

**La modification des lieux loués
par le preneur, même en
violation des règles d'urbanisme,
ne constitue un motif grave de
résiliation du bail que si elle
affecte la structure de
l'immeuble (CA. com. Casablanca
2023)**

Identification			
Ref 61011	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3206
Date de décision 20230511	N° de dossier 2023/8206/859	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Travaux d'aménagement, Résiliation du bail, Obligations du preneur, Motif grave, Modification des lieux loués, Infraction aux règles d'urbanisme, Confirmation du jugement, Clause d'autorisation, Bail commercial, Atteinte à la structure de l'immeuble, Appréciation du juge	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une demande en résolution de bail commercial pour modification des lieux loués, la cour d'appel de commerce devait déterminer si des travaux réalisés sans permis de construire constituaient un manquement contractuel grave. L'appelant, bailleur, se prévalait d'un procès-verbal administratif constatant une infraction aux règles d'urbanisme pour fonder sa demande de résolution et d'expulsion. La cour relève que le contrat de bail contenait une clause autorisant expressément le preneur à effectuer des travaux d'aménagement et d'extension. Elle retient que si les modifications apportées au niveau de la mezzanine constituent une infraction au droit de l'urbanisme, elles ne sauraient pour autant constituer un motif grave de résolution du bail. La cour rappelle à cet égard que le changement justifiant la résolution est celui qui affecte la conception et la structure de l'immeuble, ce qui n'était pas démontré. La violation des règles d'urbanisme engageant la seule responsabilité administrative du preneur et non la résolution du contrat, le jugement entrepris est confirmé.

Texte intégral

وبعد المدولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد الجيلالي (أ.) بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 14/02/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 10802 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 01/12/2022 في الملف عدد 8541/8219/2022 القاضي بعدم قبول الطلب مع تحميل رافعه الصائر.

في الشكل :

حيث لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعن، واعتبارا لتوفر الاستئناف على كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا من أجل وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المستأنف تقدم بواسطة نائبه تقدم بمقال افتتحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يملك المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] وهو عبارة عن مكازة كائنة بالطابق السفلي من الملك المسمى " [الاسم] 1 " <ي الرسم العقاري عدد 23695/63 وأنه أكره للمدعى عليها لمدة سنتين ابتداءً من 01/01/2022 بمشاهدة قدرها 18.000,00 درهم مع ضمانته قدرها 108.000,00 درهم متمسكا بالفصل 230 من ق ل ع وأنه بمقتضى عقد الكراء فإن المكترية تلتزم بقبول العين المكراة على الحالة التي عليها من تاريخ التصرف مع التزامها بصيانتها بحالة جيدة طيلة مدة عقد الإيجار ويمنع عليها القيام بأي تغيير أو اتلاف بالمحل متمسكا بالفصل 663 من ق ل ع وأن المدعى عليها عمدت إلى القيام بتغييرات داخلية على مستوى السدة دون ترخيص قانوني كما هو ثابت من خلال محضر معاينة المخالفة رقم 22 بتاريخ 14/06/2022 وأن المدعى عليها بذلك تكون قد أخلت بالتزاماتها التعاقدية بالمحافظة على العين المكراة وصيانتها طيلة مدة الإيجار وهو التزام منصوص عليه في بند التحملات والشروط بعقد الإيجار وأنه بمجرد دخوله إلى أرض الوطن وعلمه بارتكاب المدعى عليها لمخالفات لقانون التعمير والبناء رقم 12/66 وذلك بإحداث تغييرات داخلية على مستوى السدة بدون ترخيص وكذلك أحداث ممر مشيد بمواد البناء وإغلاق ثلاثة أبواب من الداخل للمحل موضوع النزاع وترك باب واحد فقط وأنه وجه تعرضات لمجموعة من المصالح من أجل عدم منح المدعى عليها تراخيص استغلال نشاطها التجاري وأنه وجه لها إنذار من أجل فسخ عقد الكراء ومنحها أجل 3 أشهر متمسكا بالمادة 26 من ق 49/16 واستدل بقرارات قضائية وأضاف بأن قانون الالتزامات والعقود هو الواجب التطبيق وأنه تعذر تبليغ الإنذار للمدعى عليها رغم مجموعة من المحاولات وتمسك بالفصل 692 من ق ل ع، لأجل ذلك التمس الحكم بالمصادقة على الإنذار وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين بمقتضى عقد الكراء المصحح بالإمضاء بتاريخ 27/01/2022 وإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] وهو عبارة عن مكازة بالطابق السفلي من الملك المسمى " [الاسم] 1 " ذي الرسم العقاري عدد 23695/63 تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم امتناع عن الإفراغ من تاريخ التبليغ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر وأرفق المقال بصورة قرار قضائي وبصورة لشهادة الملكية وبصورة مطابقة لأصل عقد الكراء وبصورة لمحضر معاينة مخالفة وبصورة أمر بإيقاف الأشغال وبصورة أمر بإنهاء المخالفة وبتعرضات وإنذار وبصورة أمر مبني على طلب ومحضر إخباري.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 20/10/2022 والتي أفاد من خلالها من حيث الشكل أن الدعوى والإنذار وجها في غير المقر الاجتماعي للمدعى عليها المسجل بسجلها التجاري متمسكا بالفصل 32 من ق م م وأن الإنذار لم

تتوصل به المدعى عليها لتوجيهه في غير مقرها الاجتماعي كما أن الدعوى وجهت في غير المقر الاجتماعي كذلك مما يتعين معه التصريح بعدم قبول الطلب ومن حيث الموضوع أفاد أن المدعى عليها لم يسبق لها أن قامت بأية تغييرات بالمحل وأن الأمر الذي قامت به فقط يتعلق بتهيئة المحل وإعداده للغرض الذي ستشغله وفقه من تبييط وصباغة وتزليج وإعداد مكاتب للعمل وذلك بموافقة المدعية المضمنة بعقد الكراء المبرم بين الطرفين بتاريخ 21/01/2021 متمسكا ببند في العقد وأن الوثائق المدلى بها من المدعي لإثبات وجود مخالفة لا علم للمدعى عليها بها ولم يسبق لها أن توصلت بها وغالبا سلمت للمدعي على سبيل المجاملة لأنه لا وجود لأية مخالفة ولم يسبق للمدعى عليها أن غيرت المحل ولم يسبق لها أن غيرت السدة وأنها حافظت على المحل كما تسلمته من المدعي وتولت فقط تهيينته بما يلائم نشاطها التجاري علما أن المدعي وافق على ذلك ضمن عقد الكراء وأن ما ضمن بالإنداز من أحداث تغييرات تتمثل في إحداث مراحيض ودوش بالسدة وإحداث دوش وممر عبارة عن كولووار وإغلاق ثلاثة أبواب من الداخل كلها مغالطات ولا اثبات لها وأن المدعى عليها سبق لها أن أنجزت محضر معاينة على المحل لإجراء بيان وصفي له تحسبا لسوء نية المدعي تم إنجازها من طرف مفوض قضائي محلف بتاريخ 02/06/2022 قبل بدء المدعى عليها في استغلال نشاطها التجاري تدل على حالة المحل الذي تسلمته المدعى عليها من المدعي متمسكا بالمواد 66 و 67 و 68 من القانون 12/66 واستدل بقرارات قضائية، ملتصقا في الشكل الحكم بعدم قبول الطلب وفي الموضوع برفضه مع تحميل رافعه الصائر مع حفظ حق المدعى عليها في المطالبة بالتعويض عن الأضرار المادية والمعنوية اللاحقة بها وأدلى بالنموذج ج وبصورة لمقال رامى إلى العرض والإيداع وبصورة أمر وبصورة لمحضر اخباري ووصلي إيداع وبصورة لطلب تبليغ وبصورة لمحضر معاينة وبصورة حكم وبصورة قرار استئنائي وبصورة لعقد الكراء.

وبناء على المذكرة المدلى بها خلال المداولة من طرف نائب المدعي والتي أفاد من خلالها أن الدفع بعدم توجيه الدعوى في غير المقر الاجتماعي للمدعى عليها غير جدي متمسكا بالفصل 49 من ق م م وأن المدعى عليها تتقاضى بسوء النية ومن حيث الموضوع أن القانون الواجب التطبيق على النازلة هو ق ل ع متمسكا بالمادة 37 من القانون 49/16 واستدل بقرار قضائي كما تمسك بمقتضيات الفصل 63 من ق ل ع وأن إقرار المدعى عليها حجة ضدها طبقا للفصل 410 من ق ل ع لكون المدعي لم يسبق لها أن وافق لها بإحداث التغييرات المخالفة لقانون البناء والتعمير والتي تم اثباتها بمحضر معاينة وأن عبارة الترخيص الواردة بالعقد لا تتعلق بالتغييرات الواردة بالإنداز وإنما تتعلق بتهيئة أرض الواجهة الممتدة مع الجيران وأن محضر المعاينة المنجز من طرف المدعى عليها هو حجة ضدها لأن تسليم المحل كان في 27 يناير 2022 والمعاينة منجزة بتاريخ 02/06/2022 وأن التغييرات التي قامت بها المدعى عليها على مستوى السدة بدون ترخيص قانوني هي ثابتة بمحضر المعاينة متمسكا بالمادة 290 من ق م ج وبالمادة 65 من القانون 12/66 مؤكدا التغييرات الواردة بمقاله الافتتاحي وما جاء بالوثائق المدلى بها رفقته، ملتصقا رد دفع المدعى عليها والحكم وفق المقال الافتتاحي وبعداستيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الحكم المستأنف خرق مقتضيات الفصول 230 و 231 و 663 و 692 من ق.ل.ع والفصل 64 من القانون 12/66 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف 16.124 بتاريخ 12 ذي العقدة 1437 الموافق 25/08/2016 والفصل 26 الفقرة الثانية من القانون رقم 49/16 وانعدام التعليل والأساس القانوني، ذلك أن الطاعن تمسك أمام محكمة الدرجة الأولى بخرق المواد المشار إليها أعلاه بإحداث تغييرات بدون أي ترخيص من السلطات المختصة أثناء غيابه كعامل مهاجر متعاقد بالديار الإيطالية وهي إحداث وبدون أي ترخيص مراحيض ودوش بالسدة المتواجدة بالمكازة موضوع عقد الإيجار وإحداث دوش وممر عبارة عن كولووار مشيد بمواد البناء وإغلاق ثلاث أبواب بحائط من الداخل بالمحل التجاري موضوع النزاع والذي يحتوي أصلا على خمسة أبواب، وأن هذه التغييرات تمت بدون موافقته ودون الحصول على أي ترخيص قانوني وقد حرر بشأنها محضر معاينة مخالفة من طرف السيد قائد الملحقة الإدارية بأولاد صالح بصفته ضابطا للشرطة القضائية بتاريخ 14 يونيو 2022 عدد 22 والذي يؤكد قيام المستأنف عليها بتغييرات داخلية على مستوى السدة بدون ترخيص قانوني.

وأن محاضر الضابطة القضائية في مجال مراقبة وزجر المخالفات المنصوص عليها بقانون التعمير البناء المشار إليه أعلاه تكتسي قوة

ثبوتية قاطعة يوثق بمضمونها ولا يطعن فيها إلا بالزور طبقا للمادة 191 من ق.م.ج. من جهة ومن جهة أخرى فإن إشارة ذلك المحضر إلى قيام المستأنف عليها بتغييرات داخلية يشمل التغييرات الداخلية المنجزة داخل المحل والمشار إليها بالإنداز الغير القضائي بفسخ العلاقة الكرائية موضوع الموافقة الصادرة عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية التجارية بتاريخ 21/05/2022 أمر رقم 15221 ملف رقم 15221/8103/2022 وأن ما يؤكد ذلك أي قيام المستأنف عليها بتلك التغييرات هو محضر المعاينة المدلى به من طرفها والمنجز من طرف المفوض القضائي محمد (ع.) بتاريخ 02/06/2022 أي بعد تاريخ تسلمها للعين المكراة في 21/05/2022 وأن ادعاءها كونها تسلمت ذلك المحل على حالته بتلك التغييرات يكذبه تصميم البناء وتفنده تلك التجهيزات المحدثة بداخله، هذه التغييرات المحدثة بذلك المحل التي تزعم المستأنف عليها كونها عند تسلمها للمحل كانت موجودة به وأنها تحسبا لسوء نية العارض أنجزت بيانا وصفيا للتغييرات المذكورة وهذا الافتراء في حد ذاته يؤكد سوء نيتها في التقاضي لأن البيان الوصفي لحالة الأماكن يكون عند التسليم حسب الفقرة الأخيرة من المادة 3 من القانون رقم 19/16 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وأن عملية تسليم العين المكتراة قد تم عند المصادقة على عقد الإيجار بتاريخ 21/05/2022 إذ لو أدلت المستأنف عليها بمحضر بيان وصفي لحالة الأماكن عند تسليم المحل بتاريخ 21/05/2022 لصدقت في ادعائها ناهيك أن يكون بند التعيين بعقد الإيجار إذ كيف يسلم لها العارض ذلك المحل وهو يشمل على كل تلك التغييرات المضمنة بمحضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي محمد (غ.) بتاريخ 02/06/2022 وهو لا يعلم النشاط الذي ستمارسه بذلك المحل بل سلمها المحل على الحالة الطبوغرافية الموجود عليها بتصميم البناء، وما يؤكد ذلك مراسلته للجهات المختصة حيال تلك التغييرات المحدثة بمحل من طرف المستأنف عليها والتي تشكل مخالفة لمقتضيات الفصل 64 من القانون 66/12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير الصادر بتنفيذ الظهير الشريف 16.1241 بتاريخ 12 ذي القعدة 1437 الموافق لـ 25/08/2016 والتي تمت معاينتها من طرف قائد الملحقة الإدارية أولاد صالح حسب محضر معاينة المخالفة المذكور والتي تعتبر قواعده من متعلقات النظام العام التي لا يجوز للأطراف الاتفاق على مخالفتها وأن تعليل المحكمة كون العارض منح إذن بالقيام بتلك التغييرات هو تعليل لا يرتكز على أي أساس وأن اجتهاد محكمة النقض استقر على أن نقصان التعليل يوازي انعدامه لأن الإذن المشار إليه بعقد الإيجار يتعلق بتهيئة أرض الواجهة الممتدة مع الجوار وأن الإشارة إلى الإذن بعقد الإيجار لا يخول للمستأنف عليها القيام بأي تغيير دون الحصول على ترخيص قانوني تحت طائلة ترتيب مسؤولية المستأنف عليها العقدية لمخالفتها بنود العقد التي تنص على المحافظة على العين المكتراة وكذا مخالفة مقتضيات الفصول المذكورة أعلاه، مما يكون معه الحكم المستأنف قد جاء ناقص التعليل الموازي لانعدامه، ملتصقا إلغاء الحكم المستأنف واحتياطيا الأمر تمهيدا بإجراء خبرة على العين المكراة بواسطة خبير لمعاينة تلك التغييرات المحدثة من طرف المستأنف عليها بالعين المكراة المسطرة بالإنداز الغير قضائي موضوع الموافقة الصادر عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية التجارية بتاريخ 21/05/2022 وكذا بمحضر المعاينة المدلى به من طرف المستأنف عليها بجلسة 20/10/2022 وكذا التغييرات المثبتة بمحضر مخالفة المنجز من طرف السيد قائد الملحقة الإدارية أولاد صالح. وأرفق مقاله بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من الحكم المستأنف.

وبجلسة 06/04/2023 أدلت المستأنف عليها بواسطة نائبها بمذكرة جوابية جاء فيها أن جل المؤاخذات على الحكم الابتدائي غير جدية، ذلك انه خلافا لمزاعم المستأنف فإن العارضة لم يسبق لها أن قامت بأية تغييرات بالمحل لان الأمر يتعلق بتهيئة المحل وإعداده للغرض الذي ستشغله من تبييط وصباغة وتزليج وإعداد مكاتب للعمل وذلك بموافقة المستأنف المضمنة بعقد الكراء المبرم بين الطرفين بتاريخ 21/01/2022، مما تكون معه مزاعم المستأنف عديمة الأساس الواقعي والقانوني، وانها تدخل في باب التقاضي بسوء نية، مما اضر بمصالحها فاضطرها إلى توجيه إنذار لعارض الوجبات الكرائية حيث استصدرت بتاريخ 03/06/2022 أمرا عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء في ملف المقالات المختلفة عدد 13346/1109/2022 قضى بعارض وإيداع الوجبات الكرائية وتكببت عناء فتح ملف التبليغ والتنفيذ مما اضطر المفوض القضائي لإنجاز محضر بذلك الشيء الذي دفعها إلى إيداعه بصندوق المحكمة رهن إشارة المستأنف. كما قام المستأنف بسوء نية بتوجيه عدة تعرضات لجهات إدارية ومحلية مختلفة لمحاولة منع العارضة من استغلال نشاطها التجاري رغم وفائها بالتزاماتها المادية من واجبات كرائية وأدائها مبلغ التسبيق لفائدة المستأنف في مبلغ 108.000,00 درهم وهي منصوص عليها في عقد الكراء، وان الإدعاء بوجود مخالفة ومعاينته من قبل جهات إدارية وإيقاف الأشغال المزعومة، فان كل تلك الوثائق لا علم للعارض بها ولم يسبق له أن توصل بها وانها سلمت للمستأنف على سبيل المجاملة لأنه لا وجود لأية مخالفة مزعومة ولم

يسبق لها أن غيرت المحل كما لم يسبق لها أن غيرت السدة وإن المحل كما اكرته من المستأنف حافظت عليه وتولت فقط تهيئته بما يلائم نشاطها التجاري علما بان المكتري وافق على ذلك ضمن عقد الكراء، وان ما ضمن بالإندار من زعم إحداث التغييرات التالية لإحداث مراحيض ودوش والسدة وإحداث دوش وممر عبارة عن كولوار وإغلاق ثلاثة أبواب من الداخل وهي كلها مجرد مغالطات ولا إثبات لها وانه سبق لها أن أنجزت محضر معاينة على المحل لإجراء بيان وصفي له تحسبا لسوء نية المستأنف وذلك طبقا لما ينص عليه القانون 49.16 وان تلك المعاينة ببيان وصف المحل التي أنجزها مفوض قضائي محلف بتاريخ 02/06/2022 قبل بدأ العارضة في استغلال نشاطها التجاري تدل على حالة المحل الذي تسلمته العارضة من المستأنف، وبالتالي فان ادعائه بكونه كان خارج التراب الوطني تفنده التعرضات التي صحح إمضائه عليها والتي أدلى بها لعدة جهات إدارية بسوء نية بتاريخ 26/05/2022 و27/05/2022.

أما بخصوص ما استند عليه المستأنف من محضر معاينة المخالفة رقم 22 وأمر فوري بإيقاف الأشغال عدد 530 وأمر إنهاء المخالفة فانها كلها وثائق غير ذات حجية وسلمت للمستأنف على سبيل المجاملة ولم يسبق للعارض أن توصل بها كما لم يسبق لأي سلطة محلية أن زارت محله المكتري فان تلك الوثائق كلها مؤرخة في ذات اليوم وهو 14/06/2022 علما ان الأمر الفوري بإيقاف الأشغال والأمر بإنهاء المخالفة مبني على محضر معاينة المخالفة عدد 22 في حين ان محضر معاينة المخالفة أشير فيه إلى ان المعاينة أجريت بتاريخ 14 يونيو 2022 على الساعة الحادية عشرة والنصف صباحا في حين ان المحضرين الآخرين أنجزا بتاريخ 14 يونيو 2022 على الساعة الحادية عشرة صباحا، وهو الأمر الذي يدل على تناقض صارخ مفضوح ويدل على ان الأمر مفبرك ومصطنع لمحاولة الإضرار بالعارض. وان المادة 66 من القانون رقم 66.12 تنص على ضرورة سلك مسطرة خاصة لإجراء المعاينة وهو الأمر الذي لم يتم حسب المحاضر المدلى بها والتي تخالف الواقع. وان كل تلك الإجراءات المنصوص عليها في القانون لم تتم ولا وجود لها وان المحاضر المدلى بها من قبل المستأنف والصادرة عن السيد القائد قدمت على سبيل المجاملة للمستأنف (المادتين 67 و68 من ذات القانون) وبالتالي فهي غير قانونية ومتناقضة وتدحضها وثائق الملف ومشتملاته ومهما يكن من أمر فان الاجتهاد القضائي الذي استقر عليه هذه المحكمة وكذا محكمة الاستئناف التجارية الموقرة قد دأبت على رفض مثل هته الطلبات. وترتبا على ذلك وما دام ان العارضة قد تسلمت المحل على حاله من المستأنف ولم تدخل عليه أية تغييرات حسب الواضح مع محضر بيان وصفي له قبل بدء استغلاله وقبل حصول العارضة على الرخص الإدارية اللازمة لذلك، واعتبارا لعدم توصلها بالإندار المطلوب بالمصادقة عليه، واعتبارا لكون وثائق المستأنف متناقضة وغير قانونية، وتناقض سببية إذنه للعارضة بتهيئة المحل وإصلاحه على الوجه المطلوب لممارسة نشاطه ضمن عقد الكراء واعتبارا للاجتهاد والمتواتر فانه لا مندوحة من التفضل بتأييد الحكم الابتدائي ورفض الاستئناف.

ومن جهة أخرى فإنه وإن أبرم عقد الكراء بين الطرفين بتاريخ 21/01/2022 فإن العارضة تفعيلها منها لعقد الكراء في فصله " AUTORISATION " قد تولت فقط تهيئته وإعداده لاستغلاله في نشاطها التجارية وان العارضة قد أجرت بيانات وصفيا لحالة المحل بواسطة مفوض قضائي محلف بتاريخ 02/06/2022 قبل بداية استغلالها للمحل، إذ أنها لم تشرع فعليا في مزاولة نشاطها التجاري إلا بتاريخ 18/07/2022 بعد حصولها على ترخيص من المكتب الوطني للسلامة الصحية للمنتجات الغذائية بعد الزيارة الصحية المجرة للمحل في 06/07/2022 كما ان عقد الكراء اتفق بمقتضاه الطرفين على مزاولة العارضة لاي نشاط على إطلاقه بدون حاجة لاي إذن مسبق من المالك، ملتزمة رفض الاستئناف وتحميل رافعه الصائر.

وبجلسة 20/04/2023 أدلى الطاعن بواسطة نائبه بمذكرة تعقيبية جاء فيها أن المستأنف عليها لازالت تتمسك بكون دفعات العارض لا أساس لها من الصحة لأنها لم تقم بأي تغييرات بالمحل موضوع النزاع، ولم تضيف أي جديد بمذكرتها الجوابية المدلى بها بجلسة 06/04/2023 إذ ناقشت نفس الدفع التي سبق للعارض المستأنف الجواب عليها سواء بالمرحلة الابتدائية أو بالمقال الإستئنافي الحالي، والذي دعمه بمجموعة من الوثائق والمحاضر التي سبق تحريرها في مواجهة المستأنف عليها والتي تثبت قيام المخالفة والتغييرات المشار إليها بالمحل موضوع النزاع.

وأن تمسك المستأنف عليها بالبيان الوصفي تفنده المحاضر المنجزة على صعيد عمالة النواصر، وكذا السلطة المحلية المختصة والتي تم بموجبها تحرير المخالفات المنجزة بدون موافقة العارض، وأمام تمسك المستأنف عليها بإنكار إحداث التغييرات المشار إليها رغم كل محاضر المخالفات المنجزة والتي ما فتأت المستأنف عليها في كل مرة التشكيك في مصداقية هذه التغييرات بالعين المكراة

موضوع تلك المراسلات أي (مراسلة العارض للجهات الإدارية والمحلية بتلك المخالفات لقانون البناء والتعمير)، وذلك بعد التشكيك في تواجد العارض بأرض الوطن ثم بعدها التشكيك في مصداقية محاضر معاينة مخالفة رقم 22 بتاريخ 14 يونيو 2022، وأمر فوري بإيقاف الأشغال عدد 530 بتاريخ 14 يونيو 2022، وكذا أمر بإنهاء المخالفة في ميدان التعمير والبناء والموجهنسخ منها إلى كل من عامل إقليم النواصر ورئيس مجلس جماعة أولاد صالح. ومدير الوكالة الحضرية بالدار البيضاء المخالف السيد محمود (ب.) وهي المحاضر المحررة جميعها من طرف قائد الملحقة الإدارية بأولاد صالح بصفته ضابط للشرطة القضائية، وأن التشكيك المشار إليه بدأ بكون تلك المحاضر هي محاضر مجاملة، وانتهاء بالمرور إلى التشكيك في ساعة تحرير تلك المحاضر والتي سبق الإشارة إلى كونها تبقى مجرد خطأ مطبعي تسرب لتلك المحاضر. وأمام تمسك المستأنف عليها بإنكار وجود تغييرات بالإضافة إلى تعليل الحكم الابتدائي وإشارته إلى كون العارض هو الملمزم بإثبات وجود التغييرات والمخالفات فإن العارض يدلي بنسخة الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة الابتدائية الزجرية بخصوص المتابعة المجراة في مواجهة المستأنف عليها موضوع محاضر المخالفات المشار إليها، والتي فتح لها الملف عدد 2888/2108/2022 موضوع الحكم عدد 3868 بتاريخ 27/12/2022 في مواجهة المستأنف عليها وذلك من أجل إدخال تغييرات على بناء موجود دون الحصول على ترخيص وهي الأفعال المنصوص عليها وعلى عقوبتها في المادة 71 من قانون التعمير، وهو الحكم الذي جاء في منطوقه، لأجل ذلك يلتمس رد جميع دفعات المستأنف عليها الشكلية والموضوعية والحكم وفق ما جاء بمقال العارض الاستئنافي ومذكرته التعقيببية الحالية.

وبجلسة 04/05/2023 أدلت المستأنف عليها بواسطة نائبها بمذكرة جوابية جاء فيها انه خلافا لمزاعم المستأنف فان العارضة لم تقم بأي تغيير وأن الحكم الجنحي الذي لوح به هذا الأخير لم يسبق للعارضة أن أعلنت به ولم يسبق لها أن بلغت بأي استدعاء سواء من طرف الشرطة ولا من طرف السيد وكيل الملك ولا من طرف المحكمة الجنحية التي أصدرت حكمها المذكور والذي يطرح أكثر من علامة استفهام

ومهما يكون من أمر فان العارضة بادرت فور علمها بذلك إلى توجيه شكاية الى رئاسة النيابة العامة بهذا الإخلال الخطير كما بادرت إلى ممارسة حق الطعن في الحكم الغيابي المذكور وهو بالتالي لا يكتسي أية حجية لصدوره مختلا من الناحية الشكلية وغيايبي في حقالعارضة.

فضلا على ذلك فإن الأمر يتعلق بنزاع مدني محض وبعلاقة كرائية حديثة يتعين الرجوع فيها لعقد الكراء الرابط بين الطرفين وللمحضر الوصفي المنجز للمحل دون سواه من وثائق مصطنعه ولا تكتسي أية حجية، علما بأنه حتى الوثائق التي أصدرها السيد القائد متناقضة ولم يسبق للعارضة أن توصلت بها، كما لم يسبق لأي سلطة محلية أن زارت محله المكترى، مما يتضح التناقض في الوثائق الصادرة عن السلطة المحلية إذ لا يمكن عقلا ولا منطقا أن يتم إجراء معاينة المخالفة بتاريخ 14/06/2022 على الساعة الحادية عشر والنصف صباحا في حين أن أمر بإنهاء المخالفة يتم إصداره بتاريخ 14/06/2022 على الساعة الحادية عشرة صباحا أي أن إنهاء المخالفة تم إصداره قبل معاينة حدوثها. كما أن العبارات التي وردت في تلك المحاضر تطرح أكبر علامة استفهام إذ لم يتم تحديد نوع المخالفة المحدثة وما هو البناء الذي أحدثه العارض والمخالفة للتصميم، وهي عبارة عامة بدون أي تحديد تدل على كون تلك الوثيقة مصطنعة وغير مبنية على دقة وقائع دقيقة وبالتالي فهي لا تحوز أية حجية. وان محضر المعاينة المنجزة بواسطة مفوض قضائي محلف بتاريخ 02/06/2022 باعتباره محضرا وصفيا للمحل إذ عين المفوض بكون السدة تم تشييد بها مكاتب وغرف المكترى وكذا غلافا بالألمنيوم بدون أي بناء وذلك خلافا لما أشير إليه في الإنذار المبعوث لما ضمن في محاضر السلطة المحلية، مما تكون معه مزاعم المستأنف عديمة الأساس الواقعي والقانوني مما يتعين معه ردا الاستئناف وتأييد الحكم الابتدائي المتخذ.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 04/05/2023 ألقى بالملف مذكرة جوابية للأستاذ (غ.) وحضر نائب المستأنف تسلّم نسخة من المذكرة الجوابية والتمس أجلا للتعقيب، واعتبرت المحكمة القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 11/05/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه وفق ما سطر أعلاه.

وحيث إنه بالرجوع إلى عقد الكراء سند الدعوى المؤرخ في 21/01/2022 يتبين في بنده المعنون بترخيص أن المستأنف رخص للمستأنف عليها بالقيام بأشغال التهيئة والتوسيع وكذا ضم المحلات المجاورة.

وحيث إن ما أدلى به الطاعن من محضر معاينة المخالفة عدد 22 المنجز بتاريخ 14/06/2022 من طرف قائد الملحقة الإدارية أولاد صالح لا يتضمن سوى معاينة إحداث تغييرات داخلية على مستوى السدة دون تحديد لهذه التغييرات وما إذا كانت تشكل ضررا للبنية إذ أن التغيير المعتبر سببا خطيرا مبررا لفسخ عقد الكراء يتعين أن ينصب على تصميم وبنية المحل بقيام المكثري بإجراء هدم أو حذف مساحات داخل العين المكتراة مما يشكل تغييرا جوهريا يمس هيكل البناء وأن ما قامت به المستأنف عليها والثابت من خلال محضر المعاينة الموماً إليه أعلاه هو إحداث تغييرات على مستوى السدة وهو ما يشكل مخالفة لقانون التعمير ما دام أن المستأنف عليها لم تحصل على الرخصة للقيام بذلك من طرف المصالح المختصة وليس سببا للإفراغ.

وحيث إنه واستنادا لذلك يكون ما أسس عليه الطاعن استئنافه لا يقوم على أساس ويتعين رد استئنافه وتأييد الحكم المستأنف.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.