

**Bail commercial : La
modification des lieux loués sans
l'accord du bailleur ne justifie la
résiliation du bail que si elle
affecte la sécurité de l'immeuble
(CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 59571	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6148
Date de décision 20241211	N° de dossier 2022/8232/3584	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Travaux sans autorisation, Sécurité de l'immeuble, Résiliation du bail, Rejet de la demande d'éviction, Obligations du preneur, Modification des lieux loués, Expertise judiciaire, Confirmation du jugement, Bail commercial, Absence d'atteinte à la solidité	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de résiliation du contrat pour modification des lieux loués par le preneur. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande de résiliation et d'expulsion formée par le bailleur.

L'appelant soutenait que la seule réalisation de travaux sans son consentement, matérialisée par un constat et une expertise, suffisait à caractériser un manquement contractuel justifiant la résiliation. La cour rappelle qu'en application de l'article 8 de la loi n° 49-16, la résiliation n'est encourue que si les modifications apportées par le preneur, sans l'accord du bailleur, sont de nature à nuire à l'immeuble, à affecter sa sécurité ou à augmenter les charges du propriétaire.

Or, la cour relève, au vu du rapport d'expertise judiciaire, que les aménagements litigieux n'avaient aucune incidence sur la solidité de la construction ni n'engendraient de charges supplémentaires. Dès lors, la cour retient que la preuve d'un préjudice effectif, condition substantielle de la résiliation, n'est pas rapportée, se conformant ainsi à la jurisprudence de la Cour de cassation.

Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث عرض الطرف الطاعن أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه .

حيث يعيب المستأنف على الحكم المستأنف نقصان التعليل و خرق القانون على اعتبار ان واقعة احداث تغييرات بمعالم المحل ثابتة بمقتضى محضر المعاينة المؤرخ في 23/06/2021 و كذا الخبرة العقارية المأمور بها خلال المرحلة الابتدائية على يد الخبير لحسن طوسي مما يعد اخلافا بالتزام عقدي يبرر الفسخ و الافراغ

حيث بني الإنذار موضوع الدعوى على إحداث المستأنف عليه تغييرات جوهرية بالمحل المكروى و ذلك بهدم حائط الغرفة المجاورة للمحل التجاري المكترى و ضمها اليه دون موافقة المكري اضافة الى الحاق خسائر مادية بالباب الرئيسي للمحل حسب المضمن بنص الانذار المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 15/07/2021

وحيث إن التغيير المبرر للإفراغ بمقتضى المادة 8 من قانون الكراء الجديد رقم 49/16 المطبق على النازلة هو الذي يتم بدون موافقة المكري بشكل يضر بالبنائة ويؤثر على سلامة البناء أو يرفع من تحملاته ذلك ان هذا المقتضى القانوني وإن كان يفيد ضرورة موافقة المكري على إحداث التغييرات ، فإنه لم يعتبر وبصريح النص إلا التغييرات المؤثرة على سلامة البناء أو التي ترفع من تحملات المكري ، وانه بالاطلاع على تقرير الخبير المنتدب ابتدائيا السيد لحسن طوسي فقد اكد بعد الوقوف بعين المكان و معاينته للمحل التجاري انه عبارة عن جزء من الطابق الارضي يتكون من مجال مفتوح على الواجهة و بداخله على الجانب الايسر مدخل الى غرفة صغيرة مساحتها 5,60 م م و ان هذا المدخل مهية بطريقة غير عشوائية و منذ مدة طويلة مؤكدا ان الولوجية المحدثه بين الغرفة الصغيرة و المحل التجاري و كذا تقليص علو الباب الرئيسية لا تاتير له على متانة البنائة و لا ترفع من القوة المحمولة "

و حيث انه بخلاف ما تمسك به الطاعن فانه لا يكفي قيام المكترى باحداث تغييرات بالعين المكراة ليكون تحت طائلة الاخلال الموجب للحكم بافراغه بل لا بد من ان تؤدي هذه التغييرات الى الاضرار بالبنائة او التأثير على سلامتها او ترفع من تحملات المكري و هو الامر الغير المثبت في نازلة الحال مما يكون معه السبب المرتكز عليه في الانذار غير مستوفي كافة الشروط القانونية للاعتداد به كسبب لتبرير الافراغ من العين المكراة بدون اي تعويض تماشيا مع اجتهاد محكمة النقض التي قضت بموجب قرارها عدد 19 الصادر بتاريخ 05/01/2023 في الملف عدد 2092/3/2/2022 برفض طلب النقض استنادا للعلة المذكورة اعلاه

وحيث يتبين مما سبق أن أسباب الاستئناف غير جديرة بالاعتبار مما يتعين معه ردها وتأييد الحكم المستأنف .

وحيث انه يتعين تحميل الطرف المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهاياعلنيا و حضوريا وبعد النقض والاحالة.

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع :تأييد الحكم المستأنف وتحميل الطرف المستأنف الصائر .