

**Bail commercial : la modification
des lieux loués par le preneur
sans autorisation ne justifie
l'éviction que si elle porte
atteinte à la sécurité du bâtiment
(CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 59499	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6098
Date de décision 20241210	N° de dossier 2024/8219/3982	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Rejet de la demande, Rapport d'expertise, Obligations du preneur, Modification des lieux loués, Expertise judiciaire, Demande d'éviction, Confirmation du jugement, Bail commercial, Atteinte à la sécurité du bâtiment, Absence de préjudice, Absence d'autorisation du bailleur	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce rappelle que la modification des lieux loués par le preneur ne justifie son éviction sans indemnité qu'à la condition que les travaux portent atteinte à la sécurité de l'immeuble. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande du bailleur fondée sur des travaux non autorisés.

Devant la cour, l'appelant invoquait principalement un procès-verbal de constat dans lequel le preneur aurait reconnu avoir procédé à des modifications sans autorisation. La cour écarte toutefois ce moyen en se fondant sur les conclusions concordantes de deux expertises judiciaires.

Celles-ci ont établi que les aménagements litigieux ne compromettaient ni la solidité de la construction ni la sécurité du bâtiment. La cour retient que, en application de l'article 8 de la loi n° 49-16, la preuve d'un préjudice causé à l'immeuble est une condition nécessaire à la résiliation du bail pour ce motif, et ce même en présence d'un aveu du preneur sur la matérialité des travaux.

Faute pour le bailleur de rapporter cette preuve, la demande d'éviction est jugée infondée. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ورثة قاسم (ق.) بمقال بواسطة دفاعهم مؤدى عنه بتاريخ 09/07/2024 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 391 بتاريخ 30/01/2024 في الملف عدد 3922/8207/2021 و القاضي في منطوقه :

في الشكل : بقبول الدعوى.

في الموضوع : برفضها وتحميل رافعها الصائر

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطرف الطاعن بلغ بالحكم المستأنف ، مما يكون معه المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبة صفة و أجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن ورثة قاسم (ق.) تقدموا بمقال بواسطة دفاعهم أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 01/12/2021 يعرضون فيه أن المدعى عليهم يكترون منهم المحل التجاري الكائن بمركز سيدي عبد العزيز جماعة المساعدة سيدي سليمان مقابل سومة كرائية قدرها 350 درهم في الشهر. وأن المدعى عليهم قاموا بتغيير معالم المحل التجاري وذلك ببناء حائط بالإسمنت وتحويل الباب الرئيسي للمحل من مكانه الأصلي دون موافقة كتابية منهم، وأنه لإثبات ذلك قاموا بإجراء معاينة واستجواب بواسطة مفوض قضائي أقر فيه الهالك قاسم (ز.) والد المدعى عليهم فعلا بإجراء تغييرات على المحل التجاري، وأنهم منحوا المدعى عليهم أجل ثلاثة أشهر بإفراغهم من المحل التجاري إلا أن الإنذار بقي بدون جواب ملتزمين الحكم بالمصادقة على الإنذار بإفراغ المدعى عليهم ورثة قاسم (ز.) من المحل التجاري الكائن بسيدي عبد العزيز المركز قيادة أولاد احسين سيدي سليمان هم أو من يقوم مقامهم أو بإذنهم ومن حوائجهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلهم الصائر .

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليهم بواسطة نائبيهم بتاريخ 2022/02/01 والذين دفعوا من خلالها بأن المدعين قدموا مقالهم مجردا من الوثائق المثبتة لصفتهم في الادعاء، ملتزمين عدم قبول الدعوى شكلا، واحتياطيا في الموضوع، أساسا حفظ حقهم في الجواب في حالة إصلاح المدعين لدعواهم وإدلائهم بوثائق، واحتياطيا جدا رفض الطلب وتحميل المدعين الصائر .

وبناء على مذكرة مرفقة بوثائق للمدعين بواسطة نائبيهم بتاريخ 022/02/01 والذين أدلوا من خلالها بمحضر معاينة.

