

Bail - Trouble causé par le preneur - Le moyen tiré du défaut de qualité à agir du bailleur ne peut être soulevé pour la première fois devant la Cour de cassation (Cass. com. 2015)

Identification			
Ref 53098	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 220/1
Date de décision 20150430	N° de dossier 2013/3/1070	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Trouble de voisinage, Rejet, Procès-verbal de constat, Preuve, Prescription, Pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, Pourvoi en cassation, Obligations du preneur, Moyen nouveau, Irrecevabilité, Enseigne publicitaire, Défaut de qualité à agir, Bail commercial, Action en suppression	
Base légale		Source	

Résumé en français

Doit être rejeté le pourvoi dont les moyens, tirés du défaut de qualité à agir du bailleur et de la prescription de l'action, sont soulevés pour la première fois devant la Cour de cassation et, pour le premier, sont mélangés de fait et de droit. Ayant par ailleurs souverainement estimé, au vu d'un procès-verbal de constat et d'un interrogatoire, que l'installation d'une enseigne publicitaire par le preneur constituait un trouble justifiant sa suppression, la cour d'appel, qui ne s'est pas fondée sur les seules photographies produites, a légalement justifié sa décision.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على قرار السيد رئيس الغرفة بعدم إجراء بحث طبقا لمقتضيات الفصل 363 من حيث يستفاد من وثائق الملف و القرار المطعون

فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء تحت عدد 373 بتاريخ 2013/01/21 في الملف عدد 14/2012/499، أن المطلوب محمد (س.) تقدم بمقال الابتدائية الرباط عرض فيه، أن الطالبة (ت. ز.) اكرتت منه المحل الكائن (...)، وأنها عمدت بدون موافقته الى تثبيت لوحتين للإشهار على حيطان العمارة وجهاز للتبريد على الواجهة بعد أن قامت بحفر رخامها، وأن ذلك أحدث تشويها وضرا بالبناء ورخام الواجهة وأن لوحة الإشهار المثبتة على شرفة العمارة ألحقت ضررا بساكني العمارة وخصوصا ابنته التي تشغل شقة بالطابق الأول بسبب الإنارة التي تضيء دارها طول الليل مما يحرمها وأبناءها من النوم. ملتمسا الحكم على المدعى عليها بإزالة لوحتي الإشهار وآلة التبريد من واجهة العمارة، والأمر تمهيدا بإجراء خبرة لتقدير قيمة الأضرار اللاحقة بالبناء والرخام لإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه مع حفظ حقه في تقديم مطالبه بعد الخبرة. فأصدرت المحكمة الابتدائية حكما قضى بعدم اختصاصها للبت في الطلب. وبعد إحالة الملف على المحكمة التجارية بالبيضاء وانتهاء الردود قضت هذه الأخيرة برفض الطلب ألغته محكمة الاستئناف التجارية جزئيا فيما قضى به من رفض طلب إزالة لوحة الإشهار المثبتة على شرفة العمارة والحكم من جديد على المستأنف عليها بإزالة اللوحة المذكورة وتأيبده في الباقي وهو القرار المطعون فيه.

في شأن الفرع الأول من الوسيلة الفريدة :

حيث تنعى الطاعنة على القرار خرق الفصل الأول من ق م م، بدعوى أنه بالرجوع الى مقال برفع ضرر لاحق بابنة المطلوب حسب إقراره فإن هذا الأخيرة هي التي لها الصفة في تقديم الدعوى بصفة شخصية دون والدها إذا كانت قاصرة أو فاقدة الأهلية أو محجورا عليها و المحكمة لما لم تنتبه لانعدام صفة المطلوب في ممارسة الدعوى، فجاء قرارها ناقص التعليل مما يتعين نقضه.

لكن حيث إن موضوع الفرع من الوسيلة الذي اختلط فيه الواقع بالقانون أثير لأول مرة أمام محكمة النقض فهو غير مقبول.

في شأن لفرع الثاني من الوسيلة الفريدة:

حيث تنعى الطاعنة على القرار خرق الفصلين 155 من ق م م و الفصل 92 من ق ل ع، بدعوى أنه اعتمد على مجرد صور فوتوغرافية رغم أن حجيتها منعدمة ويصعب التأكد من كونها تتعلق بنازلة الحال، في الوقت الذي كان عليها اللجوء الى الوسائل المتاحة لها بمقتضى الفصل 55 من ق م م. كما أنه ما دام الضرر يرجع لأكثر من عشر سنوات فلا يحق المطالبة بإزالته عملا بما يقتضيه الفصل 92 من ق ل ع ، وبذلك جاء تعليل القرار معيبا ومبني على احتمال وقوع الضرر ولا يؤدي الى منطوق القرار. مما يستوجب نقضه.

لكن حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه قضت بإزالة لوحة الإشهار المثبتة على شرفة العمارة استنادا لما ثبت لها من وثائق الملف خاصة محضر المعاينة والاستجواب وليس الصور الفوتوغرافية فحسب. ولم يسبق لها التمسك بقدم الضرر، فلم يخرق قرارها أي مقتضى والفرع من الوسيلة على غير أساس.

لأجله قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة الصائر.