

**Bail commercial : L'expulsion
pour modification des lieux loués
requiert la preuve de
l'imputabilité des travaux au
preneur et d'une atteinte à la
sécurité du bâtiment (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 58301	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5327
Date de décision 20241104	N° de dossier 2024/8219/4638	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Travaux non autorisés, Rejet de la demande, Rapport d'expertise, Obligations du preneur, Modification des lieux loués, Loi 49-16, Expulsion, Charge de la preuve, Bail commercial, Atteinte à la sécurité du bâtiment, Absence d'état des lieux descriptif	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'éviction fondée sur des modifications non autorisées des lieux loués, la cour d'appel de commerce examine les conditions de la résiliation du bail commercial au visa de l'article 8 de la loi n° 49-16. Le bailleur soutenait que toute modification sans son autorisation constituait un motif grave d'éviction, indépendamment de son incidence sur la solidité de l'immeuble.

La cour rappelle que pour justifier l'éviction sans indemnité, les changements doivent non seulement être non autorisés, mais également nuire à la construction, affecter sa sécurité ou augmenter ses charges. Or, elle retient sur la base du rapport d'expertise que les constructions extérieures litigieuses avaient été démolies par les autorités et que les modifications intérieures, consistant en un simple déplacement du comptoir et la suppression de cloisons non porteuses, n'affectaient nullement la sécurité de l'immeuble.

La cour ajoute qu'en l'absence d'état des lieux d'entrée, le bailleur ne rapporte pas la preuve que ces modifications, dont la date est indéterminée, sont imputables à la preneuse qui prétendait avoir loué le bien en l'état. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد عبد الحق (ز.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 30/08/2024 بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 6806 بتاريخ 05/06/2024 في الملف عدد 8752/8219/2023 و القاضي في منطوقه : في الشكل: بقبول الطلب.

في الموضوع: برفضه وتحميل رافعه المصاريف.

حيث ان ملف الدعوى خال مما يثبت تبليغ الحكم المستأنف للمستأنف مما يكون معه الاستئناف قد قدم وفق الصيغة القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد عبد الحق (ز.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 23/08/2023 يعرض فيها أنه يملك الرسم العقاري عدد: 74441/س و قد أكرى منه المحل التجاري الذي يوجد بأسفل العقار للمدعى عليها السيدة نادية (ب.) هذه الأخيرة عمدت الى إحداث تغييرات جوهرية به، و عمدت الى إقامة بنايات بداخله تتمثل في غرفة بها نافذة كبيرة وكذا إقامة بناء آخر "ضالة كيت" وكذا غرفة أخرى مسقفة بدعائم حديدية وكذا " ضالة كيت " أخرى وبها بلاكار كما اقامت تغييرات جوهرية بالجهة الخلفية للعقار عن طريق إقامة بناء بالاجور والحديد ثم تسقيفه بضالة كيت، و ان التغييرات أعلاه تمت معاينتها ووصفها من طرف مفوض قضائي بتاريخ، و ان احداث تغييرات جوهرية بالعقار المكترى دون موافقة المالك ودون ترخيص من السلطات المختصة يشكل سببا خطيرا ومشروعا للافراغ طبقا للمادة 8 من القانون 16-49، و أنه قد اندر المدعى عليها وأشعرها بما قامت به و توصلت بتاريخ 2023/04/25، لذلك يلتزم المصادقة على الانذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 2023/04/25 وافرأغاها و من يقوم مقامها من المحل التجاري المستغل من طرفها كمقهي تحت اسم بفلأح بجميع مرافقها والكائنة بالعنوان أعلاه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع و تحميل المدعى عليها الصائر. و أرفق المقال: بشهادة ملكية، نسخة من اندار مع محضر تبليغه، محضر معاينة.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها و التي جاء فيها أنه بالرجوع إلى الإنذار أنه وجه إلى السيدة نادية (ف.) و أن اسمها الصحيح هو نادية (ب.)، و ان مزاعم المدعي لا أساس لها من الصحة بحيث انها لم تكتر المحل موضوع النزاع من المدعي و انما اكترتة من مالكة السابق السيد التهامي (أ.) شهر يوليوز 2003 و ان المدعى اشترى العقار الذي يتضمن المحل موضوع النزاع سنة 2009 حسب الثابت من عقد البيع رفقته، و أنها لم تدخل أي تغييرات على المحل المكتري و أنها اكترتة على حالته دون ان يقدم على أي تغييرات كيفما كان نوعها، و أنها تسلمت المحل على الحالة التي هو عليها الآن ولم تقم باي تغيير فيه، وانه طبقا للمادة 3 من القانون رقم 16-49 يجب تحرير بيان بوصف حالة الأماكن عند ابرام عقد الكراء يكون حجة بين الأطراف، و ان المدعي لم يدل بابة حجة تثبتتاريخ احداث التغييرات كما لم يثبت تلك التغييرات المدعاة من طرفه هي من صنعها و من جهة أخرى ، فالمدعي فضلا ذلك لم يثبت وجود ضرر يهدد العين المكراة ، و ان المدعي ملزم باثبات ادعائه وفقا للقواعد العامة للتقاضي و لمقتضيات الفصل 399 من ق ل ع، لذلك تلتزم التصريح برفض الطلب لعدم ارتكازه على أي أساس مع تحميل رفعه الصائر. و أرفقت المذكرة رفقته: بنسخة من

