

Bail commercial - Travaux de transformation des lieux loués - Défaut d'autorisation du bailleur - Manquement grave aux obligations du preneur justifiant la résiliation du bail (Cass. com. 2013)

Identification			
Ref 52618	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 229
Date de décision 20130411	N° de dossier 2013/2/3/127	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Travaux non autorisés, Résiliation du bail, Rejet, Procès-verbal de constat, Obligations du preneur, Motif grave, Modification des lieux loués, Expulsion, Congé, Bail commercial, Absence de consentement du bailleur	
Base légale		Source	

Résumé en français

Le preneur qui, sans l'autorisation du bailleur, procède à des modifications substantielles des lieux loués en démolissant des murs, en en construisant de nouveaux et en élargissant des ouvertures, manque gravement à ses obligations contractuelles. C'est donc à bon droit qu'une cour d'appel, fondant sa conviction sur un procès-verbal de constat d'huissier, valide le congé délivré pour ce motif et prononce la résiliation du bail commercial aux torts du preneur, sans être tenue de s'expliquer sur un rapport d'expertise dès lors que les éléments de preuve retenus sont suffisants pour justifier sa décision.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الطالب قدم بتاريخ 2009/4/30 مقالا أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه بأنه يكتري من المطلوبة المحل التجاري الكائن بعنوانه توصل منها بتاريخ 2008/7/7 بإنذار في إطار ظهير

1955/5/24 من أجل إفراغه بدعوى إحداث تغييرات داخله وخارجه وتوسيع الباب وإحداث جدار يسار الباب الخارجي بحوالي مترين وإقفال نافذة المطبخ ... وأن دعوى الصلح انتهت بفشله ملتصقا بإبطال الإنذار لعدم جدية أسبابه ولكون الأمر يتعلق بمحلين أحدهما تجاري والآمر للسكنى ودفع بعدم اختصاص المحكمة الابتدائية واحتياطيا إجراء خبرة لتقدير التعويض عن الإفراغ وحفظ حقه، وبعد جواب المدعى عليهما وتقديم طلب مضاد من أجل المصادقة على الإنذار وإفراغ المكثري من محل النزاع وإجراء خبرة لتحديد التغييرات المحدثة بالمحل ونوعها وطبيعتها ومدى مطابقتها للتصميم العقاري ومدى قيام المكثري بهدم الجدار الفاصل بين المحل التجاري والمحل السكنى وإيداع الخبير المعين لتقريره بالملف انتهت القضية بصدور حكم قضى برفض الطلب الاصيلي وفي المضاد بالمصادقة على الإنذار الموجه للطالب وإفراغه من محل النزاع ومن يقوم مقامه ورفض الباقي ايده محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى للنقض بمخالفة القانون خصوصا الفصل 5 من ظهير 1955/5/24 الذي يحدد المدة الزمنية التيمر ينبغي توفرها لتطبيق مقتضيات الظهير على المحل المكثري وأنه ليس من بين وثائق الملف بها يؤكد أن المدة اللازمة لذلك قد توفرت إذ لا يكفي اختيار المالكة توجيه الإنذار بالإفراغ وفق مقتضيات ظهير 1955/5/24 للقول بتطبيق مقتضياته وأن عدم.

لكن حيث إن الطاعن لم يسبق له إثارة مضمون الوسيلة أمام المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه وبالتالي لا يمكنه التمسك بذلك لأول مرة أمام محكمة النقض فضلا عن أن مقتضيات الفصل 5 من ظهير 1995/5/24 مقررة لفائدة المكثري والمتخلى لهم عن عقد الكراء أو ذوي حقوقهم والذين يحق لهم طلب تحديد عقد الكراء، مما يجعل الوسيلة غير مقبولة.

ويعيبه في الوسيلة الثانية للنقض بعدم الارتكاز على أساس قانوني صحيح وسوء التعليل وانعدامه لأنه وبمقال الاستئناف تمسك بأنه لم يقم بأي تغيير جوهري على هندسة المحل وإنما قام بتهيئته لاستغلاله في التجارة التي ارتآها مناسبة ووافقت عليها المكثري بواسطة وكيلها وهو زوجها حسب الالتزام الكتابي المدلى به، وأن محضر المعاينة رغم طعنه فيه فإنه يشير الى بناء منضدة بالأسمنت المسلح عند المدخل وتوسيع هذا الأخير وإضافة جدار يسار الباب الخارجي وإقفال نافذة المطبخ وأن هذه الأشغال هي من قبيل الاصلاح وتجهيز المحل للنشاط التجاري الذي سيزاول به وليس بها أي تغيير في معالم المحل وتدخّل في اعمال الزينة لإعداد المحل للممارسة التجارة المرغوب فيها وأن القول بأنها تغييرات للبناء، فإن ذلك غير ثابت كما أن الطالب تمسك بعد الخبرة بكون الخبير لم يتأكد من موافقة البناء الحالي للتصميم المرخص به والأشغال التي قام بها لم تحدث أي تغيير، وأن القرار المطعون فيه علل ما قضى به أن محضر المعاينة المدلى بها والمحضر في 2008/8/6 تتضمن أن الطالب هو من يقوم بالإصلاحات بناء على إذن من زوج المطلوبة واعتبر القرار هذا التصريح بمثابة اعتراف بتغيير بناء المحل في حين أن التصريح تضمن قيامه بالإصلاحات وليس ما انتهى اليه القرار المطعون فيه الذي اعتبر التغييرات في المحل وان القول بالتغيير رغم انتفاء الإثبات يجعل القرار قد غير من أقوال الطالب بشكل أضر بمصالحه.

لكن، حيث إن الثابت من وثائق الملف المعروضة على قضاة الموضوع خصوصا الإنذار الموجه للطاعن من قبل المطلوبة أنه تضمن طلب إفراغه من محل النزاع بسبب قيامه بتغييرات داخله وخارجه دون موافقة المكثري وإزالة الحائط الفاصل بين المحل التجاري والمحل السكنى وتوسيع الباب المؤدي الى السكنى وإحداث جدار بالأجور يسار الباب الخارجي وهدم جزء من جدار الغرفة الموجودة خلف المحل التجاري لتوسيع هذا الأخير. ومحكمة الاستئناف التجارية التي تبنت لها من محضر المعاينة المدلى به من المطلوبة والمنجز بتاريخ 2008/8/6 من قبل المفوض القضائي عبد الله (غ.) ان المحل به أشغال هدم وإصلاح جارية تتمثل في بناء منضدة بالاسمنت وتوسيع الباب المؤدي لمحل السكنى وإضافة جدار بالأجور يسار الباب الخارجي وإقفال نافذة المطبخ بالأجور وإضافة جدار بعلو ثلاثة أمتار وهدم جزء من جدار الغرفة التي توجد خلف المحل التجاري ، وان هذه الأشغال تتعلق بتجهيز المحلين للنشاط التجاري الذي سيزاول بهما وهو عبارة عن سناك. وان ما يستند اليه الطاعن من موافقة من طرف

يستلزمها النشاط الذي سيمارس بالمحل التجاري المكثري به " بأن المستأنف عليها وزوجها لم يوافقا الطاعن بإجراء تغييرات بالمحل التجاري" وأنه هو من قام بذلك حسب ما جاء بمحضر المعاينة المنجزين يوم 2008/6/27 و2008/8/6، واعتبرته عن حق مخلا بالتزاماته التعاقدية خصوصا الالتزام الموقع من طرفه بتاريخ 2008/5/21 والذي تعهد فيه بعدم إحداث أي تغيير أو هدم بالعقار الذي

يكتريه بسفلي الدار" وكان ذلك كافيا لتبرير ما انتهت إليه، ولم تستند الى الخبرة المجراة ابتدائيا بتعليقها " لا مجال لمناقشة الخبرة المنجزة في مرحلة البداية" مادام قد كونت قناعتها من محضر المعاينة المستدل به من قبل المكريه الذي استخلصت منه وعن صواب أنه " من قام بإحداث التغييرات بمحل النزاع دون موافقتها ولم تكن ملزمة بالتأكد مما إذا كان ما أحدث موافق للتصميم المرخص به، فجاء قرارها على النحو المذكور مرتكز على أساس قانوني سليم ومعللا تعليلا سليما وقانونيا وكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.