

La demande de résiliation du bail pour modifications dangereuses par le preneur est rejetée lorsque la preuve du danger allégué est contredite par une attestation de stabilité postérieure (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71642	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1312
Date de décision 20190327	N° de dossier 2018/8206/4877	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Sécurité de l'immeuble, Résiliation du bail, Rejet de la demande, Rapport d'expertise, Obligations du preneur, Modifications des lieux loués, Contradiction des preuves, Confirmation du jugement, Bail commercial, Attestation de stabilité, administration de la preuve	
Base légale Article(s) : 8 - 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		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'éviction sans indemnité, la cour d'appel de commerce se prononce sur la preuve des modifications des lieux loués de nature à compromettre la sécurité de l'immeuble. Le tribunal de commerce avait écarté la demande du bailleur, faute de preuve suffisante. En appel, le bailleur produisait un rapport d'expertise privé concluant à l'existence d'un danger structurel du fait des aménagements réalisés par le preneur. La cour écarte cependant ce moyen en relevant que le bailleur avait lui-même fait établir, à une date postérieure à cette expertise, une attestation technique de stabilité de l'immeuble. La cour retient que cette attestation, dont les conclusions techniques n'ont pas été contestées par le bailleur, prive de toute force probante le rapport d'expertise antérieur sur lequel se fondait l'appel. Le moyen subsidiaire tiré de l'impossibilité d'obtenir un permis d'habiter est également jugé inopérant comme cause d'éviction. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به السيدة فطومة (أ.) بواسطة دفاعها بتاريخ 27/07/2018 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 22/11/2017 تحت عدد 3939 ملف عدد 2140/8206/2017 و القاضي في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع برفضه وتحميل رافعه الصائر.

حيث بلغت الطاعة بالحكم المستأنف بتاريخ 17/07/2018 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستثنائي و تقدمت باستئنافها بالتاريخ أعلاه أي داخل الأجل القانوني .

وحيث قدم المقال الاستثنائي وفق باقي الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة فطومة (أ.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط تعرض فيه أنها تؤجر للمدعى عليه محلا يستغله لتعليم السياقة، وأنه أحدث فيه تغييرات جوهرية دون اخبارها مما أثر على توازن العقار وصلابته حسب الثابت بواسطة معاينة قضائية ، وأنها بعث إليه بإنذار توصل به بتاريخ 11-08-2016، قصد ارجاع الحالة إلى ما كانت عليه ، فسلك مسطرة الصلح انتهت بالفشل، ملتزمة المصادقة على الانذار موضوع الدعوى والحكم بأفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الذي هو عبارة عن "سيارة التعليم (ب.)" الكائنة بالطابق الاول تجزئة [العنوان] تمارة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم واحتياطيا انتداب خبير للتأكد مما ذكر .

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه المدلى بها بجلسة 20-09-2017 التي اكد فيها أنه باشر مسطرة المنازعة في الانذار فتح لها الملف عدد 1197/8206/2017 وأن ما تدعيه المدعية غير صحيح وغير مثبت لكون الجهات المختصة لا تمنح ترخيصا لفتح مؤسسة تعليم السياقة الا بعد التأكد من جميع الشروط، وأن المدعية سبق لها بتاريخ 21-04-2016 أن تقدمت بطلب الزيادة في السومة الكرائية انتهى بعدم القبول ، مما يعني أن هدفها هو الاضرار به فقط من خلال كثرة الدعاوى ملتتمسا برفض الدعوى .

و بعد تبادل باقي المذكرات واستيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه، استأنفته السيدة فطومة (أ.) و جاء في أسباب استئنافها أن الطلب يرمي إلى إفراغ السيد سعيد (ب.) لعة قيامه بتغييرات في المحل المكترى و تم الاعتماد بادئ الأمر على معاينة لم ترق إلى المطلوب من حيث الوصف و هو الأمر الذي اعتمده التعليل بالقول بأن " الفقرة 02 من المادة 08 من القانون رقم 49/16 المتعلق ببراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي تنص على التغييرات المضرة بالبنائية وسلامة البناء كسبب موجب للإفراغ و معفي من التعويض " وتكون بذلك التغييرات المثبتة بمحضر المعاينة غير ذي جدوى و لا يمكن على أساسها اعتبارها موجبة للإفراغ.و على هذا الأساس قامت المستأنفة بإجراء خبرة عقارية على المحل موضوع النزاع بحضور المستأنف عليه السيد سعيد (ب.) و التي عهدت إلى الخبير السيد جمال (ش.) الذي أنجز تقريره بعد صعوبة مع المستأنف عليه و انتهى فيه إلى أنه و بعد المعاينة و الخبرة فإن من شأن ما أقدم عليه السيد سعيد (ب.) من تغييرات المس بأمن وسلامة البناء و فيه ضرر حال على البناء ككل ،و أن ما توصل إليه السيد الخبير العقاري ينهض سببا رئيسيا و موجبا للإفراغ بدون تعويض، ملتزمة بقبول المقال شكلا و إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي بالحكم بإفراغ السيد سعيد (ب.) من المحل " سيارة التعليم (ب.)" و تحميلة

الصائر. و أرفقت المقال بنسخة من الحكم المستأنف مع غلاف التبليغ .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 23/01/2019 جاء فيها أن المستأنفة قامت بإجراء خبرة عقارية على المحل موضوع النزاع بناء على أمر صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بتمارة عهدت الى الخبير السيد جمال (ش.) الذي خلص تبعا للمعاينة والاطلاع على جميع الوثائق ، أنه لا يمكن الجزم بأنها تمت بالفعل من طرف السيد سعيد (ب.) ، وأنه صرح للسيد الخبير بعدم قيامه بأي تغييرات ، ولا يمكنه الحصول على ترخيص بفتح مؤسسة لتعليم السياقة إلا بعد مطابقة التصميم للشروط المطلوبة من قبل وزارة التجهيز والنقل و اللوجستيك .

و بالرجوع الى تاريخ قرار لجنة المعاينة يتضح أن المستأنف عليه بلغ بمحضر المعاينة بتاريخ 06 فبراير 2015 اي بعد انجاز عقد الكراء بشهرين وهو الأمر الذي ذهب إليه الحكم الابتدائي " إن التغييرات التي يثبتها محضر المعاينة على فرض القيام بها من طرف المكتري إنما تدخل في باب التغييرات اللازمة لنشاط المدعى عليه أي العارض وهي مدرسة تعليم السياقة المنصوص عليها في عقد الكراء الموقع بين الطرفين "

وأن المستأنفة وفي إطار رغبتها إضافة طابق ثالث للبنية قامت باستصدار أمر عن رئيس المحكمة الابتدائية بتمارة بإجراء خبرة بواسطة شركة (هـ. ح. ك. ت. أ. ب.) بتاريخ 10 غشت 2018 يشهد من خلالها السيد عبد النبي (ع.) مدير الشركة أن البنية حاليا في حالة مستقرة وتتوفر على جميع شروط السلامة الضرورية وأن تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير السيد جمال (ش.) بتاريخ 22 يونيو 2018 لم يشر الى أن المستأنف عليه قام بأي تغيير بالمحل، كما أن تصريحات المستأنفة أمام السيد الخبير لا تشير الى أن ما تدعيه في حقه يشكل ضررا بالبنية أو يؤثر على سلامة البناء أو يرفع من تحملاته ، وأن الثابت من خلال المساطر التي سلكتها المستأنفة التقاضي بسوء نية وأنه وعلى فرض صحة ما تدعيه فإن مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 8 تلزمها بتوجيه إنذار الى المستأنف عليه وانتظار الإفصاح عن نيته داخل شهر وفي جميع الأحوال إرجاع الحالة الى ما كانت عليه داخل أجل ثلاثة أشهر وهو ما يقوم دليلا على إن المستأنفة تحاول استغلال المكنة القانونية من خلال مباشرتها لمجموعة من المساطر وفق ما بينه المستأنف عليه في المرحلة الابتدائية غايتها إفراغه من المحل دون تعويض ، وأن شهادة الاستقرار أنجزت بتاريخ لاحق أي 10 غشت 2018 بناء على طلب المستأنفة فإن مضمونها يبقى ملزما لها ، ملتصا الحكم بعدم قبول المقال شكلا وموضوعا تأييد الحكم الابتدائي . وأرفق المذكرة بوصل بإيداع ملف طلب رخصة فتح واستغلال مؤسسة تعليم السياقة ومحضر معاينة ورخصة فتح واستغلال مؤسسة تعليم السياقة وقرار لجنة المعاينة وشهادة الاستقرار مع ترجمة لها .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبا بجلسة 23/01/2019 جاء فيها أنه سبق لها أن سطرت في مقالها الاستئنافي أنها استصدرت أمرا بإجراء خبرة عقارية ، و قد انتهى الخبير في تقريره التقني الى الحقائق التالية ، على يمين الشقة مدخل صالة كبيرة لها باب و على بعد ثلاث أمتار تقريبا يوجد جدار مبني عوض الباب الثانية و تم تسقيف جزء من ساحة الباحة من طرف المدعى عليه دون احترام التقنيات و الضوابط المعمارية الجاري بها العمل ودون تدخل ذوي الاختصاص وكذا ترخيص من طرف المجلس البلدي ، والبناء غير قانوني وغير مطابق للتصميم المرخص له وتم إنشاء أعمدة جديدة ليست متصلة بالأساسات والربط بين البنية الجديدة والقديمة مما يشكل خطرا على البنية ، وتبعا لذلك صرح السيد الخبير بأن التغييرات المبسطة أعلاه و المحدثة في الشقة تمت بالفعل من طرف المستأنف عليه فهي تغييرات جديدة مخالفة للتصميم الهندسي للشقة المنجز من طرف المهندس المعماري السيد عدنان (ب.)، ملتصا التصريح بتمتعها بكل ما جاء في مقالها الاستئنافي . و أرفق بنسخة من تقرير الخبرة وصورة من الأمر بإجراء خبرة .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبا بجلسة 20/02/2019 جاء فيها أنه سبق للمستأنف عليه أن أدلى بمذكرة أرفقها بوثيقة وأن هذه الوثيقة وإن كان تشير الى أن العقار متين ، فإن الأمر لا يتعلق باستقرار العقار وإنما بثبوت التغييرات من عدمها وأن هذه التغييرات الجوهرية التي ذكرها السيد الخبير جمال (ش.) مغايرة للتصميم الهندسي الأولى للعقار حيث بات صعبا على المستأنفة الحصول على رخصة السكن لمخالفة الشقة للتصميم الهندسي و أن موضوع الدعوى هو وجود تغييرات أحدثت مخالفة

للتصميم الهندسي و أن الوثيقة الصادرة عن السيد رئيس جماعة تمارة بتاريخ 19/01/2019 تفيد بأنه لا يمكن منح رخصة السكنى لتقليص في مساحة البهو و أن ذلك من صور التغييرات التي أحدثها المستأنف عليه ، ملتزمة أساسا استبعاد دفعات المستأنف عليه لعدم جديتها ولثبوت التغييرات المحدثة ثوبتا قاطعا و احتياطيا الأمر بإجراء خبرة عقارية تكون منصفة للطرفين. وأرفقت المذكرة بوثيقة صادرة عن السيد رئيس جماعة تمارة .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 06/03/2019 جاء فيها أنه قام بكراء المحل على الشكل الحالي دون إدخال أي تغيير، وأن رخصة استغلال المحل صدرت بعد معاينة لجنة من وزارة النقل و اللوجيستيك أكدت مطابقة المحل للشروط المطلوبة ، و أنه ينفي أن يكون أدخل أي تغيير على المحل وأن المستأنفة لم تطعن في الشهادة المدلى بها من طرف المستأنف عليه والتي تؤكد سلامة البناء ، وأن البناء يتكون من طابق أرضي وطابقين وأن السيد الخبير لم يحدد في أي طابق توجد الإضافات المزعومة وأن مقال الدعوى أسس على أن هناك تغييرات أثرت على توازن العقار وصلابته وليس رفض رئيس جماعة تمارة منح رخصة السكنى بسبب تقليص في مساحة البهو و التي هي مجرد مزاعم لا علاقة لها بالعقد المبرم بين الطرفين ، ملتتمسا بالحكم وفق ما جاء في كتابات المستأنف عليه السابقة .

و بناء على المذكرة المرفقة بوثيقة المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 06/03/2019 جاء فيها أن هذه المخالفة و غيرها سبق للخبير العقاري السيد جمال (ش.) أن اشار إليها في تقريره بل الأكثر من ذلك فقد توصل السيد الخبير بأن هناك تغييرات مخالفة للتصميم قد تعرض البناء للخطر ، وأن المستأنفة تدلي بالتصميم الهندسي للشقة موضوع التغييرات ، ملتتمسة الأمر بإجراء خبرة قضائية عقارية على العقار موضوع النزاع لمعرفة حقيقة هذه التغييرات من عدمها وحفظ حق المستأنفة في التعقيب على الخبرة التي ستؤمر بها . و أرفقت المذكرة بصورة طبق الأصل من التصميم الهندسي للعقار .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 20/03/2019 حضرها نائب المستأنفة و الأستاذ سعيد (ح.) عن نائب المستأنف عليه وأكد ما سبق فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 27/03/2019

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أسباب استئنافها وفق ما سطر أعلاه ، واستندت فيها الى إنجازها خبرة عقارية على المحل موضوع النزاع بحضور المستأنف عليه خلص فيها الخبير المعين السيد جمال (ش.) الى أن ما أقدم عليه السيد سعيد (ب.) من تغييرات تمس بأمن وسلامة البناء ، وفيه ضرر حال على البناء ككل ، و هو ما يعتبر سببا موجبا للإفراغ بدون تعويض.

وحيث يتبين بالرجوع للخبرة المستدل بها من الطاعنة و المشار إليها أعلاه أنها مؤرخة في 30 يوليو 2018 وتفيد معاينة الخبير للمحل بتاريخ 26 يونيو 2018 ، في حين أدلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه رفقه جوابه بجلسة 23/01/2019 ، بشهادة صادرة عن مكتب الدراسات التقنية لشركة (ه. ح. ك. ت. أ. ب.) بناء على طلب المستأنفة السيدة فطومة (أ.) ، لم تكن محل طعن من طرفها - اذ اكتفى دفاعها بالتعقيب بأن هذه الوثيقة وإن كانت تشير الى أن العقار متين فالأمر لا يتعلق باستقرار العقار وإنما بثبوت التغييرات - تفيد أن البناية موضوع الدعوى في حالة مستقرة ، و تتوفر على جميع شروط السلامة الضرورية وهو ما يتناقض مع ما جاء في الخبرة المستدل بها من الطاعنة ، خاصة وأن هذه الشهادة أنجزت بتاريخ 10 غشت 2018 أي في تاريخ لاحق عن إنجاز الخبرة المؤسس عليها الطعن مع الإشارة الى أن المستأنفة أسست طعنها وفق ما هو مبين أعلاه على تأثير التغييرات على سلامة العقار وليست بثبوت التغييرات وفق ما جاء في تعقيبها على الشهادة المذكورة .

وحيث إنه بالإضافة لعدم جدية السبب المؤسس على تأثير التغييرات على سلامة العقار لتناقض ما جاء في الخبرة المستدل بها من الطاعنة لإثبات ذلك مع شهادة الاستقرار المستدل به من المستأنف عليه وفق ما أشير إليه أعلاه ، فإن ما تمسكت به الطاعنة من تعذر حصولها على رخصة سكن لا يعتبر مبررا للإفراغ لأنه بإمكانها سلوك المساطر اللازمة لرفع الضرر مع الإشارة الى أن شهادة الاستقرار المشار إليها أعلاه تشير الى حصول الطاعنة على رخصة السكن تحت رقم 417/01 في 02/08/2001 و هو ما لم يكن محل منازعة من

طرفها .

وحيث يتبين من خلال كل ما ذكر أن أسباب الاستئناف غير مؤسسة مما يتعين معه رده وتأيد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع :بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر .