

**Bail commercial : le silence  
prolongé du bailleur face aux  
modifications des lieux loués  
vaut consentement tacite et fait  
obstacle à la résiliation du bail  
(CA. com. Casablanca 2019)**

Identification			
<b>Ref</b> 71855	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1545
<b>Date de décision</b> 20190410	<b>N° de dossier</b> 2018/8206/1714	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux		<b>Mots clés</b> Tolérance du bailleur, Succession de locataires, Silence du bailleur, Résiliation du bail, Rejet de la demande, Preuve, Obligations du preneur, Modification des lieux loués, Consentement tacite du bailleur, Bail commercial	
<b>Base légale</b> Article(s) : 38 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 26 - 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		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande de résiliation de bail commercial pour modifications non autorisées des lieux loués, le tribunal de commerce avait écarté la demande au motif que le manquement du preneur n'était pas établi. L'appelant soutenait que la démolition d'un mur porteur et la fusion du local loué avec un local voisin, même antérieures à l'acquisition du droit au bail par le preneur actuel, constituaient un manquement grave justifiant la résiliation. La cour d'appel de commerce, après avoir constaté par expertise que les modifications litigieuses remontaient à une période bien antérieure à l'entrée dans les lieux du preneur, retient que le silence prolongé du bailleur, qui résidait à proximité des lieux, constitue une présomption de son consentement aux travaux. Au visa de l'article 38 du dahir formant code des obligations et des contrats, la cour considère que cette absence d'opposition, en l'absence de juste motif justifiant son silence, vaut approbation des modifications. Dès lors, le bailleur ne peut plus se prévaloir de ces faits anciens pour fonder sa demande en résiliation. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد احمد (ن.) بواسطة دفاعه بتاريخ 22/03/2018 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 4/12/2017 تحت عدد 11189 ملف عدد 8287/8206/2017 و القاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع برفضه وبتحميل رافعه الصائر

حيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف

وحيث إن المقال الاستثنائي مستوفي للشرطة الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المدعي تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه انه يملك المحل التجاري الكائن بقيسارية التازي رقم 51 الجديدة و الذي يستغله السيد محمد (ف.) على وجه الكراء و أنه فوجئ بقيام المكثري السيد محمد (ف.) بهدم جدار فاصل بين المحل التجاري المكثري للمدعى عليه وبين محل مجاور له الذي يكرهه للغير بدوره فأصبح المحلان يشكلان محلا واحدا, وان اما هذا التعدي على حقوقه كمالك بادر إلى توجيه إنذار بالإفراغ إلى السيد محمد (ف.) منحا إياه أجل ثلاثة أشهر وهو الانذار الذي توصل به بتاريخ 19/04/2017 بواسطة القضائي عبد العزيز (ع.) , وان المكثري ورغم مرور أجل ثلاثة أشهر المحددة له في الانذار لم يعمل على إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه إذ لا يزال محل المدعي مدمجا مع محل آخر , وهو ما يتأكد من خلال محضر معاينة و استجواب منجز من طرف المفوض القضائي السيد سعيد (ب.) بتاريخ 31/07/2017 , لأجل ذلك يلتمس التصريح بالمصادقة على الانذار بالإفراغ المبلغ للسيد محمد (ف.) عليه بتاريخ 19/04/2017 و الحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين المدعي و المدعى عليه و الحكم على هذا الاخير هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بقيسارية التازي الرقم 51 الجديدة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500.00 درهم عن كل يوم تأخير و بشمول الحكم بالنفاذ المعجل و بتحميل المدعى عليه الصائر .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بجلسة 13/11/2017 والتي دفع فيها بان المدعي يزعم بانه قام بهدم الجدار الفاصل بين محله و محل مجارو له بقيسارية التازي وان هذا الإدعاء غير صحيح ذلك بان المدعى عليه منذ شغله للمحلين و هما على حالتهم الحالية و ليس بينهما أي جدار فاصل و انه لم يقم بتاتا بهدم أي جدار و الذي لم يكن موجودا أساسا منذ ان وجدت قيسارية التازي الجديدة , وانه لا يوجد بها محلات أخرى على هذه الشاكلة , وانه بالرجوع لمحضر المعاينة و إثبات حال مرفق بهذه المذكرة سيتبين بان الشهود اللذين استمع إليهم المفوض القضائي المنتدب من طرف المحكمة الابتدائية الجديدة يؤكدون على ان المدعى عليه اشترى الأصل التجاري للمحل موضوع النزاع و انتقل إليه على حالته الآتية و لم يكن يفصل بينه وبين المحل رقم 50 أي جدار , وذلك منذ ما يفوق ثلاثين سنة , وانه بحضر معاينة و إثبات حال نجد ضمن المصرحين فيه السيد العربي (ق.) و الذي كان تشتغل بالمحل موضوع النزاع رقم 51 من مالكيه اللذان باعاه للمدعي سنة 2009 والذي يقر من خلاله بانه دخل للمحل على حالته هذه و لم يقم بأي تغيير او هدم على المحلين , وانه يدلي بلفيف عدلي يشهد شهوده بان المدعى عليه لم يقم بأي تغيير بالمحل التجاري , أعلاه طالبا الحكم أساس بعدم قبول الطلب و احتياطيا برفضه . وارفق المذكرة بلفيف عدلي و بإشهاد مكتوب صادر عن شخص يدعى مصطفى (ز.) .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد احمد (ن.) وجاء في أسباب استئنافه، ان المحكمة التجارية اعتبرت ان السبب الذي بني عليه الإنذار بالإفراغ المطلوب المصادقة عليه غير قائم بعله ان المستأنف لم يعزز طلبه باي سند يثبت صحة السبب، وان ما ذهب اليه المحكمة التجارية ينطوي على تناقض بين وعلى عدم المام تام بجميع معطيات النازلة، وان ما اغفلته المحكمة التجارية هو ان الأمر لا يتعلق بمحلين في ملك المستأنف وقام المكتري بدمجهما، بل يتعلق الامر بمحل واحد في ملك المستأنف ومحل اخر في ملك شخص اخر قام المكتري بخدم الجدار الفاصل بينهما معا بحيث اصبحا محلا واحدا، ومن تم غابت المعالم المحددة لمحل المستأنف ، ومن جهة أخرى ان واقعة ازالة الجدار الفصل ثابتة في النازلة باقرار المستأنف عليه نفسه ومن تم يحق التساؤل كيف اعتبرت المحكمة التجارية ان السبب الذي بني عليه الانذار غير قائم بالرغم من اشارتها لمحضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي سعيد (ب.) ، وان دمج محل المستأنف بمحل اخر في ملك الغير يشكل اعتداء واضحا على حق الملكية الذي هو حق دستوري ويعتبر خرقا خطيرا لعقد الكراء ومن تم يتجلى للمحكمة الموقرة ان التجارية لم تصادف الصواب عندما اعتبرت ان السبب الذي بني عليه الانذار غير قائم ، ملتصقا بالتصريح بالغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي التصريح بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للسيد محمد (ف.) عليه بتاريخ 19/4/2017 والحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين المستأنف والمدعى عليه والحكم على هذا الأخير هو ومن يقوم مقامه بافراغ المحل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 عن كل يوم تاخير وتحميل المستأنف عليه الصائر، وادلى بنسخة طبق الأصل من الحكم المستأنف

بناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 13/11/2017 جاء فيها ان المستأنف عليه ومنذ شغله للمحلين وهما على حالتها الحالية وليس بينهما اي جدار فاصل، وانه لم يحم بتاتا بهدم اي جدار وانه لم يكن موجودا اساسا منذ ان وجدت قيسارية التازي بمدينة الجديدة وانه يوجد بها محلات اخرى على هذه الشاكلة، وانه بالرجوع الى محضر المعاينة واثبات الحال المرفق بالمذكرة الجوابية للمستأنف عليه خلال المرحلة الابتدائية، ستلاحظ المحكمة بان الشهود الذين استمع اليهم المفوض القضائي المنتدب من طرف المحكمة الابتدائية بالجديدة، يؤكدون بكون المستأنف قد اشترى الأصل التجاري للمحل موضوع النزاع وانتقل اليه حق الكراء للمحل رقم 51 وهو على حالته الأنية ولم يكن يفصل بينه وبين المحل رقم 50 اي جدار وذلك منذ التحاقهم بالقيسارية ولمدة تفوق 30 سنة، كما انه وبنفس المحضر الذي نجد من ضمن مصرحيه البائع للمستأنف عليه المسمى العربي (ق.) والذي كان يشغل المحل موضوع النزاع رقم 51 من مالكيه اللذان باعاه للمدعي سنة 2009 والذي يقر بكونه ولمدة تفوق الثلاثين سنة وهي مدة تواجهه بالقيسارية والمحلين على حالتها وان المستأنف عليه لم يحم باي تغيير او هدم او تعديل على المحلين، وان المستأنف عليه ادلى لمحكمة الدرجة الأولى بلفيف عدلي يشهد شهوده بكون المستأنف عليه ومنذ ان اكترى المحلين معا واستغلها في حرفة الخياطة وبيع الجلابيب لم يحدث بهما اي تغيير ولم يحم بهدم اي جدار كان يفصل بينهما وعلى هذه الحالة عرفوها وبقيا عليها الى الآن بالإضافة الى اشهاد صادر عن رئيس جمعية (إ.) بقيسارية التازي يشهد من خلاله بكون الدكانيين رقمي 50 و 51 ومنذ ان اكتراهما المستأنف عليه واستغلها في الخياطة وبيع الجلابيب لم يحدث بهما اي تغيير ولم يحم بهدم اي جدار كان يفصل بينهما وانهما على حالتها الحالية وبقيا عليها الى الآن، وان المسمى احمد (ن.) قد اشترى سنة 2009 المحل رقم 51 الذي يشغله المسمى محمد (ف.) على وجه الكراء حاليا ومن قبله المسمى العربي (ق.) على هذه الوضعية اي انه مدمج مع المحل رقم 50 ولا يفصل بينهما اي حاجز او جدار وهو عالم بهذه الوضعية معاينة واطلاعا والمخالطة بحكم انه من رواد قيسارية التازي منذ القدم، ملتصقا بالتصريح بتأييد الحكم المستأنف واحتياطيا الأمر باي اجراء من اجراءات التحقيق ومع ما يترتب عن ذلك قانونا، وادلى باشهادان مصححا للإمضاءات.

بناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 03/10/2018 جاء فيها ان ناول ما ستلاحظه المحكمة هو ان المستأنف عليه يقر فعلا ان محل المستأنف الحامل لرقم 51 قد تم دمج بمحل تجاري اخر في ملك شخص اخر وهو المحل الحامل لرقم 50، وان ما يتدرج به المستأنف عليه من انه اشترى الحق في الكراء بالنسبة للمحلين سنة 2009 وهما على حالتها اي مدمجين مع بعضهما، ومن جهة ان حلول المستأنف عليه محل المكتري السابق في الحقوق والإلتزامات يجعله مسؤولا عن الإخلال الذي يمكن ان يكون المكتري السابق قد ارتكبه اي بصيغة اخرى ان شراءه للأصل التجاري لا يمكن ان يطهر او يضيفي المشروعية على وضع قائم غير قانوني وينطوي على خرق للإلتزامات المكتري، ومن جهة اخرى ان المستأنف وبمقتضى الإنذار الموجه للمستأنف عليه طالبه في البداية بارجاع الحالة الى ما كانت عليه وان رفضه الإنصياح للإنذار وارجاع الحالة الى ما كانت عليه يعتبر بدوره خرقا للإلتزامات القانونية

