

**Bail commercial : Le rapport d'expertise concluant à l'absence de modification des lieux justifie le rejet de la demande de résiliation, sans qu'une contre-expertise soit nécessaire (CA. com. Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 64271	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4240
<b>Date de décision</b> 20220929	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/3129	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Travaux non autorisés, Résiliation du bail, Rejet de la demande d'éviction, Pouvoir d'appréciation du juge, Modification des lieux, Mise en demeure, Force probante du rapport d'expertise, Expertise judiciaire, Demande de contre-expertise, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande de validation de congé pour motif grave, la cour d'appel de commerce se prononce sur la force probante d'un rapport d'expertise judiciaire contredit par un constat d'huissier. Le tribunal de commerce avait écarté la demande du bailleur fondée sur des modifications non autorisées des lieux loués, après avoir ordonné une expertise technique. L'appelant soutenait que le premier juge aurait dû privilégier le constat d'huissier qui établissait les altérations et, subsidiairement, ordonner une contre-expertise. La cour retient que le rapport d'expertise judiciaire, rédigé par un homme de l'art après examen des lieux et comparaison avec les plans techniques déposés à la conservation foncière, prévaut sur les simples constatations visuelles d'un huissier de justice. Elle relève que l'expertise a formellement conclu à la conformité des lieux avec leur état d'origine et à l'absence de toute modification structurelle. Dès lors, le motif grave invoqué au soutien du congé n'étant pas établi, la cour n'était pas tenue d'ordonner une nouvelle mesure d'instruction. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به عبد الفضيل (ع.) وخديجة (ل.) بواسطة نائبهما المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 24/5/2022 يستأنفان بمقتضاه الحكم رقم 3057 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/03/2022 في الملف عدد 10262/8219/2021 والذي قضى في الشكل قبول الطلب وفي الموضوع برفضه وبتحميل المدعين الصائر. كما يطعنان في الحكم التمهيدي عدد 2413 المؤرخ في 2/12/2021 القاضي بإجراء خبرة.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن عبد الفضيل (ع.) والسيدة خديجة (ل.) تقدما بواسطة نائبهما بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/10/2021 عرضا من خلاله أنهما يملكان العقار ذي الرسم العقاري عدد 38010/01 المسمى فيلا (ف. 1.) والمشمول على محل تجاري بالطابق الأرضي برقم [العنوان] بالدار البيضاء وأنه سبق وان أكرياه لشركة (ف. 2.) في شخص ممثلها القانوني خالد (ل.) بسومة شهرية أصبحت محددة في مبلغ 1320 درهم شهريا والذي تمارس فيه نشاطا تجاريا، لكن السيد خالد (ل.) الممثل الوحيد والمسير للشركة المكترية عمد إلى إحداث تغييرات جذرية بالمحل الكرى له، وأحدث أعمال الهدم والكسر ب"البودرة" على مستوى الأعلى وحطم جدارا فاصلا وأغلق بابا بالإسمنت والأجور، وأن ما قام به السيد خالد (ل.) باعتباره ممثل الشركة المكترية باسمه وتوقيع غير مقام العقار بالمقارنة مع تصميمه، وأصبح مهددا بالانهيار لا قدر الله، وأنهما بعد أن بعنا إليه إنذارا شبه قضائي تطبيقا للمادتين 8 و 26 من القانون رقم 49.16، يتوجهان إلى القضاء من أجل المطالبة بإفراغ الشركة المكترية في شخص ممثلها القانوني اعتمادا على السبب المذكور، لأجله يلتمسان قبول المقال شكلا وفي الموضوع الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للشركة المكترية في شخص ممثلها القانوني والمسؤول عنها السيد خالد (ل.) وهي شركة (ف. 2.) هي ومن يقوم مقامها، وأمتعتها من المحل التجاري المكرى لها برقم [العنوان] الدار البيضاء تطبيقا لنص المادتين 8 و 26 من القانون رقم 49.16 مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والصائر والأمر باستعمال القوة العمومية عند الاقتضاء واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة قضائية تسند إلى أحد الخبراء المختصين في مادة البناء مع حفظ حقهما في الاطلاع والتعقيب ، وأرفقا المقال بصورة من شهادة الملكية ونسخة من محضر معاينة ونسخة من إنذار مع محضر تبليغه.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها والتي ورد فيها بأن محضر المعاينة المنجزة من طرف المفوضة القضائية السيدة كوثر (ز.) والتي يعتمدها المدعيان في مقالهما كوسيلة إثبات قد جاء مجردا وخاليا من أي وسيلة للإثبات، وأنه تضمن فقط تصريحات المدعيين وكذا تصريح السيد خالد (ل.) مثل شركة (ف. 2.) الذي أكد فيه بأنه لم يقم بأي تغيير على العين المكترية مضيافا بخصوص الباب المبين بالأجور والإسمنت، أن عون التنفيذ هو من قام ببناء الباب المذكور، ومن تم يبقى المقال المرفوع غير ذي أساس، والدعوى في مجملها لا يقصد منها سوى التضييق عليها في شخص ممثلها القانوني ، وتكبتها مزيدا من الأضرار كما يتضح من خلال الرجوع لمجموعة من الأحكام وهي حكم تحاري صادر في ملف عدد: 2014/8206/1094 وملف تجاري استئناف عدد: 2016/8206/1538 قرار عدد 513 بتاريخ 2016/09/21 قضى بإلغاء الحكم المستأنف، والحكم من جديد برفض الطلب الرامي إلى

المصادقة على الإنذار بالإفراغ وملف تحاري عدد: 2016/8206/6650 قضى ببطان الإنذار وملف تحاري عدد 2018/8206/2467 قضى بالتنازل عن الدعوى من طرف المدعي نظرا لكون المحكمة قررت رفع التعويض إلى مبلغ 4500.000.00 درهم وبناء على خبرة الذي أسندت للخبير (ب.) الذي حصر مبلغ التعويض في 2.600.000.00 درهم مما يتضح معه أن المدعيان يحاولان، وبشتى الوسائل التقاضي بسوء نية لا لشيء سوى للأضرار بها وشركته ملتصقا بالتصريح والقول بإبطال الإنذار نظرا لانعدام السبب المعتمد فيه والحكم تبعا لذلك برفض الطلب لانعدام الحجة وتحميل المدعيين الصائر.

وبناء على مذكرة تعقيب مدلى من قبل نائب المدعيان جاء فيها أن محضر المعاينة واضح كونه أكد معاينة المفوضة القضائية بعينها هي وعلى ما وقفت عليه شخصيا وجود كسر على مستوى "البودرة" من الأعلى، كما عاينت وجود باب مغلق بالإسمنت والأجور، وأن ما أكد صحة محضر المعاينة هو الممثل القانوني خالد (ل.) نفسه الذي لم ينف وجود الكسر والتغييرات الجذرية بل نسبها إلى مأمور إجراءات التنفيذ مع العلم أن مأمور الإجراءات ليس بإمكانه نهائيا إحداث تغييرات جذرية بالعقار، ملتصقا رد ما ورد مذكرة جواب والحكم وفق المقال الافتتاحي للدعوى.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 2413 بتاريخ 02/12/2021 الذي قضى بإجراء خبرة إجراء بواسطة الخبير السيد عزيز (ف.) والذي أودع تقريره وخلص على أنه تمت معاينة العقار المشتمل للمحل التجاري موضوع الدعوى وكانت المعاينة مطابقة مع التصميم المودع بالملف التقني بالمحافظة العقارية، كما أنه خلال المعاينة لم يتم رصد أي تغييرات أو إزالة للأعمدة وروافد المتواجدة بالمحل.

وبناء على المذكرة المدلى بها بعد الخبرة من قبل نائب المدعيان والذي عرض فيها ان الخبير لم ينف بالمهمة المسندة إليه، لأن المكترية غيرت معالم المحل وأغلقت بابا بكامله وكسرت أعلى بودرة تعد من ركائز العقار، وانه تسلم منه معاينة قضائية تفيد وجود كسر على مستوى البودرة من الأعلى ووجود باب مغلق بالاسمنت، وأنه قام ببناء الحائط بالأجور والاسمنت، لذلك التمس الحكم بإجراء خبرة مضادة واستبعاد الخبرة المنجزة لعدم تقيده بالنقط المقررة في الحكم التمهيدي.

