

La résiliation du bail commercial pour travaux non autorisés du preneur suppose la preuve d'une atteinte à la sécurité de l'immeuble (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57267	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4692
Date de décision 20241009	N° de dossier 2024/8219/3015	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Travaux non autorisés, Résiliation du bail, Obligations du preneur, Modification des lieux loués, Loi n° 49-16, Expulsion, Expertise judiciaire, Confirmation du jugement, Bail commercial, Atteinte à la sécurité de l'immeuble, Absence de préjudice	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en résiliation de bail commercial pour travaux non autorisés, la cour d'appel de commerce précise les conditions de l'expulsion du preneur. Le tribunal de commerce avait débouté le bailleur de sa demande, considérant le manquement non établi. L'appelant soutenait que la seule réalisation de travaux non autorisés par le preneur, constatée par expertise, constituait un manquement grave justifiant la résiliation du contrat. La cour retient cependant, au visa de l'article 8 de la loi n° 49-16, que le changement apporté par le preneur à l'immeuble loué ne constitue un motif de résiliation que s'il est de nature à nuire à la solidité de la construction, à sa sécurité ou à augmenter les charges du bailleur. Or, la cour relève que le rapport d'expertise judiciaire, bien que confirmant l'existence de modifications, a formellement écarté toute incidence desdits travaux sur la solidité de l'immeuble. Faute de preuve d'un préjudice effectif à la structure du bâtiment, le motif invoqué dans la mise en demeure ne saurait fonder la demande d'expulsion sans indemnité. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد عبد الله (م.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 16/05/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 182 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 17/01/2023 في الملف عدد 3578/8207/2021 والقاضي في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع برفض الطلب وتحميل رافعه الصائر

في الشكل :حيث انه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعن فيكون المقال الاستثنائي مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانون ويتعين التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية يعرض فيه أنه يكرى للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بالعنوان موضوع الطلب والذي يستغله لبيع المواد الغذائية إلا أنه فوجئ بقيام المدعى عليه بهدم حائط وإضافة غرفة إلى المحل المكترى بطريقة غير قانونية ، وقام باستغلال هاته الغرفة بعد ضمها إلى المحل المكترى رغم أن عقدة الكراء عينت بالفصل الأول المح موضوع الكراء كما أن الفقرة العاشرة من عقدة الكراء الزمته بعد إجراء أو أحداث تغييرات إلا بالموافقة الكتابية له وهو الأمر الذي يفتقده المكترى والذي أحدث ضررا بالبنائية وجعلها آيلة للسقوط خصوصا وأنها قديمة تعود الى فترة السبعينات من القرن الماضي وأخل بمطابقتها للتصميم الطبوغرافي ، وأنه وإثبات هاته الواقعة لجأ الى رئيس المحكمة التجارية من أجل اجراء معاينة ، وانه انتقل المفوض القضائي بتاريخ 24/06/2021 الى المحل موضوع النزاع وانذر المدعى عليه من أجل ارجاع الحالة الى ما كانت عليه ومنحه أجل ثلاثة أشهر وانجز المعاينة وخلص الى أن المحل المكترى طوله ثلاثة أمتار وعرضه مترين ونصف ويوجد بالمحل باب به غرفة صغيرة طولها حوالي مترين ونصف وعرضها حوالي مترين ونصف تقريبا التي أحدثها المدعى عليه دون علمه وجعل منها مخزنا لبيع سلعه ، ملتصقا بالحكم بالمصادقة على الإنذار الموجه للمدعى عليه بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين ، والحكم تبعا لذلك بإفراغه من المحل موضوع الطلب ومن يقوم مقامه بإذنه أو بدونه وشمول الحكم بالإنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر مع حفظ حقه في التعويض واحتياطيا الأمر تمهيدا بإجراء خبرة مع حفظ حقه في تقديم مستنتاجاته ، وارفق مقاله بعقد كراء ومحضر معاينة وانذار مع محضر تبليغه .

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليه بواسطة نائبته بتاريخ 01/02/2022 والتي أجابت من خلالها بأن المادة 3 من القانون 49.16 نصت صراحة على أنه عند تسليم المحل يجب تحرير بيان بوصف حالة الأماكن يكون حجة بين الطرفين ، وأنه بالرجوع الى العقد الرابط بين الطرفين لا وجود لأي بيان بوصف حالة المكان سوى ما ضمن بالفصل الأول منه الذي يشير الى موقع الدكان بالطابق الأرضي وأن تقدير المساحة لا تنهض حجة لوصف المحل ، وان محر المعاينة المنجزة من طرف المفوض القضائي لم يعين بموجبها بتاتا واقعة الهدم ، وان المدعى يقطن بنفس عنوانه بحيث الدكان في الطابق الأرضي والمدعى بجواره يفصلهما حائط فلو قام فعلا بهدم الحائط منذ سنة 2019 فإن عنصر المفاجأة والعلم بتاريخ 2021 لا يمكن اعتباره في نازلة الحال ، وأن المحل لا زال على حالته كما هو مكترى منذ 01/01/2016 ملتصقا بالحكم برفض الطلب.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 256 الصادر بتاريخ 22/03/2022 القاضي بإجراء خبرة خبرة هندسية بواسطة الخبير لحسن طوسي وذلك من اجل الانتقال إلى المحل التجاري الكائن بمجموعة الزهور رقم 62 التقدم الرباط، ومعاينته ووصفه بدقة مع تحديد التغييرات المحدثة به إن وجدت مقارنة مع التصميم الأصلي وتاريخ إنجازها، وتحديد ما إذا كانت هذه التغييرات قد أحدثت ضررا بالبنائية، ومدى

تأثيرها على سلامة البناء أو الرفع من تحملاته.

وبناء على تقرير الخبير المودع لدى كتابة ضبط هذه المحكمة بجلسة 04/11/2022.

وبناء على مستنتجات بعد الخبرة لناثبة المدعى عليه المدلى بها بجلسة 06/12/2022 أوردت فيها أن المدعى عليها لم يعمد إلى تغيير معالم المحل، ملتزمة المصادقة على تقرير الخبرة والحكم برفض طلب المدعي وتحميله الصائر. و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى ، من حيث ثبوت أحداث تغييرات بالمعاينة القضائية: انه لا ثبات هاته الواقعة لجا العارض الى السيد رئيس المحكمة التجارية من اجل اجراء معاينة بموجب ر المختلف 1860 المؤرخ في 2021/06/23 ملف 2021/8103/1680 . وبالفعل انتقل السيد المفوض القضائي بتاريخ 2021/06/24 الى المحل موضوع النزاع و اندر المدعى عليه من اجل ارجاع الحالة الى ما كانت عليه ومنحه اجل ثلاثة اشهر طبقا للمادة 8 من القانون رقم 49.16 المنظم للكراء التجاري وغيره التجاري وغيره، كما انجز المعاينة وخلص إلى أن المحل المكتري طوله ثلاثة امتار و عرضه مترين ونصف ويوجد بالمحل باب به غرفة صغيرة طولها حوالي مترين ونصف وعرضها حوالي مترين ونصف تقريبا التي أحدثها المدعى عليه دون علم العارض وجعل منها معزنا لبيع سلعة ، وبالتالي يكون قد اثبت ما يدعيه بحجة رسمية زكته الخبرة القضائية كما سوف تفصله في مايلي:

من حيث ثبوت أحداث التغييرات بالخبرة العقارية: ان السيد الخبير لحسن الطوسي استمع الى العارض المدعي السيد عبد الله (م.) الذي صرح انه اكتشف بتاريخ 2021/06/10 ان المدعى عليه احدث ثقبا بمثابة مدخل من المحل المكتري الى الغرفة المجاورة لها يستغلها المدعى عليه كمخزن، دون ادنه او موافقاته، كما قام بإحداث تغييرات لباب المحل ومدخله وجعله يبدو في شكل غير لائق وطلب من المستأنف عليه ارجاع الحالة الى ما كانت عليه لكن لم يأبه للأمر. وانه في نفس الوقت تم الاستماع الى المستأنف عليه السيد بهوش (ح.) الذي اعترف انه احدث تغييرات بباب المحل التجاري وترميم الجزء الأسفل منه بقطعة وان التقب او المحل الموازي الى الغرفة المجاورة للمحل اكتراها مع المحل والتي بها شبكة الصرف الصحي ، وانه بالرجوع الى عقد الكراء الرابط بين الطرفين فان المكتري المستأنف عليه اكترى المحل التجاري حسب الفصل الاول من العقدة ، ولادكر لديه غرفة مجاورة للمحل بهذا الفصل ، وهو ما يفند ادعاء المكتري بكونه اكترى هاته الغرفة مع المحل بل عمد الى احداث مدخل اليها وبدا يستغلها كمخزن عاب العقار، كما احدث باعترافه تغييرات لمدخل المحل ، وانه بالرجوع الى الفصل الرابع من عقدة الكراء بالفقرات 8 و 9 و 10 فانه التزم باشعار العارض بكل ما من شأنه ان يهدد المحل والسماح له بتفقد الضرر كما التزم بالمحافظة عليه وارجاعه لصاحبه على حالته والتزم بعدم احداث اية تغييرات او اشغال الا بعد الموافقة الكتابية للعارض ، وأن اي اخلال حسب 1 الاخيرة يترتب عنه فسخ العقد بقوة القانون وأنه بناء على اعترافات المكتري يكون اخلاله بالتزام تعاقدي وقانوني قائم ، باحداث تغييرات بالمحل والاستيلاء على الغرفة المجاورة له باحداث مدخل من محله مما يتعين معه الحكم بالفسخ وافراره وفق طلب العارض كما انه وفق الفقرة الثانية من الخبرة – تحديد التغييرات المحدثة اكد السيد الخبير ان العقار عرف التغييرات لاستخراج محل تجاري منه الأمر الذي ادى الى تقليص الفرقة المجاورة المملكة إلى الجوف العقار، كما أكد السيد الخبير ان المدعى عليه قام بأحداث تغييرات على مستوى مدخل العمل حيث قام بتمديد ارضية المحل العمومي ما يشكل مخالفة لقانون التعمير وبالتالي يرتب مسؤولية العارض الجنائية باعتباره مالك المحل كما قام باحداث مدخل الغرفة المجاورة للمحل بالرجوع الى الصور الفتوغرافية بالألوان وخاصة الصورتين المعلونتين مدخل البيت بالجانب الأيسر بجوف المحل التجاري، فإن المحكمة سوف تعين ان هناك مدخل محدث بالمحل التجاري يطل على غرفة صغيرة قام المدعى عليه بهدم الحائط وتركيب اطار خشبي وترك المدخل مفتوح على محله يستغله كمخزن وانه بالرجوع الى تصريحاته الموقعة بخط يده اكد انه اكترى الغرفة مع المحل، والحال ان عقدة الكراء تتحدث عن المحل التجاري فقط دون غرفة بجانبه او مخزن ، وهذا يدل قطعاً على أنه من قام بفتح ذلك المدخل وغير معالم المحل التجاري سواء بواجهته او داخله ، وان القانون والعقد الرابط بين الطرفين لا يسمح بذلك مما يتعين معه

الحكم بفسخ عقدة الكراء وافرغ المدعى عليه وفق طلب العارض المسطر بمقاله، ملتصقا بقبول الاستئناف وموضوعا بالغاء الحكم الابتدائي وتصديا للحكم بفسخ عقدة الكراء الرابطة بين الطرفين وافرغ المستأنف عليه من المحل موضوع النزاع مع حفظ حق العارض في المطالبة بالتعويض عن الضرر ومصاريف اصلاح المحل مع ما يترتب عنه قانونا و تحميل المستأنف عليه كافة المصاريف.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 25/9/2024 جاء فيها ان السيد الخبير استدعى جميع الأطراف لحضور اجتماع تمهيدي بمكتبه بتاريخ 2022/10/26 على أن يتم الانتقال لمعاينة العقار بعد الانتهاء من الاجتماع انتقل الخبير إلى المحل المدعى فيه مع كل من المستأنف والمستأنف عليه ، و ثبت من تقرير الخبرة أن العارض لم يقم بأي تغيير المعالم المحل ، وان الخبير عاين أن المحل التجاري بتاريخ المعاينة يتكون من مجال مفتوح على الواجهة يبلغ طوله 4,00م وعرضه 2,30م وبداخل المحل على الجانب الأيسر وجوفه مدخل غرفة صغيرة مساحتها 5,60م² (2,40م x 2,40م) وهذا المدخل يمكنه من الولوج إلى الغرفة المعنية يبلغ عرضه 0.80م وعلوه 1.40م وهو مهيا بطريقة غير عشوائية ومنذ مدة طويلة ، و كما عاين الخبير أن الغرفة بالجانب الأيسر بجوف العقار مبني بالخرسانة وجدرانها مكسية بالخليط الإسمنتي فقط. وأن التصميم الذي أمده به المستأنف والمؤشر عليه من طرف المصالح المعنية تم تغييره وهذه التغييرات تم إحداثها منذ فترة طويلة وهي: عزل الزاوية اليمنى للعقار لإحداث محل تجاري و عزل الغرفة الصغيرة المجاورة للمحل التجاري وهي جزء من الحمام الأصلي، بحيث أن الخبير لاحظ أن ربط المراوح بقناة الصرف الصحي لازال قائما وعلق باب يربط الغرفة الصغيرة بداخل العقار، كما لاحظ أن الولوجية المحدثة بين الغرفة الصغيرة والمحل التجاري أنجزت كذلك منذ فترة طويلة ، وان ما لاحظه الخبير ضمن التغييرات هو تمديد أرضية المحل التجاري اتجاه واجهة على طول 10,00سم وتقليص علو باب المحل التجاري على علو 10,00سم هو تغيير حاصل على مستوى مدخل المحل التجاري وأقر به العارض كونه كان مضطرا لترميم الجزء الأسفل المتآكل من باب المحل التجاري وهو واضح بالصورة المرفقة بالخبرة ، ويتضح جليا للمحكمة تبعا للخبرة المنجزة وتبعا لما تم بسطه بمذكرة العارض ابتدائيا بجلسة 2022/02/1 أن المستأنف يقطن بنفس عنوان العارض لكون الدكان في الطابق الأرضي والمستأنف بجواره يفصلهما حائط وانه لو فعلا قام العارض بهدم الحائط منذ سنة 2019 كما يزعم المستأنف فإن عنصر المفاجأة والعلم بتاريخ 2021 لا يمكن اعتباره في نازلة الحال لأنه من غير المنطق أن يهدم شخص حائط مجاور لجاره المفروض أنه سيصبح في عقر دار المستأنف دون علمه، إضافة إلى أن الحائط يفصل بينهما بمعنى لو فعلا العارض هدم الحائط فإن المفروض انه سيصبح في عقر دار المستأنف، ملتصقا رد أسباب الاستئناف لعدم ارتكازها على أساس قانوني وواقعي سليمين و تأييد الحكم الابتدائي.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 25/09/2024 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 09/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطرف الطاعن أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه .

حيث يعيب المستأنف على الحكم المستأنف نقصان التعليل و خرق القانون على اعتبار ان واقعة احداث تغييرات بمعالم المحل ثابتة بمقتضى محضر المعاينة المؤرخ في 23/06/2021 وكذا الخبرة العقارية المأمور بها خلال المرحلة الابتدائية على يد الخبير لحسن طوسي مما يعد اخلالا بالتزام عقدي بيب الفسخ والافراغ.

حيث بني الإنذار موضوع الدعوى على إحداث المستأنف عليه تغيرات جوهرية بالمحل المكروى وذلك بهدم حائط الغرفة المجاورة للمحل التجاري المكترى و ضمها اليه دون موافقة المكري اضافة الى الحاق خسائر مادية بالباب الرئيسي للمحل حسب المضمن بنص الإنذار المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 15/07/2021 .

وحيث إن التغيير المبرر للإفراغ بمقتضى المادة 8 من قانون الكراء الجديد رقم 49/16 المطبق على النازلة هو الذي يتم بدون موافقة المكري بشكل يضر بالبنية ويؤثر على سلامة البناء أو يرفع من تحملاته ذلك ان هذا المقتضى القانوني وإن كان يفيد ضرورة موافقة

المكري على إحداث التغييرات ، فإنه لم يعتبر وبصريح النص إلا التغييرات المؤثرة على سلامة البناء أو التي ترفع من احتمالات المكري ، وانه بالاطلاع على تقرير الخبير المنتدب ابتدائيا السيد لحسن طوسي فقد اكد بعد الوقوف بعين المكان و معاينته للمحل التجاري انه عبارة عن جزء من الطابق الارضي يتكون من مجال مفتوح على الواجهة و بداخله على الجانب الايسر مدخل الى غرفة صغيرة مساحتها 5,60 م م و ان هذا المدخل مهيء بطريقة غير عشوائية و منذ مدة طويلة مؤكدا ان الولوجية المحدثه بين الغرفة الصغيرة و المحل التجاري و كذا تقليص علو الباب الرئيسية لا تأثير له على متانة البناية ولا ترفع من القوة المحمولة "

و حيث انه بخلاف ما تمسك به الطاعن فانه لا يكفي قيام المكثري باحداث تغييرات بالعين المكراة ليكون تحت طائلة الاخلال الموجب للحكم بافراغه بل لا بد من ان تؤدي هذه التغييرات الى الاضرار بالبناية او التأثير على سلامتها او ترفع من احتمالات المكري وهو الامر الغير ثابت في نازلة الحال مما يكون معه السبب المرتكز عليه في الانذار غير مستوفي كافة الشروط القانونية للاعتداد به كسبب لتبرير الافراغ من العين المكراة بدون اي تعويض تماشيا مع اجتهاد محكمة النقض التي قضت بموجب قرارها عدد 19 الصادر بتاريخ 05/01/2023 في الملف عدد 2092/3/2/2022 برفض طلب النقض استنادا للعلة المذكورة اعلاه.

وحيث يتبين مما سبق أن أسباب الاستئناف غير جديرة بالاعتبار مما يتعين معه ردها وتأييد الحكم المستأنف .

وحيث انه يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع :بتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على المستأنف .