

Résiliation du bail commercial : la charge de la preuve des modifications non autorisées des lieux loués incombe au bailleur (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64493	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4616
Date de décision 20221020	N° de dossier 2022/8206/2467	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Travaux non autorisés, Résiliation du bail, Rejet de la demande, Obligations du preneur, Modification des lieux loués, Insuffisance de preuve, Expertise judiciaire, Constat d'huissier, Charge de la preuve, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la charge de la preuve de l'inexécution par le preneur de son obligation de conserver la chose louée, invoquée par le bailleur au soutien d'une demande de résiliation d'un bail commercial. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande du bailleur irrecevable. L'appelant soutenait que l'adjonction d'une mezzanine en béton armé par la preneuse était établie par la non-conformité des lieux aux plans de construction originels et qu'une expertise judiciaire aurait dû être ordonnée. La cour retient que la charge de la preuve des modifications non autorisées incombe exclusivement au bailleur. Elle juge que ni un constat d'huissier décrivant l'état des lieux sans dater les ouvrages, ni des plans de construction antérieurs de plusieurs années au début du bail ne constituent une preuve suffisante de l'imputabilité des travaux au preneur. Dès lors, en l'absence d'un commencement de preuve rendant vraisemblable l'allégation du bailleur, la cour n'était pas tenue d'ordonner une mesure d'instruction. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد إدريس (و.) بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 20/4/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 344 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 19/1/2016 في الملف عدد 7646/8206/2015 والذي قضى في الشكل بعدم قبول الطلب وتحميل رافعه الصائر.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقال الاستثنائي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد إدريس (و.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 1/9/2015 عرض من خلاله أن المدعى عليها مكترية منه المحل الكائن بشارع [العنوان] برشيد تستعمله في مهنة الحلاقة , و قامت بإحداث تغييرات في العين المكترة دون اذنه تمثلت في بناء السدة بواسطة الاسمنت المسلح , و له ما يثبت عدم وجود تلك التغييرات قبل كراء المدعى عليها للمحل , و هو ما الحق اضرارا بالمحل المكتري , لتكون ذلك قد خالفت مقتضيات المادة 56 من القانون رقم 12/67 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري و المكتري للمحلات المعدة للسكنى او للاستعمال المهني , وأنه بعث للمدعى عليها اشعارا للافراغ بسبب ما تم احداثه من تغييرات , ملتمسا الحكم بالمصادقة على الانذار المؤرخ في 21/01/2014 الذي توصلت به المدعى عليها في نفس التاريخ وبفسخ عقد الكراء الرابط بينهما و بافراغها هي و من يقوم مقامها من المحل الكائن بشارع [العنوان] برشيد تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 400.00 درهم يوميا من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع النفاذ المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر. مرفقا مقاله بمحضر تبليغ انذار و محضر معاينة و نسخة حكم.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 12/01/2016 تخلف نائب المدعى عليها عن الجواب , فاعتبرتها المحكمة جاهزة للحكم فحجزتها للمداولة للنطق به بجلسة 19/01/2016 ادلى خلالها نائب المدعى عليها بمذكرة جواب ورد فيها شكلا لكون المحل تجاري و الدعوى قدمت في اطار المادة 56 من قانون رقم 12/67 , كما ان التغييرات المدعاة أنها ومنذ ان ابرمت عقد الكراء اواخر 1999 لم تحدث اي تغيير جذري بالمحل بل ان السدة كانت موجودة و المدعي هو من قام ببنائها، ملتمسة الحكم اساسا في الشكل بعدم قبول الطلب , واحتياطيا برفضه و تحميل رافعه الصائر.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد إدريس (و.) و جاء في أسباب استئنائه أن الحكم الابتدائي جانب الصواب فيما ذهب اليه من كون التغييرات كانت من طرف المستأنف عليها وجاء في تعليقه ان المدعى عليها تمسكت بكون السدة كانت موجودة حين دخولها للمحل منذ سنة 2000 ، لكنه بالرجوع الى التصميم الذي اعتمد عليه في بناء العمارة فإن المحل يتكون من كراج في الطابق السفلي وطابقين علويين، وان التصميم لا يحتوي على اية سدة، كما أن رخصة السكن المسلمة له لا تشير إلى وجود السدة بل تشير إلى وجود طابق سفلي وطابقين علويين، وان مجموع المساحة المسقفة بالاسمنت هي 300 متر مربع أي مئة متر مربع بكل طابق، وانه لو كانت السدة موجودة لا أضيفت مساحتها الى المساحة الإجمالية وهو ما يؤكد أن السدة لم تكن موجودة قبل كراء المستأنف عليها للمحل موضوع النزاع، وان من أحدثها هي المكترية كما يمكن للمحكمة أن تستعين لمعرفة ما اذا كان بناء

