

**Résiliation du bail commercial :
Les modifications n'affectant que
l'esthétique du local et non sa
sécurité ne justifient pas
l'éviction du preneur sans
indemnité (CA. com. Casablanca
2021)**

Identification			
Ref 68076	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5812
Date de décision 20211201	N° de dossier 2021/8206/4526	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Travaux sans autorisation, Résiliation du bail, Rejet de la demande d'éviction, Préjudice esthétique, Obligations du preneur, Modification des lieux par le preneur, Loi n° 49-16, Expertise judiciaire, Confirmation du jugement, Bail commercial, Atteinte à la sécurité de l'immeuble	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement rejetant une demande de résiliation d'un bail commercial pour modifications non autorisées des lieux loués, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de l'éviction sans indemnité. Le tribunal de commerce avait écarté la demande au motif que les transformations, bien que réelles, n'affectaient que l'esthétique du bâtiment et non sa solidité, selon l'expertise judiciaire. L'appelant soutenait que les modifications constituaient un manquement grave justifiant la résiliation, en ce qu'elles engendraient des infiltrations d'eau dans son propre logement et augmentaient ses charges fiscales. La cour rappelle que, pour justifier une éviction sans indemnité au visa de l'article 8 de la loi n° 49-16, les changements doivent porter atteinte à la solidité de l'immeuble, affecter sa sécurité ou augmenter ses charges. Elle retient que l'atteinte à la seule esthétique de la construction, constatée par l'expert, ne constitue pas un motif suffisant au sens de ces dispositions. La cour écarte en outre les autres griefs, considérant que les désordres allégués sont réparables sans compromettre la sécurité de l'édifice et que la preuve d'une augmentation des charges fiscales imputable aux preneurs n'est pas rapportée. Le jugement de première instance est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد الحسن (ف.) بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 27/07/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 29/1/2020 وكذا الحكم البات في الموضوع عدد 1650 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 7/10/2020 في الملف عدد 3633/8207/2019 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع برفضه وإبقاء صائره على رافعه .

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

حيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيد الحسن (ف.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 15/10/2019 عرض من خلاله انه يكري لورثة إبراهيم (خ.) المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الرباط بسومة شهرية قدرها 880 درهم وأنهم عمدوا الى تغيير معالم المحل من دون إذنه بحيث قاموا بتغطية واحداث سقف بالجزء الفاصل بين المدخل الرئيسي و المحل موضوع الكراء و الممتد على مساحة تناهز 8 امتار ، كما قاموا بنزع الباب الحديدي من المكان المخصص له مستحويين بذلك على مساحة إضافية و التي لا تدخل ضمن الحيز المكاني الخاص بالمحل المكروى لهم كما قاموا بانشاء باب على الحائط الخارجي للمحل مخالفين بذلك التصميم المرخص به وانه على الرغم من انذارهم قضائيا بتاريخ 24-6-2019 بضرورة ارجاع الحالة إلى ما كانت عليه واعطائهم اجل للقيام بذلك الا انهم لم يستجيبوا لمضمونه لأجله فانه يلتمس الحكم بارجاع الحالة الى ما كانت عليه و الحكم تبعا لذلك بفسخ العلاقة الكرائية بينه و بين المدعى عليهم والحكم بأفراغهم هم ومن يقوم مقامهم من العين المكتراة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميلهم الصائر.

وبناء على المذكرة المقدمة من طرف نائب المدعي و المرفقة بحكم – نسخ محاضر تبليغ انذار – محضر تنفيذ امر تصميم هندسي.

وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف المدعى عليهم بواسطة نائبهم أفادوا فيها أن المدعي لم يدل بعقد الكراء لاثبات العلاقة الكرائية على اعتبار أن شرط الكتابة واجب ولازم في المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي ، كما أن الحكم المدلى به هو غير نهائي وانه يتعين تبعا لذلك التصريح بعدم قبول الطلب ، كما ان الإنذار المتوصل به و الموجه الى كافة الورثة التوصل به غير قانوني اذ بلغ الى احد الورثة وهو عبد الله (خ.) بعنوانه الكائن برقم [العنوان] سلا وهو الذي توصل عن جميع الورثة بالرغم من كونهم لا يسكنون معه والحال أن لهم عنوان خاص بهم ولا حق ولا صفة للمسمى عبد الله للتوصل عنهم ، كما أنه لم يتم الإدلاء برسم الإثارة حتى تتأكد المحكمة من أسماء الورثة و احتياطيا من حيث الموضوع اضافوا أن المحل موضوع النزاع مكترى منذ خمسين سنة وهو على نفس الحالة التي كان عليها الى غاية اليوم وانهم لم يقوموا بتغييرات جوهرية مؤدية الى تغيير معالمه وأن ما تم القيام به هو اعمال الصباغة و الزليج بمدخل المحل حتى نهايته وباقي المعامل لازالت على حالتها منذ كرائه ، كما أن الإنذار تم الجواب عنه من قبلهم و أن التغييرات التي تشير اليها المادة 8 من القانون 16-49 هي التي تلحق المحل وتشكل ضررا بالبنية و تؤثر على سلامة البناء و

تغير معالمه وان ما قاموا لا يؤثر على سلامة المحل كما لا يوجد بالملف ما يفيد القيام باية تغييرات ، لاجله يلتزمون أساسا عدم قبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا ، و ارفقوا المذكرة بنسخة جواب .

وبناء على المذكرة التعقيبية المقدمة من طرف نائبة المدعي اكد فيها أن الصفة خلافا لما دفع به المدعى عليهم ثابتة من الحكم المدلى به ، كما ان اقرارهم بقيامهم باصلاحات يؤكد انهم يعتمرون المحل على وجه الكراء ، كما أن الإنذار بلغ المدعى عليهم وفقا للمادة 38 من ق م م وان التوصل به قانوني وأضاف أن المدعى عليهم قاموا بتغيير باب المحل الى الشارع كما قاموا بالاستيلاء وضم مساحة إضافية وقاموا بتسقيف المدخل وازدادة رفوف و جليج وذلك بدون اذن او رخصة من السلطات المختصة ، وان هذه الأخيرة قامت بتحرير مخالفة في حقهم ، إضافة الى المعاينة المنجزة بتاريخ 20-11-2019 كما أن جواب المدعى عليهم على الإنذار لا يتضمن الرغبة في ارجاع الحالة إلى ما كانت عليه لاجله يلتزم الحكم وفق كتاباته و ارفقوا المذكرة بجواب رئيس مجلس مقاطعة حسان – جواب القائد – انذار – رسم هندسي و امر بالعرض العيني.

وبناء على المذكرة التعقيبية المقدمة من طرف نائب المدعى عليهم أكدوا فيها كتاباتهم السابقة.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 29-1-2020 والقاضي باجراء خبرة عهد للقيام بها للخبير امحمد الطواهري و الذي أنجز تقريراً في الموضوع.

وبناء على المذكرة بعد الخبرة المقدمة من طرف نائبة المدعي التمس فيها بعد الاشهاد على أن المدعى عليهم قاموا بإحداث تغييرات بالمحل وذلك بمقتضى الوثائق المدلى بها وكذا نتيجة الخبرة القضائية وبان تلك التغييرات أثرت سلبا على جمالية المحل وانها لم تكن بموافقة تمتيعه بما جاء في مقاله الافتتاحي و كتاباته السابقة والحالية والحكم له وفقها.

وبناء على المذكرة بعد الخبرة المقدمة من طرف نائب المدعى عليهم التمسوا فيها الاشهاد على عدم قيامهم بتغييرات مؤثرة على سلامة المحل او تغيير معالمه وان ما اعتبره المدعي اضرارا بالبنية ما هي الا إصلاحات ضرورية استوجبتها طبيعة المحل وقدمه ولها جمالية على المحل والاشهاد على كون المحل هو مكترى منذ 50 سنة والحكم برد دعوى المدعي و الحكم تبعا لذلك برفض الطلب.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنائه أن الحكم المطعون فيه بالاستئناف جانب الصواب فيما قضى به إذ جاء مشوبا بفساد التعليل الموازي لانعدامه وخرق القانون اذ قضى الحكم المطعون فيه برفض الطلب بعلّة أن السيد الخبير خلص في تقريره إلى أن التغييرات المحدثة لا تأثير لها على سلامة البنية وأنها تؤثر على جمالية البنية فقط وأن المشرع المغربي أوجب على المكثري الحفاظ على المحل المكثري، ولا يجوز له أن يدخل عليه أي تغييرات جوهرية إلا بموافقة صريحة من المكثري، وهو ما نصت عليه مقتضيات المادة الثامنة من القانون رقم 49.16 في بندها الثاني الذي جاء فيه "لا يلزم المكثري بأداء أي تعويض للمكثري مقابل الإفراغ في الحالات الآتية : إذا أحدث المكثري تغييرا بالمحل دون موافقة المكثري وبشكل يضر بالبنية ويؤثر على سلامة البناء أو يرفع من تحملاته ما عدا إذا عبر المكثري عن نيته في إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه داخل الأجل الممنوح له في الإنذار على أن تتم الأشغال من أجل ذلك في جميع الأحوال داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر، وأنه قد أثبت بمجموعة من الوثائق كافة التغييرات التي ألحقت ضررا كبيرا بالبنية، بحيث تقدم بشكاية إلى السلطات المحلية على اثر التغييرات المحدثة وهذه الأخيرة باشرت المسطرة المنصوص عليها بقانون التعمير وأجرت المعاينات اللازمة وحررت محضرا حول المخالفة وجاوبه على شكايته ، وأن التغييرات التي قام بها المستأنف عليهم قد شورت معالم المحل المكثري، كما تضمن تقرير الخبرة القضائية عدم مطابقة تلك التغييرات للتصميم الهندسي للعقار مما يعتبر إخلال بالالتزامات التعاقدية للمستأنف عليهم طبقا لمقتضيات الفصل 663 من ق ل ع وسببا خطيرا يعطي الحق للمكثري في فسخ العقد، وأن الخبير المعين من طرف المحكمة بالمرحلة الابتدائية أكد هذه التغييرات إلا أنه اعتبرها غير مؤثرة على العقار وأنها تؤثر على جمالية البنية فقط، لان السيد الخبير لم يلاحظ الأضرار التي تسببت فيها تلك التغييرات بمنزله من الداخل بحيث اعتمد على المعاينة الخارجية للبنية فقط، فمنزله قد تضرر كثيرا من الداخل جراء تغطية سقف الجزء الفاصل بين المدخل الرئيسي والمحل موضوع الكراء بصفائح الضالة كيت رغم أن تلك المنطقة المغطاة ممنوعة قانونيا حسب التصميم