وبناء على مذكرة بعد الخبرة لنائب المدعى عليها والذي التمس المصادقة على تقرير الخبرة والحكم برفض الطلب تبعا لذلك.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه عبد الفضيل (ع.) والسيدة خديجة (ل.) و جاء في أسباب استئنافهما أن ما يعاب على الحكم المستأنف أن المحكمة المصدرة له لم تعلقه بمقبول وذلك لما ثبت تقرير خبرة معا على الرغم من إثارة هذا الدفع بصفة نظامية بموجب المستنتجات في اعقاب الخبرة إلا أن محكمة الدرجة الأولى استنكفت عن الجواب وأحجمت عن الرد على الرغم من جديته وسوف يثبت بعد الاطلاع على محضر المعاينة و الاستجواب المنجز من طرف المفوضة القضائية كوثر (ز.) القضائي عدد 2017-1109-22421 بناء على الأمر القضائي بتاريخ 01-08-2017 والمرفق بصور أن المستأنف عليها أنجز أعمال هدم وتغيير حيث عاينت المفوضة القضائية حينه كسر على مستوى " البودرات " بالإضافة إلى وجود طوب وإسمنت من مخلفات الهدم والتمسا بمعرض مستنتجاتهما في اعقاب الخبرة إجراء خبرة قضائية متمسكين بالتناقض الكبير بين المعاينة القضائية وما وتقته و ما جاء به السيد الخبير في تقريره إلا أن محكمة البداية اعتبرتها تواجهاية وبحضور الأطراف وهو ما يبرر اعتمادها و المصادقة عليها وذلك بدون تعليل قضائيا وبدون بيان أسباب الخبرة المضادة على الرغم من ثبوت جدية قيام الموجبات الداعية إلى الاستجابة إليه مما يكون بذلك قضائه الموازي لعدم لاعتماد خبرة على علتها ، ملتصقا بقبول الطلب شكلا وموضوعا أساسا بإلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي، بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وفق الملتصق بالمقال الافتتاحي واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة قضائية مضادة للوقوف على حقيقة الأشغال التي قام بها المستأنف عليه والتي غيرت تماما معالم المحل بدون إذن منهما مع حفظ حقهما في الإدلاء بمستنتجاتهما بعد الخبرة و بتحليل المستأنف عليه الصائر. أرفق المقال بنسخة عادية من الحكم المطعون فيه عدد 3057 ونسخة من الأمر التمهيدي المطعون فيه .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها والتي أوضحت أنه بعد فتح المحل موضوع النزاع من طرف المدعي حيث تم الدخول الى المحل موضوع النزاع ومعاينة أبعاده وما شمله المحل من الحيطان والأعمدة والروافد (بودرات)

حيث خلص الخبير في تقريره الى وأن المحل مطابق للتصميم المودع لدى المحافظة العقارية وان التغييرات المزعومة لا تستند الى أي أساس ، وان الخبير بعد و قوفه على عين المكان ودخوله الى المحل والطواف به تبين ان العقار في جميع ابعاده لازال على حالته، ولم يلاحظ أي تغيير على العين المؤجرة ،وعليه يبقى ما أثير من ادعاء كون المحل طاله التغيير لا يستند إلى أي أساس من القانون ، ملتزمة رد الاستئناف المرفوع، والقول تبعا لذلك بتأييد الحكم المتخذ وتحميل المستأنف الصائر.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفان بواسطة نائبيهما و اللذان أوضحا أن المستأنف عليها تتمسك من خلال مذكرتها الجوابية بالخبرة المنجزة من خلال المرحلة الابتدائية، وأن الواضح و البين من خلال وثائق الملف أن الخبرة المتمسك بها من طرف المستأنف عليها طعنا فيها خلال المرحلة الابتدائية بكونها لم تجب على النقاط المحددة في الحكم التمهيدي الصادر في النازلة وهي النقاط التي لم تجب عليها المحكمة الابتدائية على الرغم من إثارها بصفة نظامية، وأن التقرير المنجز خلال المرحلة الابتدائية حمل في طياته مجموعة من المحاباة التي تكذبها المعاينة القضائية المنجزة من طرف السيدة المفوضية القضائية كوثر (ز). بناء على الأمر الصادر بتاريخ 01/08/2017 في الملف عدد:22421-1109-2017 و التي أنجزت مع أخذ صور التي تبين على أن المستأنف عليها أنجزت أعمال هدم و تغيير تمثلت في كسر " البودرات " بالإضافة إلى معاينة السيدة المفوضية القضائية كوثر (ز). مجموعة من مخلفات الطوب و الاسمنت ، وأنه على الرغم من هذه القرائن التي اعتمدها للطعن في موجبات الخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية و التناقض الكبير بين ما ضمن بمحضر المعاينة وتقرير السيد الخبير فإن المحكمة لم تستجب إلى دفوعهما ولم تأمر بإجراء خبرة مضادة من أجل التحقق من واقعة التغيير و الهدم وأنه نظرا للقرائن المشار إليها أعلاه و نظرا لتمسكهما بمحضر المعاينة المنجزة من طرف السيدة المفوضية القضائية كوثر (ز). ونظرا لعدم منازعة المستأنف عليها في محضر المعاينة وعدم الطعن فيه فإنهما يلتزمان الأمر بخبرة ثانية للوقوف على حقيقة الأشغال التي قامت بها المستأنف عليها و التي غيرت تماما معالم العين المكراة بدون إذن منهما ، ملتزمان رد جميع دفوع المستأنف عليها و الحكم وفق المقال الاستئنافي.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها والتي أوضحت أن المستأنفين أدليا بمذكرة تعقيب تمسكا بموجبها بطلب رام إلى الحكم وفق الطلب ، وان الحكم القاضي برفض الطلب لم يصادف الصواب اعتبارا لكونه اعتمد في مطالبهما على خبرة مطعون فيها ، وأنه خلافا ما جاء بتعقيب المستأنفين فان الخبرة المنجزة تمت بحضور الطرفين ، واحترمت جميع النقاط الواردة بالحكم التمهيدي الصادر عن المحكمة التجارية كما خلصت الى أن المحل التجاري مطابق للتصميم المودع لدى المحافظة العقارية وان العقار لم يلاحظ عليه أي تغيير وان ما أثير بشأن الخبرة لا يستند إلى أي أساس مما يستوجب معه التصريح برد الاستئناف ، ملتزمة رد الاستئناف المرفوع وتأييد الحكم المتخذ و تحميل المستأنف الصائر.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 15/09/2022 حضرها نائبا الطرفين فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 29/09/2022 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنان أوجه استئنافهما تبعا لما سطر أعلاه.

وحيث إن السبب المؤسس عليه الإنذار موضوع النازلة هو احداث تغييرات جذرية بالمحل طالت مستوى إحدى الأعمدة الأساسية وغلق باب بالاسمنت واحداث الحفر وأبنية غيرت معالم تصميم العقار وأصبح مهددا بفعلها واستدلا لاثبات السبب المذكور بمحضر معاينة، وأن المحكمة مصدره الحكم المستأنف وللوقوف على حقيقة الوقائع المدعى بشأنها قررت إجراء تحقيق بواسطة خبرة عهدت مهمة القيام بها الى الخبير السيد عزيز (ف.) الذي أنجز تقريراً خلص فيه أنه تمت معاينة المحل المدعى فيه وأن المعاينة كانت مطابقة للتصميم المودع بالملف التقني بالمحافظة العقارية وأنه ومن خلال المعاينة لم يتم رصد أي تغييرات أو إزالة للأعمدة و الروافد المتواجدة بالمحل ، وأن المحل مطابق للتصميم المودع لدى المحافظة، ولأن ما خلص إليه الخبير من نتيجة جاء بعد معاينته للمحل باعتباره من ذوي الاختصاص "مختص في الهندسة المدنية " وكذا بعد الاطلاع على الملف التقني الخاص بالمدعى فيه والمودع

بالمحافظة العقارية ومقارنته بالحالة الراهنة التي عليها العقار ، و بذلك يكون الخبير قد وقف على عدم وجود أي تغييرات مخالفة للتصميم المتعلق بالمحل المكترى بما فيها تلك المؤسس عليها الإنذار موضوع النزلة ، وأن ما جاء في محضر المعاينة يبقى غير كاف لإثبات خلاف ما خلص إليه الخبير على اعتبار أن هذا الأخير مختص في شؤون البناء مما يبقى معه السبب الذي بني عليه الإنذار والمتعلق بإحداث تغييرات جذرية غير مبرر قانونا ، وصادفت المحكمة مصدرة الحكم الصواب لما قضت برفض الطلب ، وأنها لم تكن ملزمة للقيام بالمزيد من التحقيق بإجراء خبرة أخرى بالنظر الى النتيجة التي توصل إليها الخبير وعدم كفاية محضر المعاينة في إثبات صحة السبب ، كما أن هذه المحكمة واستنادا الى عدم ثبوت ما يخالف ما خلص إليه الخبير من خلاصة من عدم رصده لأي تغييرات بالمحل فإنه لا مبرر لإجراء خبرة أخرى .

وحيث إنه تبعا لذلك يتعين تأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس.

وحيث يتعين تحميل الطرف المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفين الصائر .