Bail commercial : la modification du local sans autorisation écrite justifie la résiliation du bail avant l’acquisition de la propriété commerciale (Cass. com. 2005)

Identification			
Ref 19242	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 911
Date de décision 14/09/2005	**N° de dossier** 1098/3/2/2004	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Bail, Commercial	**Mots clés** فسخ عقد الكراء, Bail commercial, Clause d'autorisation écrite préalable, Condition d'occupation de deux ans, Force obligatoire du contrat, Inapplication du statut des baux commerciaux, Manquement aux obligations contractuelles, Modification non autorisée des lieux loués, Obligations du preneur, Application du droit commun des contrats, Preuve du consentement du bailleur, التزامات تعاقدية منشأة على وجه صحيح, تطبيق القواعد العامة, تغيير المحل المكترى, خرق التزام تعاقدي, شرط الإذن الكتابي المسبق, شرط مدة سنتين, شروط تطبيق ظهير 24 ماي 1955, Résiliation du bail, Absence de propriété commerciale
Base légale Article(s) : 230 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C) Article(s) : 5 - Dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial industriel ou artisanal	**Source** Ouvrage : قرارات الغرفة التجارية، اصدار بمناسبة الذكرى 50 | Auteur : Cour Suprême

Résumé en français

La violation par le preneur d'une clause contractuelle interdisant toute modification du local loué sans l'autorisation écrite et préalable du bailleur constitue un manquement suffisant pour justifier la résiliation du bail. En vertu de la force obligatoire du contrat consacrée par l'article 230 du Dahir des Obligations et des Contrats, une telle transgression, matériellement établie par constatations et expertises, se suffit à elle-même, sans qu'il soit nécessaire de prouver un quelconque danger pour l'immeuble. L'allégation d'un consentement verbal du bailleur demeure inopérante en l'absence de preuve.

Par ailleurs, le statut protecteur des baux commerciaux est inapplicable lorsque l'action en justice est intentée avant l'expiration du délai de deux ans d'occupation continue, condition requise par l'article 5 du Dahir du 24 mai 1955. Le litige reste alors soumis au droit commun.

Résumé en arabe

يعد إخلال المكتري بالتزامه العقدي الصريح بعدم إحداث أي تغييرات في المحل المكترى إلا بعد الحصول على موافقة كتابية ومسبقة من المكري، سببا كافيا وموجبا لفسخ عقد الكراء، تطبيقا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين الذي يكرسه الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود. ويكفي إثبات حصول التغيير في خرق للشرط العقدي للحكم بالفسخ، بصرف النظر عن مدى خطورة هذه التغييرات أو حجم الضرر المترتب عنها.

وعليه، طالما أن دعوى الإفراغ قد أقيمت قبل انصرام مدة السنتين المتتاليتين المنصوص عليها في ظهير 24 ماي 1955، فإن شروط تطبيق هذا الأخير لا تكون متوفرة، ويبقى النزاع خاضعا للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود.

Texte intégral

القرار رقم 911

الصادر بتاريخ 14/09/2005

في الملف التجاري رقم 1098/3/2/2004

باسم جلالة الملك

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 14 يوليو 04 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبيه الأستاذين (هـ. س.) وخدوج (ح.) والرامي إلى نقض القرار رقم 523 الصادر بتاريخ 19/04/04 في الملف رقم 1711/01 عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 06/07/2005 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 14/09/2005.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة حليمة ابن مالك.

والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة بتاريخ 19 أبريل 04 في الملف عدد 1711/01 أن المطلوب تقدم بمقال مفاده: أنه يملك المحل المخصص الكائن بشارع الحسن الثاني رقم 23 القنيطرة قام بكرائه المدعى عليه (الطالب) بمقتضى عقد مؤرخ بـ 02/01/99 إلا أن هذا الأخير قام خلال شهر فبراير 99 بخرق بنود العقد وإحداث تغييرات بالمحل يمكن أن تترتب عنها نتائج خطيرة تتمثل في إتلاف الأساس الذي تقوم عليه العمارة فضلا عن كون الأشغال التي قام بها لا تسمح به قوانين البناء. وقد أثبت قيام المدعى عليه بتغيير بالمحل من خلال المعاينة التي تم إجراؤها من طرف العون القضائي. وكذا الخبرة المنجزة من طرف الخبير حسن (ب.) ملتمسا الحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين المؤرخ في 01/02/99 بسبب التغييرات المدخلة على المحل بدون إذنه والحكم تبعا لذلك بإخلائه من المحل المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم تأخير وبعد جواب المدعى عليه بكونه أحدث التغييرات المحدثة صدر الحكم القاضي برفض الطلب استأنفه المطلوب فقضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا بفسخ عقد الكراء الرابط بين المستأنف والمستأنف عليه المؤرخ بـ 01/02/99 بشأن المحل المكرى وبإفراغ المستأنف عليه منه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 150 درهم يوميا عند الامتناع، بمقتضى قرارها المطعون فيه.

