله عن المحل رقم 9 وأن الطرف المكترى هو من قام بإزالة الحائط وقام بدمج المحل المجاور مع المحل موضوع الدعوى. وأنه تبعا لذلك فإن تقارير الخبرة أجمعت أنه دمج المحليين وأن الشاهد احمد (ب.) أكد أن المحليين تم دمجهما بعد كورونا وأنه خلال هذه المدة فإن الطرف المكترى هو من كان يحوز المحل ويستغله . وأن الشاهد عبد الحق (ب.) وبعد أدائه اليمين القانونية أكد أن الطرف اليمين القانونية أكد أن الطرف المكترى هو من قام بإزالة الحائط الفاصل بين المحل المدعى فيه والمحل المجاور له وقام بدمجهمما . وأنه تبعا لذلك فإن ما قضت به محكمة الدرجة الأولى من عدم إثباتها للحالة السابقة التي كان يتواجد عليها المحل وقت بداية العلاقة الكرائية يفنذه تقارير الخبرة والتي تفيد إدماج المحليين وتصريحات الشاهدين أحمد (ب.) وعبد الحق (ب.) واللذين بعد أدائهما اليمين القانونية أكد أن دمج المحليين ثم بعد فترة الحجر الصحي، بل إن الشاهد الأخير عبد الحق (ب.) أكد أن الطرف المكترى هو من قام بهدم الحائط ودمج المحليين مما يؤكد أن الحكم المستأنف جاء متناقضا مع الوقائع ومجانبا للصواب . وأن القول بأن التغييرات يجب أن تضر بالبنية وتؤثر على سلامة العقار أو ترفع من تحملاته يبقى مردود في مثل هذه الحالة طبقا لما قضت به محكمة النقض في القرار عدد 828 المؤرخ في 25-06-2003 في الملف تجاري عدد 1484/3/1/2002 حيث قضت في نازلة مماثلة بأن قيام المكترى بهدم حيطان وأعمدة المحل وإشراك محلين في محل واحد يعد خرقا لمقتضيات الفصل 230 من ق ل م ع ، كما أن إدخال تغييرات بدون إذن المالك يعتبر من الأعمال الخطيرة التي توجب الإفراغ طبقا للفصل 11 من ظهير 24-05-55، والمحكمة باعتبارها أن

التغيير المحدث ليس من شأنه إلحاق الضرر بالعقار أو إضافة التزامات على كاهل المالك تكون قد علقت قرارها بشكل فاسد لأن التغييرات المحدثه من شأنها إرهاب كاهل الطاعنة عند رغبتها في استرجاع محلها بدفع تعويضات باهضة مقابل الإخلاء... وأن ذلك ينطبق على نازلة الحال إذ أن الطرف المدعى عليه قام بهدم الحائط وإشراك محلين وأن هذا التغييرات المحدثه ترهق كاهل العارضة بصفتها مالكة العقار بحيث تجعلها في مشكلة مع إدارة الضرائب والجبائيات بخصوص أن المحل المكترى أصبحت مساحته مضاعفة دون إذن، إضافة إلى هذا الضرر المادي هناك ضرر أحدثه هذا الفعل الشنيع في نفس العارضة جراء ترامي الطرف المدعى عليه على العقار المجاور وقيامه بإدماج المحلين. كما أن هذا الفعل الذي قام به الطرف المكترى يرهق كاهلها في حالة رغبتها في استرجاع العين المكراة رقم 10 وأنه تبعاً لذلك فإن الحكم المستأنف جاء مجانبا بالصواب حينما لم يأخذ بنصوص وروح القانون، إذ أن التغييرات المحدثه في مثل هذه الحالة ترهق كاهل المالك وتزيد من تحملاتها جراء فعل لا يد لها فيه مما يتعين معه رد الأمور إلى نصابها وإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بالمصادقة على الإشعار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 20-06-2022 والحكم بإفراغهما هما ومن يقوم مقامهما من المحل التجاري المكري لهما الكائن بحي نيكول رقم 10 المحمدية تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير واحتياطياً أن العارضة تلتزم إجراء خبرة جديدة تسند لخبير مختص من أجل معاينة التغييرات التي قام بها الطرف المكترى بالعين المكراة وواقعة إدماج المحلين معا بمحل واحد والقول ما إذا كانت هذه التغييرات ترهق كاهل المالك حالياً وعند رغبتة في استرجاع محلها بدفع تعويضات مضاعفة . وأكثر احتياطياً أن العارضة تلتزم إجراء بحث بحضور الشاهدين أحمد (ب.) وعبد الحق (ب.) عنوانهما القصبه الحائط الفاصل بين المحلين وقيامه بدمج المحمدية من أجل الوقوف على واقعة تاريخ قيام الطرف المكترى بهدم المحلين في محل واحد. وارفقت مقالها بنسخة مطابقة للأصل للحكم المستأنف وصورة لقرار محكمة النقض عدد 828 الذي يقول بأن إدماج محلين في محل واحد يرهق كاهل المالك ويكون موجب للإفراغ.