الهندسي للبنائية، بالإضافة لذلك فنتيجة للتركيب العشوائي لتلك الصفائح أصبحت تتجمع فوقها المياه وتتسرب إلى سقف جدران صالون المحل السكني له بحيث أصبح يعاني من رطوبة على مستوى الحائط المحاذي للمحل وعلى طول المدخل، مما تسبب في سقوط أجزاء من البناء وانتشار الرطوبة بشكل كبير نتج عنه فساد الجبص المركب بسقف الصالون وكذا الطلاء، وأنه نتيجة تلك الأضرار التي لحقت به قام بإجراء خبرة عقارية على تلك الأضرار التي ألحقت بالبنائية والتي توضح بجلاء الأضرار التي ألحقت بالبنائية من الداخل جراء التغييرات التي قام بها المستأنف عليهم، إضافة إلى تشويه جمالية العقار كما جاء بتقرير الخبرة القضائية، وأنه قد قام باستصدار أمر قضائي قصد إجراء معاينة واستجواب، وبناء عليه انتقل السيد المفوض القضائي عبد الحفيظ (م.) والذي عين وجود رطوبة بمنزله بالحائط المحاذي للمحل موضوع الكراء مما يوضح للمحكمة الأضرار التي أصيب بها عقاره من جراء التغييرات المحدثة من طرف المستأنف عليهم، وأنه من بين التغييرات التي أحدثها المستأنف عليهم كذلك تغيير باب المحل إلى الشارع الرئيسي و استحواذهم على المساحة الفاصلة بين المدخل الرئيسي للبنائية وباب المحل وقيامهم بتركيب الغطاء الواقي للمحل (الباش) بالشارع العام، الأمر الذي تسبب له في الزيادة في تحملات الضرائب بحيث أنه أصبح يؤدي مبلغ 7402.00 درهم خلال سنة 2020 بدل 6600.00 درهم التي كان يؤديها بالسنوات السابقة مما يوضح بانه نتيجة التغييرات التي أحدثها المستأنف عليهم قد ازدادت تحملاته الضريبية كذلك، مما يكون معه الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به، وأن المشرع من خلال القانون رقم 49.16 قد منح للمكري ضمانات مهمة تهدف إلى دولة المكترى، باستثناء إذا عبر المكترى عن رغبته في إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه في الأجل المحدد له، إلا أن المستأنف عليهم رغم توصلهم بالإنذار ومنحهم الأجل القانوني الكافي لإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه إلا أنهم استنكفوا عن ذلك، رغم جوابهم الصريح بمقتضى جواب على الإنذار وكذا بمذكراتهم الجوابية التي يعترفون من خلالها بأنهم قاموا بانجاز عدة إصلاحات، وأن الحكم المطعون فيه حين قضى برفض الطلب أقر وبشكل ضمني أحقية المستأنف عليهم في إحداث تلك التغييرات رغم الأضرار التي سببتها لمنزله، ورغم أنهم لم يبدوا استعدادهم لإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وهو ما أضر بمصالحه، ملتصقا بقبول الطعن بالاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي عدد 1650 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 7/10/2020 في الملف عدد 2019/8207/3633 وبعد التصدي الحكم بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وإفراغ المستأنف عليهم من المحل التجاري موضوع الكراء واحتياطيا الحكم بإجراء خبرة جديدة يعهد بها إلى خبير مختص قصد الانتقال إلى المحل موضوع النزاع الكائن بشارع [العنوان] الرباط ومعاينة كافة التغييرات التي أحدثها المستأنف عليهم وتأثيرها على البنائية وكذا الأضرار الناتجة عنها والتحملات الملقاة على عاتقه من ضرائب وغيرها وتحميل المستأنف عليهم الصائر، وأدلى بنسخة حكم ن كما أدلى بناء على مذكرة بنسخة حكم وتقرير خبرة وجواب على شكاية ومحضر معاينة و استجواب وصور لوثائق عن الخزينة العامة للضرائب .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 10/11/2021 جاء فيها أن مورثهم كان يكتري المحل التجاري من المالك السابق منذ أكثر من خمسين سنة وهو على نفس الحالة إلى غاية اليوم، وأنه منذ مدة يتم إصلاح المحل وترميمه وصباغته لكي يحافظ المحل على جماليته ولم يتم نهائيا القيام بأي تغييرات جوهرية يمكن أن تؤدي إلى تغيير معالمه وأن ما تم القيام به هو القيام بأعمال الصباغة والزليج بمدخل المحل حتى نهايته وباقي المعالم لازالت على حالها، وأنه يتم القيام بترميمات سقف المحل حتى لا يتم تسرب المياه إلى المحل التجاري كما أن العقار بصفة عامة هو فيلا والمحل التجاري مستخرج من الفيلا له بابه الخاص للولوج إليه وليس ما يدعيه المستأنف من تغيير باب المحل إلى الشارع الرئيسي لكون المحل التجاري له بابه وفيلا المستأنف لها بابها و المحل التجاري مستخرج من الفيلا و مستقل عليها، كما أنه يشكل جزءا مستقلا على العقار و غير حامل لأي جزء من العقار ومستقل عليه ولا يوجد بالملف أي وثيقة تفيد التغييرات الجوهرية على الكيفية المنصوص عليها في المادة 8 من القانون 49.16 التي تشير إلى التغييرات التي تلحق المحل وتشكل ضررا بالبنائية وتؤثر على سلامة البناء وتغيير معالمه، وأن ما قام به الورثة لا يدخل ضمن هذه التغييرات، بل أمور تقتضيها طبيعة المحل التجاري من إصلاحات وترميمات وهي لا تلحق ضررا بالعقار أو المحل التجاري ولا تؤثر على سلامة البناء، بل تحافظ على المحل ولا تمس جوهر البناء، وهذا ما وضحه الخبير المنتدب في المرحلة الابتدائية الذي أكد في تقريره بأن هذه التغييرات لا تؤثر لها على سلامة المحل وهذا ما أكدته المحكمة الابتدائية، وبالتالي فإن شروط المادة 8 من القانون 49.16 تكون غير قائمة، مما يبقى معه طلب المستأنف غير مرتكز على أساس قانوني كما أن المستأنف ضمن مقاله بكون المستأنف عليهم قاموا بتغيير معالم المحل بناء على خبرة قضائية أكدت عدم مطابقة تلك التغييرات للتصميم الهندسي للعقار دون الإدلاء بما يفيد الأمر

القضائي القاضي بإجراء الخبرة التي لم يتوصل المستأنف عليهم بأي إشعار أو إخبار لإنجاز الخبرة التي قام بها الخبير نجيب (أ.)، مما تكون معه مخالفة لمقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية التي تخول حضورية أطراف النزاع للخبرة وإبداء وجهات نظرهم، مما تكون معه الخبرة المستدل بها مخالفة للقانون كما اعتبر المستأنف إخلال المستأنف عليهم بالالتزامات التعاقدية طبقا لمقتضيات الفصل 663 من ق.ل.ع وهذا يخول الحق للمكثري في فسخ العقد وبالرجوع للفصل 663 من ق.ل.ع فإنه ينص على تحمل المكثري بالتزامين أساسيين أن يدفع الكراء وهذا الالتزام يؤديه المستأنف عليهم رغم تهرب المستأنف من حيازة المبالغ الكرائية ويتوصل دائما بالمبالغ الكرائية عن طريق العرض بواسطة المفوض القضائي حتى يتفقد كاهلهم لإفراغهم من المحل وأن يحافظ على الشيء المكثري وأن يستعمله بدون إفراط أو إساءة وفقا لإعداده الطبيعي أو لما خصص له وهذا ما يقوم به المستأنف عليهم من صيانة وترميم، حتى يبقى المحل التجاري في أحسن حاله مع المحافظة على ما أعد له، مما يكون معه عدم مخالفة المستأنف عليهم لمقتضيات الفصل 663 من ق.ل.ع، كما أن المستأنف أثار في استئنائه أن من بين التغييرات التي أحدثها المستأنف عليهم تغيير باب المحل إلى الشارع الرئيسي وكذا استحوذهم على المساحة الفاصلة بين المدخل الرئيسي للبنية وباب المحل وقيامهم بتركيب الغطاء الواقي للمحل وهذا مخالف للواقع إذ أن المحل التجاري له باب واحد وليست هناك إمكانية استخراج باب آخر، وهذا كان يمكن أن يلاحظه الخبير، مما تكون بعض الوقائع المضمنة بالمقال مخالفة للواقع، كما أثار المستأنف أن هذه التغييرات تسببت له في الزيادة في التحملات الضريبية وهذا مخالف للواقع والقانون، إذ أن التحملات الضريبية تكون بناء على تصريحات يقدمها الملائم لإدارة الضرائب عن الضرائب التي هو مخول أدائها سواء الضرائب على الأرباح العقارية أو الضرائب المستحقة عن النظافة والتي يستخلصها شهريا من الواجبات الكرائية، بالإضافة للضرائب المستحقة عن السكن الرئيسي أو الثانوي والمداخل الضريبية الأخرى. كما أنه ابتداء من السنة المالية 2021/2020 التجار يؤدون ضمن الضرائب ضريبة جديدة عن المساهمة المهنية الموحدة (CPU) وذلك عن التغطية الصحية والتقاعد، مما تكون معه الضرائب المؤداة خاصة بالمستأنف الذي يعتبر تاجرا ولا يمكن تحميلها للمستأنف عليهم ولا يمكن اعتبارها تحملات يتحملها المكثري وهذا بعيد كل البعد عن التحملات الواردة في النص، إذ لا يقصد بها تلك التغييرات التي تؤدي إلى الزيادة في قيمة العقار كإدخال الإصلاحات والتحسينات التي تكلف مبالغ باهظة لأنها تعتبر أصلا من مشتملات التعويض طبقا للمادة 7 من نفس القانون، وهو ما يعني أن إجراء هذه التصرفات يبقى مشروعا، وإنما المقصود منها تلك التغييرات التي تزيد من عبء العقار وتؤثر على سلامته، واعتبارا لكون الحكم الابتدائي قضى برفض الطلب لكون الخبرة المنجزة أثبتت أن لا تأثير لهذه التغييرات على سلامة المحل واعتبارا لكون الإصلاحات والتحسينات تحملها المستأنف عليهم ولم يطالبوا بها مما تكون معه على حسابهم ولم تثقل كاهل المالك وليس على حسابها واعتبارا لكون الضرائب تعتبر تحملات خاصة يتحملها الملزم حسب تصريحاته ومداخيله وأن المداخل الكرائية يؤدي عنها حسب النسبة لإدارة الضريبة ولعلاقة للإصلاحات بأية زيادات ضريبية، واعتمادا على أن الإصلاحات التي تم القيام بها ليس من شأنها التأثير على سلامة المحل ولا تشكل خطرا عليه وهذا ما أكدته الخبرة في المرحلة الابتدائية وبالتالي فإن شروط المادة 8 من القانون 49.16 غير قائمة في النازلة يبقى معه الطلب غير مرتكز على أساس قانوني مما صرحت معه المحكمة الابتدائية برفض الطلب، ملتزمة رد جميع الدفوع المثارة في المقال الاستئنائي لعدم ارتكازها على أساس قانوني والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم الابتدائي وتحميل المستأنفين الصائر، وأرفقوا المذكرة بنسخ محاضر عرض عيني.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 24/11/2021 جاء فيها أن المستأنف عليهم دفعوا بان التغييرات المحدثة بالمحل المكثري لا تصل لدرجة التغييرات الجوهرية المنصوص عليها بمقتضيات المادة 8 من القانون 49.16 المتعلق بالكراء التجاري، وأن المستأنف عليهم يقرون من خلال مذكرتهم الجوابية وبجميع مراحل الدعوى بأنهم قاموا بمجموعة من التغييرات إلا أنها على حد قولهم ليست جوهرية، وأن تلك التغييرات التي قاموا بها لا تدخل ضمن مقتضيات المادة المذكورة أعلاه، وأنه سبق له وأن أدلى بوثائق رسمية صادرة عن السلطات عمومية باشرت المسطرة المنصوص عليها بقانون التعمير بناء على الشكاية التي تقدم بها وأجرت المعاينات اللازمة وحررت محضرا حول المخالفة وعملت على جوابه على شكايته، والتي تضمن جوابها توضيح المخالفات والتغييرات المحدثة بالمحل، سواء تلك المنجزة من طرف رئيسة جماعة مقاطعة حسان، وكذا عامل عمالة الرباط حسان، وأنه سواء الخبرة المنجزة أو محاضر المعاينة والاستجواب المدلى بهم قد بينوا بجلاء بما يفيد تلك التغييرات التي قام بها المستأنف عليهم دون موافقة مسبقة من طرفه، وهو ما يشكل إخلالا بمقتضيات المادة 15 من القانون المذكور أعلاه، ونتيجة لذلك فقد تعرض

