

**Bail commercial : L'occupation  
par le preneur du passage  
commun prévu au contrat justifie  
son éviction de la totalité des  
lieux loués (Cass. com. 2013)**

Identification			
<b>Ref</b> 52660	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 367/2
<b>Date de décision</b> 20130606	<b>N° de dossier</b> 1151-3-2-2012	<b>Type de décision</b> Arru00eat	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Rejet, Procès-verbal de constat, Preuve, Pouvoir souverain des juges du fond, Passage commun, Occupation illicite, Obligations du preneur, Mesures d'instruction, Expertise judiciaire, Eviction, Destination des lieux, Clause du bail, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

Une cour d'appel, qui constate souverainement, sur la base d'un procès-verbal de constat et d'un rapport d'expertise, que le preneur occupe la partie des lieux loués contractuellement destinée à un passage et entrave ainsi l'accès au reste du bien, en déduit à bon droit que ce manquement justifie son éviction de la totalité des lieux. N'est pas tenue d'ordonner une nouvelle mesure d'instruction la juridiction du fond qui s'estime suffisamment éclairée par les éléments versés aux débats.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن المطلوبين تقدماً بمقال الى المحكمة التجارية بالرباط عرضا فيه انه سبق لمورثهما أن ارتبط مع بن ادريس (ب.) بعقد الكراء مؤرخ في سنة 1971 بموجبه اكرى منه البقعة الأرضية رقم 15 على أن يتم تخصيص الثلث

منها للممر و الثلثين لممارسة نشاطه . واسس بالمحل اصلا تجاريا وتوفي المكري فحل محله ورثته في عقد الكراء الذين عمدوا الى اغلاق الثلث المخصص للممر وسمحوا لأطراف اجنبية باستغلاله وهم محمد (م.) و الحاج (ح.) بن عبد الله صاحب شركة (ع.أ.) للرخام ؛ مما حرمهم من الولوج الى المحل . و التمسوا الحكم بإفراغهم من المحل رقم 15 . وبعد جواب المدعى عليهم قضت المحكمة التجارية بإفراغهم ومن يقوم مقامهم أو بإذنتهم من المحل التجاري الكائن بالرقم (...). بحكم أيدته محكمة الاستئناف التجارية بعلة مفادها: { } ... أن الثابت من عقد الكراء ان الثلث الذي خصص ممرًا تابعًا للثلثين ويشكلان معا البقعة الأرضية المكراة رقم 15 ، وان محضر المعاينة المنجز بتاريخ 22-4-2010 اثبت عدم وجود أي ممر يطل على شارع الفضيلة ولا أي ممر خاص يستعمل من قبل من يوجد في الرقم 15 ؛ وأن الخبير احمد (ي.) عند انتقاله لمكان النزاع تبين له أن العقار المذكور ليس له مدخل من الجهة المسموح بها في عقد الكراء وكذا التصميم و بان مدخل العقار الذي يوجد على شارع الفضيلة يشغل معملا للرخام ... وان المستأنفين لم ينفوا عدم وجودهم في الثلث المخصص ممرًا للولوج الى الثلثين وان ادعاءهم بان الممر الثلثين موجود يفنده محضر المعاينة وتقرير الخبرة ، وهم بذلك مجتلون للممر الذي هو جزء رصد لخدمة الثلثين بمقتضى العقد . والمحكمة مصدرة الحكم المستأنف لما اعتبرت قيام حالة الاحتلال للممر وقضت على المستأنفين بالإفراغ لم تخرق في ذلك أي مقتضى قانوني كما لا وجود لأي تضارب مما قضى به لما هو وارد بالعقد و الدعوى ... لأن الممر المحتل جزء من العقار المكترى وان الحكم بالإفراغ لا يتعارض مع مضمون عقد الكراء ... لان القول بالإفراغ أو الحكم به أو اعتماد عقد المستأنف عليهم ليس في ذلك اي تضارب او تناقض لان الأمر كله يتعلق بالبقعة رقم 15 كيفما كان الجزء المتعلق بها محور النزاع ... } . وهو القرار المطلوب نقضه .

حيث يعيب الطالبون القرار في وسيلتهم الفريدة بفرعها " بالقصور" في البيانات الاساسية و بالتناقض في الحيثيات و بخرق الاجراءات الأساسية للمسطرة المتخذ من خرق الفصول 3-50-32 من ق م م : ذلك أن العارضين سبق لهم ان شرحوا وضعية العقار بأكمله و الثلث المحدد في العقد معززين ذلك بأحكام . وهي احكام يجب تنفيذها باعتبارها نهائية وعلى المتضرر اللجوء الى مسطرة التنفيذ باعتبار أنها كلها تنص على الثلث المخصص لممر سكني المطلوبين و ليس البقعة الارضية بأكملها , والمحكمة اکتفت بمناقشة ما لم يطلب منها وهو الثلث بدل البقعة الأرضية مستدلين بأحكام ومحاضر تنفيذ وخبرات تؤكد أن الممر موجود و يطل على نفس الشارع ولا علاقة للطاعنين ببناء حائط او حاجز يمنع المطلوبين من الوصول الى مقر سكناهم. كما أن المطلوبين تقدموا بطلب الوقوف على عين المكان أو اجراء خبرة والمحكمة كان عليها على الأقل اجراء خبرة الا انها تصرفت في القضية على نحو مخالف للفصلين 3 و32 وما يليه من ق م م واضطربت في التعليل سواء من حيث خرق الفصلين المذكورين او الفصل 50 من نفس القانون الذي يوجب الاشارة الى الاسم الشخصي والعائلي بدل اللقب والاكْتفاء بالاسم الشخصي وان (الحاج ح.) بن عبد الله (ليس (الحاج ح.)) وأن عدم احترام المحكمة الفصل 3 من ق م م الذي يوجب على المحكمة البت في الطلب المقدم كما ورد في مقدمي ( هكذا) الدعوى المعنون بفتح الممر المخصص بالعقد وهو الثلث بدل البقعة بأكملها البالغ مساحتها 600 مترا مربعا والذي تعتمره اطراف أخرى موجودة بنفس البقعة والقرار بذلك لم يعلل تعليلا كافيا سواء في القصور في البيانات الأساسية او خرق الاجراءات المسطرية. كما انه خرق مقتضيات الفصل 50 ق م م وذلك بعدم تضمين ممثل شركة (ع.أ.) أو صاحبها ضدا على الفصل 32 ق م م فقرة 3 وكل ذلك يعرضه للنقض طبقا للفصل 345 ق م م ...

لكن ، حيث أن محكمة الاستئناف مصدرة القرار المطعون فيه عللت قرارها "بان الثابت من عقد الكراء أن الثلث الذي خصص ممرًا تابع للثلثين ويشكلان معا البقعة الارضية المكراة رقم الكراء وكذا التصميم و بأن مدخل العقار الذي يوجد على شارع الفضيلة يشغل معملا للرخام ... وان المستأنفين لم ينفوا عدم وجودهم في الثلث المخصص ممرًا للولوج الى الثلثين وان ادعاءهم بان الممر للثلثين موجود يفنده الثابت من محضر المعاينة وتقرير الخبرة .... " اعتبرت عن صواب ان ما بيد الطالبين من سند يتعلق بالغير ولا يخص المطلوبين كما أن الطالبين لا ينفون تواجدهم بالممر الذي رصد لخدمة الثلثين بمقتضى العقد. وما أثاره الطالبون من وجود أحكام سابقة تهم الثلث المتنازع فيه يبقى غير منتج طالما لم تشملهم تلك الأحكام؛ فناقشت ما أثير بشأن ثلث العقار ومدى مشروعية تواجد الطالبين به على ضوء عقد الكراء المستدل به من طرف المطلوبين . ولم تكن ملزمة بإجراء بحث أو خبرة طالما كونت قناعتها مما عرض عليها فلم تخرق الفصلين 3 و 32 ق م م المحتج بهما. وضمنت ديباجة القرار المطعون فيه اسم "الحاج (ح.)" سايرت ما ضمنه المستأنفون(الطالبين النقض الحاليين ) بمقالهم الاستثنائي من بيان هويتهم خاصة وان مقال النقض الحالي قدم ايضا باسم "الحاج (ح.)"

كأحد طالبي النقض، فلم تخرق أياً من الفصول المحتج بها وركزت قرارها، وما بالوسيلة بجميع فروعها مردود./.  
لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالبين الصائر .