

Bail commercial : La division des locaux et l'adjonction d'une activité non autorisée par le preneur justifie la résiliation du bail (Cass. com. 2005)

Identification			
Ref 19277	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1127
Date de décision 20051109	N° de dossier 144/3/2/2005	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés Travaux non autorisés, Résiliation du bail, Rejet, Obligations du locataire, Motif grave et légitime, Division des locaux, Consentement du bailleur, Changement de destination, Bail commercial, Adjonction d'activité	
Base légale Article(s) : 228 - 230 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour prononcer la résiliation d'un bail commercial, retient que le preneur a manqué à ses obligations en divisant les lieux loués au moyen d'un mur et en y adjoignant, sans le consentement du bailleur, une activité commerciale distincte de celle contractuellement prévue. L'obtention par le preneur d'autorisations administratives pour effectuer ces changements est sans incidence sur l'appréciation de la faute en l'absence d'accord du bailleur.

Résumé en arabe

إحداث تغييرات على المحل
إدخال تغييرات على العين المكتزاة بتقسيمها إلى مخدع للهاتف ومصبنة بدون موافقة المالك يبرر طلب فسخ الكراء.

Texte intégral

القرار رقم 1127، الصادر بتاريخ 09/11/2005، في الملف التجاري رقم 144/3/2/2005

باسم جلالة الملك

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 07/02/2005 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ إدريس شاطر والرامي إلى نقض القرار رقم 1427 الصادر بتاريخ 21/12/04 في الملف رقم 1093/04 عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس.

وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها من طرف المطلوب في النقض بواسطة نائبه الأستاذ عبد الواحد تبلي بتاريخ 14 يوليو والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 12/10/2005 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 09/11/2005.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة بنديان مليكة.

والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه ادعاء الطاعن البشير الطلحي أنه توصل بإنذار من المدعى عليه عبد القادر بويعقوب في إطار ظهير 24/05/55 من أجل إفراغ العين التي يشغلها بالكراء بعلة إحداث تغييرات بتقسيم المحل إلى شطرين بواسطة دار لممارسة تجارة غير مرخص بها مؤكدا أن رب الملك وافق له على إحداث جميع الإصلاحات الممكنة التي يتطلبها المحل لإعداد مصبنة وفصله عن مخادع الهاتف التي تشغلها المطلوب حضورها في الجزء الآخر من المحل، بواسطة جدار فقط طالبا الحكم بإبطال الإنذار واحتياطيا الحكم له بمبلغ 2000,00 درهم كتعويض مؤقت وإجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل وبعد جواب المدعى عليه وتقديمه لطلب مقابل مؤكدا أن الأمر يتعلق بمحل واحد يحمل رقم 2 - 4 وأنه وافق فقط للمكثري على إحداث مصبنة عصرية بهذا المحل غير أن هذا الأخير عمد إلى تقسيم المحل إلى محلين عن طريق إحداث جدار يفصل بينهما وشرع في ممارسة نشاط آخر غير مرخص به من قبل المكثري ويتعلق الأمر الآخر بمخادع للهاتف ملتصقا بالحكم بالمصادقة على الإنذار وإفراغ العين المكراة، قضت المحكمة الابتدائية وفق الطلب المقابل ورفضت الطلب الأصلي وذلك بحكم أيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن على المحكمة في وسيلته الأولى والثانية مجتمعين خرق القانون وانعدام التعليل والأساس القانوني: ذلك انه بمقتضى المادة 230 ق ل ع فإن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها، وبلك فإنه بالرجوع إلى عقدي التولية الأول المؤرخ في 24/01/90 يتبين أن المطلوب في النقض كان حاضرا بمجلس العقد عندما انتقل حق الكراء من المسمى لبان محمد لفائدة بوغزي أمينة وشريكها جمال العرب ووافق على هذه التولية دون أن يشترط حصر نشاط المحل في نوع معين من التجارة، وبالتالي فإرادة الأطراف اتجهت إلى الإباحة في ممارسة أي نشاط وكذلك الشأن بالنسبة للعقد الثاني والمؤرخ في 14/06/99 إذ حضر رب الملك ووافق أيضا على التولية دون أن يدرج في العقد أي بند صريح ينص على اقتصر المحل على نشاط محدد كما أنه لم يثر أي تحفظات ولم يناقشها وبالتالي تبقى عديمة الأثر طبقا للفصل 21 من ق ل ع. ومن جهة أخرى فإنه بمقتضى عقد التولية المؤرخ في 14/06/99 فإن رب الملك أعطى للطاعن الإذن للقيام بجميع الإصلاحات والتغييرات الضرورية لاستغلال المحل رقم 2 - 4 استغلالا تاما لأجل ذلك سعى الطاعن إلى الحصول على رخصة إدارية وتصميم قصد استغلال المحل طبقا لبنود العقد، استغلال المحل كمصبنة أما إنشاء مخادع للهاتف فإنه يعتبر نشاطا قانونيا تم بعلم المطلوب في النقض وأن الإصلاحات التي قام بها الطاعن أعادت البناء إلى حالته الأصلية ولا تؤثر على المحل الذي لازال محلا واحدا يمكن العبور من الأول إلى الثاني عبر باب كبير بينهما خصوصا وأن مخادع الهاتف ليست في اسم الطاعن وإنما تشغل من طرف الشريك الثاني غير أن المحكمة لم تناقش وقائع النزاع بدقة ولم تناقش العقدين المدلى بهما واعتمدت في تعليلها فقط على وجود إنذار في إطار ظهير 24/05/55 لأجل إحداث تغييرات بالمحل

