

CCass,14/09/2005,906

Identification			
Ref 19239	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 906
Date de décision 14/09/2005	N° de dossier 1248/3/2/2004	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Renouvellement du bail, Modification de la nature de l'activité commerciale, Commercial, Bail commercial	
Base légale		Source Ouvrage : Les arrêts de la chambre commerciale - 50 ans -	

Résumé en français

La modification de l'objet d'utilisation du local commercial d'un dépôt en un local permettant l'exercice d'une activité sportive constitue un élément dangereux qui justifie le refus de renouvellement du contrat de bail.

Résumé en arabe

تغيير نوعية النشاط التجاري يعتبر تغيير وجه استعمال المحل التجاري من مخزن إلى محل الممارسة نشاط رياضي سببا خطيرا يبرر رفض تجديد عقد الكراء.

Texte intégral

القرار رقم 906، الصادر بتاريخ 14/09/2005، في الملف التجاري رقم 1248/3/2/2004

باسم جلالة الملك

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 12/08/04 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ حسن النفاح والرامي إلى نقض القرار رقم 318/04 الصادر بتاريخ 24/02/04 في الملف رقم 200/3/4 عن محكمة الاستئناف بفاس.

بناء على مذكرة الجواب المدلى بها بتاريخ 17/05/05 من طرف الأستاذ عز الدين بنكيران نيابة عن المطلوبين والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 06/07/2005 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 14/09/2005.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة لطيفة رضا.

والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة.

وبعد مداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بفاس بتاريخ 24/02/04 في الملف 200/3/4 تحت رقم 318/04 أن الطاعن الرامي محمد تقدم بمقال بتاريخ 21/05/01 جاء فيه أنه توصل بإنذار في إطار ظهير 24/05/55 الموجه إليه من طرف المطلوبين وتقدم بدعوى الصلح انتهت بعدم نجاحه وأنه بناء على مقتضيات الفصل 32 من الظهير المذكور يلتزم الحكم له بتعويض مؤقت عن الإفراغ وإجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل. وبتاريخ 09/08/01 تقدم المطلوبون طوبالي ميمون وساوول، حاييم، سيمون، إيليزي بمذكرة جوابية مع طلب فرعي يرمي إلى تصحيح الإشعار بالإفراغ المؤسس على أسباب خطيرة طبقت للفصل 11 من ظهير 55 بدعوى أن المحل كان يستغل كمخزن للمشروبات وأن المدعى عليه الذي اشترى الأصل التجاري غير النشاط من مخزن إلى محل لممارسة الرياضة وأنه سبق أن أقام دعوى بهدف الحصول على موافقة المالكين لإدخال إصلاحات تقتضيها طبيعة الرياضة انتهت بالرفض في الملف 937/99 ملتصقا بملاحظة أن المكثري غير نشاط المحل والقول برفض طلب التعويض والحكم بتصحيح الإشعار بالإفراغ وطرد المكثري. وبعد إجراء خبرة لتحديد التعويض عن فقدان الأصل التجاري على يد الخبير بوعياد محمد الذي حدد التعويض في مبلغ 61000 درهم انتهت القضية بصدور حكم بالمصادقة على الإنذار وبالإفراغ من المحل المكثري مع أداء تعويض إجمالي لهذا الأخير قدره 50.000 درهم استأنفه المالكون أصليا كما استأنفه المكثري فرعيا وبعد انتهاء المناقشة قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم فيما قضى به من تعويض وتصديا بالحكم برفض الطلب بهذا الخصوص وأيدته في الباقي.

حيث يعيب الطاعن على المحكمة في الوسيلتين الأولى والثانية خرق مقتضيات الفصل الثالث من ق م م ونقصان التعليل الموازي لانعدامه بدعوى أنه بالرجوع إلى المقال المضاد الذي تقدم به المطلوبون يقرأ في صفحته الأولى من حيث الموضوع أن القبول الموجود في العمارة 18 شارع محمد الخامس صفرو لم يعد محلا تجاريا لفقده جميع عناصره وأن العقد المدلى به لا يعدو أن يكون مجرد عقد تولية ثم أن الفصل 229 وما بعده من ق ل ع وكذلك ظهير 80 يمنع التولية للغير ولذلك فإن المقال المضاد مؤسس على فسخ عقد الكراء لكونه فقد الصبغة التجارية وهو الطلب الذي يجب أن تبث المحكمة في حدوده، ومن جهة ثانية أن تعليل القرار بكون الطاعن أدخل تغييرات على المحل وهو سبب الإفراغ لم يرد ضمن المقال المضاد أصلا ولم يكن على المحكمة أن تناقشه مما تعتبر معه قد حورت طلب الأطراف كما أن المحكمة لم تبين وجه التغييرات التي أدخلها الطاعن على المحل فالخبرة التي اعتمدها لم تتطرق إلى ذكر التغييرات المدخلة عليه والتي وصفتها المحكمة بكونها سببا خطيرا أو مشروعا، وأن الوصف الذي ذكره الخبير للمحل بأنه عبارة عن نادي مخصص للرياضة يحمل شعار جمعية أوسيك للرياضة غير كاف للقول بوجود تغييرات وبالتالي فالخبرة لم تحدد ما هي التغييرات التي طرأت على المحل حتى يحق للمحكمة مراقبتها والقول بكونها مهمة وتستلزم الإفراغ، بالإضافة إلى أن المحل قبل توليته كان أصلا تجاريا وأن التغييرات التي تتطلب موافقة المالكين هي التي من شأنها أن تغير من وضعية المحل كشكل ومن وضعيته القانونية والمالية مما يناسب نقض القرار.

لكن خلافا لما نعاه الطاعن على القرار فإنه بالرجوع إلى مذكرة المطلوبين المقرونة بالطلب الفرعي المؤدى عنه بتاريخ 09/08/01 يتبين

أنه تضمن ملتزم المصادقة على الإنذار بالإفراغ بسبب تغيير النشاط التجاري الذي كان ممارسا في المحل من مخزن إلى محل لممارسة الرياضة دون إذنتهم وموافقتهم ولا ذكر فيها لما تضمنته الوسيلة مما يكون معه ما بهذا الشق خلاف الواقع، ومن جهة ثانية فإنه يتجلى من تعليقات القرار المطعون فيه أن المحكمة ناقشت سبب الإفراغ المضمن بالطلب المضاد المرفوع إليها وهو تغيير النشاط التجاري للمحل من مخزن لمحل لممارسة الرياضة والثابت لديها من خلال الخبرة المنجزة في الملف والقرار الاستئنافي عدد 798/00 الذي قضى برفض طلب الطاعن المتعلق بالإذن له بإجراء تغييرات على الأصل التجاري وكذلك من خلال تصريحات الطاعن نفسه بأنه أدخل تحسينات على المحل وحوله إلى نادي مخصص للرياضة يحمل شعار جمعية أوسكار للرياضة مجهز بتجهيزات خاصة بالرياضة الكراطي بعد أن كان مستودعا للمشروبات وبما لها من سلطة في التقدير في هذا الشأن اعتبرت أن تغيير وجه الاستعمال دون موافقة المطلوبين يدخل في مفهوم السبب الخطير والمشروع المشار إليه في الفصل 11 من ظهير 24/05/55 والذي يبرر رفض تجديد العقد دون تعويض وهي بذلك تكون قد عللت قرارها بما يعتبر مطابق للواقع والقانون ولم تخرق في ذلك مقتضيات الفصل الثالث من ق م م مما تكون معه باقي ما جاء في الوصيلتين عديم الأساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور والمستشارين السادة: لطيفة رضا مقررة وجميلة المدور ومليكة بنديان وحليمة بنمالك أعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.