

CCass, 04/07/2001, 1693/99

Identification			
Ref 20874	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1389
Date de décision 04/07/2001	N° de dossier 1693/99	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Transformation des lieux, Prescription de droit commun, Faute grave, Expulsion, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 11 - 33 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Cabinet Bassamat & Laraqui	

Résumé en français

Le bail à usage commercial est régi par le dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal.

Dans son article 11, la loi octroie le droit au bailleur de refuser le renouvellement du bail sans être tenu de payer aucune indemnité notamment s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant.

L'article 33 établit un régime de prescription de deux ans pour toutes les actions engagées en vertu de ce texte.

Le fait, en l'espèce, d'effectuer des travaux importants sans un accord préalable du propriétaire bailleur, est considéré selon la cour comme un motif grave et légitime justifiant le refus de renouvellement du contrat de bail. Cette disposition relève du régime général des obligations, de sorte que la prescription de 2 ans ne peut être invoquée pour contester l'action en expulsion.

Résumé en arabe

دعوى الافراغ للاخلال بالتزام تعاقدي .

خضوعها للسقوط طبقا للفصل 33 من ظهير 24/5/55 - لا -

تقدير مشروعية السبب وتقييم حجج الاطراف وترجيح بعضها على بعض موكول امر تقديره الى قضاة الموضوع ولا رقابة عليهم من

Texte intégral

قرار عدد 1389 بغرفتين - بتاريخ 4/7/2001 - ملف تجاري عدد 1693/99

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على قرار السيد الرئيس الأول عدد 56 وتاريخ 19/01/2001 القاضي بإحالة الحكم في القضية موضوع النازلة على هيئة مكونة من غرفتين مجتمعتين بأن تضاف الغرف الاجتماعية القسم الأول إلى الغرفة التجارية القسم الأول .

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالبيضاء بتاريخ 1/7/99 في الملف عدد : 98-2180 تحت عدد 2324 أن الطالبة شركة صنابير التغليف والانتشار للخياطة تقدمت بمقال مفاده أنها تشغل من المطلوب الحاج محمد بنخي المحل المعد للتجارة الكائن بعين السبع ممر الليمون رقم 66 البيضاء وتوصلت منه بإنذار بإفراغه مؤسس على سببين الاحتلال بدون سند وتغيير معالم المحل ونشاطه، وأن محاولة الصلح انتهت بالفشل، والتمست إبطال الإنذار واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري، وتقديم المدعى عليه بمقال مقابل التمس بمقتضاه رفض الطلب الأصلي والحكم بإفراغ المدعية ومن يقوم مقامها من المحل موضوع النزاع، فأصدرت المحكمة الابتدائية حكما قضى بعدم قبول الطلب المقابل وببطلان الإنذار، ألغته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها الصادر بتاريخ 17/3/98 عدد 1101 وحكمت برفض الطلب الأصلي وقضت بالمصادقة على التنبيه بالإخلاء المؤرخ في 13/9/89، وبإفراغ المستأنف ضدها ومن يقوم مقامها من محل النزاع تعرضت عليه الطالبة فأصدرت محكمة الاستئناف القرار المطعون فيه قضى برفض الطلب .

في شأن الوسيلة من السبب الأول ،

حيث تنعى الطاعنة على القرار المطعون فيه خرق مقتضيات الفصل 33 من ظهير 24/5/55 وتأويله تأويلا خاطئا بدعوى أن جميع الدعاوي التي تقام عملا بالظهير المذكور تسقط بمرور سنتين والاستثناء الوحيد الوارد بالفصل المذكور تضمنته الغرفة الأخيرة وهو المتعلق بمسطرة الصلح حين موافقة المالك مبدئيا على تجديد العقدة ويبقى الخلاف حول تاريخ أجل العقدة المحددة أو ثمن الكراء أو مدته أو تاريخ الشروع في إجراء العمل بالعقد، وأن عبارة جميع الدعاوي واضحة ولا يمكن إعطاؤها تفسيراً مخالفاً كما فعلت محكمة الاستئناف اعتماداً على دراسة أنجزت في الموضوع لا يمكن الاعتداد بها أمام وضوح نص الفصل المذكور والطالبة توصلت بالإنذار بتاريخ 10/89/9 وأجل ستة أشهر الممنوح لها تنتهي بتاريخ 9/4/90 والدعوى الرامية إلى المصادقة على الإنذار بالإفراغ لم تقدم إلا بتاريخ 92/3/6 أي بعد مرور سنتين وشهرين فيكون الطلب قد سقط .

لكن حيث لئن نص الفصل 33 من ظهير 24/5/55 على أن الدعاوي التي تقام في ظله تسقط بمرور سنتين فإن الدعوى موضوع النازلة تتعلق بإفراغ الطاعنة من المحل موضوع النزاع لإخلالها بالتزامها التعاقدية المتمثل في إحداث تغييرات بالمحل دون موافقة المالك المطلوب ودعوى المصادقة على الإنذار لإفراغ محل محد للتجارة ليس من عداد الدعاوي التي تقام عملا بالظهير المذكور حتى تخضع للسقوط طبق أحكام الفصل 33 المحتج به من الطالبة وهو ما اعتمده محكمة الاستئناف وعن صواب في قضائها فلم يخرق قرارها أي مقتضى والفرع من الوسيلة على غير أساس .

