

**Bail commercial : les  
modifications mineures des lieux  
loués, inhérentes à l'activité du  
preneur, ne justifient pas la  
résiliation du bail (CA. com.  
Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 59197	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5881
<b>Date de décision</b> 20241127	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/4200	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Rejet de la demande d'éviction, Obligations du preneur, Modifications mineures, Modification des lieux loués, Loi 49-16, Infirmité du jugement, Constat d'huissier, Charge de la preuve, Bail commercial, Absence d'atteinte à la sécurité de l'immeuble	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'éviction d'un preneur pour modifications non autorisées des lieux loués, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualification des travaux et la charge de la preuve de leur imputabilité. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour motif grave fondé sur l'installation d'une porte et de matériel de restauration.

La cour retient d'abord que le bailleur, sur qui pèse la charge de la preuve, ne démontre pas que la création d'une porte soit imputable au preneur, faute notamment pour le contrat de bail de contenir un état descriptif des lieux. Elle juge ensuite, en application de l'article 8 de la loi 49-16, que les changements non autorisés ne justifient l'éviction que s'ils portent atteinte à la sécurité de l'immeuble ou aggravent les charges du propriétaire, ce qui n'est pas établi.

Dès lors, l'installation d'une rôtissoire, de tables et de chaises doit être qualifiée de modification mineure inhérente à l'exercice de l'activité commerciale autorisée, et non de motif grave d'expulsion. Le jugement entrepris est par conséquent infirmé et la demande d'éviction du bailleur rejetée.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد احمد (غ.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 26/7/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 08/01/2024 تحت عدد 62 ملف عدد 2471/8207/2023 و القاضي في الشكل بقبول الطلب في الموضوع بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2023/4/6 و بافراغ هذا الأخير هو او من يقوم مقامه من المحل المخصص للجزارة الكائن بحي المغرب العربي رقم 2850 تمارة وتحمله الصائر ورفض باقي الطلب.

و حيث قدم الاستئناف وفق للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرض فيه انه يملك العقار المسمى " مسيرة 2 مجموعة 3 B 112 ذي الرسم العقاري عدد 03/109386 الكائن بحي المغرب العربي رقم 2850 تمارة وأنه أكرى للمدعى عليه أحمد (غ.) محلا تجاريا مخصص للجزارة وذلك بموجب عقد كراء مكتوب وبسومة كرائية قدرها 5000 درهم شهريا.

وان هذا الأخير أدخل بينود العقد وقام بإدخال تغييرات هامة داخل وخارج المحل ودون موافقة كتابية من العارض وذلك بإضافة مشواة وكذا وضع كراسي وطابلات وشواية معدنية ومدخنة، كما قام بإحداث باب مجاور لباب المدخل الرئيسي لمنزل العارض. وأضاف انه أثبت هذه الواقعة بإجراء معاينة واستجواب من طرف المفوض القضائي بناء على أمر قضائي وأن المدعى عليه بلغ بالإنذار بواسطة المفوض القضائي بتاريخ 06/04/2023، الا انه لم يستجب لمحتواه بإفراغ المحل الذي يشغله على وجه الكراء رغم الأجل المنصوص عليه قانونا وهو ثلاثة أشهر لاجله فان العارض يلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه أحمد (غ.) بتاريخ 06/04/2023 وافراغ هذا الأخير من المحل المخصص للجزارة بحي المغرب العربي الرقم 2850 تمارة هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم تأخير، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل الصائر للمدعى عليه، وقد أرفق طلبه بنسخة من شهادة الملكية ونسخة من عقد الكراء ونسخة أمر قضائي مرفق بأصل محضر معاينة واستجواب ونسخة من الإنذار مع محضر التبليغ

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 2023/12/04 والتي أفاد من خلالها انه ولئن زعم المدعى ان العارض اخل بينود عقد الكراء الرابط بين الطرفين وقام بإدخال تغييرا داخل وخارج المحل دون موافقة كتابية من المكري وادلى على سبيل ذلك بمحضر معاينة واستجواب يفيد حسب زعمه وجود مشواة وكراسي وطابلات وشواية معدنية الا انه على فرض وجودها فانها تبقى أشياء توضع أمام المحل وليست بتغييرات من شأنها أن تؤثر على سلامة البناء، كما ان المدعى لم يثبت إحداث العارض لباب حديدي مجاور للباب الرئيسي ولم يثبت كذلك

مدى إضرار وضع هذه الاشياء الكراسي والطاولات والشواية المعدنية أمام المحل طبقا لما هو منصوص عليه في المادة 8 من القانون

رقم 49.16 مضييفا انه اكرتري المحل على حالته ولم يسبق ل له يسبق له ان قام باي تغييرات بالعين المكتراة و انه يدل بأصول اشهادات للجوار يؤكدون انه لم يقم باي تغييرات بالمحل موضوع الخصومة منذ كرائه وبالتالي فان السبب المؤسس عليه الإنذار غير ثابت في نازلة الحال عدم قبول الطلب شكلا ورفضه موضوعا. وأرفق مذكرته بأصول إشهادات.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعى التي أفاد فيها أن التصميم الهندسي ( PLAN ) للمحل موضوع النزاع لا يشير إلى وجود باب يتم الدخول منه إلى المحل المكترى له وإنما يتضمن فقط باب واحد وهو الباب الرئيسي للمنزل، وكذا مرابات ( كراجات و أن المدعى عليه و لتسهيل دخوله إلى المحل المكترى قام بإحداث باب اخر دون إذن كتابي ، كما انه لم يحترم بنود العقد الملزم للجانبين وسبب ضررا للعارض بسبب احداث باب للمحل والذي لا يوجد بالتصميم الهندسي للبنانية كما سبب ضررا للجوار بسبب الدخان المتصاعد من الشواية وكذا جمع اشخاص غرباء امام المحل.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

## أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بأن كل حكم يجب أن يكون معللا من الناحية القانونية تعليلا قانونيا وصحيحا و الا كان فاسد التعليل ، و أن فساد التعليل يكون موازيا لانعدامه، و ذلك أن العارض ينعى على الحكم الابتدائي من جهة أولى خرقة للقانون مع نقصان وفساد التعليل وعدم التطبيق السليم لمقتضيات المادة 8 من قانون كراء المحلات التجارية 49/16 على إعتبار أن المشرع المغربي وفي إطار المادة المذكورة أعلاه قد نص بصفة بصريحة على تسبب الإنذار للإفراغ بعدة أسباب ومن ضمنها إحداث تغييرات بالمحل ضمن البند 2 منها، وتغيير النشاط ضمن البند 3 من نفس المادة ، و إلا أنه قد أوجب ضمن السبب الأول أن يكون إحداث التغييرات بشكل يضر بالبنانية ويؤثر على سلامة البناء، وانه وبناء عليه وبرجوع المجلس إلى الإنذار المصادق عليه من طرف محكمة الدرجة الأولى سوف يتبين لكم كونه بني على إحداث تغييرات بالمحل وليس بتغيير النشاط المزاول خلاله ، وأنه لا داعي للتذكير في هذا الشق أنه شتان ما بين السبب الأول والسبب الثاني ، وأنه على هذا الأساس ومادام حسب تعليل محكمة الدرجة الأولى المشار إليه في أعلى المناقشة والذي قد أشارت من خلاله إلى إخلال العارض ببنود العقد وهو النشاط الممارس في المحل وهو نشاط الجزارة فقط ، فإنها تكون قد أساءت التعليل حينما قضت بالإفراغ لإحداث تغييرات بالمحل موضوع النزاع على إعتبار أنها قد جمعت بين السببين في سبب واحد وجعلت من تعليلها فاسد التعليل الموازي لانعدامه، مما يتعين معه التصدي بالغائه في هذا الشق، و كما أن العارض لا يجد بدا من التذكير من جهة ثانية أن المستأنف عليه لم يبني الإنذار المطلوب المصادقة عليه على تغيير النشاط المزاول حتى يمكن للأطراف وللمحكمة الابتدائية الموقرة مناقشته وإنما عزی سبب هذا الأخير إلى إحداث التغييرات بدون موافقة المالك، وأنه وبهذا الاعتبار وبناء على ما سبب عليه الإنذار فإن المستأنف عليه لم يستدل بأي حال من الأحوال ولو ببداية حجة على أن العارض هو من قام بإحداث الباب الحديدي المجاور للباب الرئيسي لباي منزله، وأنه لا داعي لإثارة الانتباه في هذا الصدد على أن الحجة على من إدعى طبقا لمقتضيات الفصل 399 من قانون الالتزامات والعقود وحينئذ على الطرف الآخر أن يثبت إنقضاؤه نفاذه وعدم ه إتجاهه طبقا لمقتضيات الفصل 400 من نفس القانون، وبالتالي يكون تعليل محكمة الدرجة الأولى حينما قضت بالإفراغ لإحداث تغييرات في المحل رغم عدم ثبوته فاسد التعليل الموازي لانعدامه وخارفا للمقتضيات القانونية المشار إليها أعلاه ، وانه بناء عليه فإن محكمة الدرجة الأولى قد قلبت بذلك عبئ الإثبات ويكون ما جاء في الوسيلة مبني على أساس ويتعين معه الحكم بالغائه تماشيا مع ما سارت عليه الاجتهادات القضائية الصادرة عن محكمة النقض