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليهم بواسطة نائبيهم بتاريخ 2022/03/01 والذين أجابوا من خلالها بأن المدعين لم يثبتوا صفتهم في الادعاء بدليل مقبول كما أن مناط الدعوى، الافراغ لتغيير معالم البناء اثبات العلائق الكرائية بين الطرفين، الشيء الذي لا يمكن ان يقوم سوى بعقد مكتوب والحال أن المدعي لم يدلي بأي عقد مكتوب، وأن محضر المعاينة المستند عليه لا يعكس الواقع الحالي فهو قديم ومؤرخ في 2018/10/02 ولا يثبت قيامهم بالبناء أو تغيير معالمه جذريا. كما أن المفوضة القضائية لم تشر إلى أي بناء محدث من قبلهم الشيء الثابت من محضر المعاينة المجردة المؤرخ في 2020/07/20. وأن المدعين لم يثبتوا واقعة التغيير المزعومة شأنها شأن واقعة

الاضرار بالبنائة والتأثير على سلامة البناء وغيرها من الشروط الواجب تحققها في الدعوى، ملتزمين عدم قبول الدعوى شكلا، وبرفضها موضوعا وبتحميل المدعين الصائر وارفقوا المذكرة :ب نسخة من محضر معاينة وإشهاد.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 238 الصادر في الملف بتاريخ 2022/03/15 القاضي بإجراء خبرة هندسية بواسطة الخبير محمد لعزوزي حددت مهمته في الانتقال إلى المحل التجاري الكائن بسيدي عبد العزيز المركز قيادة أولاد احسين سيدي سليمان ومعاينته ووصفه بدقة، مع تحديد التغييرا به إن وجدت مقارنة مع التصميم الأصلي، وتاريخ إنجازها، وتحديد ما إذا كانت هذه التغيير ضررا بالبنائة ومدى تأثيرها على سلامة البناء أو الرفع من تحملاته.

وبناء على كتاب السيد الخبير الذي ألقى به بجلسة 2022/10/11 أكد من خلاله على أنه في ظروف صحية غير جيدة ملتصا إعفاءه من المهمة.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 869 الصادر بتاريخ 2022/10/18 القاضي باستبدال الخبير السيد محمد العزوزي بالخبير السيد المفضل الحسين.

وبناء على تقرير الخبرة المودع لدى كتابة ضبط هذه المحكمة.

وبناء على مذكرة مستنتجات على ضوء الخبرة المدلى بها من طرف نائب المدعين بجلسة 2023/02/07 والرامية إلى إعادتها ، أورد فيها من حيث الشكل أن الخبرة غير حضورية بالنسبة لدفاع المدعين الذي لم يتوصل بأي استدعاء، ذلك ان الخبير عمد إلى توجيه الاستدعاء للأستاذ خالد العكز الذي سبق أن تنازل عن الدفاع والنيابة بالملف منذ جلسة 2022/05/24 وهو التنازل المدلى به ، بالملف وهذا ما حرم الدفاع من تزويد السيد الخبير بمعطيات ووثائق مفيدة في معايناته، وهو ما يجعل الخبرة مخالفة المقتضيات الفصل 63 من ق م م ملتصا أساسا إرجاع الخبرة إلى الخبير المنتدب قصد إجرائها وفق مقتضيات الفصل 63 من ق م م وعلى هدي منطوق الامر التمهيدي ومحضر المعاينة والاستجواب المحرر في 2018/10/02 وما بيد الطرفين من وثائق وحجج .

وبناء على مذكرة مستنتجات نائب المدعى عليهم بعد الخبرة المدلى به بجلسة 2023/02/07، التمس من خلالها المصادقة عليها ، والحكم برفض الدعوى وإبقاء الصائر على رافعيها .

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 118 الصادر بتاريخ 2023/02/21 القاضي بإرجاع الأمورية للخبير السيد الحسن المفضل قصد إنجاز الخبرة وفق منطوق الحكم التمهيدي عدد 238 الصادر بتاريخ 2022/03/15، مع التقيد بمقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية.

وبناء على تقرير الخبرة المودع لدى كتابة ضبط هذه المحكمة.

وبناء على طلب استبدال الخبير المنتدب المدلى به من طرف نائب المدعين بجلسة 2023/07/11 جاء فيها أن الخبير المنتدب لم يتقيد بمقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية وخاصة استدعاء نائب المدعين الأستاذ يوسف صوصي علوي محام بهيئة الدار البيضاء. موضعا ان المدعين سبق أن تنازل الأستاذ خالد العكز عن النيابة عنهم قبل إجراء الخبرة وأداء صائرها، وهو ما يجعل أي استدعاء له غير منتج في مسطرة الخبرة المنجزة ملتزمين استبدال الخبير المنتدب، وبحفظ حقهم في مواكبة إجراءات الخبرة الأمور بها. وأرفقوا مذكرتهم :ب صورة من تنازل الأستاذ خالد العكز عن النيابة.

