

**La demande de résiliation du bail
pour modification des lieux loués
ne peut prospérer en l'absence
de preuve certaine des
transformations imputables au
preneur (CA. com. Casablanca
2022)**

Identification			
Ref 65248	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5961
Date de décision 20221227	N° de dossier 2021/8206/4977	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande, Rapport d'expertise, Obligations du preneur, Modification des lieux loués, Expertise judiciaire, Charge de la preuve, Changements non autorisés, Bail commercial, Absence de preuve	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'éviction pour modification non autorisée des lieux loués, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'administration de la preuve d'une altération substantielle de la chose louée. Le tribunal de commerce avait débouté le bailleur, faute de preuve des changements allégués. L'appelant soutenait que le preneur avait démoli un mur de séparation pour joindre son local à un local voisin, et contestait la valeur probante des expertises judiciaires ordonnées en première instance. La cour écarte ce moyen en se fondant sur les conclusions concordantes de deux rapports d'expertise qui n'ont pu établir la réalité de la démolition, notamment en l'absence de plan d'origine de l'immeuble. Elle retient que les pièces produites par le bailleur, dont un procès-verbal d'exécution et des décisions de justice antérieures, ne suffisent pas à renverser la force probante de ces rapports techniques. Faute pour le bailleur de rapporter la preuve d'une modification substantielle des lieux imputable au preneur, le jugement entrepris est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد نيور (ع.) بواسطة نائبه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 30/09/2021، يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 7607 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 22/12/2020 في الملف عدد 4294/8206/2019 والقاضي برفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعه

في الشكل :

حيث لا دليل بالملف على ما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنف مما يكون معه الطعن قد وقع داخل الأجل القانوني فيكون حريا التصريح بقبوله من هذه الناحية.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المستأنف ان السيد نيور (ع.) تقدم بواسطة نائبه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أنه يملك المحل الكائن بزقة [العنوان] اسفي يكتريه منه المدعى عليه بسومة شهرية قدرها 600 درهم كان يستعمله سابقا في بيع " الزريعة " وأصبح يستعمله في اصلاح جهازي الراديو و التلفاز محدثا تغييرات في المحل دون موافقته، ذلك انه قام بهدم حائط الفاصل بينه و بين المحل رقم 274 الذي يكتريه والده ب[العنوان] و دمجهما ليصبح محلا واحدا موجها له إنذار بهذا الخصوص عرض فيه أنه التغيير تم دون موافقته و اثر على سلامة البناء و اضر بالبنية و منحه أجل ثلاثة اشهر توصل به بتاريخ 05/11/2018 غير معبر عن نيته في إرجاع الحالة الى ما كانت عليه، ملتصا الحكم بالمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 5/11/2018 و افراغه هو و من يقوم مقامه او بإذنه من المحل المكترى الكائن بزقة [العنوان] تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر. و ارفق المقال بصور شمسية لمحضر الضابطة القضائية و نسخة من حكم المحكمة التجارية في الملف تجاري 8593/8206/2018 قضى بإفراغ والد المدعى عليه من المحل رقم 274 وانذار و نسخة من محضر تبليغ انذار بتاريخ 05/11/2018

و بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه بجلسة 28/05/2019 و التي جاء فيها أن الدعوى جاءت مجردة من أي إثبات على ما يدعيه المدعي، حيث ان مكان تواجد المحل اصبح يعرف رواج و هو ما يدفع المدعي في كل مرة الى محاولة إفراغ المدعى عليه دون سبب وجيه، و انه باستقراء المعطيات الواردة بمحضر الضابطة القضائية المدلى به من قبل المدعي فسنجد ان المدعي هو من حاول هدم الباب و إحداث تغيير و ان العارض سبق له وأن قام بتحويل نافذة مطلة على زقة [العنوان] المجاور له الى باب لمحل تجاري و ذلك بعد إذن شفوي من المدعي الا ان الاخير تراجع عن اذنه و تقدم بتاريخ 12/05/2016 بشكاية الى السيد رئيس جماعة اسفي، غير ان المدعي منع العارض من إزالة الباب الحديدي وحاول هدم البناء الذي تم في محاولة لايهام المحكمة بكون العارض أحدث تغييرات بالمحل و امتنع عن إرجاع الحالة الى ماكانت عليه، و هو الامر المنتفي في واقعة الحال باعتبار انه أرجع حالة البناء الى وضعه السابق باغلاق الباب المنجز على مستوى الزقة 46، و أن المدعي تحاشى الادلاء بالتصميم الطبوغرافي للعقار الذي يبين عدم وجود تغيير بالمحل الذي يزال على حالته، ملتصا رد جميع مطالب المدعي لورودها مجردة من أي اثبات مع الحكم برفض جميع الطلبات و عدم قيامها على اساس قانوني سليم و تحميل المدعي الصائر.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 29/10/2019 تحت عدد 1873 القاضي بارجاع المهمة للخبير قصد الالتزام بما جاء في المامورية و يدرج الملف بجلسة 12/11/2019 بدون صائر.