في شأن السبب الثاني والوسائل الثانية والثالثة والرابعة من السبب الأول ،

حيث تنعى الطاعنة على القرار المطعون فيه خرق مقتضيات الفصول 663 و674 من ق. ل. ع. و11 من ظهير 24/5/55 وعدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل (عدم تقييم وثيقة) بدعوى أن محكمة الاستئناف اعتمدت في قرارها كون الطالبة لم تحصل على موافقة المالك في إحداث التغييرات مع أن ما قامت به يقتصر على الإصلاحات دون أي هدم أو بناء ما دام المطلوب لم يدل بأية رخصة

للبناء مطابقة للتصميم المعماري، ولا برخصة السكن مما يستحيل معه إيجاد مقارنة بين ما كانت عليه العين المكراة وما أصبحت عليه حسب زعم المطلوب إذ ما قامت به الطالبة بندرج ضمن الإصلاحات المستعجلة المنصوص عليها في الفصل 674 من ق. ل. ع. الذي لا يترتب عنه سوى تعويض المالك عن عدم الإخطار لا الإفراغ كما أنها حافظت على العين المكراة واستعملتها في إطار ما أعدت له وأن الإصلاحات التي قامت بها مطابقة لرخصة الإصلاح المسلمة لها من طرف المصالح المختصة والفصل 11 من ظهير 24/5/55 صريح في أن للمكري رفض تجديد العقدة دون إلزامه بأداء تعويض إذا أتى بحجج ضد المكتري تشهد بأن هناك سببا خطيرا ومشروعا، ومحكمة الاستئناف حاولت تفسير هذه العبارة بإخلال المكتري بالتزامه في العناية بالعين المكراة وهو ما لم تقم به المكترية واستعمالها في غير ما أعدت له وإدخال تغييرات عليه، وهي تفسيرات لا تنطبق على الطالبة ولا تعتبر تفسيراً لمفهوم الفصل 11 من الظهير المذكور كما أنها لم توضح الأسباب الخطيرة التي اعتمدها للقول بالإفراغ، وحتى لو اعتبر أن ما اتجهت إليه هو عين الصواب فإنه في حالة الحكم بالإفراغ يجب على المحكمة أن تقضي للمكتري بحق الأسبقية في الكراء طبقا للفصلين 13 و14 من ظهير 55 وهو ما لم ينص عليه القرار كما اعتبر عدم موافقة المالك سببا من أسباب الإفراغ في حين إن عدم إخطاره لا يؤدي إلى الإفراغ وإنما إلى التعويض، والمحكمة سواء في قرارها الغيابي أو الصادر بعد التعرض لم تقيم الوثائق المدلى بها من المطلوب ولم تبين التناقض الوارد بها كما لم تبين قيمة الوثائق المدلى بها من الطالبة ومدى حجيتها وكان يتعين ترجيحها على وثائق المطلوب المتناقضة وهذا التناقض يظهر في أن القرار المطعون فيه أشار إلى أن المكري أدلى بتصميم هندسي دون بيان صفة هذا التصميم والمرافق المذكورة به إذ كان فعلا ينطبق على العين المكراة وهو ينص على أن مساحة العين المكراة هي 955 م² وفي أقصى الشمال الغربي لهذا الملك يوجد منزل معد للسكن وعلى طول جنوبه الغربي يوجد مستودع كبير وبجانبه يوجد مستودع آخر مربع الشكل وبه مرحاض وفي أسفل التصميم يوجد مدخل كبير وفي نفس الجانب يوجد مستودع كبير وبعده توجد مكاتب وفي أقصى شماله الشرقي يوجد مخزن كبير، والطاعنة أدلت برقعة مذكرتها المدلى بها استئنافية بتاريخ 5/1/99 بشهادة من المحافظة تؤكد أن العين المكراة تشمل معملا ودارا للسكنى وهذا تناقض واضح بين الوثيقتين اللتين تتناقضان أيضا مع مقال المختلفة المقدم من المطلوب لإجراء معاينة والذي أكد فيه أن العين المكراة عبارة عن مرأب محاط بسور من جهاته الثلاث وبه سياج من القصدير داخله، وكذا الفرق بين هذا المقال وشهادة المحافظة العقارية والتصميم الهندسي اللذين وقع المرور عليهما من طرف محكمة الاستئناف مرور الكرام وكذا بين عقد البيع المبرم بين الأستاذ محمد أوردان وحرمة بحاجي نوفيسة، كبائعين والمطلوب كمشتري الذي أكد أن المحل يشمل على مستودعين وثلاث غرف وحمام ومطبخ وكذا الاختلاف بين هذا العقد وبين عقد الكراء الأصلي المؤرخ- في 12/3/65 المبرم بين انطوان داركو وبين المكتري الأول للأمل التجاري دافين طوليدانو والذي يؤكد أن المرافق الموجودة به هي مجموعة من المكاتب تتكون من غرفتين ومستودعين ومخزن واحد الكل مغطى، فأى الوثائق يجب اعتمادها للقول بأن الطالبة قامت فعلا بتغيير معالم المحل، والقرار المطعون باعتماده وثائق متناقضة مدلى بها من المطلوب جاء منعدم الأساس القانوني ومنعدم التعليل وعرضة للنقض .

لكن حيث لم تثر الطاعنة أمام محكمة الاستئناف ما تعلق بالخلاف الملاحظ حول مرافق المحل موضوع النزاع بين ما تضمنته الوثائق وحسب مقتضيات الفصل 11 من ظهير 24/5/55 فإن المكتري رفض تجديد العقدة دون إلزامه بأداء أي تعويض إذ أتى بحجة ضد المكتري المطالب بالإفراغ تشهد بأن هناك سببا خطيرا ومشروعا « وتقدير مشروعية السبب من عدمها وكذا تقييم حجج الأطراف وترجيح بعضها على بعض موكل أمر تقديره إلى قضاة الموضوع ولا رقابة عليهم في ذلك من المجلس الأعلى إلا من حيث التعليل، ومحكمة الاستئناف استندت في إثبات حصول التغييرات بالمحل موضوع النزاع المبررة للحكم بالإفراغ ونوعها ومن قام بها إلى محضر المعاينة المنجز من طرف مأمور الإجراء والمحضر المنجز من طرف مصلحة التصاميم بالجماعة الحضرية وما اعتمده بهذا الخصوص يسائر وثائق الملف إذ بالرجوع إلى محضر المعاينة المؤرخ في 26/1/89 غير المطعون فيه بمقبول من الطاعنة يلقى أنه تضمن « أن سقف المحل موضوع النزاع تظهر منه القضبان الحديدية وكذا بالنسبة للغرفة عن اليمين كما أحدث مرحاض وجهاز بآلات حديثة أما الهياكل المصنوعة من الحديد وسواري الحديد وسقف الزنك فقد أزيلت بصفة نهائية، كما أحدث عند مدخل الباب الرئيسي على اليسار بناء ضخما حديثا مغلقا بباب حديدي ظهر أنه عبارة عن معمل » كما تضمن المحضر المذكور توجه سؤال محرره عون التنفيذ لحارس المحل موضوع النزاع حول من قام بإحداث التغييرات المذكورة فأجابته بأن الذي يشغله هو الذي أحدثها مؤخرا « والطاعنة لم تنازع في صفته لمذكورة وعلاقته بها، وخلص العون في المحضر المذكور إلى أن معالم المحل القديمة غيرت بصفة نهائية كما أن المحضر المنجز من طرف مصلحة التصاميم بالجماعة الحضرية الحي المحمدي عين السبع المؤرخ في 11/12/97

تضمن « أن المحل موضوع النزاع تم هدمه ويعاد بناؤه » واستبعدت الوثائق المدلى بها من الطالبة ولم تأخذ بها بعلّة « أن الوثيقتين المسلمتين لها من طرف الجماعة الحضريّة وقائد المقاطعة اللذين توجد العين المكراة بدائرة نفوذهما لا تشفعان لمن استدل بهما فيما قام به وذلك في غياب موافقة المالك على إحداث التغييرات، وبحكم ما تبث لها بهذا الخصوص قضت بإفراغ الطاعنة من المحل موضوع النزاع لهذه العلة مطبقة بذلك، وعن صواب مقتضيات الفصل 11 من ظهير 5/551/24 المذكور تطبيقاً سليماً بصرف النظر عن حصول الطالبة على الرخصة، بالقيام بالبناء من عدمه من الجهات المختصة الذي لا يبرر ما قامت به بهذا الخصوص ما دام غير مزكي بموافقة المكري المطلوب مما يجعل استدلال الطالبة بمقتضيات الفصولين 13 و14 من الظهير المذكور استدلالاً في غير محله علاوة على عدم تمسكها بمقتضياتها أمام محكمة الاستئناف فلم يخرق قرارها أي مقتضى وعلته بما فيه الكفاية وبنته على أساس سليم والسبب الثاني والوسائل الثانية والثالثة والرابعة من السبب الأول في مقبولة فيما أثير وما استدل به لأول مرة أمام المجلس الأعلى وعلى غير أساس في الباقي. لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى وهو يبت بغرفتين مجتمعين برفض الطلب وبتحميل الطالبة الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة التجارية محمد بناني وعبد الوهاب عبابو رئيس الغرفة الاجتماعية والمستشارين السادة : عبد الرحمن مزور مقرراً والباتول الناصري وزبيدة تكلانتي عبد الرحمان المصباحي والحبيب بلقشير ويوسف الإدريسي وسعيد نظام ومليكة بنزهير وبمحضر المحامي العام السيدة فاطمة الحلاق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتيحة موجب .