

Bail commercial : Rejet des motifs d'éviction étrangers au congé (Cass. com. 2023)

Identification			
Ref 34535	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 123
Date de décision 16/02/2023	N° de dossier 2021/2/3/1334	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Rejet du pourvoi, Pouvoir souverain d'appréciation, Ouverture non autorisée d'une fenêtre, Nullité de la procédure d'expulsion, Grievs nouveaux irrecevables, Congé d'éviction, Concordance des motifs du congé et de l'assignation, Bail commercial, Action en validation du congé rejetée	
Base légale Article(s) : 26 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Le bailleur qui entend mettre fin au bail doit adresser au locataire un congé exposant obligatoirement le motif invoqué, conformément aux exigences de l'article 26 de la loi n° 49-16.

Ce congé délimite le cadre du litige en validation. Lorsque le congé initial notifié au locataire est fondé sur un motif déterminé, l'assignation ultérieure en validation ne saurait valablement se fonder sur des motifs de résiliation ou d'éviction nouveaux, non contenus dans ledit congé initial.

La Cour d'appel a correctement appliqué la loi en jugeant que les motifs ajoutés par le bailleur dans son assignation, et qui ne figuraient pas dans le congé préalable, ne pouvaient être pris en considération pour fonder l'éviction. Confirmant cette approche, la Cour de cassation retient que la motivation de l'arrêt d'appel est conforme aux dispositions de l'article 26 de la loi n° 49-16.

Par conséquent, en ne statuant que sur le périmètre défini par le congé initial, la Cour d'appel a légalement justifié sa décision de rejeter la demande d'éviction. Le pourvoi est rejeté.

Texte intégral

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2021/06/28 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبة الأستاذ (ع. ر.) الرامي إلى نقض القرار رقم 576 الصادر بتاريخ 2019/02/13 في الملف عدد 2019/8206/33 عن محكمة الاستئناف التجارية الدار البيضاء.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه أنه بتاريخ 2018/07/27، قدم الطالب (م. ر.) مقالا إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه سبق لوالده أن أبرم عقد كراء مع المطلوبين يهم المحل التجاري الكائن بالمحمدية، وأنه حل محل والده بصفته مالكا له، وأن المدعى عليهما قاما بهدم حائط المحل وفتحوا واجهة وخصصاه لغير ما أعد له بعدما فتحا بابا خلفه مما يشكل ذلك خرقا لشروط العقد خاصة الشرطين الرابع والخامس من الفصل الثاني، فوجه لهما إنذارا طبقا لمقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 بلغ لهما بتاريخ 2018/04/20 بقي بدون جدوى، والتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار وفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وإفراغ المدعى عليهما من المحل التجاري موضوع الدعوى.

وبعد الجواب، صدر الحكم القاضي بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وبالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليهما بتاريخ 2018/04/20 وإفراغهما ومن يقوم مقامهما أو بإذنهما من المحل المكترى ورفض الباقي.

استأنفه المطلوبان، فألغته محكمة الاستئناف التجارية، وحكمت من جديد برفض الطلب، بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

في شأن وسيلتي النقض الأولى والثانية مجتمعتين:

حيث ينعي الطاعن على القرار خرق مقتضيات الفصل 230 من قانون الإلتزامات والعقود ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى أن عقد الكراء يتضمن مجموعة من الشروط القانونية يترتب عن الإخلال بها فسخه من بينها الشرطين الرابع والخامس من الفصل الثاني المتعلقين بعدم إجراء أي تعديل أو إصلاح أو بناء دون موافقة المالك، وأن المطلوبين خرقا بنود عقد الكراء وقاما بفتح واجهة خلفية كما هو ثابت من خلال محضر معاينة مجردة، وأن العقد شريعة المتعاقدين، وأن مقتضيات الفصل 229 من نفس القانون تنص على أن كل شخص ملزم بتنفيذ ما التزم به، وأن إلغاء محكمة الاستئناف التجارية الحكم الابتدائي بعلّة عدم تأثير الواجهة الخلفية على البناء واستجابتها لمطالب المطلوبين دون أن تعلق ذلك يجعل قرارها غير مرتكز على أساس قانوني ومخالف للمقتضيات الفصل 20 من ق.ل.ع مما يتعين نقضه.

لكن، حيث إنه بمقتضى المادة 26 من القانون رقم 49.16 يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية، أن يوجه للمكترى إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده، وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل، وأن الثابت من مستندات الملف كما هي معروضة على قضاة الموضوع أن الإنذار الذي وجه للمكترى بني على سبب فتح نافذة كبيرة الحجم بالواجهة الخلفية للمحل المكترى دون موافقة كتابية من الطاعن (المكري)، بينما تضمن المقال الافتتاحي للدعوى أسبابا أخرى للفسخ والإفراغ والتمثلة في هدم حائط المحل وفتح واجهة أخرى وتخصيص المحل لغير ما أعد له، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما علته بما مضمونه: « أنه بالرجوع إلى الإنذار موضوع الدعوى تبين أن السبب المؤسس عليه هو إخلال المكترى بشروط العقد يفتح نافذة كبيرة الحجم على

الواجهة الخلفية دون موافقة المكري وعلى ذلك الأساس طالبه بالإفراغ وهو الإخلال الوحيد الذي سجله المكري بالإنداز، في حين أنه بالرجوع إلى المقال الافتتاحي للدعوى تبين أن المدعي (الطالب) اعتمد أسبابا أخرى للمطالبة بالإفراغ تتجلى في هدم حائط المحل وفتح واجهة أخرى وتخصيص المحل لغير الغرض الذي أعد له وفتح باب خلف المحل دون إذنه، وهي أسباب لم تكن موضوع الإنذار المطلوب المصادقة عليه، والحكم الابتدائي لما ناقشتها ورتب عنها الإفراغ يكون قد جانب الصواب فيما قضى به، وهو تعليل يساير مقتضيات المادة 26 من القانون 49.16 ووثائق الملف ومستنداته، أبرزت من خلاله المحكمة أن الأسباب التي اعتمدها الطالب في مقاله الافتتاحي للمطالبة بالإفراغ ليست هي الأسباب الواردة بالإنداز، ورتبت عن ذلك إلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد برفض الطلب، تكون قد عللت قرارها بما يكفي لتبريره ولم تخرق المقتضى المحتج بخرقه، وما بالوسيلتين على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وبتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار، وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط.

وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيس الغرفة السيد محمد الكراوي رئيسا، والمستشارين السادة أحمد الموامي موقرا، والسعيد شوكيب ونور الدين السيدي وعبد الرزاق العمراني أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد محمد صادق، وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم ايت علي.