و بناء على تقرير الخبرة المنجزة المودع لدى كتابة ضبط هذه المحكمة .

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة بعد الخبرة الاضافية بجلسة 28/01/2020 جاء فيها ان الخبير خلص من خلال المعاينة الميدانية انه تم دمج محلين غير متجانسين الا انه اجاب على كونه لا يمكنه التاكد من هدم أي جزء فاصل بين المحلين من عدمه و ذلك في ظل عدم تمكينه من الاطلاع على تصميم يصادق عليه للامكنة وكذا وضعيتها السابقة الا ان ما خلص اليه في هذا الجانب مردود في حين انه سبق له ان ادلى بحكم يفيد ان المحل رقم 274 الذي له باب مغلق بالاجور و الذي تم ازالة دفتيه و الذي مازال مكتوب فوقه رقمه رغم وضع صباغة على هذا الرقم الا انه مازال باديا للعيان تفيد ان هذا المحل هو محل مستقل عن المحل رقم 272 و ان المحل 274 كان موضوع دعوى سابقة باداء الكراء و المصادقة على الانذار بالافراغ و تمسك مكترهه والد المدعى عليه حاليا السيد عبد الله (غ.) بكون المحل غير موجود و ان ابنه يكتري فقط المحل رقم 272 و صدر حكم بافراغ والده من المحل رقم 274 و باداء كرائته كما ان الخبير لما دخل الى المحل رقم 272 لاحظ وجود انحدار على مستوى ارضية المحل ببعض السنتمرات و وجود جدران المحل حديثة العهد بالصباغة مما يستخلص معه على ان صباغة الجدران هي لطمس معالم الجدار الذي كان يفصل بين العقارين كما انه بمجرد ازالة الحائط تقدم بشكاية الى السيد وكيل الملك وان الضابطة انجزت المسطرة و تابعت ابنه دحمان (غ.) من اجل البناء بدون ترخيص الذي كان يقوم به داخل المحل لازالة اثار الحائط و بالتالي فان وجود علاقة كرائية بالنسبة للمحل رقم 272 بينه و رشيد (غ.) و ان لا وجود للمحل 274 رغم ان هذا المحل كانت واجهة بابه مفتوحة على الشارع رقم 46 حي انس مما يؤكد ان المحل رقم 274 تم دمجها في المحل رقم 272، لذلك يلتمس رد كافة الدفوعات المثارة و الحكم وفق المقال.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة تعقيب على الخبرة الاضافية بجلسة 28/01/2020 جاء فيها انه يؤكد سابق دفوعاته و ان الخبير لازال يستمر في الاستنتاج دون اعطاء رأي علمي في محاولة لتوجيه معطيات الخبير لفائدة المدعي عبر عدم اجابته عن النقاط المدرجة بالامر التمهيدي و ان كان على الخبير الاطلاع على التصاميم الهندسية للعقار عن طريق مراجعة المحافظة العقارية باسفي حتى يتضح ان المحل التجاري المستغل من قبله لازال كاهو عليه بالتصميم الاصلي و ان ذلك كان سيجعل من ادعاءات المدعي غير ذات أساس و بالتالي سيوضح الحقيقة المراد الوصول اليها، و ان كل المعطيات تفيد بعدم وجود أي محل رابع يحمل الرقم 274 بعقار المدعي وهو ما اكدته المحكمة الابتدائية باسفي خلال الملف عدد 664/1201/2018 الصادر به الحكم بتاريخ 28/10/2019 تحت عدد 681 و الذي التمس فيه المدعي من المحكمة الحكم عليه برفع الضرر و ارجاع باب المحل رقم 274 الذي مسح و اعادة بناء الحائط الذي يفصل بين المحلين 272 و 274 و انه بعد المعاينة القضائية للمحلين و التي قام بها السيد القاضي المقرر بالملف اصدر حكمه برفض الطلب و جاء في تعليقه ان المحكمة لم تعين أي اثار لاي حائط يفصل المحل المذكور و انه لا وجود لاي محل يحمل الرقم 274 و ان الدعوى الحالية لا تعدو ان تكون دعوى كيدية، لذلك يلتمس استبعاد الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد أحمد (أ.) لمجانبتها للصواب و عدم جديتها مع الحكم برفض جميع طلبات المدعي لورودها مجردة من أي اثبات و عدم قيامها على أساس قانوني و واقعي سليم و تحميل المدعي الصائر، و ارفق المذكرة بحكم و معاينة قضائية.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 18/02/2020 تحت عدد 209 القاضي باجراء خبرة تقويمية عهدت مهمة القيام بها للخبير محمد لازم.

