

Bail commercial : la clause autorisant le preneur à effectuer tous travaux s'oppose à la résiliation du bail pour modifications substantielles des lieux (Cass. com. 2011)

Identification			
Ref 52265	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 632
Date de décision 20110428	N° de dossier 2010/2/3/1327	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Travaux, Résiliation du bail, Rejet, Obligations du preneur, Modification des lieux loués, Interprétation du contrat, Demande d'éviction, Clause autorisant les travaux, Bail commercial, Appréciation souveraine des juges du fond	
Base légale		Source	

Résumé en français

Ayant relevé, par une interprétation souveraine des clauses du bail commercial et de son avenant, que le preneur était contractuellement autorisé à réaliser tous les travaux de quelque nature que ce soit, y compris des modifications et des constructions nouvelles, sans l'accord du bailleur, et constaté que ce dernier ne rapportait pas la preuve que les travaux effectués par le preneur avaient porté atteinte à la solidité de l'immeuble ou l'exposaient à un danger, c'est à bon droit qu'une cour d'appel rejette la demande d'éviction fondée sur la réalisation de changements substantiels dans les lieux loués.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقاً للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف ، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09/10/22 في الملف 08/508 تحت رقم 09/5067 أن الطالب زهير (م.) تقدم بمقال مفاده : أن (م. م.) يكتري منه محلاً بالطابق السفلي، إلا أنه

أدخل عليه عدة تغييرات جوهرية بشكل مخالف للتصميم الأصلي دون أخذ موافقة منه، وهو ما أثبتته الخبرة والمعاينة وأنه وجه له انذارا في إطار ظهير 55/5/24 توصل به بتاريخ 06/9/5 ، فتقدم بدعوى الصلح انتهت بعدم نجاحه، ملتصا المصادقة على الانذار بالافراغ وافراغ المكتري من محل النزاع هو ومن يقوم مقامه لكون حقه قد سقط لعدم تقديمه دعوى المنازعة بعد تبليغه بمحضر عدم الصلح، وبعد جواب المدعى عليه وتقديمه لمقال مقابل بمقتضاه يلتمس إبطال الانذار والتصريح باستمرار عقد الكراء بشروطه لأن ما قام به من أشغال تم بموافقة المكري وبترخيص منه وكذا بترخيص من السلطات المختصة وبإشراف من المهندس صدر الحكم القاضي برفض الطلب الأصلي والحكم ببطلان الانذار موضوع الدعوى المبلغ للمكثري في 06/9/5 استأنفه الطالب فأيد استئنافا بمقتضى القرار المطلوب نقضه بعلم مضمونها < .

حيث ينعى الطاعن على القرار في السبب الوحيد للنقض المتخذ من عدم ارتكازه على اساس، نقصان التعليل خرق الفصل 32 من ظهير 55/5/24 بدعوى أنه ما يفند ما جاء في القرار محضر المعاينة والأمر الاستجوابي بتاريخ 06/4/19 الذي خلص فيه العون القضائي إلى ما يلي : معاينة من يقوم بعملية التبليط الزليج وجود سدة حديدية أضيفت الى البناية تضيق باب الدخول أضاف اليه موقع Guichet عاين مرحاضين غير كاملين، غرفة صغيرة أضف الى ذلك تقرير الخبرة الرئيسي للوكالة ، إنشاء مكتب داخلي، إنشاء صالة للخزانة، حذف مرحاض داخلي، تغيير موقع الدرج، إنشاء مراحيض ومكتبين للأرشيف، إنشاء مسلك عمودي للتهوية وتم التأكيد في خلاصة الخبرة على ان التغييرات المذكورة لا تتطابق والتصميم الأصلي، أما تقديرات خبرة علي (ش.) فقد حصرت التغييرات المحدثة على المحل فيما يلي : سدة مشيدة بمادة الحديد دو الحجم القوي عاين تغييرات على (ريدو) وأصبحت نوافذ على الجهة اليمنى يتوسطها باب رئيسي وقاعة كبيرة، فكل هذه المعطيات تجعل القرار ناقص التعليل باعتباره أشار إلى أن الطالب أبرم ملحق عقد لم يبلغ فيه بنود العقد وإنما منح له الحق في إلحاق الفضاء تحت الأقواس، فالتعليل يركز على ملحق العقد الذي لا يعتبر ساري المفعول لعدم تنفيذ (م. م.) هذا الاتفاق ولم يؤد له مبلغ 17000 درهم ومبلغ 6000 درهم واجبات الكراء وأن هذا الاتفاق لم يتم تنفيذه من قبل المطلوب ولا يشمل التغييرات الجوهرية المخالفة للتصميم الأصلي، مضافا أن ما اشتمل عليه العقد الملحق وكذا رخصة الإصلاحات المسلمة من طرف المالك وسكان العمارة يتضمن فقط إلحاق الفضاء تحت الأقواس ولا يشمل التغييرات المخالفة للتصميم الأصلي، كما أنه سواء بقي أجل المنازعة في الانذار مفتوحا أم لا فإنه يتمسك بالدفع الجوهرية والتي تتعلق بانعدام التعليل لكونها سببا من أسباب النقض .

لكن حيث أن الثابت لقضاة الموضوع من عقد الكراء التجاري المبرم بين الطرفين بخصوص المحل المكتري موضوع النزاع ، أنه ينص في بنده الخامس < ومن ملحق عقد الكراء المنجز بتاريخ 79/9/12 أنه يتضمن أنه باتفاق مشترك بين الطرفين تقرر تقديم المالك موافقته لـ(م. م.) من أجل ادماج محل الوكالة موضوع عقد التأجير فضاء تحت الأقواس المنتمية والتي هي جزء من هذا المحل والقيام بأشغال التهيئة الضرورية، ولأجله يقدم (م. م.) موافقته من أجل الزيادة ابتداء من 02/1/1 في الكراء من 5400 درهم الى 6000 درهم بإدخال كل الضرائب وآداء لفائدة المالك تعويضا إجماليا وجزافيا بمبلغ 170.000 درهم ... >> ومحكمة الاستئناف التي اعتمدت ما جاء في عقد الكراء وملحقه مستخلصة من ذلك أن ما يتمسك به الطالب من أسباب لإفراغ يبررها العقد الرابط بين الطرفين والذي منح للمكثري (م. م.) إمكانية القيام بجميع الأشغال كيفما كانت طبيعتها من هدم وإضافة وتغيير وبناء دون موافقة المالك . كما أن ملحق العقد الكرائي لم يبلغ البند الخامس من العقد بل أضاف حق إلحاق الفضاء تحت الأقواس بالمحل وانجاز الأشغال الضرورية المتعلقة بذلك مقابل رفع السومة الكرائية وتعويض ، وباعتبار أن الطالب لم يدل بما يفيد كون التغييرات المحدثة ألحقت ضررا بالبناية أو عرضها لأي خلل أو خطر، وباعتبار أن التغييرات تدخل في الاتفاق الرابط بين الطرفين، وأن اللف وركزت قرارها على أساس، وبما جاء في تعليلها وتعليل الحكم المؤيد يعتبر كافيا مبررا لما انتهت اليه، وبخصوص ما استدل به الطالب من خرق للفصل 32 من ظهير 55/5/24 فإنه لم يبين وجه الخرق المذكور ومكمنه في القرار حتى يتمكن المجلس الأعلى من بسط رقابته على ذلك . مما يبقى ما استدل به في هذا الشأن غير مقبول، وفي الباقي على غير اساس .

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.