السبب الثاني: إنعدام التعليل خرقة لمقتضيات الفصلين 50 من قانون المسطرة المدنية والفصل 125 من الدستور المغربي : إن العارض يعيب على الحكم المستأنف من جهة ثانية خرقة المحكمة المصدرة للحكم لمقتضيات الفصلين 50 من قانون المسطرة المدنية والفصل 125 من الدستور المغربي المتعلقان بإنعدام التعليل، و ذلك أنه وإن كانت محكمة الدرجة الأولى ضمن تعليلها المضمن بحكمها المطعون فيه حاليا قد ناقشت إشهادات الجوار الذين يؤكدون أن العارض لم يقم بأي تغييرات بالمحل موضوع النزاع الحالي ،

و إلا أنه يبقى من البين من الحكم المرفق بنسخة منه طيه كون محكمة الدرجة الأولى لم تشر ضمن تعليلها إلى هذه الإشهادات وإلى دفع العارض المتمسك به بصفة نظامية ضمن مذكراتها وأمسكت عن الجواب وعن التعليل عنهم رغم ماله من تأثير على حكمها خصوصا وأنها بنت هذا الأخير على إحداث تغييرات رغم عدم ثبوتها ، فتكون تبعا لذلك قد خرقت قاعدة قانونية أمرة تم التنصيص عليها ضمن مقتضيات القانونية المشار لها أعلاه واللذان أوجبنا أن تكون جميع الأحكام معللة ، ملتصقا بقبول الطلب وموضوعا بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به لعدم قانونيته وبعد التصدي أساسا الحكم بعدم قبول طلبات المستأنف عليه لعدم ثبوت واقعة إحداث تغييرات بالمحل موضوع النزاع وإحتياطيا رفض الطلب و تحمیل المستأنف عليه الصائر

و بناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 16/10/2024 جاء فيها أولا : من حيث الرد على خرق مقتضيات المادة 8 من قانون 16/49 : انه زعم المستأنف على ان الحكم الابتدائي جاء فاسدا من حيث التعليل و الذي يكاد يكون موازيا لاتعدامه ، و أن الإنذار المصادق عليه من طرف محكمة الدرجة أنه بني على إحداث تغييرات بالمحل و ليس بتغيير النشاط المزاوم خلاله . كما زعم على ان العارض لم يدل بما يفيد على أنه هو من قام بإحداث الباب الحديدي المجاور للباب الرئيسي لباب منزله . كما اعتبر وضع كراسي و مشواة معدنية لا يمكن اعتبارها تغييرات قد طالت المحل المنازع بشأنه ، و أن العلاقة الكرائية ثابتة بمحرر مكتوب و أن المحل المكترى مخصص للجزارة فقط و ان محضر المفوض القضائي والذي يبقى حجة رسمية و الذي لا يمكن الطعن فيه إلا بالطرق القانونية ، و أن محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي أثبت فيه ما يلي : " بجانب المحل و تحت الغطاء الموجود أمامه توجد طاولات و كراسي ، كما توجد بجانب الغطاء شواية معدنية فوهة مدخنتها موضوعة داخل صندوق معدني متصل بالشواية ". كما عين بجانب المحل وجود باب مجاور لباب المدخل الرئيسي للمنزل المذكور ، وانه اعتبر المستأنف بمقاله على أن وضع مشواة معدنية وكذا وضع كراسي لا يمكن أن تعتبر بأي حال من الأحوال تغييرات مؤثرة على سلامة البنيان وتضر بالبنية ، و لكن ينبغي التذكير على أن الفصل 663 من ق ل ع ينص على أن المكترى يتحمل بالتزامين أساسيين وهما أن يدفع الكراء. و أن يحافظ على الشيء المكترى و أن يستعمله بدون إفراط أو إساءة وفق لإعداده الطبيعي أو لما خصص له بمقتضى العقد ، و أن لا يجوز للمكترى أن يستعمل العين المكراة في غير ما أعد له ، و أنه في حالة الاتفاق في عقد الكراء على عدم إحداث أي تغيير من طرف المكترى على العين المكراة إلا بإذن من المكري . أن إخلال المكترى بهذا الالتزام لا يترتب عنه فسخ العلاقة الكرائية إلا إذا كان التغيير المحدث من شأنه أن يلحق ضررا بالعقار أو يضيف التزامات ترهق كاهل المالك وفقا لمفهوم الفصلين 663 و 691 من ق ل ع و الفصل 11 من ظهير 1995/05/24 تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا و خرقت مقتضيات الفصل 230 من ق ل ع ، و ان العارض أنذر المستأنف استنادا إلى المادة 26 من قانون 16/49 و الذي ورد فيه في فقرته الثانية على أنه يحدد هذا الأجل في: خمسة عشر يوما إذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء أو على كون المحل آيلا للسقوط و إعادة بنائه أو ثلاثة أشهر إذا كان الطلب مبنيا على الرغبة في استرجاع المحل لاستعمال الشخصي أو لهدمه العقد توسعته أو تعليته أو على وجود سبب جدي يرجع لإخلال المكترى ببند العقد ، و أن المحل المكترى للمدعى عليه مخصص للجزارة فقط الشيء غير المتوفر في نازلة الحال و الذي يستلزم الموافقة المكري، و أن أي تغيير في البناء أو إضافة نشاط تجاري يشكل إخلالا من المستأنف بالتزاماته التعاقدية نقصان و فساد التعليل و عدم التطبيق السليم وحيث نعى المستأنف على الحكم الابتدائي خرقة للقانون مع لمقتضيات المادة 8 من قانون 16/49 ، وانه اعتبر المستأنف أن إحداث تغييرات بالشكل الذي يضر بالبنية و يؤثر على سلامة البناء هو السبب الوحيد الموجب للإفراغ ، و أن التعليل الوارد بالحكم و الذي اعتبر أن من شأن إحداث تغييرات في المحل و المتمثلة في وضع مشواة و كراسي دون إذن و موافقة المكري إتهال كاهل هذا الأخير و تعتبر إخلالا بمقتضيات عقد الكراء جاء معللا تعليلا سليما ومصادفا للصواب و لم يكن خارقا لمقتضيات المادة 8 من قانون 16/49 ، وناقش المستأنف واقعة الإثبات و أن المستأنف عليه لم يدل بأي بداية حجة ، و ان المحاضر التي يحررها المفوض القضائي هي حجة رسمية و لا يمكن الطعن إلا بالطرق القانونية ، و ان المفوض القضائي انجز معاينة واستجواب بالمحل المتنازع بشأنه و حرر محضرا أثبت وجود تغييرات على مستوى إحداث باب مجاور للباب الرئيسي ووجود طابلات وشواية معدنية ، و أن مزاعم المستأنف غير وجيهة و غير مرتكزة على أساس قانوني سليم مما يتعين ردها

ثانيا : من حيث الرد على خرق مقتضيات الفصلين 50 من قانون المسطرة المدنية و الفصل 425 من الدستور : و أن الأصل في الإثبات أنه ليس من النظام العام التعلقه بالخصوم الاماستثناء القانون على الوجوب أو اشتراط له شكلا معيناً ، و أن المحكمة لما لها من

سلطة تقديرية في تقييم الحجج المعروضة عليها ودفعات الخصوم فإن المحكمة غير ملزمة بالرد على جميع الدفع المقدمة لها إذا كانت غير جدية ، و أن الحكم الابتدائي لم يكن خارقا للمواد المذكورة ، و أن الحكم الابتدائي جاء معللا تعليلا سليما و مرتكزا و كافيا و صادف الصواب فيما ذهب إليه ، ملتصقا بما جاء بالمقال الاستثنائي من دفعات و مزايم و الحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و الصائر عن المستأنف

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 30/10/2024 جاء فيها من حيث خرق مقتضيات المادة 8 من قانون 16/49 : ذلك أن المستأنف عليه وإن إستفاض في الاستدلال بالاجتهادات القضائية التي تفيد كون إحداث تغييرات وإضافة نشاط تجاري يعدان سببان جديان – يرجحان إخلال المكتري بنود العقد إلا أنه بالمقابل لم يستطع الإجابة على دفع الطاعن المقدم بصفة نظامية والمتمثل في كون أن الإنذار بني على إحداث تغييرات بالمحل وليس بتغيير النشاط المزاوم خلاله، وأنه وبهذا الاعتبار وفي غياب الشروط الواجب إحترامها لصحة دعوى المصادقة على الإنذار والمنصوص عليها في المادة 26 من القانون رقم 49/16 وهي تسبب الإنذار بالسبب المراد إفراغ العين المكترة بناء عليه وبالتالي فإنه أحجم عن الجواب عن نقطة قانونية بعدما دعاة المجلس إلى ذلك، مما يعد إقرار منه بما ورد فيها تطبيقا لمقتضيات الفصل 406 من قانون الالتزامات والعقود. هذا من جهة. كما يجعل من الحكم الابتدائي الذي قضى بالإفراغ في إنعدام السبب الذي بني عليه ناقص التعليل الموازي لانعدامه، ويتعين معه تبعا لذلك رد ما أثير عن غير أساس والتصدي بإلغاء الحكم الابتدائي في ما قضى به. كما لا داعي للتذكير أيضا عن إحجامه عن الجواب عن ما أثير كونه لم يثبت أن العارض هو من قام بإحداث الباب الحديدي المجاور للباب الرئيسي لبنا منزله لاسيما وأن العارض أدلى بأصول إشهادات للجوار تنفي قيامه بأي تغييرات بالعين المكترة ، مما يكون معه قد خرق مقتضيات المادة 399 من قانون الالتزامات والعقود الذي يوجب الإثبات على من إدعى ويكون معه الحكم الابتدائي الذي قضى بإفراغ العين المكترة بدون إثبات السند الذي بني عليه ، الإنذار خارقا لمقتضيات قانونية صريحة يستوجب معه التصدي بالغائه مع الحكم برفض طلب الإفراغ الذي بني عليه. من حيث خرق مقتضيات الفصلين 50 من قانون المسطرة المدنية و 125 من الدستور المغربي: ذلك أن المستأنف عليه وإن حاول جاهدا الجواب عن هذه النقطة ، إلا أنه لم يفرق ما بين إنعدام التعليل والسلطة التقديرية للمحكمة على إعتبار أن المحكمة وإن كانت لها السلطة التقديرية في تقييم الحجج إلا أنها ملزمة بالتعليل عن ما أخذت به من حجج أو ردها، ملتصقا بالحكم وفق ما جاء في المقال الإستثنائي للعارض وتحميل المستأنف عليه الصائر

و بناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 13/11/2024 يؤكد فيها ما جاء في مذكرته السابقة و يلتمس الحكم برد ما جاء بالمقال لاستثنائي و تأييد الحكم الابتدائي.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 13/11/2024 فقرر اعتبار الملف جاهزا و حازه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 27/11/2024.

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك الطاعن بأوجه استئنافه المسطرة أعلاه.

و حيث صح ما نعه الطاعن على الحكم المطعون فيه عندما اعتبر التغييرات الملحقة بالعين المكترة و المتمثلة في احداث باب حديدي و إضافة مشواة و بعض الكراسي موجبة للإفراغ و الحال انه بالرجوع الى وثائق الملف يلقى ان الملف خال مما يفيد ان الطاعن هو من قام بإحداث الباب الحديدي المتمسك به من طرف المستأنف عليه سيما و ان عقد الكراء الرابط بين الطرفين و المتعلق بالعين المكترة لا يتضمن وصفا للاماكن المكترة حتى يمكن التحقق من كون الطاعن هو الذي قام بها امام انكاره لذلك بموجب مكتوباته هذا من جهة و انه من جهة ثانية فان المادة 8 من القانون 16-49 في فقرتها الثانية تنص على ان التغييرات الموجبة للإفراغ دون أي تعويض هي تلك التي تحدث دون موافقة المكري بشكل يضر البناية و يؤثر على سلامة البناء او يرفع من تحملاته الشيء الذي لم يتمكن المستأنف عليه من اثباته كما ان باقي التغييرات المتمسك بها و المتمثلة في وضع مشواة معدنية تحت الغطاء الموجود امام المحل بالاضافة الى

طاولات و كراسي لا تعدوا ان تكون تغييرات طفيفة يستلزمها طبيعة النشاط المزاولة بالمحل خاصة و ان اغلبية المحلات التي تزاوول نفس النشاط تتضمن مثل هذه التغييرات و التي لا تقع تحت طائلة المقتضيات المادة 8 المومأ اليها أعلاه و ان الحكم المطعون فيه الذي نحى خلاف ذلك يكون قد اساء تطبيق القانون مما يتعين معه اعتبار الاستئناف و الغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف.

في الموضوع : باعتباره و الغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليه الصائر.