و بناء على تقرير الخبرة المنجزة المودع لدى كتابة ضبط هذه المحكمة و الذي خلص فيه الخبير الى ان الحائط الفاصل بين المحلين و السدة موجودة من الخشب و وجود باب خاص بالمحل الثاني و ان الضرر غير قائم.

و بناء على ادلاء نائب المدعي بمذكرة تعقيب بعد الخبرة الثانية بجلسة 03/11/2020 جاء فيها ان ما ورد في محضر التنفيذ الذي هو وثيقة رسمية لا يطعن فيها الا بالزور فقد عاين مامور إجراءات التنفيذ ان المحل رقم 274 كان متصلا مع المحل المجاور رقم 272 الكائن بزنفة [العنوان] ليصبح محلا واحدا أي ان المدعى عليه ادمج المحل 274 في المحل رقم 272 و أزال الحائط الفاصل بينهما و اغلق باب المحل 274 بواسطة الياجور و ان مامور إجراءات التنفيذ فصل المحلين بحائط اثناء تنفيذه الحكم بافراغ والد المدعى عليه عبد الله (غ.) من المحل رقم 274 و بالتالي فان الحائط الذي وجده الخبير و الذي لم يكن موجودا قبل و كذا باب المحل 274 و قد سبق

ان أشار الخبير الأول في تقريره انه استنتج من المعاينة الميدانية التي قام بها على انه تم دمج محلين غير متجانسين في محل واحد ا انه افاد انه لا يمكنه التأكد من هدم أي جزء فاصل بين المحلين من عدمه في ظل عدم تمكنه من الاطلاع على تصميم مصادق عليه للامكنة و وضعيتها السابقة و ان مامور إجراءات التنفيذ قام بارجاع الحائط الى مكانه الأصلي و بالتالي فصل المحل رقم 274 الذي كان مدمج في المحل رقم 272 موضوع الدعوى و بالتالي فانه دحض ما جاء في تقرير الخبير الأول كما ان الخبير الثاني لم يطلع على الوثائق التي ادلى بها ان لو اطلع عليها لخلص ان الحائط الذي وجده يفصل المحلين و هو حديث البناء و قد بناه اثناء تنفيذ الحكم بافراغ المحل رقم 274 و ذلك لفصله عن المحل رقم 272 و ان مامور التنفيذ هو من دله على مكان بناء الحائط و لم يتعرض والد المدعى عليه على عملية التنفيذ بحكم انه هو من يستغل المحل 274، ملتصقا بالحكم وفق مقال الدعوى، و ارفق المذكرة بمحضر تنفيذي.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة تعقيب على الخبرة الثانية بجلسة 10/11/2020 التي يؤكد فيها كافة محرراته السابقة و اللاحقة كما يؤكد ان الخبرة كانت تواجيهية ان خلع الخبير الى انه لم يحدث أي تغييرات بالمحل المكروى له قد تكون قد أحدثت اضرازا بالمحل تستوجب التعويض، لذلك يلتزم القول بالمصادقة على الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد محمد لازم لمصادقتها الصواب مع الحكم برفض جميع طلبات المدعي لورودها مجردة من أي اثبات و عدم قيامها على أساس قانوني و واقعي سليم و تحميل المدعي الصائر.

