

Bail commercial : Le juge ne peut ignorer les preuves concordantes, telles qu'un contrat et une expertise, qui établissent les transformations des lieux par le preneur (Cass. com. 2011)

Identification			
Ref 51993	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 380
Date de décision 20110317	N° de dossier 2010/2/3/293	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Transformations des lieux loués, Résiliation du bail, Preuve, Obligations du preneur, Motif grave, Modification non autorisée, Force probante des documents, Expertise judiciaire, Congé, Cassation, Bail commercial, Appréciation souveraine des juges du fond	
Base légale		Source	

Résumé en français

Encourt la cassation l'arrêt qui, pour annuler un congé fondé sur des transformations des lieux loués, ignore les documents versés au débat, tel l'acte d'acquisition du droit au bail, et les conclusions d'une expertise judiciaire, qui établissent de manière concordante que le preneur a modifié la configuration des lieux.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء ادعاء المطلوب في النقض عمر (ر.) أنه يكتري من ابراهيم (ب.) المحل المبين بالمقال وأنه توصل منه بانذار بالإفراغ في إطار ظهير 55/5/24 معلل بإحداث تغييرات دون إذن منه وأنه سلك مسطرة الصلح انتهت بعدم نجاحه ويتقدم بمقاله للمنازعة في الانذار طالبا الحكم ببطالته لعدم

جدية السبب وتقدم المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال مضاد أوضح فيه أنه استصدر أمرا بإجراء معاينة أثبتت التغييرات ملتصقا المصادقة على الانذار والحكم على المكتري بإفراغ العين المكراة، وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير عبد العالي (ب.) أصدرت المحكمة حكما برفض الطلب الأصلي، وفي الطلب المضاد بالمصادقة على الانذار المبلغ بتاريخ 2005/8/31 وعلى المكتري بإفراغ المحل ورفض باقي الطلب وألغته محكمة الاستئناف التجارية وقضت من جديد ببطلان الانذار ورفض باقي الطلبات وذلك بقرارها المطلوب نقضه .

حيث يعيب الطاعنون القرار في وسيلتهم مجتمعتين بخرق القانون ونقصان التعليل وعدم الارتكاز على أساس ، ذلك أن المطلوب في النقض اشترى مفتاح المحل ، وعين وجود غرفتين ، كما أن الخبير عين المحل بدون غرف وتوصل الى أن المكتري أحدث فعلا تغييرات به ، إلا أن المحكمة رغم هذه المعطيات تجاهلت الخبرة ولم تتطرق إلى عقد الكراء الذي يلزم طرفيه فجاء قرارها مخالفا للقانون معرضا للنقض .

حيث إنه من غير المنازع فيه أن عقد شراء مفتاح محل المبرم بين الطرفين يشير الى وجود غرفتين وفناء بالمحل، وأن الخبرة الأمور بها ابتدائيا للتأكد من صحة السبب المؤسس عليه الإنذار بالإفراغ والذي ينسب إلى المطلوب في النقض إحداث تغييرات بالمدعى فيه أثبتت عدم وجود الغرفتين اللتين أشار اليهما العقد المذكور وأن المحكمة بتجاهلها للوثائق والمعطيات الثابتة لديها بملف النازلة والتي أفادت أن هناك تغييرات مسست المحل من حيث هندسته بعد شراء.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرة لتبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وعلى المطلوب في النقض الصائر. كما قرر اثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته .