

CCass,19/01/2000,82

Identification			
Ref 20308	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 82
Date de décision 19/01/2000	N° de dossier 2424/91	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Commercial		Mots clés Destination du local, Bail commercial, Appréciation des juges du fond (Oui)	
Base légale		Source Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى Année : 2007 Page : 272	

Résumé en français

La destination du local est à l'appréciation souveraine des juges du fond. Si le bail commercial ne prévoit pas de destination spécifique au local loué, et que celui-ci ne présente aucune caractéristique particulière le prédestinant à une utilisation plutôt qu'à une autre, le bailleur ne peut se prévaloir d'aucun préjudice, dans l'hypothèse d'un changement d'utilisation par le preneur.

Résumé en arabe

- العين المؤجرة - نشاط تجاري - تغيير الاستعمال - انعدام الضرر .
 - قاضي الموضوع مستقل بتحديد الغرض المعدة له العين المؤجرة باستقراء الظروف والقرائن المحيطة بالنازلة وان رقابة المجلس الاعلى تنحصر في هذه الحالة على التعليل .
 - المحكمة التي تبين لها من العقد انه لم يخصص العين لنشاط تجاري معين وانه لا يحمل سمات معينة تجعله صالحا لاستعمال دون اخر وتجلي لها انعدام ضرر لحق الطالب من جراء تغيير الاستعمال من بيع الفحم الى خياطة الملابس تكون قد عللت قرارها بما فيه الكفاية .

Texte intégral

القرار عدد 82 – بتاريخ 19/1/2000 – الملف التجاري عدد 2424/91

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على طلب النقض المقدم بتاريخ 24/5/91 من الطالبين الباهي الحسن وشالوم شارل بواسطة دفاعهما الاستاذين ابو القاسم – محامين بالبيضاء – في مواجهة القرار الصادر عن محكمة الاستئناف بالبيضاء بتاريخ 30/10/1990 في الملف المدني عدد 236/89. حيث يستفاد من اوراق الملف والقرار المطعون فيه ان الطالبين وجها تنبيها بالاخلاء مؤرخة في 28/5/85 الى المطلوب في نطاق ظهير 24/5/55 مؤسس على تغيير وجه استعمال المحل المكروى له من طرفهما الكائن بزقة روجي فرج درب الانجليز رقم 19 بالبيضاء من بيع الفحم لخياطة الملابس الجلدية، وبعد سلوك مسطرة الصلح من طرف المكتري تقدم بتاريخ 6/5/86 بدعوى امام المحكمة الابتدائية بالبيضاء رامية الى ابطال الانذار بالاخلاء واحتياطيا باجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق من خلال تقويم جميع عناصر الاصل التجاري في حين تقدم المكريان بطلب مقابل رام الى افراغ المكتري ومن يقوم مقامه من محل النزاع تحت طائلة غرامة تهديدية بمبلغ 150 درهم عن كل يوم تاخير، فاصدرت المحكمة بتاريخ 7/4/87 حكما قضى ببطلان التنبيه بالاخلاء ورفض باقي الطلبات تم تاييده بمقتضى القرار المطعون فيه .

فيما يتعلق بالوسيلة الفريدة والمؤسسة على عدم الارتكاز على اساس وانعدام التعليل .

ذلك ان القرار المطعون فيه ايد الحكم الابتدائي المعطل بعدم وجود اتفاق صريح او ضمني بين الطرفين حول وجه استعمال المحل المكتري، فتبنى تعليقه في حين ان من جملة وثائق الملف توجد نسخة تقرير خبرة ونسخة امر استعجالي بالزيادة في الكراء ونسخة قرار استئنافي عدد 713 بتاريخ 16/4/85 القاضي بتصحيح الامر المذكور، وكل هذه الوثائق تشير الى ان المطلوب يتخذ العين المكراة متجرا للفحم، واذا كان عقد الكراء شفويا، فان هذه الوثائق تقوم قرينة على ان الطرفين حددا وجه الاستعمال المذكور، وبالتالي فان القرار المطعون فيه وقبله الحكم الابتدائي عندما تجاهل هذه الوثائق، ولم يعلل عدم الاخذ بها تعليلا كافيا، يكون غير مرتكز على اساس ومعرضا للنقض .

لكن حيث انه اذا كان قاضي الموضوع هو الذي يستقل عبر استقراء الظروف والقرائن المحيطة بالنازلة المعروضة عليه بتحديد الغرض الذي أعدت له العين المؤجرة، طالما ان العقد المبرم بين الطرفين لم يتضمن ذلك، وكانت رقابة المجلس الاعلى في هذه الحالة تنحصر بخصوص التعليل، فان الثابت من القرار المطعون فيه لما خلص الى رفض دعوى الطالب تاسيسا على انعدام عقد بين الطرفين يقضي بتخصيص محل النزاع لنشاط تجاري معين، وعلى انه لا يحمل سمات معينة تجعله صالحا لاستعمال دون اخر، فضلا عن انعدام ضرر لحق بالطالب من جراء تغيير الاستعمال من بيع الفحم الى خياطة الملابس، يكون بذلك قد اتى معللا بما فيه الكفاية، ومرتكزا على اساس خلاف ما عابته الوسيلة فهي متعينة الرفض.

لهذه الاسباب

قضى المجلس الاعلى برفض الطلب، وتحميل رافعه الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الاعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة محمد بناني والمستشارين السادة عبد اللطيف مشبال مقررا والباتول الناصري وعبد الرحمان مزور وزبيدة التكلانتي وبحضور المحامي العام السيدة فاطمة الحلاق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتحة موجب .