

**Bail commercial :  
L'interprétation de la clause de  
destination claire et précise  
s'impose au juge (Cass. com.  
2019)**

Identification			
<b>Ref</b> 46105	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 471/2
<b>Date de décision</b> 20191003	<b>N° de dossier</b> 2017/2/3/2118	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Résiliation, Obligations du preneur, Interprétation du contrat, Force obligatoire du contrat, Contrat de bail, Contradiction de motifs, Clause de destination, Clause claire et précise, Changement d'activité, Cassation, Bail commercial	
<b>Base légale</b> Article(s) : 461 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Il résulte de l'article 461 du Dahir des obligations et des contrats que lorsque les termes d'un acte sont clairs et explicites, il n'y a pas lieu de rechercher la volonté de ses auteurs. Par conséquent, encourt la cassation pour défaut de base légale et contradiction de motifs, l'arrêt qui, pour écarter un changement d'activité prohibé par le bail, se fonde sur des motifs contradictoires et dénature les clauses claires et précises du contrat relatives à la destination des lieux loués.

## Texte intégral

محكمة النقض - الغرفة التجارية - بتاريخ 2019/10/03 - القرار عدد 2/471 - ملف عدد 2017/2/3/2118

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2017/10/19 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ أحمد (ب.) والرامي إلى نقض القرار رقم 4090 الصادر بتاريخ 2017/07/12 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2017/8206/2591.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974 .

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2019/9/19.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2019/10/03.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشارية المقررة السيدة خديجة البابين والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب عبد الحميد (ب.) كان قد تقدم بمقال رام إلى إبطال الإنذار الموجه له من قبل الطالب موحى (ن.) من أجل إفراغ المحل الذي يكتريه والذي تقدم بدوره بطلب مضاد رام إلى إفراغه من محل النزاع فصدر حكم بتاريخ 2016/7/11 تحت عدد 6731 قضى ببطان الإنذار المبلغ للمدعي الأصلي بتاريخ 2016/1/13 ورفض الطلب المضاد حيث استأنف الطالب الحكم المذكور وألغته محكمة الاستئناف التجارية وقضت من جديد برفض الطلب الأصلي وفي المضاد بالمصادقة على الإنذار المذكور وإفراغ المطلوب بمقتضى القرار عدد 6281 بتاريخ 2016/11/15 في الملف عدد 2016/8206/4555 فتعرض عليه المطلوب عبد الحميد (ب.) وألغته محكمة الاستئناف التجارية وحكمت من جديد بتأييد الحكم الابتدائي المستأنف وذلك بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث أن من جملة ما يعيب به الطاعن القرار في الوسيلة الثانية نقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك أنه اعتمد < وهو تعليل يبدو غريبا أن تعتبر المحكمة جهاز الهاتف الثابت على الجدار كسلعة إلكترونية معروضة للبيع ذلك أن هذا الجهاز هو لإجراء المكالمات من قبل العموم وليس سلعة إلكترونية معروضة للبيع، وأضاف القرار < وأنه يبدو أن القرار أول بنود العقد حتى يغير إرادة الطالب والحال أن القضاء عند تفسيره لبنود العقد فإن الأصل هو تحديد اتجاه إرادة الطرفين وأنه لو كان الأمر كذلك لما تم التنصيص في العقد على تخصيص نوع النشاط التجاري المتمثل في بيع الأجهزة الإلكترونية وبالتالي لا يمكن الدخول في نواياه ومعرفة ما إذا كان سيرفض إبرام العقد في حالة الاتفاق على نشاط آخر مع أن القرار المطعون فيه يؤكد وجود اتفاق بينهما حول نوعية النشاط التجاري وفي نفس الوقت يتناقض مع نفسه بالقول أن المطلوب لم يلتزم بالنشاط المحدد فيه مما يؤكد نقصان التعليل الذي يوازي انعدامه.

حيث انه بمقتضى الفصل 461 من ق ل ع فإنه اذا كانت ألفاظ العقد صريحة امتنع البحث عن قصد صاحبها، والثابت من العقد الرابط بين الطرفين بشأن محل النزاع أنه أشار في بنده الخامس أن المكثري سيستغل المحل التجاري في بيع الأجهزة الإلكترونية وأن المالك وافق على ذلك أي أن النشاط المتفق عليه بين طرفي العقد هو بيع الأجهزة الإلكترونية وأن الإنذار الموجه للمطلوب باعتباره المكثري تضمن رغبة الطاعن في استرجاع المحل موضوع النزاع لقيام المطلوب بتغيير النشاط المتفق عليه عقدا وهو من بيع الأجهزة الإلكترونية الى بيع الألبسة والأحذية والإكسسوارات ، وأن المحكمة مصدررة القرار المطعون فيه التي ثبت لها ما ذكر استنتجت من وجود هاتف ثابت بجدار المحل عدم حذف المطلوب للنشاط المتفق عليه لتعود للقول بأن المطلوب لم يلتزم في عقد الكراء بالنشاط المنصوص عليه فيه ولم يلتزم بنشاط معين وإنما اقترح مزاولة بيع الأجهزة الإلكترونية والمكثري ( الطاعن ) وافق على ذلك إضافة الى عدم حصول الضرر جراء ذلك للمكثري مع أن الأمر يتعلق بتطابق إرادتين على العقد بشروطه وحتى وإن التزم المكثري بممارسة نوع من النشاط فإن ذلك يلزمه تجاه المكثري وأن شروط العقد واضحة لا تحتاج الى تأويل فكان ما نعاه الطاعن واردا على القرار يستوجب

نقضه.

وحيث ان حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبت فيها بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر .

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له ، اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.