حيث ينعى الطاعن على القرار في الوسيلة الأولى خرق مقتضيات الفقرة 3 من الفصل 359 ق م م عدم الاختصاص: ذلك أنه يثير هذه الوسيلة ليس كدفع شكلي وإنما طبقا لمقتضيات الفصل 16 ق م م التي تخول للقضاء السلطة التقديرية في إثارة الاختصاص النوعي تلقائيا مادام من النظام العام ويمكن التمسك به لأول مرة أمام المجلس الأعلى وبما أن القرار استند إلى مقتضيات ق ل ع يكون قد جانب الصواب إذ أن العقد المبرم بين الطرفين تم على أساس استعمال المحل المكترى تجاريا وبالتالي تم إبرامه في إطار ظهير 24/05/55 مما يجعل المحكمة التجارية هي المختصة نوعيا للبث في الدعوى مما يعرض القرار للنقض.

لكن حيث إن ما استدل به في الوسيلة يختلط فيه الواقع بالقانون لم يسبق إثارته أمام محكمة الاستئناف وأثير لأول مرة أمام المجلس الأعلى فيبقى غير مقبول.

وينعى عليه في الوسيلة الثانية عدم ارتكازه على أساس قانوني أو انعدام التعليل خرق الفقرة الخامسة من الفصل 359 ق م م. ذلك أنه اقتصر في تعليله على مقتضيات الفصل 230 ق ل ع في حين لم يحدد طبيعة وحجم عدم احترام الطالب لبنود عقد الكراء ومدى حجم الضرر ونوعيته وأثاره ومن هو الطرف المتضرر. فبالرجوع إلى الشروط الخاصة الواردة بعقد الكراء فإنها تنص على أن المكتري لا يحق له إطلاقا أن يغير الأعمدة والقناطر البطونية للعمارة وهذا ما التزم به عند إدخال التحسينات لتزيين المحل حتى يصبح صالحا لما أعد له. وأن ميع تقارير الخبرات المنجزة على المحل تفيد عدم وجود ضرر احتمالي أو حال منها خبرة السيد (ب.) وخبرة محمد (ع.) كما أن معاينة قضائية أكدت أن دعائم البناء لازالت على حالها وأن الحفر الذي قام به الطالب لا يشكل أي خطر فأين يكمن خرق مقتضيات عقد الكراء من قبله وهو السؤال الذي لم يجب عنه القرار ذلك انه ظل ملتزما بجميع الالتزامات المترتبة في حقه عن عقد الكراء والمنصوص عليها بالفصول 663 و692 ق ل ع. وأن ما يؤخذ عليه القرار هو استناده إلى تطبيق القواعد العامة فكان لابد من الاستناد إلى كافة الفصول من ق ل ع المنظمة للكراء وبالأخص الفصل 692 ق ل ع إذ لتحديد نوعية الضرر لابد من إجراء تقنية على البناء إلا أن القرار لم يقم بذلك بل استبعد حتى تقارير الخبرة السابقة الإنجاز على المحل التي تفيد عدم وجود ضرر مما جعله مجانبا للصواب. كما أن مقتضيات الفصل 38 ق ل ع تنطبق على النازلة إ أن المالك بمجرد إبرامه لعقد الكراء ظل يساعده في إدخال تحسينات على البناء بحكم جواره له مما يؤكد موافقته العلنية على ما قام به من تغييرات. ولتوضيح نوعية الإصلاحات التي قام بها بالمحل المكترى فهي حفر بضع سنتيمات من أرض المحل مع تشييد سقف صغير في الأعلى حيث تم وضع مكتب خاص بالمكتري فهل في ذلك ضرر للمالك الذي ظل يساعده على ذلك مما يعد موافقة صريحة منه وبالتالي فإن القرار يبقى غير معلل تعليلا كافيا في اعتماده على عدم حصوله على الإذن الكتابي من المالك والذي اعتبره خرقا للفصل 230 ق ل ع مما يعرضه للنقض.

