

**Bail commercial : un rapport d'expertise constatant des modifications des lieux loués est insuffisant à fonder l'expulsion s'il n'établit pas leur imputation au preneur et leur date (CA. com. Casablanca 2021)**

| <b>Identification</b>                        |  |  |                               |
|--|--|--|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>68068                          | <b>Juridiction</b><br>Cour d'appel de commerce | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Casablanca  | <b>N° de décision</b><br>5803 |
| <b>Date de décision</b><br>20211201          | <b>N° de dossier</b><br>2021/8206/3724         | <b>Type de décision</b><br>Arrêt   | <b>Chambre</b>                |
| <b>Abstract</b>                              |  |  |                               |
| <b>Thème</b><br>Obligations du Preneur, Baux |  | <b>Mots clés</b><br>Résiliation du bail, Rejet de la demande, Obligations du preneur, Modification des lieux loués, Insuffisance de la preuve, Imputabilité des travaux, Expulsion, Expertise judiciaire, Charge de la preuve, Bail commercial |                               |
| <b>Base légale</b>                           |  | <b>Source</b><br>Non publiée   |                               |

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en validation de congé et en expulsion pour modification des lieux loués, la cour d'appel de commerce se prononce sur la force probante d'un rapport d'expertise. Le tribunal de commerce avait écarté la demande du bailleur faute de preuve.

L'appelant soutenait que le rapport d'expertise qu'il produisait suffisait à établir la matérialité des transformations imputables au preneur et justifiait la résiliation du bail. La cour retient que pour constituer une preuve suffisante, le rapport doit non seulement décrire les modifications, mais également établir leur date, leur imputabilité certaine au preneur actuel et leur éventuel impact sur la solidité de l'immeuble.

En l'absence de ces éléments et faute pour le bailleur de produire les plans d'architecte, le rapport est qualifié de simple constatation des lieux, inapte à prouver le motif grave et légitime fondant le congé. La cour écarte également la demande subsidiaire d'une nouvelle expertise, au motif qu'une telle mesure ne peut être ordonnée en l'absence d'un commencement de preuve rendant le grief vraisemblable.

Le jugement de première instance est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد بوشعيب (ذ.) بواسطة دفاعه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 01/07/2021 والذي يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 3065/8219/2021 عدد 5752 بتاريخ 03/06/2021 والذي قضى بعدم قبول الطلب وإبقاء الصائر على رافعه.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وأداء وصفة فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف تقدم بواسطة دفاعه لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي يعرض فيه أن المدعى عليه يكتري محلين تجاريين الأول كائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء بسومة 1000,00 درهم شهريا، و المحل الثاني بالطابق الأرضي بزقة [العنوان] دار البيضاء ، و أن المدعى عليه أجرى تغييرات بالمحلين بتقسيم القبو إلى جزأين و بناء حائط فاصل بين الجزأين ، ما أضر بالمحل. و أن المدعي قام بإنذار المدعى عليه بالإفراغ بسبب التغييرات ، كما هو ثابت من تقرير الخبرة المنجز من طرف السيدة سهام (ب.)، لكنه بقي دون جدوى، ملتصقا المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 08/12/2020 و الحكم بإفراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحلين التجاريين المتواجدين الأول بزقة [العنوان] الدار البيضاء و الثاني بالطابق الأرضي بزقة [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية 1000 درهم عن كل يوم امتناع و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و بتحميله الصائر،

و بناء على مذكرة ووثائق نائب المدعي و التي أدلى من خلالها بشهادة ملكية و إنذار مع محضر تبليغه و نسخة طلب تبليغ تفويت الأصل التجاري و نسخة من أمر استعجالي ، و نسخة من تقرير الخبرة و نسخة حكم.

و بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه و التي يدفع من خلالها بأنه ينفي كونه قام بالتغييرات المزعومة ، و أن الخبرة المستدل بها لا تثبت ان العارض قام بالتغييرات، و أن المدعي لم يثبت قيام العارض بالتغييرات ، و أنه يدلي للمحكمة بإشهاد صادر عن المكتري القديم الذي يوضح فيه أن القبو غير مقسم إلى جزأين و ليس هناك حائط فاصل بين الجدران، ملتصقا الحكم برفض الطلب ، و أرفق المذكرة بالإشهاد المذكور.

و بناء على مذكرة تعقيب نائب المدعي و التي جاء فيها بأنه بالرجوع إلى الخبرة الحرة المدلى بها ، و التي أنجزها الخبير المحلف (ب.) سهام بتاريخ 15/7/2019 ، و جاء في التقرير أن القبو موضوع الخبرة له في الأساس مدخل واحد مستقل عن المحلين التجاريين و يتواجد في بهو البناية موضوع الخبرة بالطابق الأرضي، و هذا يعني أن القبو هو جزء واحد تم تقسيمه فيما بعد إلى جزأين بواسطة حائط و باب يفصل بين الجزأين، و أن الخبير هو خبير محلف لا يمكن الطعن في خبرته إلا بالزور طبقا للقانون ، و أن الأمر بإجراء خبرة تم بناء على أمر استعجالي صادر عن المحكمة في الأمر عدد 2636

وبعد استيفاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن مؤسسا استئنافه كما يلي: حيث أن الإستئناف ينشر الدعوى من جديد. وإن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به. وأن ما يثبت سوء نية المستأنف عليه هو إدلائه بإشهاد على سبيل المجاملة يؤكد فيه " المكتري السابق السيد الكريم (غ.) والذي باعه المحلين موضوع النزاع يقر فيه بأنهما غير مقسمين إلى جزئين وليس هناك حائط فاصل بينهما ". وبالرجوع الى الخبرة الحرة المدلى بها من طرف العارض والتي أنجزها الخبير المحلف (ب.) سهام بتاريخ 15/07/2019 جاء في التقرير بالضبط في الصفحة الخامسة (رأي الخبير ) صرح الخبير القبو موضوع الخبرة له في الأساس مدخل واحد مستقل عن المحلين التجاريين ويتواجد في بهو البناية موضوع الخبرة بالطابق الأرضي، وهذا يعني أن القبو هو جزء واحد تم تقسيمه فيما بعد إلى جزئين بواسطة حائط وباب يفصل بين هذين الجزئين. وأن الخبرة المذكورة تؤكد أن هناك تغيير . وإن الإشهاد (على سبيل المجاملة) يؤكد عدم وجود أي باب وأي تقسيم . وأن الخبير هو خبير محلف ولا يمكن الطعن في الخبرة إلا بالزور طبقا للقانون، خاصة وأن الأمر بإجراء خبرة تم بناء على أمر استعجالي صادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء موضوع الملف عدد 2527/8101/2019 أمر عدد 2636 بتاريخ 30/05/2019. ومن شأن الحكم بإجراء خبرة سيجعل المحكمة لا محالة الوصول إلى حقيقة الأمر، خاصة وأن المستأنف عليه يؤكد عدم وجود أي تغيير والخبرة المدلى بها من طرف العارض (خبرة السيدة (ب.) سهام) تؤكد أن القبو هو جزء واحد تم تقسيمه فيما بعد إلى جزئين بواسطة حائط وباب يفصل بين هذين الجزئين. مما يتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد : أساسا بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ إلى المستأنف عليه بتاريخ 08/12/2020 . و الحكم بإفراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه من المحلين التجاريين الكائنين: الأول الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء. والثاني الكائن بالطابق الأرضي بزقة [العنوان] الدار البيضاء، بجميع مرافقهم وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. واحتياطيا إجراء خبرة. وتحميل المستأنف عليه الصائر . وارفق مقاله بنسخة من الحكم المطعون فيه .

بناء على جواب دفاع المستأنف عليه بجلسة 24/11/2021 أن العارض ينفيه ذلك ورغم أن البيئة على من ادعى فإنه أدلى ابتدائيا بشهادة المكتري القديم للمحل موضوع النزاع يوضح فيها أن القبو غير مقسم إلى جزئين وليس هناك حائط فاصل بين الجدران أما الخبرة الحرة المدلى بها من طرف المستأنف فإنها لم تحسم في الموضوع لعدم إجابتها عن المطلوب وبما أنها تفتقر إلى الدقة المطلوبة فإن كل طرف يفسرها حسب مصلحته. والتمس تأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر.

بناء على إدلاء دفاع المستأنف عليه بجلسة 24/11/2021 حضرها دفاع الطرفين وأدلى نائب المستأنف عليه بالملحظة الجوابية المشار إليها أعلاه وتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 01/12/2021.

المحكمة

حيث عرض الطاعن استئنافه في الأسباب المبسطة أعلاه.

حيث إنه خلافا لما تمسك به الطاعن من أن الخبرة المستدل بها من طرفه والمنجزة من طرف الخبيرة (ب.) سهام وإن أكدت بأن القبو موضوع الخبرة له في الأساس مدخل واحد مستقل عن المحلين التجاريين ويتواجد في بهو البناية موضوع الخبرة بالطابق الأرضي فإنها لم تحدد فيما إذا كانت التغييرات المتمسك بها تم إحداثها من طرف المستأنف عليه وتبيان تاريخ إحداثها ومدى تأثيرها على سلامة البناء وهي بيانات لم يثبتها الطاعن لذلك تظل الخبرة المتمسك بها مجرد معاينة للمحليين فضلا على انه لم يدل بالتصميم الهندسي للمحليين للتأكد من إحداثها من عدمها فيظل تبعا لذلك السبب المؤسس عليه الإنذار غير ثابت الأمر الذي يصبح معه ملتزمه بإجراء خبرة دون إدلائه ببداية حجة للقول بإجراء خبرة وتحقق من جدية السبب المتمسك به ويترتب عن ذلك التصريح بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به.

وحيث يتعين جعل الصائر على الطاعن.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت علنيا انتهايا علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على المستأنف.