كمكتري وان المستأنف وبعد انقضاء الأجل الممنوح له بهذا الخصوص كان محقا في المطالبة بفسخ عقد الكراء، وانه من كل هذه المعطيات يتجلى للمحكمة ان واقعة الإعتداء على حق ملكية المستأنف للمحل التجاري رقم 51 ثابتة وان رفض المكتري تصحيح الوضعية وتدارك ورفع الضرر او الإعتداء المذكور يشكل خرقا خطيرا لعقد الكراء يعطي للمستأنف كامل الحق في طلب فسخه، ملتصا بالحكم وفق ملتصاته المفصلة في مقاله الإستئنافي، وادلى بصورة من قرار محكمة النقض بتاريخ 21/11/1990.

و بناء على المذكورة بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 27/03/2019 جاء فيها انه بالنسبة لواقعة دمج محل العارض رقم 51 بالمحل المجاور له فإن الخبيرة (ح.) وقفت على أن الأمر محليه كان منفصل عن المحل المجاور له وأن آثار هدم الجدار الفاصل لا زالت ظاهرة وموجودة وهي مكسوة بكونتر بلاكي في السقف والجدران ، وفي هذا الاطار أرفقت الخبيرة تقريرها بتصميم سلمه لها العارض يؤكد واقعة كون انفصال المحلين بواسطة "جدار حامل" أي جدار هيكلي تمت ازالته، ومحاولة منها لدفع المسؤولية عليه عمدت الخبيرة الى تنصيب نفسها محل المحكمة، وقامت في تجاوز واضح لمقتضيات الحكم التمهيدي بالاستماع لأشخاص لا علاقة لهم بالنزاع، وأكثر من ذلك أنجزت محاضر لهم واستندت على تصريحاتهم لنفي أية مسؤولية للمستأنف عليه عن هدم الجدار، وأنه فضلا عن خروجها عن مهمتها بهذا الخصوص فإن ما اورده لا تأثير له بتاتا عن معطيات النازلة وليس من شأنه الزام المحكمة في شيء طالما أن الفصل في هذه الأمور تنظمه مقتضيات قانونية واضحة، وأنه ما دام أصبح من الثابت أن محل العارض ادمج بالمحل المجاور في اعتداء صارخ على الحق في الملكية الذي تضمنه مقتضيات دستورية وتحميه مقتضيات القانون العقاري فإن هذا الفعل هدم الجدار ودمج المحلين يعتبر خطأ جسيما من طرف المكتري يبرر افراغه من المحل، وأن تمسك المستأنف عليه بكونه اشترى الاصل التجاري على حالته لا يعفيه بتاتا من المسؤولية طالما أنه يعتبر خلفا خاصا للمكتري السابق، ولا يخفى أن مشتري الاصل التجاري كما ينتقل اليه الحق في الكراء من البائع ويستفيد من جميع الامتيازات التي كان يتمتع بها سلفه من بينها السومة الكرائية المنخفضة وغيرها، فإن المنطق يفرض تحمل كامل المسؤولية بخصوص الالتزامات والمسؤوليات عن الاخطاء التي يكون قد ارتكبها المكتري السابق، وأنه لا يمكن لأي مكتري الاخلال بالتزاماته التعاقدية اتجاه المكري التهرب من اثار إخلاله عبر تفويت اصله التجاري أو حقه في الكراء للغير وهو امر لا يقبله المنطق السليم، وأن القول من حق العارض الدفاع عن حق ملكيته سواء ضد المكتري السابق أو ضد المستأنف عليه او حتى ضد شخص ثالث يمكن أن يفوت له الاصل التجاري في ما بعد ، وأنه يجدر الاشارة الى ان العارض لم يطالب بفسخ عقد الكراء إلا بعدما طالب المستأنف عليه بارجاع الحالة الى ما كانت عليها ، وأن رفضه القيام بذلك يعتبر اساس الدعوى وبسبب من الاسباب المشروعة لطلب الفسخ. لذلك يلتمس الحكم وفق ملتصاته المفصلة في مقاله الاستئنافي.