لكن حيث إن الثابت لقضاة الموضوع من خلال محضر المعاينة المؤرخ في 15/02/99 والذي أفاد فيه العون القضائي وجود تغيير

بداخل الدكان عرضه مترين وطوله 3 أمتار وعمقه ½ متر. وحفر آخر بنفس العمق على يمين الدكان بالقرب من الحفرة الأولى مساحته متر ونصف على متر ونصف تقريبا. وأن المرحاض تم إزالته وإلغائه. ومن خلال الخبرة المأمور بها ابتدائيا المنجزة من طرف الخبير (ع.) التي أفادت إحداث حفر حوالي النصف من مساحة أرضية المحل لإمكانية الوقوف والتحرك تحت السدة ليصبح التفاوت في المستوى بحوالي أربعين سنتمتر. وكلك غضافة حفر للدرج بعرض 50 سنتمتر يصعده عبره إلى فوق السدة. ومن خلال خبرة السيد حسن (ب.) التي أفادت حفر جزء من أرضية الدكان وحدوث تغيير في القنوات الباطنية للواد الحار بعد تغيير موضع المرحاض وتحويل مستوى القنوات المستعملة لتصريف المياه ومن خلال عقد الكراء المبرم بين الطرفين بتاريخ 01/02/99 والذي ينص في بنديه الرابع والخامس على أن لا يجري في الأماكن المؤجرة أي تعديل كان أو إصلاح أو بناء وأن لا ينفذ أشغالا إذا لم تكن للحفظ بدون إذن مقدم ومكتوب من المؤجر. ومن خلال أجوبة وردود الطالب في المرحلتين الابتدائية والاستئنافية والتي يقر فيها بإحداث التغييرات المذكورة. فإن محكمة الاستئناف التي استخلصت من مجمل ذلك أن التغييرات المحدثة متوقفة على موافقة المالك المكري بذلك وفق ما نص عليه عقد الكراء وأن الطالب يكون قد أخل بالتزامه التعاقدي. وباعتبار مقتضيات الفصل 230 ق ل ع الذي ينص « على أن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئيها... » قضت وعن صواب بفسخ عقد الكراء تصديا بعد إلغاء الحكم المستأنف بعد أن ردت دفوع الطالب بكون ما قام به من تغييرات كان بإذن المالك ومساعدته لعدم وجود ما يثبته. مما تكون معه المحكمة خلاف ما يتمسك به الطالب قد اعتمدت تقارير الخبرة المتمسك بها في إثبات التغييرات المحدثة بالمحل ومقتضيات عقد الكراء التي تجد سندها في الفصل 230 ق ل ع والتي تقضي وجود إذن مقدم ومكتوب من طرف المؤجر وتجعل مقتضيات الفصل 38 ق ل ع غير قابلة التطبيق في النازلة ولم تكن في حاجة إلى إجراء خبرة جديدة مما تكون معه المحكمة قد ركزت قرارها على أساس قانوني سليم والوسيلة على غير أساس.

وينعى عليه في الوسيلة الثالثة: خرق قاعدة مسطرية (الفقرة الثانية من الفصل 359 ق م م) ذلك أنه استند في تعليله إلى مقتضيات قانون العقود والالتزامات وخاصة الفصل 230 منه وبالتالي يكون قد صدر في إطار مقتضيات القواعد القانونية العامة في حين أنه بالرجوع إلى معطيات الملف فإن المحل موضوع الإفراغ محلا تجاريا ومخصصا للاستعمال التجاري بمقتضى عقد كتابي مبرم بين الطرفين وبالتالي تبقى مقتضيات ظهير 24/05/55 أولى بالتطبيق كنص خاص بدل القواعد العامة مما يكون معه القرار قد خرق قاعدة قانونية وأضر بمصالحه لما قد يترتب عنه من حرمانه من حقوقه كتاجر. مما يعرضه للنقض.

لكن لما كان الثابت لقضاة الموضوع من خلال وثائق الملف أن عقد الكراء المبرم بين الطرفين كتابي مؤرخ في 13/02/99. وأن دعوى الإفراغ رفعت بتاريخ 28/05/99 حسب تأشيرة كتابة الضبط أي قبل مضي سنتين متتابعتين من إبرامه. وأن المحل المطلوب إفراغه لم يكن حين المطالبة به قد اكتسب طابعا تجاريا أو حرفيا أو صناعيا الذي يعد شرطا من شروط تطبيق ظهير 24/05/55 طبقا لمقتضيات الفصل الخامس منه. فإن محكمة الاستئناف التي سايرت وثائق الملف وردت وعن صواب دفع الطالب بتطبيق مقتضيات ظهير 24/05/55 في النازلة لم تخرق أية قاعدة مسطرية والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب المصاريف.

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: حليمة ابن مالك مقررة وجميلة المدور ومليكة بنديان ولطيفة رضا أعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.