وتغير النشاط التجاري كما اعتمدت على أن الطاعن قام بفصل المحل مع أن عقد الكراء انصب على محل واحد وهو تعليل مخالف لما تم الإدلاء به من عقود ومخالف كذلك بمقتضيات الفصل 230 ق ل ع والفصل 228 ق ل ع الذي ينص على أن الالتزامات لا تلزم إلا من كان طرفا في العقد بحيث لا يمكن أن تمتد أثرها إلى الغير والمحكمة عندما قضت بالمصادقة على الإنذار والإفراغ الموجه إلى الطاعن وإلى المسماة أمينة بوعزي والتي تعتبر مالكة للأصل التجاري في حين أن عقد التولية المؤرخ في 14/06/99 الذي يرخص للطاعن إقامة مصبنة بالمحل رقم 2 - 4 اقتصرت أثاره على أطرافه ولا تمتد إلى المسماة أمين بوعزي ولا تواجهه به جاء قرارها على هذا النحو خارقا للقانون وناقص التعليل مما ينبغي معه نقضه.

لكن حيث إن محكمة الاستئناف عللت قرارها بما مضمنه إن كان العقد الذي بمقتضاه تملك الطاعن لنصيبه في الأصل التجاري لم يشير إلى نوع النشاط فإن الطاعن أبرم مع المطلوب في النقض عقدا بتاريخ 11/06/99 لاستغلال المحل كمصبنة عصرية وحصل على موافقة هذا الأخير للقيام بالإصلاحات اللازمة للمصبنة، وأن الثابت لقضاة الموضوع من محضر الاستجواب المؤرخ في 19/04/2000 أن الطاعن قام فعلا بتقسيم المحل إلى جزئين بواسطة جدار خصص الأول لإنشاء مخدع للهاتف والثاني مصبنة، وأن ما قام به الطاعن من تغيير قد تم دون موافقة رب الملك وأن حصوله على رخصة وتصميم لا يشفع له القيام بذلك في غياب موافقة المكري زيادة على أنه قام بإضافة نشاط تجاري آخر بالمحل بعد اتفاه مع المكري على تخصيص المحل كمصبنة واعتبرت المحكمة بأن الحكم المستأنف جاء مصادفا للصواب وأيدته، فجاء قرارها على هذا النحو معللا بما فيه الكفاية ولم تخرق فيه المقتضيات المحتج بها. وبخصوص ما أثير من عدم إمكانية مواجهة المسماة أمينة بوعزي بما ورد بعقد التولية طبقا للفصل 228 ق ل ع فإن ذلك يهيم مصلحة هذه الأخيرة ولا حق للطاعن في إثارته فكان ما بهذا الشق من الوسيلة غير مقبول وغير جدير بالاعتبار في الباقي.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور والمستشارين السادة: بنديان مليكة مقررة ولطيفة رضا وحليمة بنمالك وسعد مومي أعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.