

**Bail commercial - Licence
d'exploitation - L'impossibilité
pour le preneur d'obtenir
l'autorisation administrative
d'exercer son activité ne
constitue pas un manquement du
bailleur à son obligation de
délivrance (Cass. com. 2015)**

Identification			
Ref 53109	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 244/2
Date de décision 20150409	N° de dossier 2013/2/3/1639	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet, Paiement du loyer, Obligations du preneur, Obligations du bailleur, Obligation de délivrance, Licence d'exploitation, Jouissance paisible, Destination des lieux, Bail commercial, Autorisation administrative	
Base légale		Source	

Résumé en français

Ayant relevé qu'un contrat de bail commercial, stipulant une destination commerciale des lieux, ne mettait pas à la charge du bailleur l'obtention de la licence d'exploitation, une cour d'appel en déduit exactement que cette autorisation administrative, qui revêt un caractère personnel, incombe au seul preneur. Par conséquent, l'impossibilité pour ce dernier d'obtenir ladite licence ne caractérise pas un manquement du bailleur à son obligation de délivrance conforme et ne le dispense pas de son obligation de payer les loyers.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه عدد 13/2625 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/2/15 في الملف عدد 12/5302 ادعاء الطاعنة السيدة زهرة (ح). أنها بلغت بالأمر الصادر بعدم نجاح الصلح بتاريخ 2013/05/09

على إثر الإنذار الذي توصلت به في إطار الفصل السادس من ظهير 55/5/24 وأنها تتقدم بمقالها من أجل المنازعة في أسباب الإنذار على اعتبار أنها تعاقبت مع المطلوبة في النقض السيدة بدر الزين (ح.) من أجل ممارسة نشاطها التجاري المتمثل في إعداد المأكولات الخفيفة، ولما أرادت تحويل الرخصة في اسمها فوجئت بكون المحل لا يدخل ضمن المحلات التجارية المسموح لها بممارسة هذا النشاط فتعذر عليها بذلك استغلال المحل فيما أعد له، والتمست الحكم ببطان الإنذار واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق في حالة إفراغها، وبعد جواب المدعى عليها وتقديمها لمقال مضاد موضحة امتناع المكترية عن أداء واجبات الكراء مند ماي 2011 وواجبات النظافة مند 10/02/24 ، والتمست الحكم عليها بأداء مبلغ 94.200 درهم كراء المدة الى غاية ماي 2012 ووجب النظافة عن المدة من 10/2/24 الى متم ماي 2012 مع تعويض عن التماطل في مبلغ 10.000 درهم ويفسخ العلاقة الكرائية وإفراغ المحل المكترى ، وبعد انتهاء الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكما برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المضاد الحكم على المكترية بأداء مبلغ 78000 درهم كراء المدة المطالب بها من حساب 6000 درهم في الشهر ومبلغ 16.200 درهم نظافة نفس المدة ومبلغ 5000 درهم كتعويض عن التماطل وإفراغ المحل المكترى الكائن ب(...)، استأنفته المحكوم عليها وتقدمت بمذكرة مع الطعن بالزور الفرعي في المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي السيد محمد (أ.) المحرر بتاريخ 12/6/21، وبعد جواب المستأنف عليها وتقديمها لمقال إضافي قضت محكمة الاستئناف التجارية بعدم قبول الطعن بالزور الفرعي وأيدت الحكم المستأنف وحكمت وفق الطلب الإضافي ، وذلك بقرارها المطلوب نقضه.

جهة أخرى ان المكري ملزم بتسليم الشيء المكترى وضمان الانتفاع به وحيازته بلا معارض عملا بمقتضيات الفصول 635 و 643 و 644 من ق ل ع وأن الطاعنة أكدت أنها لم تستغل المحل فيما أعد له إذ ووجهت بعدم إمكانية استغلال المحل تجاريا ومادام أنها قد أرجعت المفاتيح لصاحبه فإن هذا الأخير يبقى غير مستحق للواجبات الكرائية التي تؤدي مقابل الانتفاع من الشيء المكترى، وبناء على ذلك فإن القرار الذي لم يناقش مدى قيام حالة التدليس من عدمها صدر مجانباً للصواب لذا يتعين نقضه.

لكن حيث إن المحكمة عللت قرارها بما يلي < الشيء الذي يؤكد على أنه ليس هناك أي تدليس تدعيه الطاعنة بما أن المحل كان معدا قبل تاريخ إبرام عقد الكراء معها في نشاط تجاري وهو عبارة عن محلبة ومأكولات خفيفة وهو ما لا يتعارض مع ما جاء في مضمون الشهادة الإدارية المدلى بها من طرف المكترية والتي يستفاد منها أن المحل كان يستغل (كصنك) وأنه مغلق مند ماي 2012 بمعنى أن المكترية كانت تستغل المحل بما ان عقد الكراء مؤرخ في 11/9/24 وأن الشهادة الإدارية المؤرخة في 12/7/18 أثبتت أن الإغلاق تم بهذا التاريخ أي بعد مرور أكثر من ثمانية أشهر عن تاريخ إبرام عقد الكراء والوثيقتين المشار اليهما أعلاه صادرتين عن مؤسستين تابعتين للدولة أي أنهما وثائق رسمية لا يطعن فيها إلا بالزور بالإضافة الى أن الطاعنة تقر في مقالها الاستئنافي بأنها أغلقت المحل بعد أن تعذر عليها الحصول على الرخصة وبذلك تكون حالة الإغلاق قائمة بسبب المكترية وليس المستأنف عليها، كما أن الطاعنة أدلت بمحضر عرض مفاتيح المحل موضوع النزاع مؤرخ في 13/2/5 جاء فيه أن المكترية تسلمت المفاتيح بهذا التاريخ أي بعد مرور أكثر من سنة ونصف تقريبا عن تاريخ إبرام عقد الكراء وبذلك تكون ملزمة بأداء واجبات الكراء المتخلدة بذمتها >> وهي بهذه العلة غير المنتقدة تكون قد ردت دفع الطاعنة بما يعتبر جوابا كافيا ومبررا لما انتهت اليه بصرف النظر عن العلة المنتقدة والتي جاء فيها أن الطاعنة لم تتقدم بطلب ابطال عقد الكراء والتي يستقيم القرار بدونها ويكون ما استدلت به في الوسيلة غير جدير بالاعتبار.