وبناء على مذكرة تعقيب على الخبرة التكميلية لنائب المدعى عليهم المدلى بها بجلسة 2023/09/12 ، التمسوا من خلالها الحكم وفق ملتصاتهم السابقة الرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 533 الصادر بتاريخ 2023/09/26 ، القاضي باستبدال الخبير السيد الحسين المفضل بالخبير السيد

المختار موقس الذي عليه إنجاز تقريره وفق مقتضيات الحكم التمهيدي رقم 238 الصادر بتاريخ 2022/03/15 مع الاخذ بعين الاعتبار نيابة الأستاذ يوسف صوصي علوي عن الطرف المدعي بدل الأستاذ خالد العكر، والتقييد بمقتضيات الفصل 63 من ق.م. و.م. وبناء على تقرير الخبير المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2024/12/18 وبناء على مستنتجات بعد الخبرة لنائب المدعى عليهم المدلى بها بجلسة 2024/01/09، التمسوا من خلالها المصادقة على الخبرة والحكم برفض الدعوى وإبقاء الصائر على رافعيها.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الحكم التمهيدي والخبرة المنجزة تنفيذا له وكذا الحكم البات قطعيًا صدرًا على غيرا ساس من الواقع والقانون مما يجعل المنوب عنهم يطالبون بإلغاء مفعولهما والقول تصديًا بالاستجابة للطلب المقدم ابتدائيًا وذلك استنادًا إلى الأسباب التالية انعدام الأساس وانعدام التعليل الناتج عن تجاهل وثائق ودفع حاسمة لم تراعى عند إجراء الخبرة وإصدار الحكم القطعي ذلك أن المنوب عنهم أسسوا دعواهم على كون مورث المستأنف عليهم المرحوم قاسم (ز.) أقدم قيد حياته على تغيير جذري على بناية المحل موضوع الكراء بينه وبين مورث العارضين وذلك ببناء جدار من الاسمنت وتحويل الباب الرئيسي للمحل من مكانه الأصلي دون موافقة ولا إذن من المالك وأدلو تعزيرًا لذلك بمحضر المعاينة والاستجواب المنجز بناء على أمر قضائي بتاريخ 2018/10/02 الذي أقر من خلاله مورث المدعى عليهم بإحداث التغييرات المؤسسة عليها الدعوى كما أدلو بنسخة الحكم عدد 4661 الصادر بتاريخ 2019/12/25 الذي تتضمن وقائعه تفصيلا وسردا لمحضر المعاينة والاستجواب المذكور الذي جاء فيه ان المفوضة القضائية محررته عاينت عند انتقالها للمحل الكائن بمركز سيدي عبد العزيز المساعدة سيدي سليمان ان هناك حائط مبني بالاسمنت وغير مصبوغ وغير مرطب من الجهة اليمنى للمحل المذكور ومن الجهة اليسرى عاينت حائط قديم البناء من الواجهة الداخلية لازالت معالمه ظاهرة للعيان كما ان اغلبية المحلات التجارية قاموا بالتغيير وبأنه لا يتوفر على أي إذن كتابي من صاحب كما بينوا بان احتجاجهم بالوقائع والبحث المجري على ذمة القضية عدد 2019/8207/1100 يجد سنده في الفصل 405 من ق.ل.ع غير ان الحكم التمهيدي عدد 238 الصادر بتاريخ 2022/03/15 تجاهل هذه الوثائق والدفع المصاحبة لها لتكون وسائلًا للمقارنة بين ما قام به مورث المستأنف عليهم وبين ما قاموا به من تغييرا لاحقة لإخفاء التغيير موضوع النزاع وهذا ما أعطى الضوء الأخضر للخبيرين المنتدبين المفضل الحسن وبعده الخبير المختار موقس لكي يكتفي كل واحد منهما بوصف المحل في حالته الراهنة دون اعتبار لما قدم لكل واحد منهما من وثائق وما يوجد بين دفتي وخاصة محضر المعاينة والاستجواب المثبت للتغيير المستحدث على معالم والمشفوع بإقرار مورث المستأنف عليهم الأمر الذي يجعل الحكم القطعي الذي اعتمد نتيجة الخبرة دون اعتبار للوثائق المعززة لمقال العارضين والدفع الوجيهة المضافة إليها كذا ملتمس استدعاء الخبير الأخير لتوضيح خبرته وبدون تعليل صريح لسبب رد حجية كل ذلك منعدم الأساس ويكون طلب إلغاءه والقول تصديًا بالاستجابة للطلب المقدم ابتدائيًا من مؤسس ولو بعد إجراء خبرة جديدة ، ملتمسون قبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديًا بالاستجابة للطلب المقدم ابتدائيًا وتحميل المستأنف عليهم الصائر على المرحلتين .