سكنه لمجموعة من الأضرار من جراء تلك التغييرات العشوائية والغير مهنية والتي أغفلها الخبير المعين بالمرحلة الابتدائية، وبطبيعة الحال فان ذلك أثر بشكل سلبي على البناء والحق بها ضررا كبيرا وبالضبط على محل سكنه وذلك بتسرب مياه الأمطار، وأن مقتضيات المادة 15 جاءت صريحة بحيث اعتبرت أنه لا يحق للمكثري إدخال تغييرات على المحل والتجهيزات المكتراة دون الحصول على موافقة كتابية من المكثري وهو ما ينتفي في نازلة الحال، بحيث إن المشرع المغربي قد منح المكثري إمكانية إلزام المكثري بأفراغه المحل، عند عدم الحصول على الموافقة الكتابية المسبقة منه، ودفع المستأنف عليهم بان الخبرة المنجزة من طرف السيد الخبير نجيب (أ.) والمدلى بها من طرفه جاءت مخالفة لمقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية وأن الخبرة المنجزة جاءت مستوفية لكافة الشروط القانونية وان السيد الخبير بين وبدقة الأضرار التي تعرض لها منزله من جراء التغييرات العشوائية والغير مهنية التي أحدثها المستأنف عليهم، بحيث لم يأخذوا بعين الاعتبار وضع الضوابط لكي لا تتسرب مياه الأمطار لسكنه المحاذي للمحل المكثري، الأمر الذي تسبب في الأضرار التي عاينها وفصلها كل من السيد الخبير نجيب (أ.) وكذا ما تضمنه محضر المعاينة واستجواب المنجز من طرف المفوض القضائي السيد عبد الحفيظ (م.) والمدلى بهما بجلسة 11/10 / 2021 مما يوضح بجلاء للمحكمة الأضرار التي تسببت فيها التغييرات المحدثة بالمحل موضوع النزاع، وأن الخبرة المنجزة بالمرحلة الابتدائية جاءت معيبة بحيث ان السيد الخبير عندما قام بإجراء الخبرة لم يتقيد بالنقط المنصوص عليها بالحكم التمهيدي ولم يقارن بين التصميم الهندسي المصادق عليه من الجهات المختصة والذي يوضح موقع الباب الرئيسي للمحل قبل احداث التغيير وبين ما هو عليه حاليا بحيث انه لم يحدد التغييرات المحدثة بدقة ولم يقارن بين التصميم الهندسي للبناء وما هو موجود بارض الواقع كما سبق الذكر بحيث اقتصر بمهمته على القول بان المستأنف عليهم قد قاموا بوضع صفائح الضالة كيت وذلك كي يغطي على ما قام به المستأنف عليهم من تغيير باب المحل إلى الشارع العام والاستيلاء على المساحة الأمامية للمحل وضماها له وهو ما سبقت معاينته سواء من طرف السيدة رئيسة مجلس مقاطعة حسان والمعاينة التي قام بها السيد المفوض القضائي وكذا الخبير السيد نجيب (أ.)، كما أن الخبير قد اقتصر بمهمته على معاينة المحل موضوع الكراء ولم يعاين منزله كي يقف على الأضرار التي تعرض لها، وأن المحكمة اقتصرت على المصادقة على تقرير الخبرة بعله أن الخبير احترم مقتضيات الفصل 63، وأن المحكمة لم تناقش ما تمسك به الطاعن من كون النازلة تتعلق بإدخال تغييرات جذرية على العقار موضوع الدعوى، وإحداث تغييرات مخالفة للتصميم المصادق عليه من الجهات المختصة، رغم ما لهذا من أثر على الفصل في الدعوى تكون قد عللت قرارا تعليلا ناقصا يوازي انعدامه قرار محكمة النقض عدد 613 الصادر بغرفتين بتاريخ 06/05/2008 في الملف تجاري عدد 2006/2/3/40 وزعم المستأنف عليهم بان الزيادة في الضريبة التي تم فرضها عليه تتعلق بالضريبة على التغطية الصحية والتقاعد، وأن هذا الزعم لا أساس له بحيث أن الضريبة التي تمت زيادتها عليه تتعلق بالغطاء الواقي لباب المحل الذي تم إحداثه مما يتعين معه رد الدفع المثار بخصوصه، وأن المستأنف عليهم لم يقوموا بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه رغم توصلهم بالانذار ومنحهم الأجل القانوني للقيام بذلك وأنه قد تضرر كثيرا من جراء التغييرات المحدثة من طرف المستأنف عليهم بالمحل المدعى فيه، ملتصا بالحكم برد كافة دفع المستأنف عليهم لعدم جديتها والأمر بإجراء خبرة جديدة يعهد للقيام بها إلى خبير مختص وتمتيعه بما جاء بمقاله الاستئنافي وكتاباتة الحالية والحكم له وفقها.

و بناء على مذكرة إسناد النظر المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 24/11/2021 جاء فيها أنهم يتقدموا أمام المحكمة بمذكرتهم لإسناد النظر في الملف تبعا للمذكرة المدلى بها بجلسة 10/11/2021 والتي تمت الإجابة فيها عن جميع الدفع مما يسندون معه النظر ، ملتصين بعد تأكيد جميع المذكرات السابقة تمتيعهم بما جاء فيها .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها بجلسة 24/11/2021 حضر نائب المستأنف فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 01/12/2021.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن التغييرات الجوهرية التي تعتبر سببا للإفراغ بدون تعويض هي التغييرات التي تثبت بشروطها الموضوعية وفق ما نصت عليه

المادة 8 من قانون 49.16 أي التغييرات التي تضر بالبنية و تؤثر على سلامة البناء أو ترفع من تحملاته وأن دعوى المستأنف خلال المرحلة الابتدائية أسست على تغيير معالم المحل بدون إذنه وأن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف وفي إطار التحقيق في النازلة أمرت بإجراء خبرة عهدت مهمة القيام به الى الخبير امحمد الطاهري الذي أنجز تقريراً خلص فيه الى أن التغييرات الممثلة في إحداث سقف بالمساحة الأمامية للدكان " ضالة كيت " لا تأثير لها على سلامة المحل لكنها تؤثر على جمالية البنية وبذلك تبقى التغييرات المتمسك بها لا تشكل سبباً خطيراً لإنهاء العلاقة الكرائية مادام أنها لا تؤثر على سلامة البناء استناداً الى ما جاء في التقرير المذكور ، ولأن التأثير على جمالية البنية لا يدخل ضمن ما أوجبه المادة 8 من القانون المذكور للقول بالإفراغ بدون تعويض كما أن ما تمسك به المستأنف من إلحاق ضرر بالبنية فضلاً على أنه لم يسبق للمستأنف أن أثار مسألة الضرر في المرحلة الابتدائية وإنما تمسك به لأول مرة أمام هذه المحكمة فإنه وبالرجوع الى تقرير الخبرة المنجز بناء على طلبه وفي غيبة المستأنف عليهم تبين أن ما جاء في التقرير المذكور لا يمكن أن يتم اعتباره للقول بتحقيق ما أوجبه المادة 8 أعلاه من شروط للقول بالإفراغ بسبب إحداث التغييرات ولأن ما جاء بالتقرير المذكور من سهولة تسرب مياه الأمطار على مستوى سقف جدران صالون المحل السكني المستأنف نتيجة الاشغال المتعلقة بتسقيف منطقة الارتداد بالمحل التجاري بصفائح " ضالة كيت " يمكن إزالة ذلك بشكل لا يلحق اي ضرر و لا يمكن أن يشكل تأثير على سلامة البناء أو ضرراً بالبنية ونفس الشيء بالنسبة لمحضر المعاينة المنجز بتاريخ 9/3/2021 بخصوص وجود رطوبة بالحائط على مدخل الركن الأيسر من الغرفة المجاورة للمحل التجاري والذي سبق للخبير في إطار الخبرة الحرة أن عاينه ، كما أن ما جاء في جواب السلطات المحلية من تسجيل مخالفة تعميرية المتمثلة في تسقيف منطقة الارتداد للمحل السكني بصفائح " ضالة كيت " لا تثبت ما أوجبه قانون 49.16 لاعتبار التغييرات مؤثرة بسلامة البناء ومضرة بالبنية ، كما أن ما أدلى به المستأنف من اشعارين بأداء الضريبة فضلاً على أنهما لا يحملان رقم عنوان المدعى فيه فإنه ليس فيهما ما يثبت أن ما جاء فيهما كان نتيجة ما تم من التغييرات المدعاة بالمحل المكترى ، وبالتالي وفي ظل غياب ما يثبت التغييرات الجوهرية بشروطها الموضوعية المشار إليها في المادة أعلاه يبقى ما قضى به الحكم المستأنف من رفض الطلب قد جاء مصادفاً للصواب لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس وأنه لا مبرر لإجراء خبرة أخرى استناداً الى ما جاء في تقرير الخبرة المنجز ابتدائياً أو حتى ما أدلى به المستأنف من حجج .

و حيث إنه يتعين إبقاء الصائر على المستأنف .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنياً انتهائياً و حضورياً:

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على المستأنف.