

**Bail commercial : Les
transformations non
substantielles du local ne
constituent pas un motif grave et
légitime de non-renouvellement
(Cass. com. 2021)**

Identification			
Ref 43896	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 135/2
Date de décision 11/03/2021	N° de dossier 2018/2/3/430	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Transformations du local loué, Rejet, Obligations du preneur, Non-renouvellement du bail, Motif grave et légitime, Indemnité d'éviction, Congé, Changements non substantiels, Bail commercial, Appréciation souveraine des juges du fond	
Base légale		Source	

Résumé en français

En application de l'article 11 du Dahir du 24 mai 1955, n'est pas fondé sur un motif grave et légitime le congé donné au preneur d'un bail commercial au motif de transformations apportées au local loué, dès lors qu'il résulte de l'appréciation souveraine des juges du fond, fondée sur des rapports d'expertise, que lesdites transformations ne sont pas substantielles, qu'elles n'affectent ni la structure ni la sécurité de l'immeuble, et qu'elles sont réversibles et nécessaires à l'exercice de l'activité prévue au contrat.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/135، المؤرخ في 2021/03/11، ملف عدد 2018/2/3/430
 بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/1/10 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائهم الأستاذ نور الدين (ر.) والرامي إلى
 نقض القرار رقم 4859 الصادر بتاريخ 2017/10/04 في الملف عدد 2017/8206/1588 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.
 وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها بالملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 1974/9/28 كما وقع تعديله وتتميمه.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2020/12/3.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/2/25.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما فحضر الأستاذ (م.) عن الطاعنين، كما حضر الأستاذ (ص.) عن الشركة المطلوبة. وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السعيد شوكيب أدلى دفاع الطاعنين بملاحظاته الشفوية حول الوسائل المقدمة بمقال النقص، وتقدم دفاع المطلوبة بتعقيبه ملتصقا برفض الطلب. وبعد الاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق. حجت القضية للمدولة.

وبعد المدولة طبقا للقانون :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبة (م. م. ع. ص.) تقدمت بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه انها تكتري من المدعى عليهم المحل اليد تستعمله كمدرسة لتكوين الطلبة في مجال الترويض الطبي، وانها بتاريخ 2016/5/27 توصلت منهم بإنذار بالإفراغ بدعوى انها أدخلت تغييرات على المحل الكائن بعنوانها بدون إذنهم ونظرا لكونها لم تقم بأي تغييرات بالمحل المذكور وأنها تستغله على الحالة التي اكرته عليها دون إحداث أي بناية جديدة ومن دون تغيير لمعامل المحل لأجله تلتزم الحكم بإبطال الإنذار موضوع الطلب مع كل ما يترتب عن ذلك قانونا واحتياطيا تعيين خبير لتقييم الأصل التجاري وتحديد التعويض المستحق عن الإفراغ .