السدة متزامنا مع بناء باقي المحل ام تم بعده ، وأنه ما دام الاستئناف ينشر الدعوى من جديد فان استئنائه قائم على أساس ويتعين الحكم وفقه ، ملتصقا بقبول المقال شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم من جديد وفق المقال الافتتاحي المقدم في المرحلة الابتدائية وتحميل المستأنف عليها الصائر. وأرفق المقال بنسخة من الحكم الابتدائي المستأنف وصور لتصميم بناء وصورة لرخصة البناء و صورة لرخصة السكن.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها والتي أوضحت من حيث القانون الواجب التطبيق أن المستأنف إعتد على تبليغ إنذار في إطار القانون رقم 12.67 لا سيما المادة 56 منه وأنه سبق للمحكمة الإبتدائية ببرشيد ومقتضى الحكم عدد 996 بتاريخ 17/11/2014 في الملف عددك 2014/1302/153 أن ردت هذا الطلب بدعوى عدم الإختصاص النوعي لكون الدعوى من إختصاص قضاء المحكمة التجارية، وأن القانون الذي كان ساري المفعول على المحلات التجارية هو ظهير 24 ماي 1955 والذي خصه المشرع بشروط شكلية ، والحال أن الإنذار المعتمد في الدعوى السابقة لم يحترم الإجراءات المنصوص عليها بصيغة الوجوب بالمادة 27 من الظهير السابق، وأن الحكم الإبتدائي حينما صرح بعدم قبول الطلب شكلا جاء معللا تعليلا قانونيا ويتعين التصريح بتأييده وأنه وبصفة جد احتياطية أن مؤدى دعوى المستأنف هو الإفراغ لإحداث تغييرات بالعين المكتراة وأن الثابت فقها وقضاء أن العقد شريعة المتعاقدين طبقا للمقتضيات المنصوص عليها بالمادة 230 من ق.ل.ع. وأنها إشترت الأصل التجاري من المدعى عليه مبلغ 50,000.00 درهم إضافة إلى سومة شهرية إبتدأ من 750,00 درهم وعرفت عدة تعديلات فيما بعد ومنذ سنة 1999 لممارسة مهنة الحلاقة، وأنها لم تقم بأية تغييرات على مستوى العين المكتراة ولا زالت تستغلها على الوضعية التي وجدتها عليها كيفما تسلمتها من يد المستأنف والذي يحاول إعطاء الشرعية القانونية لدعواه وفي ذلك مخالفة صريحة لقاعدة حسن النية في التقاضي المنصوص عليها بصيغة الوجوب بالمادة 5 من ق.م.م، وأن الحكم الإبتدائي جاء معللا تعليلا قانونيا مما يتعين التصريح بتأييده ، ملتصقا إسناد النظر شكلا وموضوعا تأييد الحكم الإبتدائي وتحميل المستأنف صائر إستئنائه، وأرفقت المذكرة نسخة حكم قاضي بعدم الإختصاص و صورة من عقد الكراء .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه والذي أوضح أن الحكم الابتدائي لم يشر في تعليله إلى أن الإنذار مخالف لمقتضيات ظهير 1955/05/24 ولم يقض بعدم قبول الدعوى اعتمادا على عدم احترام هذه المقتضيات ، وأن المستأنف عليها هي من أضافت السدة إلى المحل موضوع النزاع وما يثبت ذلك هو التصميم المعتمد عليه في بناء العمارة و رخصة السكن التي لا تشير إلى وجود السدة بل تشير إلى وجود طابق سفلي وطابقين علويين، كما تشير إلى المساحة المغطاة بالاسمنت و 300 متر مربع أي مائة متر بكل طابق، وأن الحكم الابتدائي لم يجانب الصواب فيما قضى به من عدم قبول الطلب، وانه كان على المحكمة أن تقوم بإجراء بحث او الاستعانة بأهل الخبرة لمعرفة ما اذا كان بناء السدة متزامنا مع بناء العقار بأكمله أو تم بعد كراء المحل موضوع النزاع ، ملتصقا رد دفع المستأنف عليها والحكم وفق المقال الاستئنائي.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 6/10/2020 حضر نائب المستأنف عليها فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 20/10/2022 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنائه تبعا لما سطر أعلاه.

وحيث إن موضوع الدعوى يرمي الى المصادقة على الإنذار المبني على سبب إحداث تغييرات متمثلة في إحداث سدة بواسطة الاسمنت وأنه وبالإطلاع على أوراق الملف تبين أن ما أدلى به المستأنف ابتداءيا أو حتى أمام هذه المحكمة يبقى غير كاف لنسبة التغييرات المتمسك بها للمستأنف عليها ذلك أن محضر المعاينة المستدل به يبقى مجرد وصف لحال المحل من طرف المفوض القضائي والذي لم يشهد من خلاله انه عين المستأنف عليها تقوم ببناء السدة أو أن بناء السدة لازال حديثا بل فقط أشار الى معاينة وجود سدة وما صرحت به المستأنف عليها من كون السدة موجودة بالمحل عند دخولها إليه وأن ما قامت به هي مجرد اصلاحات من صبغة وزليج وأن ذلك

لا يمكن اعتباره إحداث تغيير جوهري بل مجرد إصلاح يقتضيه حسن الانتفاع بالمحل ، كما أنه لا يمكن الاستناد الى تصميم البناء ورخصة البناء للقول بإحداث المستأنف عليها للتغييرات المنسوبة اليها سيما وأن الوثيقتين المذكورتين مؤرختين على التوالي سنة 1982 و 1985 ، والحال أن المستأنف عليها اكرت المدعى فيه خلال غشت 1999 وأن الإدلاء بالوثيقتين أعلاه يبقى غير كاف لإثبات التغييرات وللقول بأن المحل لم يكن يشمل على سدة خلال بنائه بالنظر الى المدة الطويلة بين تاريخ البناء وتاريخ الكراء، سيما وأن الطاعن لم يحدد تاريخ إحداث السدة، مع أنه وحسب ما جاء في جواب المستأنف عليها خلال المرحلة الابتدائية أنه يقطن بالطابق الذي يوجد فوق العين المكتراة وأن بناء سدة بالاسمنت المسلح يتطلب بناء جدرها لا يمكن القيام به دون مراقبة من السلطة أو معاينة ذلك من طرف المستأنف وإثبات ذلك في حينه ، وأن المحكمة تبعا لذلك لم تكن ملزمة بإجراء تحقيق بواسطة خبرة لإثبات واقعة ادعى الطاعن وجودها ولم يثبتها ، لذا يبقى ما قضى به الحكم المستأنف من عدم قبول الطلب قد جاء مصادفا للصواب لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس وأنه لا مبرر لإجراء خبرة بالنظر الى المعطيات أعلاه .

وحيث إنه يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.