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم المستأنف .

و بناء على إلقاء المستأنف عليهم بمذكرة جواب بواسطة نائبهم بجلسة 12/11/2024 التي جاء فيها أن المستأنفين لم يستأنفوا الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة عملا بالفصل 140 من قانون المسطرة المدنية فلا يجوز لهم مناقشته وأن المستأنفين زعموا ان موروث العارضين قام بتغيير معالم البناء واعترف بذلك في محضر معاينة واستجواب مؤرخ في 2018/10/02 لكن ما زعموه لا أساس له من الصحة وقد نازع موروث العارضين قيد حياته في الاعتراف المنسوب إليه ويؤكد ورثته من بعده عدم صحة الاعتراف المزعوم ولا يسلمون به كما لا يسلمون بما جاء في المحضر المذكور وأن محكمة الدرجة الأولى سعيا منها لتحقيق الدعوى والتأكد من مزاعم المدعين أمرت تمهيديا بإجراء خبرتين قام كل من الخبيرين المنتدبين وهما : الحسن المفضل والمختار موقس بإنجاز المهمة التي كل بها كل واحد منهما فأكد عدم وجود أي تغيير في معالم البناء وقال الخبير المختار موقس في تقريره انه " يصعب الجزم في تحديد

التغييرات المحدثة بالمحل موضوع النزاع في غياب التصميم الأصلي وان الإصلاحات المدخلة على المحل لا تشكل أي ضرر على البناية ولا تؤثر على سلامة البناء " وأن الحكم المستأنف جاء مصادفا للصواب ومعللا تعليلا كافيا وسليما فانه جدير بالتأييد ، ملتزمون بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف ين الصائر .

و بناء على إدراج القضية بجلسة 12/11/2024 التي خلالها بجواب لدفاع المستأنف عليهم و تخلف دفاع المستأنفين رغم سابق الاشعار فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 10/11/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أسباب استئنافهم وفق ما سطر أعلاه .

حيث انه بخصوص تجاهل الحكم المستأنف لمحضر المعاينة و الاستجواب المنجز بتاريخ 02/10/2018 و للحكم عدد 4661 ، فبالرجوع الى محضر المعاينة المحتج به فانه و لئن صرح به مورث المستأنف عليهم قيد حياته بانه فعلا قام ببناء حائط اسمنتي و حول الباب من مكانه بسبب ان أغلبية المحلات التجارية قاموا بتغيير ابوابهم و ان هذا التغيير من شأنه اظهار معالم المحل للبناء كما انه لا يتوفر على اذن كتابي من صاحب المحل ، فقد ثبت من خلال تقرير الخيرة المنجزة من قبل الخبيرين الحسن المفضل و المختار موقس فانه لا خطر يهدد بناية المحل التجاري ، و أن الإصلاحات التي تم القيام بها لا تشكل أي ضرر على البناية و لا تؤثر على سلامة البناء ، و هو الشرط المنتفي في نازلة الحال للقول بافراغ المستأنف عليهم للمحل التجاري المكترى دون تعويض طبقا لمقتضيات المادة الثامنة من قانون 16/49 في غياب ما يفيد انها أضرت بالبناية أو شكلت خطرا على سلامتها ، و من جهة أخرى فان الحكم التجاري المحتج به أيضا و الذي و ان قضى بافراغ المستأنف عليهم لاحداث تغييرات فقد تم الغاؤه بمقتضى القرار الاستئنافي رقم 3114 و بت فيه من جديد بعدم قبول الدعوى و بالتالي لا يمكن أن يعتبر حجة على خلاف الوقائع الوتردة في نازلة الحال مما يكون ما جاء بالسبب غير ذي اساس و يتعين رده .

و حيث إنه بذلك تكون التغييرات المتمسك بها من قبل المستأنفين لا تشكل أي ضرر بالبناية و لا تؤثر على سلامته و لا ترفع من تحملاته خاصة و ان تقرير الخيرة اشار الى عدم إمكانية تحديد التغييرات المحدثة في غياب التصميم الأصلي او أي وصف للمحل ابان التعاقد، مما يتعين على أساسه رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعيه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبنت علنيا انتهائيا و حضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف .

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