وأدلى المدعى عليهم بمذكرة مقرونة بمقال مقابل أوضحوا فيها بان عقد الكراء يتضمن وصفا دقيقا للمحل التجاري موضوع الطلب وان الوصف المذكور لم يعد له وجود نتيجة التغييرات التي قامت بها المدعية الأصلية ونظرا لكون هذه الأخيرة أحدثت بالمحل المكروى لها تغييرات جوهرية دون إذن مكتوب صادر عنهم وان التغييرات تثبتة بمقتضى محضر أعوان بمقاطعة المعاريف وهو محضر رسمي لا يمكن إثبات ما يخالفه الا عن طريق الزور الفرعي وثابت أيضا بمقتضى الحكم عدد 509 الصادر بتاريخ 2014/2/25 في الملف رقم 2014/2108/184 المؤيد للحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية الزجرية بالدار البيضاء تحت عدد 493 بتاريخ 2014/2/25 القاضي بإدانة المسمى عبد الحليم (ب.) احد الشركاء في الشركة المدعى عليها من اجل بناء جزء من المحارم الخلفية للمحل بضالة كما ان التغييرات ثابتة بتقرير خبرة أنجزه الخبير محمد (ع.) بناء على أمر صادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء، وانه لأجل ما ذكر يلتمسون الحكم بالمصادقة على الإنذار موضوع الطلب المبلغ للمكترية بتاريخ 2016/5/27 وبإفراغها من المحل المدعى فيه هي ومن يقوم مقامها، والحكم بأدائها لهم مبلغ 307220,00 درهم شامل للواجبات الكرائية عن الفترة التي تبتدئ من فاتح ماي 2016 الى متم نونبر 2016 ومستحقات ضريبة النضافة عن سنوات 2012 و2013 و2014 و2015 و2016 وكذا التعويض عن الضرر . وبعد تبادل الأجوبة والردود وإدلاء المدعية الأصلية بطلب يرمي الى الطعن بالزور الفرعي في محضر المعاينة المنجز من طرف العون التقني خالد (ص.) عدد 2013/115 وصورة التقرير التقني المؤرخ في 2010/9/14 في شان المحضر عدد 115 بتاريخ 2013/9/7 وصورة محضر تنفيذ بالهدم المؤسس على المحضر المزور عدد 115 واستيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم القاضي برفض طلب الزور الفرعي وبعد قبول طلب أداء واجبات ضريبة النضافة وفي الطلب الأصلي ببطلان الإنذار موضوع الطلب وفي الطلب المضاد بأداء المدعى عليها فرعيا للمدعين مبلغ 140000,00 درهم الذي يمثل مجموع الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح ماي 2016 الى متم نونبر 2016 ورفض طلب التعويض عن الضرر استأنفه ورثة التهامي (ل.) استئنافا أصليا واستأنفته المحكوم عليها استئنافا فرعيا فأصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها القاضي بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله بالحكم على المستأنف عليها أصليا بأدائها للمستأنفين مبلغ 207473,00 درهم الذي يمثل واجبات الكراء عن المدة من فاتح يناير 2017 الى غاية متم يوليوز 2017 وواجبات النضافة عن سنة 2014 الى غاية سنة 2016 وبرد الاستئناف الفرعي، وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلتين مجتمعتين :

حيث ينعى الطاعنون على القرار المطعون فيه خرق الفصل 11 من ظهير 1955/5/24 والفصل 230 من ق ل ع وعدم ارتكازه على أساس بدعوى أن المحكمة المصدرة له أتت بتعليل أقرت فيه أن المطلوبة أحدثت تغييرات في المحل المكروى لها دون أن تدلي بأنها تتوفر على موافقة أو ترخيص من المالكين يخولها إحداث تلك التغييرات والحال أن ما قامت به المطلوبة فيه خرق لعقد الكراء الرابط

بينهما والذي لا يخول لها القيام بأي تغييرات في العين المكراة، والمحكمة بتوجيهها المذكور تكون قد خرقت عقد الكراء الرابط بين الطرفين وخرقت بذلك مقتضيات الفصل 230 من ق ل ع . كما أن محكمة الاستئناف اعتبرت التغييرات الموجبة للإفراغ هي تلك التغييرات المضرة بالعين المكراة والتي تشكل خطرا على سلامتها مانحة بذلك الحق للمكترية العبت بالملك المذكور بدعوى أن ما تم إنجازه من بنايات لا يضر بالمحل دون أن تبرز من أين استقت هذه القاعدة أو سندها في ذلك خاصة أن من الالتزامات التي تقع على عاتق المكتري الحفاظ على العين المكراة وإرجاعها لمالكها طبقا للحالة التي كانت عليها، إضافة إلى ما ذكر فإن مقتضيات المادة 11 من ظهير 1955/5/24 تنص على أنه للمكري أن يرفض تجديد عقد الكراء دون إلزامه بأداء أي تعويض إذا أتى بحجة تشهد ضد المكتري بأن هناك سببا خطيرا ومشروعا، والطاعنون وإقرار المحكمة أتوا بحجة تشهد على قيام المطلوبة بإحداث تغييرات في العين المكراة لها دون أن يكون مأذونا لها بذلك من طرفهم والقرار المطعون فيه الذي اعتبر أن ما قامت به المطلوبة لا يخول الإفراغ يكون خارقا للفصل 230 من ق ل ع والفصل 11 من ظهير 1955/5/24 وناقض التعليل. كما أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه أتت بتعليل آخر اعتبرت فيه أن البنائيات المحدثه من طرف المطلوبة غير جوهرية دون أن تبرز في تعليلها المذكور ما هي التغييرات الجوهرية والتغييرات الخفيفة حتى تتمكن محكمة النقض من بسط رقابتها على تعليلها المشار اليه فإذا كانت البنائيات التي حددها القرار نفسه في تعليلاته المتمثلة في بناء مساحة الرجوع التي توجد على العقار وتغطية الغناء بالخرسانة المسلحة بالجهة الخلفية للعقار وبناء مرحاض على الواجهة الجانبية للعقار على مساحة الرجوع والتي قامت بها المطلوبة غير جوهرية فما هي ياترى البنائيات التي يمكن وصفها بالجوهرية؟ كذلك فإن المحكمة اعتبرت أن نشاط المؤسسة التعليمية يقتضي إحداث تغييرات، والحال أن المطلوبة سبق لها أن عاينت المحل موضوع عقد الكراء وقبلته على الحالة التي كان عليها والتزمت بعدم ادخال تغييرات عليه، والمحكمة التي اعتبرت أن مجرد نشاط المطلوبة يسمح لها بإدخال تغييرات على المحل المكري لها يكون تعليلها فاسدا، لأن التغييرات المحدثه به هي تغييرات ضارة به وأن إحداث بناءات به دون ترخيص وغير موجودة بالتصميم الأصلي من شأنه أن يشكل عائقا وقت بيع العقار خصوصا أن قوانين المحافظة العقارية والتعمير أصبحت تشترط محاضر معاينة طبوغرافية غير قابلة للتغيير أثناء تفويت العقارات كيفما كان نوعها مما يجعل مطابقتها من جديد يكبد الطاعنين مصاريف مفروضة من طرف الوكالة العامة للحفاظ العقاري وفي ذلك ضرر مادي للطاعنين ناهيك على أن التغييرات الجوهرية المحدثه من طرف المطلوبة قد مست بجمالية ورونق البناية وألحقت أضرارا معنوية بليغة بنفوس مالكيها، وأن قول المحكمة بأن تلك التغييرات قابلة للتفكيك غير مستساغ واقعا وقانونا لما قد يشكل ذلك من خطر على البناية ككل، وأن المحكمة التي نفت وجود الضرر يكون قرارها غير مؤسس ويتعين نقضه.

لكن حيث إن التغييرات المستوجبة للإفراغ بدون تعويض هي التغييرات التي تمس بدعامات البناء وبأساسه والتي من شأنها التأثير على سلامة المحل المكري أو الرفع من تحملاته. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ثبت لها من وثائق الملف ومن الخبرات المدلى بها أن الأمر يتعلق ببناء مساحة الرجوع التي توجد على واجهة العقار و بتغطية الفناء بالخرسانة المسلحة بالجهة الخلفية للعقار وبنناء مرحاض على الواجهة الجانبية للعقار على مساحة الرجوع غير أن الوثائق المذكورة لم تبين باللموس أن الأشغال المحدثه قد أدت فعلا إلى تضرر المحل أو أن الإضافات المذكورة شكلت خطرا على سلامة العقار موضوع النزاع وأن تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير (ي.) في إطار الملف عدد 11/15/5661 أكد أنه لم يتم العثور على أي بناءات محدثة بالمحل ولا وجود لأي تغييرات جوهرية في بناء المدرسة، وأن الخبرة المنجزة من طرف الخبيرة فتيحة (ش.) في إطار الملف الجنحي عدد 2015/8201/1555 أكدت بدورها عدم وجود أي بناءات محدثة مقارنة مع أقدمية البناء وأنه تمت فقط بالبناية عملية التزيين، واعتبرت المحكمة بناء على ما ذكر أن التغييرات المحدثه ليست بتغييرات جوهرية ولم تلحق بالطاعنين وبعقارهما أي ضرر وأن الأمر لا يدعو أن يكون مجرد إضافات فقط يمكن إزالتها وتفكيكها وهو أمر يطابق واقع الملف ووثائقه كما كان معروضا عليها بما فيها عقد الكراء الرابط بين الطرفين والذي أشير في فقرته الرابعة الى الترخيص للمكترية بإحداث التغييرات مع التزامها بإرجاع الحالة بالنظر لطبيعة نشاط المؤسسة التعليمية وهي بذلك تكون قد استعملت سلطتها في تقدير الحجج المعروضة عليها مستخلصة من مجمل ذلك أن ما تم إحداثه إنما يدخل في إطار استغلال المحل وفق ما أعد له وليس بتغييرات جوهرية التي تغير معالمه أو تؤثر على سلامة بنائه وأساساته وعللت قرارها بما يكفي لتبريره ولم تخرق في ذلك المقتضيات المحتج بها وكان ما استدل به الطاعنون على غير أساس ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبين الصائر.