CCass,16/04/1983,321

Identification			
Ref 20826	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 321
Date de décision 19830416	**N° de dossier** 92587	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Néant
Abstract			
Thème Destination des lieux, Baux		**Mots clés** Silence du bailleur, Refus de renouvellement, Indemnité, Faute du locataire, Consentement tacite, Changement de destination	
Base légale Article(s) : 692 -		**Source** Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية | Page : 100	

Résumé en français

Tout changement apporté à la destination des lieux loués convenue dans le contrat de bail sans le consentement écrit du propriétaire est considéré comme une faute grave justifiant le refus de renouvellement du bail. Le silence du bailleur ne peut être considéré comme un consentement au changement de destination. Lorsque le contrat de bail précise que les lieux loués sont destinés à usage d'habitation, l'exploitation d'une école dans les lieux doit être considérée comme un changement de destination justifiant le refus de renouvellement.

Texte intégral

المجلس الأعلى القرار رقم 321 ـ بتاريخ 16 ابريل 1983 ـ ملف مدني عدد 92587 باسم جلالة الملك إن المجلس بعد المداولة طبقا للقانون حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه عدد 251 الصادر بتاريخ 81/1/27 عن استئنافية الدار البيضاء الملف عدد 1249 ان السيد الهادي محمد قدم مقالا بتاريخ 78/5/18 إلى ابتدائية الدار البيضاء عرض فيه انه أكرى سكنى للمدعى عليه بزنقة 39 رقم 22 حي مبروكة درب السانية بالدار البيضاء بمقتضى عقدة كرائية الا ان المدعى عليه استبدلها بمدرسة واثبت هذا التغيير بمعاينة كتابة الضبط والتمس لذلك الحكم عليه بالإفراغ. أجاب المدعى عليه انه يسكن بالمحل وقد احدث به مدرسة كتاب قراني برخصة قانونية

منذ سنة 1965 وكتب لوحة عليها من ثلاث جهات والمدعي حاضر راضي بذلك كما ان له مخبزة تحت المدرسة وان العقد الذي يعتمده الغي نهائيا في سنة 71 وصار يعتمد على التواصيل فقط وأكد المدعي ان الرخص والتواصيل التي يدعيها المدعى عليه لا تنفي انه تسلم المحل للسكنى لا للمدرسة وان عقد الكراء بين الطرفين هو المعتمد ثم أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها بالإفراغ فاستأنفه المحكوم عليه ذاكرا بأنه يستعمل المحل للتعليم الابتدائي منذ سنة 1965 بموافقة المالك بدليل سكوته منذ ذلك التاريخ إلى تاريخ المقال وانه دائما الاتصال بمخبزته التي يستغلها تحت المدرسة والمترل الذي يسكنه المستأنف ونفى المستأنف عليه كل ذلك فأصدرت محكمة الاستئناف قرارها بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد برفض الطلب على أساس انه ثبت للمحكمة من خلال وثائق الملف المدرجة بالملف الابتدائي ان المستأنف قد حصل على رخصة تعليم القران منذ 5/7/65 واول تفتيش من نيابة وزارة التربية بعمالة الدار البيضاء كان بتاريخ 23/1/74 الشيء الذي يؤكد ان المستانف كان يمارس بالمحل تعليم القران منذ سنوات عديدة بالنظر الى تاريخ المطالبة بالإفراغ 78/5/18 وان سكوت المستأنف عليه زمنا طويلا بالرغم من علمه بهذا التغيير بحكم استغلاله بالطابق السفلي للمحل الذي يشغله المستأنف لدليل قاطع على موافقته بجعل المحل كمدرسة وهذا هو القرار المطعون فيه. فيما يتعلق بالوسيلة السادسة: حيث يعيب الطاعن على القرار عدم الارتكاز على اساس قانوني وخرقه مقتضيات الفصل 692 عقود والتزامات ذلك أن الفصل المذكور يخول حق فسخ الكراء ذا استعمل الشيء المكري لغير ما اعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى الاتفاق وانه من الثابت أن العلاقة الكرائية بين الطرفين مبنية على عقد كتابي نص على ان الشيء المكري محل سكنى لا غير وتلزم المكتري بعدم إدخال أي تغيير في حين قام المطلوب باستعماله كمدرسة واستند القرار إلى رخصة التعليم مؤرخة في 65/7/5 وعلى التفتيش الإداري الذي تم في 74/1/23 وعلى كون الطاعن علم بذلك لوجود مخبزة له في نفس العقار إلا أن التعليل مجرد تأويل وليس قانوني إذا لا يسمح له أي نص وان الرخصة لا تخول لصاحبها إجراء أي تغيير أو مواجهة العارض بالتفتيش الإداري وعليه فالعمل الذي قام به المطلوب يتنافى مع عقد الكراء. حقا حيث ان العقد الرابط بين الطرفين صريح في ان المحل المكري معد للسكنى وان تحويله من طرف المكتري الى مؤسسة للتعليم الحر محالفا بذلك شرط العقد قد أدى الى زيادة في أعباء المكري تلك الأعباء التي تتجلى على الخصوص في تطبيق ظهير 24 ماي لإنهاء العقد وما يستلزم ذلك من المطالبة بالتعويض عن رفض تجديد العقد ولهذا فان رضاء المكري بهذا التغيير يجب أن يكون كتابة كما يقتضي ذلك ظهير 24مايو المذكور.. من اجله: وبقطع النظر عن بقية الوسائل، قضى بنقض القرار المطعون فيه عدد 251 الصادر تاريخ 81/11/27 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء في الملف عدد 1249 وبإحالة الملف عليها للبث فيه بهيئة أخرى طبقا للقانون وعلى المطلوب في النقض بالصائر. الرئيس السيد محمد عمور، المستشار المقرر السيد الاسماعلي، المحامي، العام السيد الشبيهي، المحاميان الأستاذان عبد اللطيف بن جلون والمهتدى. * مجلة المحاكم المغربية،عدد 62 ، ص 100.