وبجلسة 26/12/2024 ادلى نائب المستأنف عليهما بمذكرة جوابية عرض من خلالها فيما يخص خبرة السيد عصام الجناتي انه بتاريخ 2024.2.7 أصدرت محكمة الدرجة الأولى حكماً تمهيدياً يقضي بإجراء خبرة فنية ثانية، والذي جاء فيه على الخصوص غير: " أنه من خلال التدقيق في جدران و سقف أرضية المحل التجاري، لم نلاحظ آثار تغييرات أو إخفاء معالم المحل الثاني، إن كان له أصلاً محل من الوجود، إذ من الممكن أنه تم توحيد الجزئين قديماً من طرف الملاك السابقين ومن خلال إشهاد المدعية موافقة صاحب الملك المؤرخ في 1.6.1998 والموقع من كلا الطرفين يبين أن المحل التجاري موضوع الكراء هو المحل رقم 10، إذ أنه يمكن الجزم منذ ذلك التاريخ لم تطرأ أية تغييرات على معالم المحل...".

فيما يخص تعليقات حكم الدرجة الأولى:

حيث في شأن السبب القائل بإحداث تغييرات جذرية بالمحل وإضافة مساحة إلى المحل المكترى، فإنه استناداً على الخبرة التي أنجزها خبير مختص في الهندسة المعمارية يتبين التغييرات التي يدعيها الطرف المدعي والمؤسس على طلب الإفراغ من إضافة مساحة ودمج المحل المكترى مع محل آخر انحصرت إن تمت فعلاً في وقت ما، وأنه في وقت ما تم دمج محلين متلاصقين ومتشابهين في الشكل والأبعاد في محل واحد مستقل حالياً من المدعى عليهما، غير أنه من خلال التدقيق في جدران و سقف وأرضية المحل التجاري لم يلاحظ أي آثار تغييرات أو إخفاء معالم المحل الثاني لأن كان له أصلاً محل من الوجود إذ من الممكن أنه تم توحيد الجزئين قديماً من طرف الملاك السابقين، كما أنه جزم أنه منذ ذلك التاريخ لم تطرأ أية تغييرات على المحل من خلال مقارنة جزئي المحل الأيسر والأيمن على الزليج في الجدران وكذا طلاء السقف كما تمت إضافة مرحاض صغير، وأن التغييرات المحدثه ليس لها أي تأثير على سلامة العقار ولا يرفع من تحملاته فإن ما خلص إليه الخبير المختص لا يمكن مقارنته مع تصريحات الأطراف المدلى بها خلال جلسة البحث من حيث قيمة النتيجة الفنية والتحليل التقني، مما يكون طلب إجراء خبرة مضادة غير جدير الاعتبار ويتعين رده. وإن الطرف المدعي لم يثبت الحالة السابقة التي كان يتواجد عليها المحل وقت بداية سنة العلاقة الكرائية مع الطرف المدعى عليه على اعتبار أنه اشترى الأصل التجاري 1.6.1998، بمعنى أنه كان مكتري سابق بالمحل خاصة أن الخبرة المنجزة لم تفصل بالضبط في تاريخ القيام بهدم الحائط الفاصل بين المحلين كما أنه لم يدل بأي بيان وصفي يفيد حالة العقار من مساحة وشكل وقت كرائه للمدعى عليهما، لمقارنته مع الحالة التي يوجد عليها حالياً، كما أنالخبير جزم في تقريره أنه منذ اقتناء الطرف المدعى عليه للأصل التجاري فإنه لم تطرأ أية تغييرات على

