

Bail commercial : l'usage par le preneur de parties non comprises dans le contrat constitue une voie de fait justifiant la remise en état (Cass. com. 2020)

Identification			
Ref 45261	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 288/1
Date de décision 20200716	N° de dossier 2019/1/3/596	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Usage non contractuel, Troubles anormaux de voisinage, Remise en état des lieux, Rejet, Préjudice, Parties Communes, Obligations du preneur, Interprétation du contrat, Force obligatoire du contrat, Étendue de la chose louée, Empiètement, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 230 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Ayant souverainement constaté, par une interprétation des clauses claires et précises du contrat de bail commercial, que celui-ci ne portait que sur les locaux expressément désignés et non sur une cour adjacente ou sur une porte intérieure donnant accès aux parties communes de l'immeuble, une cour d'appel en déduit à bon droit que l'utilisation de ces espaces par le preneur constitue un empiètement sur les droits du bailleur. Justifie ainsi légalement sa décision la cour d'appel qui, retenant le préjudice causé aux habitants en termes de tranquillité et de sécurité, ordonne la remise des lieux en leur état initial par la démolition des constructions non autorisées et la condamnation de la porte, en application du principe de la force obligatoire du contrat.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية القسم الأول، القرار عدد 1/288، المؤرخ في 2020/07/16، ملف تجاري عدد 2019/1/3/596

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 4 فبراير 2019 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ سمير (ط.) والرامي إلى نقض القرار رقم 4832 الصادر بتاريخ 2018/10/29 في الملف 2018/8232/1217 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 2020/03/09 من طرف نائب المطلوب الأستاذ حسن (ح.) والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2020/6/18

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2020/7/16

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد كرام والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد بناني.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه ان المطلوب احمد (ج.) تقدم بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه انه اكرى للمدعى عليها - الطالبة - محلا تجاريا يشمل ستارين بالطابق الأرضي بسومة كرائية قدرها 5000 درهما استغلته المدعى عليها كمخبرة إلا انها منذ مزاولتها لنشاطها المذكور تمادت في اعمال غير قانونية وخروقات أضرت بمصالحه لكونه يشغل المحل السكني فوق المحل التجاري اذ تقوم بإحداث الضوضاء بسبب اشتغال الآلات بالليل كما قامت بإحداث كاميرات في فناء المحل متجهة صوب مسكنه وأخرى في درج العمارة وهو الثابت بموجب محضر المعاينة المنجز من المفوض القضائي عبد العزيز (ن.) الذي عين تواجد الكاميرات وتواجد مدخنة وتسرب المياه منها مع ضوضاء داخل المطبخ صادر عن محرك المدخنة وحرارة شديدة داخل الشقة التي يعتمرها مع انبعاث روائح كريهة واغلاق النافذة المتواجدة بغرفة النوم كما عين وجود فناء به مرحاض بالطابق الأول ، وانه انتدب مفوضا قضائيا اخر لإجراء معاينة أخرى الا ان المدعى عليها منعتة من ذلك خالصا الى انه اضطر نتيجة للأضرار المذكورة الى مغادرة مسكنه واكرى مسكنا اخر ملتصقا بالحكم على المدعى عليها بإرجاع الحالة الى ما كانت عليه من اغلاق الباب الداخلي الذي يفتح من العمارة الى المخبرة والمخالف للتصميم مع هدم البناء الذي تم بفسحة العمارة بدون وجه حق وتسبب في اغلاق نوافذ غرفة النوم ، وإزالة الكاميرات التي وضعت بصفة عشوائية في فسحة العمارة وفي درج العمارة وإصلاح او تحديد المحركات لمنع الروائح الكريهة من الانبعاث الكل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهما عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ والحكم عليها بأدائها له تعويضا عن الاضرار اللاحقة به قدره 30.000 درهما واحتياطيا اجراء خبرة لتقييم الضرر اللاحق به والاكراه البدني في الأقصى.

وبعد الجواب وتمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكمها القاضي بإزالة المدعى عليها للكاميرات المتواجدة بدرج العمارة وبفناء الطابق الأرضي للمحل الكائن ب (...) وبإصلاح المدخنة المتواجدة بنفس المحل المارة بمحاداة شقة المدعى والكل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهما عن كل يوم تأخير عن التنفيذ من تاريخ الامتناع مع أداء المدعى عليها لفائدة المدعى تعويضا قدره

10.000 درهما مع رفض الباقي. استأنفه المدعي استئنافا أصليا واستأنفته المدعى عليها استئنافا فرعيا وبعد اجراء خبرة قضت محكمة الاستئناف التجارية باعتبار الاستئناف الأصلي جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب اغلاق الباب الداخلي وإزالة البناء بفسحة الطابق الأول والحكم من جديد بإرجاع الحالة الى ما كانت عليه من اغلاق الباب الداخلي الذي يفتح من العمارة الى المخبزة والحكم بإزالة البناء الذي تم بفسحة الطابق الأول وتأييده في الباقي بموجب قرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الأولى بفرعيها:

حيث تنعى الطاعنة على القرار الخرق الجوهري للقانون - الفصول 92، 230، 231 من قانون الالتزامات والعقود بدعوى أن المحكمة بقضائها بإغلاق الباب الداخلي للمخبزة وإزالة البناء الذي تم بفسحة الطابق الأول إنما تكون خرقت الفصل 92 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص على انه " لا يحق للجيران أن يطلبوا إزالة الأضرار الناشئة عن الالتزامات العادية للجوار" ، والحال أنها لم تبحث فيما إذا كان الباب الداخلي أو مدخنة المخبزة يشكل ضررا ناشئا عن الالتزامات العادية للجوار.

كما خرقت في ذلك الفصيلين 230 و 231 من قانون الالتزامات والعقود لكون المكري بموجب العقد رخص للطالبة بإجراء جميع الإصلاحات الخاصة بالمدخنة ، والمحكمة لما لم تراع ما ذكر يكون قرارها خارقا للمقتضيات أعلاه وتعين نقضه.

لكن حيث نص الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود على أن " الالتزامات المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة الى منشئها " والمحكمة المعروض عليها النزاع لما ثبت لها من بنود عقد الكراء الرابط بين الطالبة والمطلوب انه انصب على محل تجاري من ستارين دون غيره واعتبرت قيام الطاعنة باستغلال الفسحة الكائنة بالطابق الأول والتي لم تكن من مشتملات عقد الكراء المذكور خروجاً عن العقد وتعديا الحق الضرر بالمطلوب وجب رفعه وربت على ذلك إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بتعليل جاء فيه " ان عقد الكراء الرابط بين الطرفين ينص في فصله الأول ان الطاعن اكرى للمستأنف عليها محلا تجاريا يشمل ستارين (DEUX RIDEAUX) يقع بالطابق الأرضي من العمارة الكائنة بالرقم (...) ومؤداه أن العقد المذكور انصب على الستارين الموجودين بالطابق الأرضي فقط دون ان يتعديان الى الفسحة الموجودة بالطابق الأول والتي لم يتم الاتفاق بشأنها بين الطرفين في العقد الرابط بينهما والتي جاءت ألفاظه صريحة وبذلك فان قيام المستأنف عليها باستغلال الفسحة الكائنة بالطابق الأول والمرحاض الموجود بها وعلى فرض وجودهما أثناء ابرام العقد كما تدعي وفي غياب أي اتفاق بشأنهما بين الطرفين، يشكل اعتداء من طرفها على حقوق الغير الحق ضررا بالطاعن ويتعين رفعه " وبخصوص الباب الداخلي فقد أتت بشأنه بتعليل جاء فيه " انه بخصوص الباب الداخلي الذي يفتح من العمارة إلى المخبزة الموجود بداخل العمارة التي تتوفر على باب رئيسي مستقل عن المخبزة كما هو ثابت من محضر المعاينة المؤرخ في 2017/8/8 المنجز من طرف المفوض القضائي عبد العزيز (ن.) فانه فضلا عن ان استغلال الباب المذكور لم تتم الإشارة اليه في العقد الرابط بين الطرفين وان العمارة تتوفر على باب رئيسي خاص بها فان من شأن استغلال الباب الداخلي الموجود بمدخلها من طرف المستأنف عليها الحاق ضرر بسكانها لما فيه من مساس بحرمة مسكنهم وأغلاق راحتهم بدخول وخروج العمال من الباب المذكور وكذا ادخال السلع وما يترتب عن ذلك من ضوضاء ويشكل خطرا على امنهم وسلامتهم مما يكون معه الحكم المستأنف قد جانب الصواب فيما قضى به من رفض الطلب بخصوص الباب السالف الذكر ويتعين إلغاؤه والحكم من جديد بالاستجابة للطلب بشأنه " ، كما أن المحكمة ردت تمسك الطالبة بمقتضيات الفصل 91 من قانون الالتزامات والعقود بخصوص المدخنة بتعليل جاء فيه " ... وما دامت المدخنة التي تمر بمحاذاة نافذة المستأنف عليه تتسرب منها مياه وروائح كريهة نتيجة عدم العناية هو ثابت من محضر المعاينة الملف به في الملف تبقى منازعتها المثارة أعلاه في غير محلها " والمحكمة بتعليلها المذكور تكون قد طبقت مقتضيات الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود تطبيقا سليما إذ أنها قصرت حق تصرف الطالبة في المحلات المشمولة بعقد الكراء دون غيرها كما انها أبرزت الضرر الناتج عن استغلال الطالبة للباب الداخلي إضافة الى انه ليس من مشتملات عقد الكراء وكذا الأضرار الناتجة عن المدخنة والتي يتعين إصلاحها ، والطالبة اكدت بالنعي على التعليل المذكور أعلاه بكونه اضر بها ضررا أكبر من الضرر الذي لحق بالمطلوب قبل صدور القرار دون ان تبرز ذلك الضرر ، وبذلك لم يخرق القرار المقتضيات القانونية المحتج بخرقها ، والوسيلة بفرعيها على غير أساس.

في شأن الوسيلة الثانية بفرعها:

حيث تنعى الطاعنة على القرار نقصان وفساد التعليل المنزلة انعدامه وخرق حقوق الدفاع بدعوى أن المحكمة لم توازن بين ما سيلحق بها من ضرر بهدم المدخنة المتواجدة بالفسحة والضرر اللاحق بالمطلوب متجاهلة القاعدتين الفقهيتين لا ضرر ولا ضرار وان الضرر لا يزال بضرر اشد منه وإنما بما هو اخف ، كما عللت قرارها بان استغلال الباب الداخلي الذي يفتح من العمارة إلى المخبزة لم تتم الإشارة إليه في العقد وان العمارة تتوفر على باب رئيسي خاص وان استغلال هذا الباب الحق ضررا بسكانها إلا أنه لا يوجد بالملف شكاية لسكان العمارة أو محضر للسلطات المحل حول التعمير وان الباب المذكور هو باب للإغاثة ولم تقم بفتحه وإنما كان موجودا قبل إبرام عقد الكراء.

كما استبعدت تقرير الخبرة من دائرة النقاش والذي أشار فيه الخبير بأن الأشغال المنجزة بالفسحة قام بها المطلوب ومنه تتمكن الطاعنة من الولوج الى المدخنة لصيانتها واعتمدت على محضر معاينة أنجزت بطلب من المطلوب وقد تمسكت بان صاحب الملك هو الذي أقام البناء بفسحة العمارة وذلك ببناء حائط موازي للحائط العازل لجزء الفسحة المتواجد به المرحاض وقام بتسقيف المساحة الفاصلة بينهما بالواح القصدير وانه من قام بهدم جزء من الجهة الخلفية وضمها لشقته وضم المدخنة بالضواية إلا أن المحكمة لم ترد على ذلك مما تكون معه قد خرقت حقوق الدفاع وجاء قرارها مشوبا بخرق القانون وفساد التعليل ونقصانه المنزلة انعدامه و تعين نقضه.

لكن حيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تقض بهدم المدخنة بل أيدت الحكم الابتدائي القاضي بإصلاحها مما يكون معه النعي على القرار بكونه قضى بهدم المدخنة دون مراعاة الأضرار الناتجة عن ذلك خلاف الواقع ، علاوة على ذلك فان الطالبة لم تبين أين يتجلى فساد تعليل القرار بخصوص إزالة الباب الداخلي كما ان المحكمة التي ثبت لها من وثائق الملف ان الفسحة الكائنة بالعمارة غير مشمولة بعقد الكراء وبالتالي لاحق للطالبة في استغلالها تكون استبعدت الخبرة بمقبول علاوة على ان القرار ألزم الطالبة بإصلاح المدخنة ليس إلا ، وان توجه المحكمة هذا فيه رد على تمسك الطالبة وبالتالي لم تخرق أي حق من حقوق الدفاع ، والوسيلة بفروعها على غير أساس عدا ما هو خلاف الواقع أو غير مبين فهو غير مقبول.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب مع إبقاء المصاريف على الطالبة.