CCass,13/04/1988,999

Identification			
Ref 20818	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 999
Date de décision 19880413	**N° de dossier** 1217/ 85	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract	
Thème Congé, Baux	**Mots clés** Eviction, Destination des lieux, Changement, Absence d'accord express du bailleur
Base légale Loi n° 41-90 instituant des tribunaux administratifs	**Source** Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية | Page : 97

Résumé en français

Encourt la cassation l'arrêt qui rejette la validation du congé au motif que la bailleur aurait tacitement accepté le changement de destination des lieux en local commercial eu égard à l'exercice d'une activité commerciale durant de longues années alors que le contrat de bail fixe la destination des lieux à un usage d'habitation.

Résumé en arabe

أن المكتري لم يدع قط انه لم يكتر المحل للسكنى ولم يحوله إلى متجر وإنما ادعى بأنه يمارس التجارة بالمحل منذ مدة طويلة على مرأى ومسمع من الطرف المكري بان المحكمة لما لم تبت في الدعوى على أساس هذا الإقرار الضمني للمدعى عليه وردت الدعوى لعدم إثبات صحة السبب الذي لم ينازع فيه المكتري تكون قد بنت قضاءها على غير أساس وعرضت قرارها للنقض.

Texte intégral

المجلس الأعلى الغرفة المدنية القرار رقم 999 ـ الصادر بتاريخ 13/04/1988 – ملف مدني عدد 1217/85 قضية ورثة ج علال بن الجيلاني ضد عمروش رحال ومن معه باسم جلالة الملك بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 1985/3/18من طرف الطالب المذكور

حوله بواسطة نائبه الأستاذ محمد رشيد والرامية الى نقض قرار استئنافية سطات الصادر بتاريخ 1984/12/25في الملف عدد 84/855. وبناء على مذكرته الجواب المدلى بها بتاريخ 1986/12/18 من طرف المطلوب ضده النقض بواسطة نائبه الأستاذ العيادي حامي ريفو والرامية إلى رفض الطلب. وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف. وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974. وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 1988/1/13. وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 1988/4/6. وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهما. وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد احمد عاصم والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد سهيل. وبعد المداولة طبقا للقانون فيما يتعلق بوسيلة النقض بكافة فروعها وحيث إن صحة السبب الذي يبني عليه الإشعار بالإفراغ كما يثبت بالوثائق يثبت بإقرار المكتري الصريح أو الضمني بعدم منازعته في صحته وان المحكمة لما لم تبث في الدعوى على أساس القرار المدعي عليه تكون قد بنت قضاءها على غير أساس وعرضت قرارها للنقض. حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار رقم 1161 الصادر عن محكمة الاستئناف بسطات بتاريخ 25دجنبر 1984 ان الطاعنين ورثة الحاج علال بن الجيلالي رفعوا دعوى ضد المطلوب في النقض عمروش رحال طالبين تصحيح الإشعار الذي وجهوه إليه وإفراغه من المحل الذي يكتريه والكائن بقرية لبروج لكونه حول أسفله الى مقهى وأعلاه الى فندق وبعدما أيجاب المدعى عليه بان المحل المطلوب إفراغه محل تجاري منذ مدة من الزمن وعلى مرأى ومسمع من الطرف المكري وان الإنذار الذي وجهه إليه المدعي لم يحترم الإجراءات المنصوص عليها في ظهير 24 مايو 1955 قضت المحكمة الابتدائية بعدم قبول الدعوى بعدم الإدلاء بالتقديم عن المحجورين الذين يوجدون ضمن الورثة المدعين استأنفه المدعون وتمسكوا من جديد بالسبب الذي بنى عليه الإشعار بالإفراغ وأنهم يتوفرون على الإذن بالتقاضي الذي لا يمنح إلا إذا كان هناك تقديم عن المحاجير غيران محكمة الاستئناف أيدت الحكم الابتدائي لأسباب أخرى وعلى ان المدعين لم يدلوا بعقد الكراء للتأكد من ان المحل كان قد أكرى منذ البداية للسكن. حيث يعيب الطاعنون على القرار بان عقد الكراء المبرم مع المكتري والمحرر بتاريخ 15 اكتوبر 1973 والذي يدلون بنسخة منه مع عريضة النقض صريح في أن المحل المكرى هو دار تشتمل على ثلاث غرف في السفلى ومثلها في الطبقة العلوية وان المكتري لم ينكر صراحة انه لم يكتر المحل للسكنى وإنما ادعى انه يمارس فيه التجارة منذ مدة طويلة وان المحكمة لما قضت برفض الدعوى لعدم إثبات ان المحل كان قد أكرى للسكنى تكون قد بنت قضاءها على غير أساس. حقا لقد تبين صحة مانعاه الطاعنون من أن المكتري لم يدع قط انه لم يكتر المحل للسكنى ولم يحوله إلى متجر وإنما ادعى بأنه يمارس التجارة بالمحل منذ مدة طويلة على مرأى ومسمع من الطرف المكري بان المحكمة لما لم تبت في الدعوى على أساس هذا الإقرار الضمني للمدعى عليه وردت الدعوى لعدم إثبات صحة السبب الذي لم ينازع فيه المكتري تكون قد بنت قضاءها على غير أساس وعرضت قرارها للنقض. لهذه الأسباب: قضى المجلس بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة الطرفين والتراع على نفس المحكمة لتبث فيه من جديد وهي متركبة من هيأة أخرى وعلى المطلوب في النقض بالصائر. كما قرر إثبات حكمه هذا في سجلات محكمة الاستئناف بسطات اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته . وبه صدر الحكم بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور حوله بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيأة الحاكمة متركبة من السادة رئيس الغرفة السيد محمد عمور والمستشارين احمد عاصم مقررا، محمد بوهراس، محمد الاجراوي، مولاي جعفر سليطان، وبمحضر المحامي العام السيد محمد سهيل وبمساعدة كاتب الضبط السيد لحسن الخيلي.