عقد تنازل، نسخة من عقد شراء.

و بناء على إدراج القضية بجلسة 06/12/2023 حضر نائب المدعية و أدلى بمقال إصلاحى مؤداة عنه الرسوم القضائية و الذي جاء فيه أنه وجه الانذار الى نادبة (ف.) وان ادعاءها بكونها تسمى (ب.) بقي مجردا من الإثبات خاصة انها لم تثبت صفتها في التواجد بالمحل لانها ادلت رفقة مذكرتها بعقد شراء العارض للعقار كما ادلت بتنازل عن حق الايجار موقع من طرف السيد عبد المجيد (م.) لفائدة السيد عايد (م.) دون ان تدلي باية وثيقة تثبت انتقال الحق في الكراء اليها او بما يثبت انها تسمى (ب.) وليست (ف.) مما يتعين معه رد الدفع، و أنها نفت ادخال تغييرات على المحل و اكرته على حالته ، و أنه أجرى معاينة معززة بالصور من طرف مفوض قضائي ساعة اجرائها وان المحضر حجة رسمية على الوقائع الواردة فيه ولا يمكن إثبات ما يخالفه الا عن طريق سلك مسطرة الزور وهو الامر المنتفي في نازلة الحال فيكون الدفع غير مؤسس ومردود على صاحبته خاصة انها تقر بالتغييرات والتي مست التصميم وهيكل العقار، لذلك يلتزم حول الإصلاح: الاشهاد له بإصلاح المقال وتوجيه الدعوى ضد السيدة نادبة (ف.) و حول التعقيب برد مزاعم المدعى عليها لعدم جديتها والحكم وفق الطلب، كما حضر نائب المدعى عليها.

و بناء على الحكم التمهيدي عدد 2080 الصادر بتاريخ 13/12/2023 عن هذه المحكمة و القاضي بإجراء خبرة فنية عهدت مهمة القيام بها إلى خبير اشرحابي محمد نجيب.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 29/05/2024 حضر نائب المدعى عليها و أدلى بمذكرة بعد الخبرة و التي جاء فيها ان المدعى اشترى المحل من هذا الأخير شهر ابريل 2009 أي ان المدعى اشترى المحل موضوع النزاع قرابة 6 سنوات من كرائه من طرفها و انه يرجوع المحكمة إلى عقد البيع الذي بمقتضاه اشترى المدعى المحل التجاري موضوع الدعوى من مالكة القديم السيد التهامي (أ.) سيتبين لها بأنه اطلع على مرافقه دون أي شرط او تحفظ كما انه تنازل عن حقه في تعيين مرفقات العقار بصفة مفصلة بعلة معرفته تامة و أقر بأنه شاهده و زاره و أما بخصوص ما خلص إليه السيد الخبير فإنه أشار في تقريره إلى ان إزالة الفضائين و تحويل موقع الكونطور إلى مؤخرة العقار يصعب تحديد تاريخه إن كان تم تنفيذه فعلا و انه لا تأثير له على سلامة العقار لغياب أي تصدع أو تشقق بالهيكل و اما بخصوص البناء خلف العقار في الفضاء العمومي فإنها تنفي نفيًا قاطعا ان تكون قد أحدثته و انها اكرت المحل التجاري على حالته فضلا عن ان هذا البناء تم هدمه من طرف السلطات العمومية حسب تصريح طرفي النزاع، لذلك تلتزم ملتصا التصريح برفض الطلب لعدم ارتكازه على أي أساس مع تحميل رافعه الصائر، و أرفقت المذكرة بصورة من عقد بيع، كما حضر نائب المدعى و أدلى بمذكرة تعقيبية بعد الخبرة و التي جاء فيها أن الخبير خلص الى افتراضات والى استنتاجات تبدو بشكل واضح الغاية منها وهي الدفاع عن الجهة المدعى عليها إذ تبين من خلال معاينة المفوض القضائي ان الاشغال حديثة وانه تمت معاينتها وهي ما زالت لم تكتمل وانه بلغ عنها السلطة التي قامت بهدم الجزء الذي وقع خارج المقهى بالجهة الخلفية الا ان الخبير لم يشر الى وجود البناء ومن قام به قبل الهدم لكنه تعمد الحديث عن الهدم من طرف السلطة دون الإشارة الى البناء الذي قامت به المكترية و ان الثابت من البناء الخارجي انه حديث الإنجاز وان الثابت انه تم إنجازها بتزامن مع البناء الداخلي وتغيير أماكن البناء وإزالة بعض الجدران وهو امر عاينه المفوض القضائي وهو أمر أكده الخبير الا انه استنتج دون موجب ان ما احدث من بنايات جديدة لا يؤثر في العقار بل انه ذهب الى محاولة التغطية عن المدعى عليها عندما تحدث عن غياب محضر تسليم الاشغال مع العلم ان المقهى حصلت على شهادة المطابقة والا لا يمكن الترخيص لها بالعمل ولا يمكن ربطها بالكهرباء والماء الصالح للشرب و أن ما طرحه الخبير من تساؤلات على تاريخ القيام بالتغييرات والتساؤل عن قام بها والتساؤل عن عدم تأثيرها سلبا على أساسا المنزل برتمته فانها أسئلة جانبية و ما دامت التغييرات حديثة وقد عاين إنجازها المفوض القضائي وانها مست تصميم وجمالية المحل ومست الجدران والمرحاض والكونطور وغيرها من التغييرات الجوهرية وهو ما أكده الخبير بشكل غير مباشر مما يكون طلبه مبررا ويتعين الاستجابة له بعد الاستئناس بتقرير الخبير دون اعتماده من حيث الاستنتاج، ملتصا الحكم باستبعاد ما جاء في الخبرة من استنتاجات غير مطلوبة والحكم وفق طلبه و احتياطيا الأمر باجراء خبرة مضادة مع حفظ حقه للتعقيب على نتيجته .

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

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن كل حكم أو قرار يجب أن يكون معللا واقعا وقانونا وأن التعليل معناه فقها وقضاء هو رد المحكمة على دفع الأطراف وبيان أسباب الاخذ ببعضها دون البعض اعتمادا على النصوص القانونية المؤطرة للنزاع . وحيث علل القاضي الابتدائي ما خلص إليه وفق ما جاء فيه وأن ما ذهب إليه الحكم لا يستقيم والتحليل القانوني السليم للمادة 8 من القانون 16 - 49 فقرة 2 والدتي اكدت على ضرورة موافقة المكثري على الإصلاحات والتغييرات شرط الا تمس بتصميم العقار وهيكله وان إضافة بنايات وتغيير مكان أخرى يجعل المكثري قد احدث تغييرات جوهرية وان الخبير الى تنصيب نفسه محاميا للمكثرية لما خلص الى القول بان التغييرات طفيفة وغير مؤثرة في العقار ولم تسبب ضررا فيه في تصدع بهيكل العقار كما نفى نفس الخبير وجود بناء خلفي للمحل تصريحات الطرفين اكدا انه كان واقعا وتم هدمه من طرف السلطة المحلية وان الخبير شكك في تاريخ انجاز التغييرات مع انها حديثة العهد وفق محضر المفوض القضائي الذي يعد حجة رسمية بالنسبة لحدثة الاشغال وجدتها خاصة ان الجانب الخلفي منها قد هدمته السلطة حديثا لكنها تغاضت عن التغييرات الداخلية التي تمت في نفس الوقت وان الخبير لو أراد القيام بمهمته وفق القسم الذي اداه لتوصل الى تاريخ انجاز الاشغال عن طريق مقارنة المخالفة منها للتصميم لتلك المطابقة له وانه للقول بكون التغييرات جوهرية من عدمها يجب الاعتماد على تصميم المحل ومقارنة حالته اثناء المعاينة هل هي مطابقة للتصميم من عدمه وهو ما امرت به المحكمة الا ان الخبير لم يحترم ما امر به غايته التستر على المكثرية وان المكثري ملزم بالحفاظ على العين المكثرة وارجاعها الى صاحبها على الحالة التي سلمت عليها طبقا للمادة 663 من قلع فقرة 2 وانه لا يشترط في التغيير ان يمس الاساسات كما ذهب الى ذلك الذي نصب نفسه قاضيا وتبنت المحكمة توجهه بل يكفي ان يكون التغيير جوهريا أي ان يمستصميم البناء وحالته الهندسية التي سلم عليها للمكثري وفي هذا الاطار صدر قرار لمحكمة النقض بتاريخ 2023/02/23 في الملف التجاري عدد 2020/2/3/849 تحت عدد 141 جاء في قاعته ما يلي : " ان التغييرات المحدثة بالمحل والتي تمت دون ادن المكثري تشكل اخلال بالعقد بغض النظر عن طبيعتها التغييرات طالما انها تمت دون إذن ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا اعتبارا ما جاء فيه والغاء الحكم المستأنف رقم 6806 وتاريخ 2024/06/05 ملف عدد 2023/8219/8752 وبعد التصدي الحكم للعارض وفق مقاله الافتتاحي مع الصائر .أرفق المقال ب: نسخة حكم ابتدائي.

و بناء على إدلاء المستأنف عليها بمذكرة جواب بواسطة نائبها بجلسة 07/10/2024 التي جاء فيها أن المستأنف زعم أن الخبير شكك في تاريخ إنجاز التغييرات زاعما انها حديثة وانه تغاضى عن التغييرات الداخلية خاصة ان الجانب الخلفي منها هدمته السلطة المحلية و انه يجب مقارنة حالة العقار اثناء المعاينة و مقارنته بالتصاميم وأن المزمع لا أساس لها من الصحة ذلك أن العارضة اكرتت المحل التجاري من مالكة السابق شهر يوليوز 2003 و أن هذا الاخير كان يمارس فيه نفس النشاط المزاوول حاليا من طرف العارضة وهو مقهى و ان المستأنف اشترى العقار من مالكة السابق شهر ابريل 2009 بعد كرائته للعارضة بقرابة 6 سنوات وانه باطلاع المحكمة على عقد الشراء المبرم بين المستأنف والمالك السابق سيتبين بأنه اطلع على مرافقه دون أي شرط أو تحفظ كما تنازل عن حقه في تعيين رفقات العقار بصفة مفصلة بعلة معرفته التامة به وبأنه شاهده و زاره وأن العارضة لم تدخل على العين المكثرة أية تغييرات. ان محكمة الدرجة الأولى أمرت بإجراء خبرة خلص فيها السيد الخبير إلى ان التغييرا والمتمثلة في إزالة الفضائيين وتحويل موقع العقار يصعب تحديد تا عب تحديد تاريخه إن كانتم فعلا وانه لا تأثير لذلك على سلامة العقار لغياب أي تهدم أو تشقق بالهيكل أما بخصوص البناء الخلفي فإن العارضة تنفي نفيها قاطعا أن تكون أحدثته وأنها على حالتها فضلا على ان هذا البناء تم هدمه من طرف السلطات المحلية رص الدفع بأن الخبير وجب عليه مقارنة المحل أثناء المعاينة مع تصميمه فإن ذلك غير كاف للقول بأن التغييرات إن وجدت هي من صنع العارضة طالما أن العارضة المحل على حاله و لم تدخل عليه اية تغييرات كيفما كان نوعها ، ملتصقا بدمقبوله شكلا وموضوعا رد ما جاء فيه لعدم ارتكازه على أي أساس مع تحميل رافعه الصائر.

و بناء على إدلاء المستأنف بمذكرة تعقيب بواسطة نائبه بجلسة 21/10/2024 التي جاء فيها أن الثابت قانونا ان حالة العقار الموجود بالمجال الحضاري هي تلك موضوع تصميم بنائه وعلى من يدعي تغييرها من طرف الغير الإثبات كما ان الحكم الابتدائي همش محضرا رسميا للمفوض القضائي عبد الكريم (أ). الذي وجد التغييرات وهي تنجز وأن المستأنف عليها اقرت امام الخبير ان ما أنجزته من

بنايات إضافية خارجية قد هدمتها السلطة وان العارض من حق حقه الحفاظ على عقاره كما اشتراه وان من أقدم على عمل غير مشروع عليه تحمل تبعة ذلك وان التغييرات مست هيكل العقار ومست مكان مراحضه ومكان جدرانها ومع ذلك فانالخبير اكد بهتانها انها لا تضر العقار ، ملتمساً رد جميع دفعات المستأنف عليها لعدم جديتها والحكم له وفق ما جاء في طعنه .

وبناء على إدراج القضية أخيراً بالجلسة المنعقدة بتاريخ 21/10/2024، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 04/11/2024

التعليق

حيث أسس المستأنف استئنافه على ما سطر أعلاه، في حين دفعت المستأنف عليها بالدفع المسطرة أعلاه.

وحيث ان القانون رقم 49.16 المنظم لافراغ المحلات التجارية في مادته 8 اشترطت في التغييرات التي تمكن المكري من افراغ المكترى من المحل المكترى دون أي تعويض، بان تحدث دون موافقة المكري بشكل يضر بالبنية ويؤثر بسلامة البناء أو يرفع تحملاته، ما عدا اذا عبر المكترى عن نيته في ارجاع الحالة الى ما كانت عليه داخل الاجل الممنوح له في الإنذار.

وحيث ان المحكمة برجعها الى وثائق الملف ثبت لها بان التغييرات التي يدعي المستأنف احداثها من قبل المستأنف عليها بمحل المكترى تتجلى حسب الإنذار المبلغ لها بتاريخ 25/04/2023 في: إضافة بنايات داخلية تتمثل في غرفتين تم تسقيفها بدعائم حديدية إضافة الى إقامة ضالة بهما، واحداث تغييرات في الجهة الخلفية للمحل بإضافة بناء وفتح نافذة وإقامة ضالة جديدة.

وحيث ان محكمة البداية قصد الوقوف على حقيقة ما ادعى المستأنف من تغييرات امرت بإجراء خبرة عهد بها الخبير السيد اشرحابي محمد نجيب الذي خلص من خلال تقريره الملغى بالملف ثبت لها بان البنائات التي ادعى المستأنف احداثها خلف البنية وخارجها قد تم هدمها من طرف السلطات المحلية، ولا وجود لاي ضالة او اثار أجور داخل البنية بالجهة الخلفية ولا وجود لاي حديد مسقف بضالة، وان الإضافة التي بالمحل هي عبارة عن "كنطور" في مؤخرة المحل والى جانبه فضاء صغير لغسل الاواني على اعتبار ان المحل المكترى يستغل كمقهى ، ولا حظ وجود مرحاض معد للزبناء، في حين ان التصميم الحاصل على الترخيص لاستغلال المحل كمقهى جاء فيه ان الكنطور يوجد وسط الفضاء، وان التغييرات التي طرات تتجلى في تغيير موقع الكنطور وإزالة جدران والتي ليس لها علاقة بهيكل البنية وليس لها أي تأثير على سلامة العقار ، بالإضافة الى ان هذه التغييرات يصعب تحديد تاريخها وليس هناك ما يثبت ان فعلا تم احترام التصميم عند البناء، وانه هناك اثار اغلاق باب كان يؤدي الى المنشآت المهدامة.

وحيث يتبين مما جاء في تقرير الخبرة ان البنائات التي تمت اضافتها من قبل المستأنف عليها خارج البنية قد تم ازلتها وتم أيضا اغلاق الباب المؤدي لها وبالتالي تم ارجاع الحالة الى ما كانت عليه من قبل المستأنف عليها، وان بخصوص التغييرات الأخرى التي تم معاينتها من قبل الخبير ليس بالتغييرات الموجبة للافراغ طبقا لمقتضيات المادة 8 المشار اليها أعلاه على اعتبار انها لم تؤثر على سلامة البناء ولم يثبت لخبير إصابة المحل المكترى باي ضرر، بالإضافة انه ليس في الملف ما يثبت انه تم اقامتها من قبل المستأنف عليها التي دفعت انها اكرتت المحل من مالكة السابق على هذه الحالة وفي غياب وصف للمحل عند كراءه، يكون الحكم المطعون فيه صائبا فيما قضى به ومستند الطعن على غير أساس ويتعين رده وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.