و بناء على المذكورة التعقيبية بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 27/03/2019 جاء فيها أن الخبيرة خلصت في تقريرها وأنه استنادا على المعاينة وتصريحات الشهود أنه لم يحدث اي تغيير ولم يتم ازالة اي حائط فاصل بين المحل رقم 50 والمحل 51 ابان ربط العلاقة الكرائية سواء مع المكتري السابق أو مع العارض من بعده وان هذا الاخير اكرى المحل 51 وهو مدمج مع المحل رقم 50، وبالتالي فإن العارض ومنذ شغله للمحلين وهما على حالتها الحالية، وليس بينهما أي جدار فاصل ، وأنه لم يحم بتاتا بهدم اي جدار لذلك يلتمس التصريح بتأييد الحكم المستأنف مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 27/03/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 10/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه المسطرة أعلاه.

حيث نعى الطاعن على محكمة البداية خرق مقتضيات المادة 26 من قانون 49.16 وعدم اعتبار التغييرات الواقعة بالمحل التجاري المكري للمستأنف عليه وواقعة إدماج محلين تجاريين رغم عدم ملكيته للمحل التجاري الثاني وهدم الجدار الفاصل بينهما .

حيث بالمقابل تمسك المستأنف عليه بأنه اقتنى المحل التجاري موضوع الانذار بالافراغ على حالته ولم يسبق له أن أجرى عليه أي

تغييرات أو قام بهدم الجدار الفاصل بين المحليين وأنه يتواجد بهذا المحل منذ سنة 2009 وعزز دفوعاته بلفيف عدلي .

حيث لجأت المحكمة إلى إجراء من إجراءات التحقيق وامرت بإجراء خبرة أسندت المهمة القيام بها إلى الخبيرة مينة (ح.) والتي خلصت في تقريرها الذي استوفى كل مقتضيات المادة 63 وما يليها من قانون المسطرة المدنية إلى إثبات واقعة إدماج المحليين الحاملين للرقم 50 و 51 في محل واحد يستغلها المستأنف عليه ، كما أكدت على أن الرسم العقاري للمركب التجاري "فسارية التازي" لا يتوفر على اية تصاميم باعتبار ان البناية مشيدة سنة 1916 كما أفادت أن المحليين لم يكونا مندمجين بل منفصلين بحائط يبلغ سمكه تقريبا 0.70 سنتم كما خلصت الى كون التغييرات ترجع الى حوالي سنة 2000 .

وحيث إن مقتضيات المادة 38 من ق.ل.ع تنص على "انه يسوغ استنتاج الرضى او الإقرار من السكوت اذا كان الشخص الذي يحصل التصرف في حقوقه حاضرا او اعلم بحصوله على وجه سليم ولم يعترض عليه من غير ان يكون هناك سبب مشروع يبرر سكوته "

وحيث إنه لا جدال أن المكثري الحالي يحل محل المكثري السابق بالحقوق والالتزامات وأن واقعة إدماج المحليين وهدم الحائط المشترك بينهما رغم كون كل محل يحمل رسم عقاري مخالف ويعود لمالك مختلف عن الآخر فالثابت من معطيات النازلة والمستندات المرفقة أن التغييرات المحدثة تعود لسنوات خلت كما أثبت ذلك الخبرة العقارية المأمور بها أي من سنة 2000 وكون الطرف المستأنف يقيم بنفس المدينة وبالقرب من المحل التجاري موضوع المنازعة ينهض كقرينة على سكوته طيلة هذه المدة وعلمه وموافقته على هذه التغييرات وهو ما يجعل التعليل الذي استندت إليه محكمة البداية سليم ويبقى الاستئناف غير ذي أساس مما يستوجب رده وتأبيد الحكم المستأنف بمصادفته الصواب.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا .

في الشكل:

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر .