Les modifications apportées par le preneur à un local commercial qui compromettent la sécurité de l’immeuble justifient la résiliation du bail et son éviction (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61157	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 3469
Date de décision 20230523	**N° de dossier** 2022/8206/3107	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Résiliation du bail, Baux	**Mots clés** Travaux non autorisés, Résiliation du bail, Obligations du preneur, Modifications du local, Mise en danger de l'immeuble, Infirmation du jugement, Expertise judiciaire, Éviction du preneur, Contre-expertise, Bail commercial, Atteinte à la structure du bâtiment
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'éviction pour modifications non autorisées des lieux loués, la cour d'appel de commerce se prononce sur la caractérisation de la gravité des travaux entrepris par le preneur. Le tribunal de commerce avait écarté la demande du bailleur en se fondant sur un premier rapport d'expertise qui concluait à l'absence de danger pour la structure de l'immeuble. L'appelant soutenait que les travaux, ayant affecté des piliers porteurs, compromettaient la solidité de l'édifice et justifiaient l'éviction en application de l'article 8 de la loi n° 49-16. Se fondant sur une nouvelle expertise ordonnée en cause d'appel, la cour retient que les travaux ont effectivement consisté en des percements et des cassures sur des piliers en béton armé considérés comme porteurs. Elle juge que de telles interventions sont de nature à porter atteinte à l'équilibre de la structure de l'immeuble, constituant ainsi une modification substantielle et dangereuse des lieux. En conséquence, la cour considère que les conditions de l'éviction sans indemnité sont réunies. Le jugement de première instance est donc infirmé et la cour ordonne l'expulsion du preneur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد عبد الله (م.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 19/05/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي عدد 99 الصادر بتاريخ 26/01/2021 و كذا القطعي عدد 3701 بتاريخ 06/04/2022 الصادرين عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 8600/8219/2021 و القاضي في منطوقه : في الشكل : قبول الطلب. في الموضوع رفض الطلب و ابقاء الصائر على عاتق رافعه .

حيث ان ملف الدعوى خال مما يثبت تبليغ الحكم المستانف للمستانف مما يكون معه الاستئناف قد قدم وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد عبد الله (م.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 2021/09/01 لدى كتابة ضبط هذه المحكمة و الذي يعرض فيه أن المدعى عليه اكتري منه المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] اسفي بمشاهرة قدرها 3740,00 درهم المخصص لبيع العجلات ، و ان المدعى عليه عمد الى احداث تغييرات بالمحل المدعى فيه و ذلك بحذف الاعمدة الاسمنتية العلوية مما اصبح يشكل خطرا على البناية برمتها وان هذا الاخير سبق له ان توصل منه بإنذار من اجل ارجاع الحالة الى ماكانت عليه بقي دون جدوى، لذلك يلتمس الحكم بافراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه أو باسمه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تاخير مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر، و عزز المقال بمحضرتبليغانذار،و شهادة ملكية.و عقد كراء و محضري معاينة و صور .

وبناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية و الذي جاء فيها ان ان الامر يتعلق بازالة الابواب الحديدية التي تعرضت للصدأ و تعويضها بابواب من الالمينيوم و ان العملية تمت بمرافقة المدعي و بحضور السيد المفوض القضائي ، لذلك يلتمس في المذكرة الجوابية الحكم برفض الطلب مع تحميل المدعي الصائر، و ارفق المذكرة بمحضر اثبات حال .

و بناء على الحكم التمهيدي القاضي باجراء خبرة عقارية انتدب للقيام بها الخبير ميلود (ل.) استبدل بناء على طلبه بالخبيرة الخبيرة سهام (ب.) و التي خلصت في تقريرها المؤرخ في 16322 ان الاضرار الناتجة عن تركيب الستائر الاوتوماتيكية لا تؤثر على سلامة البناء حيث انني لم اعاين اية شقوق في مستوى الدعامات و الاعمدة قد تهدد البناء سواء في المحل التجاري موضوع الخبرة او في مستوى الدعامات و الاعمدة قد تهدد البناء سواء في المحل التجاري موضوع الخبرة او في باقي اجزاء العقار التي تمت معاينتها ، كما ان الاضرار موضوع المعاينة هي عبارة عن ازالة زجاج نافذة بشباكها الحديدي فوق المدخل على اليمين من اجل تركيب الستائر و كذا كسر اجزاء الاسمنت المسلح المحيط بجوانب الستائر بسبب عدم احترام الحرفية اللازمة اثناء عملية تركيب الستائر .

وبناء على تعقيب المدعي بعد الخبرة و الذي التمس من خلاله الحكم وفق مقاله الافتتاحي و احتياطيا اجراء خبرة مضادة .

و بناء على تعقيب المدعى عليه و الذي التمس من خلاله الحكم برفض الطلب .

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 حول خرق مقتضيات الفصل 59 و 64 من قانون المسطرة المدنية فبرجوع المحكمة للفقرة الأخيرة من المادة 59 من قانون المسطرة المدنية الذي ينص على الأتي " يجب على الخبير أن يقدم جوابا محددة وواضحة على كل سؤال فني" وأن الدعوى برمتها تنضوي ضمن دعاوي الإفراغ لإحداث تغييرات من طرف المالي لا علم للمكري بها، وسبق للمستأنف أن حددها في إزالة الأعمدة الإسمنتية وهو نفس الشيء الذي طلبه قاضي البداية من الخبيرة فضلا على تصريح العارض نفسه يتقرب الخردة لكن هاته الأخيرة أجابت عن أسئلة لم تطلب منها بتاتا كالستائر الأوتوماتيكية (...) وأن السيدة الخبيرة المنتدبة جاء في تقرير خبرتها أنها عاينت عدة تغييرات من طرف المكتري وهي كالتالي إزالة الحد الفاصل للحائط الذي كان يفصل بين المرابين بحيث أصبح المحل المستأنف عليه عبارة عن محل واحد عكس ما هو بالتصميم الهندسي للبناية وأن المحلين كانا يشتملان على نافذتين، نافذة لكل محل، إلا أن المستأنف عليه قام بازالة هاته النوافذ وإزالة الدعامة التي كانت تحمل النافذة حسب التصميم الهندسي للبناية وأثار ترميم جانبية تم كسرها من أجل تركيب الستائر، وذلك على مستوى دعامة المحل على اليمين والجدران العلوية و وجود آثار كسر أجزاء جانبية في الأعمدة الثلاثية المتواجدة على مستوى المدخلين وشقوق سواء على مستوى شقة العارض فوق المحل المدعي فيه أو سلم البناية وأنه ورغم كل هاته الأضرار الخطيرة، التي جعلت المستأنف يعيش الرعب هو وأسرته مخافة سقوط البناية في أي لحظة، إعتبرتها السيدة الخبيرة المنتدبة مجرد تغييرات عادية لا تشكل ضررا وليست تغييرات جوهرية، الشيء الذي جعل المستأنف يلتمس أساسا خبرة عقارية مضادة من خلال مذكرته الجوابية بعد الخبرة العقارية موضوع جلسة 2022/03/30 لكن المحكمة صادقت على الخبرة على حالتها رغم عدم وجود النقاط التي حددها الأمر التمهيدي وهو ما خالف مقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 64 من قانون المسطرة المدنية، الشيء الذي لاق معه القول والأمر تمهيدية باجراء خبرة عقارية مضادة على العقار المدعي فيه لكون التغييرات شكل خطرا كبيرا على البناية برمتها من جهة ولكون القضاء تجاوز نظرية الضرر بكثير إذ أصبح يأخذ بنظرية المخاطر وأن المادة 8 من القانون رقم 16 و المتعلق بيكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي فإن المشرع المغربي فطنة منه بالضرر الذي قد يصيب المحل التجاري المكترى اعتبر أن المكتري حالة القيام بأي تغيير بالمحل التجاري المكتري لا يستحق أي تعول للإفراغ وأن المستأنف أكد أن التغييرات التي قام بها المستأنف عليه لم تكن في علمه بتاتا ورغم ذلك قضت محكمة البداية برفض الطلب الشيء الذي تكون معا، قد خالفت مقتضيات المادة المذكورة وفي هذا الصدد يستدل المستأنف بقرار المحكمة النقض عدد 1803 بتاريخ 2009/11/25 في الملف تجاري عدد 2008/2/3/812 والمنشور بكتاب الكراء التجاري من طرف الأستاذ عمر أزوكار الطبعة الأولى 2013 الصفحة 142 وبخصوص تناقض الحكم الابتدائي من خلال تعليله وعاد إلى تعليل قاضي البداية الذي جاء في فقرته الخامسة ما يلي " حيث أسس الطرف المدعي الإنذار الرامي إلى الإفراغ من المحل على سبب ادخال تغييرات مهمة وخطيرة على المحل المدعي فيه، وذلك بحذف الأعمدة الاسمنتية العلوية مما أصبح يشكل خطرا على البناية " ليلخص بعد ذلك ما جاء في تقرير الخبرة دون الإشارة إلى الأعمدة الأمنية التي تمت إزالتها بالمرة، والتي قد تسقط معها البناية برمتها في أي لحظة لا قدر الله، ملتمسا قبول الإستئناف شكلا وموضوعا أساسا الأمر تمهيدية بإجراء خبرة عقارية مضادة مع استعداد المستأنف لأداء صائرها واحتياطيا الحكم وفق المقال الافتتاحي للمستأنف ومذكرته الجوابية بعد الخبرة العقارية موضوع جلسة 2022/03/30 وشمول الحكم بالنفاذ المعجل لقيام موجباته بثبوت الضرر وإبقاء صائر المرحلتين على المستأنف عليه. أرفق المقال ب : نسخة عادية من الحكم الإبتدائي المطعون فيه.

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 07/07/2022 التي جاء فيها أن الفريق المستأنف استأنف الحكم القاضي برفض الطلب وأسس استئنافه بكون الحكم الابتدائي قد جانب الصواب وأن المستأنف عليه يستغرب للدفوعات المثارة من طرفه لكون الحكم الابتدائي قد جاء صائبا فيما قضى به لكون الأمر يتعلق بتغيير الأبواب الحديدية التي طالها الصدأ بأخرى بستائر الكترونية وأن المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه أمرت بإجراء خبرة تقنية أوكلت القيام بها للخبيرة سهام (ب.) والتي أنجزت المهمة وخلصت في تقريرها بعدم وجود أي ضرر وأن الغاية من هذه الدعوى هو افراغ المستأنف عليه بدون موجب قانوني وأن كل الدفوعات مردود عليها ، ملتمسا تأييد الحكم الابتدائي .

وبناء على القرار عدد 759 الصادر بتاريخ 22/09/2022 القاضي بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد نجيب (ق.) الذي اودع تقريره بكتابة

ضبط هذه المحكمة بتاريخ 02/03/2023 الذي خلص من خلاله الى ان الاشغال التي طالت المحل موضوع الدعوى تتجلى فيما يتعلق المدخلين وذلك بإزالة الأبواب الحديدية وتركيب ستائر الالمنيوم محلها هذه التغييرات أدت الى كسر الاسمنت المسلح على مستوى المفصلات لابواب الحديدية والحفر على المستوى الأعلى للاعمدة المذكورة لتثبيت الستائر وعلى مستوى الدعامة الافقية للمدخل اليميني كان هناك كسر لتسهيل مرور الستائر تم ترميمه، وان الاعمدة من الاسمنت المسلح بالمدخل تعتبر حاملة للبناية وان هناك كسر وحفر عميق بهما وذلك حسب علامات الترميم ومن شان هذه الاشغال المساس بتوازن هيكل العمارة، مع تأكيده على عدم وجود أي نافذة تمت ازالتها كما يدعي مالك المحل.

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة تعقيب بعد الخبرة بواسطة نائبه بجلسة 11/04/2023 التي جاء فيها أن السيد الخبير لم يحضر في الوقت المحدد بالاستدعاء بعلة انه قدم بالقطار ونزل بمراكش بدل محط بنكرير لتغيير القطار المتجه الى اسفي، ليضطر للحضور الى اسفي عبر سيارة الأجرة وفور وصوله متأخرا وجد العارض ودفاعه ولم تتجاوز مهمته خمسة دقائق ليعود ادراجه مسرعا لمحطة القطار ولسبب في سرد هذه الواقعة هو ان السيد الخبير مع الأسف لم يقم بالمهمة المنوطة به على الوجه الأكمل متخصص للتأكد من مدى تأثير ما تم ازالته وخلص في التقرير انه وجب الاستعانة بمكتب دراسات متخصص وأن الحقيقة هي خلاف ذلك، ان العارض لم يقم بإزالة اية عمادات والدليل على ذلك هو الصور القديمة وتقرير الخبرة المنجز في المرحلة الابتدائية، وحيث انه بالرجوع الى الصور رفقته والتي تم التقاطها سنوات قبل تغيير العارض للأبواب الحديدة بأخرى من الالمنيوم سهلة الاستعمال وتفتح عن بعد بواسطة مفتاح الكتروني والسؤال الجوهري الذي يجب طرحه على المحكمة وعلى المستأنف ما هو الضرر الذي احدثه العارض بإزالة هذه الأبواب الحديدية وتعويضها بأخرى سهلة الاستعمال وأن العارض عمد الى إزالة الأبواب بموافقة المستأنف وبحضور أحد الشهود المسمى عزيز (ب.) الساكن بآسفي وبحضور المفوض القضائي مصطفى (ن.) الذي انجز محضرا في الموضوع بالملف وأن المحكمة لها من الصلاحية لاتخاذ المناسب بما في ذلك الرجوع الى الصور رفقته للاستئناس بها وبالرجوع الى الوثائق المدلى بها والخبرة المنجزة في المرحلة الابتدائية او اجراء خبرة فاصلة تعهد لمكاتب الدراسات المتخصصة للوقوف على الحقيقة، مع العلم ان المستأنف يحاول بشتى الطرق افراغ العارض من المحل موضوع الدعوى مصدر عيشه فان المحكمة لها كل الوسائل للوصول الى الحقيقة ، ملتمسا الاشهاد على مذكرته وبتأييد الحكم الابتدائي واحتياطيا اجراء خبرة فاصلة يعهد بها لاحد مكاتب الدراسات. أرفقت ب: صور فوتوغرافية.

و بناء على إدلاء المستأنفة بمذكرة تعقيب بعد الخبرة بواسطة نائبها بجلسة 25/04/2023 التي جاء فيها أن هذا الأخير وبعد استدعائه لكافة الأطراف ونوابهم وبعد انتقاله إلى عين المكان والطواف به ومعاينته ووصفه وصفا دقيقا والأشغال المحدثة بالمحل المدعى فيه من طرف المستأنف عليه ومقارنتها بتصميم الهندسي للبناية الذي أدلى به المستأنف والمصادق عليه من قبل مصلحة الهندسة خلص إلى نتيجة حتمية وهي أن الأعمدة الإسمنتية بالمدخل تعتبر حاملة للبناية وأن هناك كسر و حفر عميق بهما (الأعمدة الإسمنتية) وذلك حسب علامات الترميم الثابتة من خلال الصور وقت الخبرة والصور بالخبرة السابقة ومحضر المعاينة فان من شأن مثل هذه الأشغال (الكسر و الحفر) المساس بتوازن هيكل العمارة وعليه فان المقال الاستئنافي للعارض حدد أن ما قام به المستأنف عليه يشكل مسا بتوازن العمارة يستوجب الإفراغ لإحداث تغييرات أضرت بالعمارة ، ملتمسا إلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي القول والحكم وفق المقال الاستنافي للطاعن .

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 25/04/2023، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجَعْلُ الملَّفِ في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 02/05/2023

التعليل

حيث أسس المستانف استئنافه على ما سطر أعلاه من أسباب.

وحيث ان المحكمة برجوعها الى وثائق الملف والخبرتين المنجزتين في الملف سواء في المرحلة الابتدائية او هذه المرحلة ثبت لها بان المستانف عليه فعلا قام بتغييرات في المحل المكترى طالت مدخليه وذلك بإزالة الأبواب الحديدية وتركيب ستائر الالمنيوم محلها، وان

الخبرتين اكدتا ان ان الدعامة على مستوى المدخل والجدران العلوية للمدخلين قد طالهما كسر ، وأكدت الخبرة المنجزة في المرحلة الابتدائية ان هناك شقوق خفيفة في مستوى سلم البناية والشقة بالطابق العلوي منها ما هو مرئي ومنها ما هو صعب الملاحظة بالعين المجردة(الصفحة 4) ، وأكدت الخبرة المنجزة في هذه المرحلة ان الاعمدة من الاسمنت المسلح بالمدخل تعتبر حاملة للبناية وان هناك كسر وحفر عميق بهما وذلك حسب علامات الترميم ومن شأن هذه الاشغال المساس بتوازن هيكل العمارة، مما يجعل من التغييرات التي ادخلها المستانف عليه على المحل المكترى موضوع الدعوى تهدد سلامة البناء. وتطبيقا لمقتضيات المادة 8 من القانون رقم 49.16 في فقرتها الثانية يكون الحكم المطعون فيه قد جانب الصواب فيما قضى به من رفض الطلب ويتعين الغاءه والحكم من جديد بافراغ المستانف عليه هو ومن يقوم مقامه او باذنه من المحل التجاري الكائن بالعقار ذي الرسم العقاري عدد 10907/23 المسمى "لوريني34" الكائن بـ [العنوان] اسفي.

وحيث ان طلب الحكم بغرامة تهديدية يبقى غير مبرر طالما ان هناك طرق تنفيذ جبرية لهذا القرار ويتعين رفض الطلب بشانها.

وحيث يتعين تحميل المستانف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : باعتباره وإلغاء الحكم المستانف والحكم من جديد بافراغ المستانف عليه هو ومن يقوم مقامه او باذنه من المحل التجاري الكائن بالعقار ذي الرسم العقاري عدد 10907/23 المسمى "لوريني34" الكائن بـ [العنوان] اسفي، وتحميله الاصائر، ورفض باقي الطلبات.