و بعد مناقشة القضية أصدرت المحكمة التجارية الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفه الطاعن.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في بيان أوجه الاستئناف انه سبق أن تقدم بمقال عرض فيه انه يملك المحل الكائن بزقة [العنوان] اسفي يكتريه منه المدعى عليه بسومة شهرية قدرها 600 درهم و كان يستعمله سابقا في بيع الزريعة واصبح يستعمله حاليا في اصلاح جهازي الراديو والتلفاز وان المدعى عليه قام بإحداث تغييرات في المحل ذلك أنه قام بهدم حائط فاصل بينه وبين المحل رقم 274 الذي يكتريه والده بزقة [العنوان] اسفي ودمجها ليصبح محلا واحد وانه وجه اليه انذار من اجل ارجاع الحالة الى ما كانت عليه الا انه بقي بدون جدوى و التمس الحكم بالمصادقة على الانذار بالافراغ وذلك بافراغه من المحل. وانه قبل اقامة دعواه هاته سبق أن تقدم بدعوى بخصوص المحل الذي كان يكتريه والد المدعى عليه والحامل لرقم 274 من اجل اداء كرائه وافراغه وان والده اجاب في مذكرته على انه ليس هناك محل حامل لرقم 274 وانه لا يكتري أي محل من العارض وان المحل رقم 272 يكتريه ابنه من العارض وبالتالي فإنه يتبين من وقائع الدعوى ومن الأحكام المستدل بها بهذا الخصوص انه وقع اتفاق بين المدعى عليه ووالده على اغلاق باب المحل رقم 274 الموجود بزقة [العنوان] وهدم الحائط الذي يفصل بين المحلين واصبح المدعي والده أثناء اقامة الدعوى عليه بخصوص المحل 274 يدعي عدم وجوده وانه لا يكتري من العارض أي محل بهذا الرقم وان المحل المكترى الحامل لرقم 272 يكتريه ابنه المدعى عليه وانه صدر حكم قضى على والد المدعى عليه باداء كراء المحل 274 والافراغ . واستأنفه المحكوم عليه والده وصدر قرار استئنافي قضى بتأييد الحكم الابتدائي وان مأمور الإفراغ لما ذهب للتنفيذ الحكم بالافراغ لم يجد الحائط الذي تم هدمه وطلب من العارض اعادة بناء الحائط الفصل المحلين وبالتالي فان الحائط بني اثناء سريان دعوى اداء الكراء والافراغ المتعلقة بالمحل رقم 274 وان العارض تقدم بشكايه من اجل البناء بدون ترخيص وانتقلت الضابطة القضائية الى المحل و وجدت اشغال بالمحل رقم 272 وتابعت شقيق المستأنف عليه دحمان (غ.) من اجل البناء بدون ترخيص وادين من اجل ذلك وبالتالي فان قيام المكترى بهدم حائط الذي يفصل المحلين رقم 272 و 274 واشراكهم في محل واحد و هو رقم 272 فإن هذا التغيير يشكل ضررا للعارض لان ازالة المحل رقم 274 و تغيير معالمه اضر بالعارض لانه حرم من المحل رقم 274 ومن مدخوله الشهري و أن المحكمة مصدره الحكم لما امرت تمهيدا باجراء خبرة للتأكد من وجود الحائط وتاريخ بنائه رغم وجود ما يفيد تاريخ البناء ورغم وجود أحكام قضائية تمسك فيها والد المستأنف عليه المكترى للمحل رقم 274 بان هذا المحل غير موجود وان المحل المكترى هو الحامل لرقم 272 وبالتالي فإن الحكم الابتدائي لما صدر برفض الطلب فانه جاء غير مؤسس واقعا وقانونا . كما أن الأحكام يجب أن تكون معلة من الناحية الواقعة والقانونية وان نقصان التعليل يوازي انعدامه. و أن التعليل الذي اورده المحكمة للوصول الى ما ذهب اليه في حكمها غير مؤسس واقعا وقانونا ذلك أن الخبرة الأولى أورد فيها الخبير انه من خلال المعاينة الميدانية تبين له انه تم دمج محلين غير متجانسين الا انه أفاد كونه لا يمكنه التأكد من هدم أي جزء من الحائط الفاصل بين

المحليين من عدمه وذلك في ظل عدم تمكنه من الاطلاع على تصميم مصادق عليه للأمكنة وكذا وضعيتها السابقة في حين أن ما خلص اليه الخبير بهذا الخصوص ماله الرفض ذلك أن العارض سبق أن ادلى بحكم يفيد أن المحل رقم 274 الذي له باب تم اغلاقه بالاجور وتم ازالة دفتيه وان هذا المحل مكتوب فوقه رقم 274 وان هذا الرقم تبين انه تمت محاولة صباغته الا أن رقمه مازال باديا للعيان وبالتالي فإن هذا المحل كان مستقل عن المحل رقم 272 وان المحل رقم 274 كان موضوع دعوى سابقة بأداء الكراء والمصادقة على الانذار بالإفراغ وتمسك مكترهه والد المستأنف عليه عبد الله (غ). يكون هذا المحل غير موجود وان ابنه يكتري فقط المحل رقم 272 وصدر حكم بإفراغ والده من المحل رقم 274 وبأداء كرائه كما ان الخبير لما دخل الى المحل رقم 272 لاحظ وجود انحدار على مستوى ارضية المحل تنقص السنتمرات ووجود جدران المحل حديثة العهد بالصباغة مما يستخلص منه أن صباغة الجدران هي الطمس معالم الجدار الذي كان يفصل بين العقارين وان العارض بمجرد ازالة الحائط تقدم بشكاية الى السيد وكيل الملك وان الضابطة القضائية انجزت المسطرة وتابعت شقيق المدعى عليه دحمان (غ). من اجل البناء بدون ترخيص من اجل الأشغال التي كان يقوم بها داخل المحل لإزالة آثار الحائط للدعاء بان العلاقة الكرائية الموجودة هي بين العارض و رشيد (غ). وتخص المحل رقم 272 وان المحل رقم 274 لا وجود له رغم أن هذا المحل كانت له واجهة وكان مفتوح على الزنقة رقم 46 حي انس مما يستخلص منه ان المحل رقم 274 تم دمجها في المحل رقم 272 لإخفاء معالم المحل رقم 274 والادعاء بانها محل واحد وان الخبير لما عين عدم وجود تجانس في ارضية المحلين لان المستأنف عليه لما قام بهدم الحائط الفاصل بين المحلين فإنه رغم صياغة المحل لإخفاء معالم وجود الحائط الذي كان يفصل المحلين الا ان ارضية المحلين بقيت غير متجانسة أي ان ارضية المحل رقم 274 غير متجانسة مع ارضية المحل رقم 272 مما يدل على ان الحائط كان موجودا وازيل من مكانه وانه كان على الخبير ان يستند في هذا الإطار تاريخ هدم الحائط الى البناء الموجود بالمحل وما اذا كان حديثا ام لا و كذا أن يستعين بالاحكام القضائية وخاصة المتابعة التي حركتها النيابة العامة ضد دحمان (غ). من اجل اشغال البناء بدون ترخيص التي تتعلق بالحائط الذي تم هدمه لان العارض بحكم انه يسكن فوق المحل سمع اشغال البناء بالمحل رقم 272 و رقم 274 و تقدم بشكاية من اجل اشغال الهدم و توبع فيها دحمان (غ). شقيق المدعى عليه كما ان الخبير الثاني الذي عينته المحكمة انتقل إلى العقار و وجد ان الحائط قد تم بناءه و خلص في تقريره على ان الحائط موجود الذي يفصل العقارين و أنه ليس هناك ضرر و ان العارض ادلى بعد الخبرة بمذكرة اوضح فيها أن الحائط تم بناؤه بناءا على حكم قضائي قضى بإفراغ والد المدعى عليه من المحل رقم 274 و ادلى بمحضر تنفيذي وصف فيه مامور التنفيذ المحل الحامل لرقم 274 فوجد بابه مغلقا بواسطة أجور مصفف بالاسمنت و متصلا مع المحل المجاور رقم 272 الكائن بزنقة [العنوان] ليصبح محلا واحدا لا يفصلهما أي جدار و وجد به المنفذ عليه السيد عبد الله (غ). و اضاف و بعدما اصبح المحل فارغا تماما من جميع المنقولات قام طالب التنفيذ بمساعدة السيد عبد الجليل (س). وطنيته [رقم بطاقة التعريف] ازالة أجور المصفف بمدخل المحل و وضع باب جديد للمحل رقم 274 موضوع الافراغ كما قام ببناء الحائط الفاصل بين المحلين رقم 274 و 272. وأن ما ورد في محضر التنفيذ هو وثيقة رسمية لا يطعن فيها بالزور و ان مامور التنفيذ عين فيه أن المحل رقم 274 كان متصلا مع المحل المجاور رقم 272 ليصبح محلا واحدا أي أن المدعى عليه ادمج المحل رقم 274 في المحل رقم 272 وازال الحائط الفاصل بينهما و اغلق باب المحل بواسطة الأجرور و ان المحكمة ادلى لها بالمحضر التنفيذي الا انها لم تتفحصه اذا لو تفحصته لخلصت الى نتيجة غير النتيجة التي خلصت اليها لان الحكم بالافراغ قد صدر ضد والد المدعي العملية التنفيذ باعادة بناء الجدار الفاصل بين المحلين لم يناع في ذلك المدعى عليه و ترك عملية بناء الجدار تتم مما يفيد سوء نيته و أن هدمه الحائط لم ينفعه مما تكون معه الخبرة لما اعتبرت أن الحائط موجود دون ان تاخذ التصريحات التي افضي بها العارض للخبير و كذا مذكرة التعقيب بعد الخبرة التي ادلى بها العارض و التي ارفقها بمحضر تنفيذي يدحض ما جاء في تقرير الخبرة مما تكون معه الخبرة غير قانونية . والتمس لاجل ذلك إلغاء الحكم الابتدائي وتصديا الحكم وفق المقال و احتياطيا اجراء خبرة و تحميل المستأنف عليه الصائر. وأدلى بنسخة من الحكم المستأنف و صورة من محضر معاينة وصورة للمحل.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 07/04/2022 والتي جاء فيها انه يؤكد بداية انه لا وجود لمحل يحمل الرقم 274 مقام فوق بقعة المدعي الذي هو المستأنف على الاطلاق. و أن الحكم المستأنف صادف الصواب عندما قضى برفض الطلب بعدما خلص تقرير الخبرة المنجزتين في الملف على أنه لا دليل على ازالة الحائط. كما سبق للمحكمة الابتدائية باسفي أن قضت بعدما أجرت معاينة قضائية انتقل على اثرها القاضي المقرر لعين المكان فلم يعثر على ما يدعيه المستأنف بل اكثر من

ذلك طلب منه احضار شهوده الا انه صرح له انه لا يتوفر على شهود على وجود المحل رقم 274 وهي واقعة يمكن لأي كان من سكان الحي او التجار المجاورين للمحل اثباتها ان كانت. وان المستأنف لم يستطع اثبات ما يدعيه لا بشهادة الشهود و لا بوثائق تقنية منها تصميم العقار الاصلي مادامت هي واقعة مادية. و أن المستأنف يتقاضى بسوء نية ويحاول الاستمرار في اعماله التدليسية بالاحتيايل على المحكمة لاستصدار قرار بالافراغ بعدما سبق له ان افرغ اب العارض من المحل رقم 270 للفراغ و الاحتياج دون تمكينه من التعويض. و أن المستأنف بمواصلة ادعاءاته يكون خرق كل قواعد التقاضي بحسن نية . والتمس لذلك تايبيد الحكم المستأنف.

وحيث بتاريخ 12/05/2022 اصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرارا تحت عدد 399 قضى باجراء بحث بين الطرفين.

وبناء على ما راج بجلسة البحث.

وبناء على مستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة دفاعه بجلسة 11/10/2022 جاء فيها انه صرح خلال جلسة البحث أن المحليين رقم 274 و 272 كان كل واحد منهما مستقل عن الاخر و اصبح محلا واحدا. وعرض الصورة الفوتوغرافية من طرفه و التي تبين اغلاق باب المحل رقم 274 والكائن بزئقة [العنوان] اسفي وذلك بالاجور و وجود ثقب به و صرح وكيل المستأنف عليه دحمان (غ.) انه هو من اغلق باب هذا المحل وذلك بناء على رغبة السيد نيور (ع.) وهو ما نفاه هذا الاخير وان الشاهد الذي أحضره المستأنف عليه صرح ان هناك محلين على الشارع محل لبيع الزريعة ومحل ثاني يستغله والد المستأنف عليه في بيع اشربة الكاسيط وانه بعد عرض الصورة الفوتوغرافية لباب المحل الحامل رقم 274 والموجود بزئقة [العنوان] اسفي والتي يظهر منها ان هذا المحل كانت بداخله الراديوهات فصرح الشاهد جواد (ب.) هو من يستغل محل الراديوهات وهذا مؤداه القول على ان ثلاث محلات كانت تستغل الاول الحامل لرقم 270 و الثاني 272 و الثالث رقم 274 وان هذه المحلات مستقل كل واحد منهما عن الاخر اثنين موجودين بالشارع و هو ما صرح به الشاهد والثالث موجود بزئقة [العنوان] اسفي و كان مخصص لاصلاح اجهزة الراديو و ان المحكمة من خلال رجوعها الى محضر المعاينة الذي هو وثيقة رسمية صادرة عن المفوض القضائي جمال (ا.) فإن هذا الاخير انجز المحضر بناء على طلب رشيد (غ.) وانه عاين ثقب على مستوى باب المحل المبني بالاجور والكائن بزئقة [العنوان] والحامل لرقم 274 التي تظهر من خلال الصورة الفوتوغرافية و التي حاول المستأنف عليه صباغتها لاخفائها كما عاين المفوض القضائي ايضا اثار الهدم وبعض الاحجار والأترية سواء امام باب المحل المغلق بالأجور او بداخل المرآب رقم 272 بزئقة [العنوان] اسفي وبالتالي فهذا المحضر يثبت اغلاق الباب بواسطة الاجور ووجود ثقب على مستوى الاجور وكذا الاتربة والاحجار الناتجة عن الهدم والتي تدل على ان المحل رقم 274 تم هدم الحائط بداخله الذي كان يفصله عن المحل رقم 272 وان والده عبد الله (غ.) الذي يكتري المحل رقم 274 و الذي حكم بافراغه منه كان يدعي مقاضاته بخصوص المحل رقم 274 الذي لا وجود له وان الأمر يتعلق بالمحل رقم 272 الذي يكتريه ابنه رشيد (غ.) ونفى عبد الله (غ.) اية علاقة كرائية تربطه بالمستأنف بخصوص المحل رقم 274 . وادلى بقرار استئنافي صادر عن محكمة الاستئناف باسفي قضى برفع الضرر و بتعويض . وان الاحكام الصادرة اعلاه هي حجة على ما تتضمنه من وقائع وان المحكمة لم تراع هذه الاحكام وخاصة الحكم الذي اثبت ان المحل رقم 274 والموجود بابه بزئقة [العنوان] هو منفصل عن المحل رقم 272 موضوع الدعوى الحالية كما ان الخبير الأول عاين ان الحائط غير موجود وانه بعد تنفيذ حكم الإفراغ في مواجهة والد المستأنف عليه رشيد (غ.) وهو عبد الله (غ.) هذا الأخير بناء على تنفيذ الحكم بالافراغ بنى الحائط الذي سبق هدمه في مكانه وبالتالي فإن محضر التنفيذ يدحض ما ورد في تقرير الخبرة الثانية والتي بنت عليه المحكمة حكمها هذه الأخيرة اعتمدت ما ورد في تقرير الخبرة ولم تلتفت الى الأحكام القضائية وكذا محضر التنفيذ وانها بصنيعها هذا خرقت القانون مما يتعين معه الحكم وفق المقال الاستئنافي.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 06/12/2022 جاء فيها أنه يؤكد بداية كتاباته السابقة، ومتبنيا لحيثيات الحكم المستأنف. وان المستأنف عجز عن اثبات ما يزعمه كما عجز عن اثبات خلاف ما ورد في الخبرتين المنجزتين خلال المرحلة الابتدائية مما ينبغي معه رد استئنائه. و صرح بكون لا وجود للمحل رقم 274 و لا اثر لاي تغييرات همت معالم المحل، كما أدلى بلائحة تضم عدة شهود من ابناء الحي ومنهم اعوان سلطة سابقين اكدوا جميعا انه لم يسبق ان عاينوا محل يحمل رقم 274 بزئقة [العنوان]. كما انه من ناحية المنطق السليم فالارقام التسلسلية تكون بنفس الزئقة اي الزئقة 37 و ليس الزئقة 46. وان تصميم العقار لا وجود فيه للمحل رقم 274. وان ما يتمسك به المستأنف من سبقية البت لا تتوفر في النازلة لاختلاف الاطراف و

الموضوع و السبب. فضلا عن ذلك فهو لم يثبت التغييرات التي أحدثتها بمعاينة قضائية واعتمد على محضر للضابطة القضائية الذي ليست له اية حجية امام القضاء التجاري، مكتفيا باحكام المستأنف عليه لم يكن ممثلا فيها مما لا يمكن مواجهته او الاحتجاج عليه بما جاء فيها استنادا الى مبدأ نسبية الاحكام. كما ان دعواه كلها مبنية على التخمين و الاستنتاجات و التأويلات التي يحاول جاهدا جعلها في صالحه بدون جدوى. وان كتاب رئيس الجماعة للمستأنف عليه جاء بناء على شكاية المستأنف لا حديث فيها عن اي حائط. ولم تعين الجهات المختصة بالتعمير الخروقات المزعومة في اطار الاختصاصات المنوطة بها، فما على المستأنف الا الادلاء بتقرير صادر عن تقنييها في مجال اختصاصهم تكون له الحجية اثباتا لدعواهم. كما ان المستأنف جاء في مذكرة مستنتاجاته بعد البحث بالفقرة الاخيرة ان والده هو من قام ببناء الحائط بينما محضر التنفيذ المدلى به من طرفه جاء فيه ان المستأنف هو من قام ببناء الحائط بمساعدة عبد الجليل (س.)، في صورة واضحة للتقاضي بسوء نية و الاضرار به. و التمس ساسا ايقاف البت في النازلة لحين صدور حكم في الدعوى الجنحية مكتسب لقوة الشيء المقضي به. و احتياطيا تايد الحكم المستأنف. و احتياطيا جدا اجراء معاينة قضائية للوقوف بعين المكان قصد الوقوف على الحقيقة. وادلى بنسخة لتصميم العقار، شهادة ادارية ، اشهادات ، اخبار من رئيس جماعة ، مقتطف من التصميم يبين المحلات المستخرجة من العقار و نسخة من الشكاية .

وبناء على ادراج القضية بجلسة 06/12/2022 حضرها الاستاذ (د.) عن الاستاذ أبو الطيب (ي.) وادلى بمستنتاجاته بعد البحث مرفقة بصور واثاق وتخلف الاستاذ (ب.) رغم الاعلام، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 27/12/2022،

محكمة الاستئناف

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف عدم ارتكازه على أساس واقعي وقانوني وانعدام التعليل لأن المستأنف عليه بقيامه بهدم الحائط الذي يفصل بين المحليين رقم 272 و 274 واشراكهما في محل واحد يكون قد أحدث تغييرا جوهريا بالمحل وحرمه من المحل رقم 274 ومن مدخوله الشهري فضلا عن كون الخبرة المأمور بها لم تكن موضوعية ومخالفة لما ضمن بمحضر التنفيذ المدلى به ملتصقا لأجل ذلك الغاء الحكم الابتدائي وتصديا الحكم وفق ما ورد بالمقال و احتياطيا إجراء خبرة مع تحميل المستأنف عليه الصائر.

وحيث بخصوص الادعاء بقيام المستأنف عليه بتغييرات همت هدم الحائط الذي يفصل المحليين رقم 272 و 274 فهو ادعاء مردود لأنه بالرجوع لتقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير أحمد (أ.) يتضح أنه لا يمكن الحسم فيما إذا كانت التغييرات قد تمت وقت إبرام العقد كما أنه تعذر على الخبير تحديد تاريخ إحداثها بدقة كما أن المستشفى من التصميم الهندسي للعقار المؤرخ في 16/05/1986 والمدلى به للسيد الخبير اتضح أن الطابق السفلي عبارة عن ثلاثة متاجر متوازية الشكل من بينها متجر واحد والحامل بارض الواقع على الرقم 272 عرضه 2.70 م وطوله 5.25 متر وهو نفس الأمر الذي اكده المفوض القضائي جمال (أ.) في المحضر المنجز من طرفه بتاريخ 07/06/2018 إذ أكد بعد انتقاله إلى المحل التجاري الكائن برقم 270 بزئقة [العنوان] اسفي انه عاين أن الأمر يتعلق بكراج مخصص لبيع أشرطة "الكاسيط" لديه باب يحمل الرقم 270 ويطل على الزئقة 37 حي انس اسفي وبعد انتقاله إلى المحل الذي بجانبه والذي يحمل الرقم 272 من نفس العنوان وهو محل عبارة عن كراج مخصص لاصلاح جهاز التلفاز لديه هو الآخر باب يطل على الزئقة 37 حي انس اسفي ولم يعاين وجود اي محل يحمل رقم 274 بالزئقة 37 مسترخ من نفس المنزل.

وحيث فضلا عن ذلك فإن الخبير محمد لازم المعين خلال المرحلة الابتدائية افاد في تقريره أنه لم يتم هدم اي جزء من الحائط الفاصل بين المحليين وان التغيير الثاني المحدث لا يسبب أي ضرر.

وحيث تبعا لما ذكر يكون السبب المتمسك به من طرف المستأنف بخصوص إحداث تغييرات بالمحل التجاري من طرف المستأنف عليه غير قائم لعدم ثبوت ذلك، فالخبرتين المنجزتين خلال المرحلة الابتدائية الأولى من طرف الخبير احمد (أ.) والثانية من طرف الخبير محمد لازم لم تحسما في تحديد ما إذا كان الأمر يتعلق بالفعل بهدم الحائط الكائن وسط المحل وما إذا كان المكري هو الذي تسبب في اشتراك المحليين أم لا لعدم وجود اي تصميم للحالة التي كان عليها العقار.

وحيث بخصوص الدفع بعدم موضوعية الخبرات المنجزة خلال المرحلة الابتدائية فيبقى دفعا مردودا من ناحية ان الخبرتين أنجزتا من

طرف خبيرين مختصين في الهندسة المعمارية والمعاينات العقارية وتبقى النتيجة الموحدة التي خلص إليها منسجمة مع العناصر والمعطيات المسطرة بالتقريرين ومن ناحية أخرى فإن المستأنف عليه سبق له الإدلاء برفقة المذكرة المؤرخة في 07/04/2022 بمحضر معاينة منجز في إطار ملف مدني عادي 2018/1201/664 بالمحكمة الابتدائية بأسفي إذ عاين القاضي المقرر ضمن الملف المذكور أن الأمر يتعلق بالمحل رقم 272 مخصص لاصلاح الراديو والتلفزة ولم تعين المحكمة أي آثار لأي حائط يفصل المحل المذكور ومن الجهة الأخرى وبالضبط بزئقة [العنوان] أسفي عاينت المحكمة وجود باب مغلق بالأجور الأحمر غير مصبوغ كتب فوقه رقم 274 مما يكون معه الدفع بالتغيير المحدث ونسبته للمستأنف عليه غير مؤسس لعدم ثبوته من بين طيات الملف مما تكون معه الأسباب المسطرة باستئناف الطاعن غير مبنية على أساس سليم ويتعين ردها لعدم جهايتها مع تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا، انتهائيا وحضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع: برده وتأيد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.