

**Bail commercial - Destination
des lieux - Il incombe au preneur
de vérifier la conformité
administrative des locaux à
l'activité envisagée (Cass. com.
2016)**

Identification			
Ref 53268	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 341/2
Date de décision 20160714	N° de dossier 2015/2/3/32	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés Vice du consentement, Rejet, Obligation du bailleur, Obligation de se renseigner du preneur, Obligation de délivrance, Dol, Devoir de diligence du preneur, Destination des lieux, Bail commercial, Autorisation administrative d'exploitation	
Base légale		Source	

Résumé en français

Ayant relevé que le contrat de bail commercial ne contenait aucune stipulation engageant le bailleur à garantir l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exercice de l'activité du preneur, c'est à bon droit qu'une cour d'appel retient que le défaut de ces autorisations ne saurait constituer un dol de la part du bailleur. Elle en déduit exactement qu'il incombait au preneur, au titre de son obligation de diligence, de s'assurer lui-même, avant la conclusion du contrat, de la conformité des locaux à l'usage commercial auquel il les destinait.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب علال (ت.) قدم بتاريخ 2013/6/6 مقالا الى المحكمة التجارية

بالرباط عرض فيه أنه أكرى للطالبة المحل الكائن (...) بسومة شهرية قدرها 5000 درهم وضريبة النظافة توقف عن أدائها منذ 2012/10/1 الى متم ماي 2013 توصلت منه بإنذار في اطار ظهير 1955/5/24. والتمس لذلك الحكم عليها بأداء مبلغ 44.000 درهم عن الكراء وضريبة النظافة و 5000 درهم تعويضا وإفراغها لمحل النزاع ومن يقوم مقامها.

وبعد جواب المدعى عليها بكون محل النزاع لا تعود ملكيته للمدعي فقط. وأنه تم التدليس عليها بإعلامها كون المحل المذكور مرخص له من قبل الجهة المختصة لمزاولة نشاط تجاري لتفاجأ أن الأمر يتعلق فقط بمرآب سيارات وأن الحي غير مرخص له في مزاولة التجارة.

حيث قضت المحكمة التجارية بالحكم على الطالبة بأداء مبلغ 44.000 عن الكراء و 4400 درهم عن ضريبة النظافة و 3000 درهم تعويضا عن التماطل ورفض الباقي بحكم استأنفته الطالبة أصليا والمطلوب فرعيا وأيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة القرار في وسيلتي النقض مجتمعتين بخرق قاعدة مسطرية أضرب بأحد الأطراف وعدم الارتكاز على اساس قانوني أو انعدام التعليل ذلك انها تقدمت بوثائق ثبوتية مهمة تؤكد أنها كانت ضحية لتدليس من لدن المطلوب وأشخاص آخرين ساهموا في ذلك والتي تعد حاسمة للبت في النزاع بين الطرفين وكان على المحكمة أن تأمر بإجراء بحث حسب الفصل 71 من م ق م للتأكد من جدية الوثائق والمعطيات المقدمة من طرفي النازلة وأنها لما لم تفعل نص الفصل 71 تكون قد خرقت حق الدفاع. مضيضة أن المحكمة مصدره القرار المطعون فيه لتأييد الحكم الابتدائي اعتمدت ان الدفع حول صفة المطلوب غير مؤسس ويتعارض مع ما تم التعاقد بشأنه بمقتضى عقد الكراء الذي وكون المطلوب كان على علم أنه ليس مالكا حقيقيا للمحل ولا حق له بالتعاقد بشأنه. وأن الحكم المطعون فيه لم يعلل ما انتهى اليه في هذه النقطة تعليلا سليما بل اكتفى بحيثية وحيدة وهي كون الدفع غير مؤسس ومتعارض مع عقد الكراء على أنه رد دفعها بخصوص التدليس أنها لم تدل بما يفيد كونها كانت عرضة للاحتيال أو تكتم المطلوب على وضعية المحل لكن حيث انه بالاطلاع على شهادة الجماعة الحضرية لمدينة الرباط يلاحظ ان الحي المتواجد به محل النزاع غير مسموح به مزاولة أي نشاط تجاري وان المحلات المتواجدة به مرخص لها فقط كمرائب للسيارات . كما أنها تدلي بنسخة الشكاية إلى النيابة العامة تتضمن معلومات ووقائع تؤكد طبيعة ما تعرضت له من قبل المطلوب بعد حصولها على وثائق في الموضوع والتي تجيب على رد محكمة الاستئناف على دفع الطالبة بهذا الخصوص .

لكن، حيث ان المحكمة مصدره القرار المطعون فيه ردت عن صواب دفع الطالبة بشأن صفة المطلوب <> ولم تكن ملزمة بإجراء البحث أمام وجود عقد الكراء المذكور، وبخصوص التدليس المدعى به فقد علته المحكمة <> وأنه لما كانت المستأنفة لم تدل بما يثبت قيام المستأنف عليه بنوع من الحيل أو تكتمه عن المحل فإن حصولها على الرخصة لمزاولة النشاط التجاري من عدمه لم تبين أنه كان ناتجا عن خطأ المستأنف عليه وكان حريا بها قبل الإقدام على عملية الكراء أخذ الاحتياطات اللازمة والقيام بالتحري اللزوم لتحديد طبيعة المحل المكترى الأمر الذي لم تقم به وأن ما ضمن بالشكاية المستدل بها في مرحلة النقض من وقائع لا يمكن الاستدلال بها لأول مرة أمام هذا المرجع . فكان ما نعته الطاعنة غير وارد على القرار الذي جاء غير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها ومرتكزا على أساس قانوني سليم ومعللا تعليلا قانونيا وما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار عدا ما أثير لأول مرة يبقى غير مقبول.

قضت محكمة النقض برفض الطلب و بتحميل رافعته الصائر.