معالم المحل وبالتالي فإنه لا يمكن إلزام الطرف المدعى عليه بهذا التغيير المحدث" ويتجلى أن الحكم المستأنف معطل تعليلا سليما وبالتالي مصادفا للصواب، وإن الاجتهاد القاضي المدلى به لا يجد أي تطبيق له في النازلة، طالما أن العارضين ليسا من قاما بالتغيير، وأنه لا قياس مع وجود فارق، كما هو معلوم. وبالتالي يكون الطعن بالاستئناف عديم الأساس، ويتعين التصريح برده وتأييد الحكم المستأنف، ملتصقين التصريح برده وتأييد الحكم المستأنف وتحميل رافعته الصائر والإشهاد لهما بحفظ حقهما في مطالبة المستأنفة بالتعويض عن الضرر اللاحق بهما من جراء دعواها التعسفية وكذا عن طعنها التعسفي الحالي.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 26/12/2024 تخلف دفاع الطرفين باللف مذكرة جوابية لدفاع المستأنف عليهما فتقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 31/12/2024.

## محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أسباب إستئنافها وفق ما بسط أعلاه.

و حيث إنه فيما ما نعته الطاعنة على الحكم المستأنف ومن كون مكتب الخبرة الساخي أكد تغيير معالم المحل، فإن البين من وثائق الملف أن المرجع الإبتدائي وإعتبارا لما تمكست به المستأنفة أمر تمهيدا بإجراء خبرتين عهد للقيام بهما للخبيرين جلال المعطاوي وعصام الجناتي والذين خلصا معا إلى كون التغييرات لا تؤثر على سلامة البناء و لا تزيد من تحملاته وذلك لعدم المساس بالأعمدة و الهياكل الخرسانية الحاملة للبنائة ، و لما كانت الفقرة الثانية من المادة 8 من القانون 49/16 المتعلقة بالإعفاء من التعويض تنص على ما يلي: " إذا أحدث المكثري تغييرا بالمحل دون موافقة المكثري بشكل يضر بالبنائة و يؤثر على سلامة البناء أو يرفع من تحملاته..." و لما كانت الخبرتين المأمور بهما قضائيا ترجحان على ما دونهما من حجج، و إعتبارا لكون الإعفاء من التعويض إنما قرنه المشرع بشرطين أولهما عدم موافقة المكثري و ثانيهما كون التغييرات من شأنها الإضرار بالبنائة أو التأثير على سلامة البناء أو الرفع من تحملاته و هو الشئ الذي نفتته الخبرتين القضائيتين المأمور بهما من طرف محكمة البداية ، فضلا على كون الخبر عصام الجناتي أفاد ما يلي: " غير أنه من خلال التدقيق في جدران و سقف و أرضية المحل التجاري لم نلاحظ آثار التغييرات أو إخفاء معالم المحل الثاني الظاهر في التصميم ( إن كان له أصلا محل من الوجود إذ من الممكن أنه تم توحيد الجزئين قديما من طرف المالك أو المالكين السابقين). حيث لا تزال بعض الآثار للنشاط المزاول سابقا في المحل ( جزارة أو مأكولات خفيفة) خصوصا في الزليج المعطي للجدران " ، مما يستشف معه عدم ثبوت إنجاز التغييرات من قبل المستأنف عليهما و أنه يمكن أن تكون قد حصلت من قبل المستغلين السابقين للمحلين، و أنه في جميع الأحوال فإن عدم تأثير التغييرات على سلامة البناء أو الرفع من تحملاته أو الإضرار به طبقا لما تنص عليه المادة 8 المشار إليها أعلاه، كاف و دون الخوض في غيره لإعتبار أسباب الإستئناف غير مؤسسة على القانون ، ليبقى ما نحى إليه الحكم المستأنف مصادفا للصواب ، ما يستوجب تأييده و تحميل المستأنفة المصاريف.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علينا و حضوريا:

في الشكل: قبول الإستئناف.

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة المصاريف.