

Bail commercial - Modification des lieux loués - La remise en état par le preneur prive le congé de son fondement (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 43928	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 98/2
Date de décision 18/02/2021	N° de dossier 2018/2/3/25	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Travaux non autorisés, Remise en état des lieux, Rejet, Obligations du preneur, Modification des lieux loués, Mise en demeure, Expulsion, Disparition du motif du congé, Clause du bail, Bail commercial, Appréciation souveraine des juges du fond	
Base légale		Source	

Résumé en français

Ayant souverainement constaté, sur la base d'un rapport d'expertise, que le preneur avait démoli les aménagements non autorisés et ainsi restitué les lieux loués dans leur état originel, une cour d'appel en déduit à bon droit que le motif fondant la mise en demeure d'expulser a disparu. Dès lors, la demande d'éviction du bailleur doit être rejetée, le manquement contractuel reproché au preneur ayant été réparé et la cause du congé n'étant plus caractérisée.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/98، المؤرخ في 2021/02/18، ملف تجاري عدد 2018/2/3/25

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2017/11/28 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ لحسن (ح.) الرامي إلى نقض القرار رقم 2551 الصادر بتاريخ 2017/04/26 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2015/8206/6198.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 2018/07/10 من طرف المطلوب في النقض بواسطة نائبه الأستاذ بنعيسى (ح). الرامية إلى رفض الطلب.

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 : 2021/01/28.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/2/18.

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

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الكراوي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطالب رشيد (ز.) تقدم بمقال افتتاحي أمام المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أن المطلوب في النقض رشيد (ر.) يكتري منه المحل التجاري الذي يشغله كمحلية الكائن ب (...). وأنه احدث به عدة تغييرات تتجلى في بناء سدة جعلها مطبخا به مواقد النار تعمل بالغاز لطهي المأكولات ودرجا بالاسمنت المسلح فقسم المحل الى طابقين أرضي وعلوي دون إذنه فأحدث ضررا بالمحل والمحلات المجاورة ، وان ذلك ثابت من خلال الشهادة الإدارية ومحضر المعاينة المدلى بها في الملف ، والتمس المصادقة على الإنذار والحكم بإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري المدعى فيه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية ، وبعد جواب المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال مقابل بأنه أرجع الحالة الى ما كانت عليه وأزال السدة تحت إشراف اللجنة التقنية حسب الثابت من محضر المعاينة وبالتالي يبقى سبب الإنذار غير جدي والتمس الحكم برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المقابل الحكم ببطلان الإنذار، صدر حكم برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المقابل الحكم ببطلان الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2013/11/12. استأنفه المدعي وبعد إجراء خبرة والتعقيب أيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث ينعى الطاعن على المحكمة خرق بنود عقد الكراء خاصة البند 18 ونقصان التعليل الموازي لانعدامه ، يدعى أن المطلوب أخل بنود عقد الكراء التي تلزمه بالمحافظة على المحل وان لا يجري أي تغيير بمرافقه وانه لما قام ببناء السدة عن طريق حفر الأسس غير معالم المحل المكترى، كما أن البند 18 من العقد منع على المكترى ادخال أي مادة قابلة للالتهاب أو غير صحية.

وان المطلوب لما قام ببناء السدة أدخل للمحل قنينات الغاز وفرن وآلة للطهي فخالف بنود عقد الكراء، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عندما عللت قرارها بان المطلوب أرجع الحالة الى ما كانت عليه والحال ان ذلك تم بطريقة عشوائية ودون ضوابط البناء إذ تم ضرب أسس المنزل بأكملها فألحق أضرارا بالمحل وباقي المنازل المجاورة مما يجعل قرارها خارقا للمقتضيات المحتج بها وناقص التعليل المعتبر بمثابة انعدامه عرضة للنقض.

لكن حيث ان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عللت قرارها بأن « » الخبرة التي أمرت بها أسفرت على هدم السدة المحدثه من طرف المستأنف عليه كما عاين الخبير الشقة الموجودة فوق المحل فلم يجد أثارا لتشققات ، وبخصوص بعض الآثار الناتجة عن كسر السدة ووجود بعض السواد جراء الدخان المتسرب يمكن مطالبة المستأنف عليه بإزالته، وانه بثبوت إرجاع الحالة الى ما كانت عليه وعدم ثبوت الأضرار التي يدعيها المستأنف يكون الحكم المستأنف القاضي ببطلان الإنذار لعدم جدية السبب ورفض طلب الإفراغ في محله ... » وهو تعليل مطابق لواقع الملف ومستنداته ، لأنه بإرجاع الحالة الى ما كانت عليه عن طريق إزالة كل التغييرات المحدثه لم

يعد هناك أي إخلال بالتزام تعاقدى سيما وأن الطاعن طلب المكتري في الإنذار بضرورة إرجاع الحالة الى ما كانت عليه. ولم يثبت من جهة أن إرجاع الحالة أدى الى تغيير معالم المحل ومس بأسس البناية ككل فأأتي قرارها معللا تعليلا سليما ولم يخرق أي مقتضى وما بالوسائل غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطاعن الصائر.