CCass,25/11/2009,1803

Identification			
Ref 19635	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 1803
Date de décision 20091125	**N° de dossier** 812/3/2/2008	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		**Mots clés** Transformation des lieux loués, Faute grave, Eviction, Absence d'autorisation du bailleur	
Base légale Article(s) : 663, 11 -		**Source** Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية	

Résumé en français

Les transformations apportées dans les lieux loués sans l'autorisation du bailleur constituent une faute grave justifiant la résiliation du contrat de bail et l'expulsion sans indemnités.

Résumé en arabe

أن التغييرات المحدثة بالعين المكراة قد تمت دون موافقة رب الملك، و المكترية مخلة بالتزاماتها التعاقدية طبقا للمنصوص عليه في الفصل 663 من ق ل ع وبالتالي تحقق السبب الخطير الموجب للإفراغ دون تعويض عملا بالبند الأول من الفقرة الأولى من الفصل 11 من ظهير 24/05/1955.

Texte intégral

قرار عدد : 1803، بتاريخ : 25/11/2009، ملف تجاري عدد : 812/3/2/2008 وبعد المداولة طبقا للقانون . حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه، أن الطاعنة شركة حلويات ومخبزة خالد تقدمت بتاريخ 14/6/2006 بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء، عرضت فيه أنها توصلت من المطلوب عربة أحمد بإنذار مؤرخ في 3/6/2004 يطالبها فيه بإفراغ المحل الكائن بعنوانها

بسبب إحداث تغييرات به دون موافقته، وان دعوى الصلح انتهت بفشله، ملتمسة الحكم ببطلان الإنذار لعدم صحة السبب، واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض عن الإفراغ، وبعد جواب المدعى عليه وتقديمه لطلب مضاد رام إلى إفراغ المدعية ومن يقوم مقامها، أصدرت المحكمة التجارية بعدم قبول الطلب، بعلة أن التغييرات لا يمكن نسبتها للمكترية، وعلى إثر استئناف المكري للحكم الذي ألغته محكمة الإستئناف التجارية وقضت من جديد برفض الطلب الأصلي، وفي الطلب المضاد بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمستأنف عليها وإفراغها من محل النزاع بمقتضى القرار المطلوب نقضه . في شان الوسيلتين الأولى والثانية مجتمعتين المتخذتين من تحريف الوقائع وعدم الإرتكاز على أساس قانوني سليم والتطبيق الفاسد لمقتضيات الفصل 663 من ق ل ع بدعوى أن محكمة الإستئناف مصدرة القرار المطعون فيه اعتمدت حيثية عامة جاء فيها " انه وبغض النظر عن إزالة الحائط الفاصل فإن ثمة تغييرات أخرى قد وردت بمعاينة العون القضائي وتقرير الخبير لم تستطع المستأنف عليها الاستدلال على وجود ترخيص بشأنها من طرف المالك . كما أن كلا من الفوهة والباب المحدثين بالواجهة الخلفية للمحل قد ثم إثباتهما بمحضرين صادرين عن مصلحة مراقبة البناء بالجماعة الحضرية عين الشق، وبإنذار صادر عن رئيس بلدية عين الشق بتاريخ 10/8/2003 من أجل إزالتهما على اعتبار أنهما محدثان بدون ترخيص " معتمدة معطيات متناقضة لكون المعاينة تشير إلى تواجد فرن وبيتين فقط، في حين أن تقرير الخبرة يشير إلى ثلاث غرف ومرحاض، وأن الوثيقتين لم تثبتا التغييرات التي لا ترقى إلى درجة الخطيرة التي حددها القانون، ولم يبين الأسباب والعلل المعتمدة بالإستاد إلى خبرة قضائية وليس مجرد محضر معاينة منجز من طرف العون القضائي المحلف بالجماعة الحضرية السيد سعيد المنور، الذي يتضمن معلومات غير حقيقية بخصوص السيد زحمان أحمد الحامل للبطاقة الوطنية عدد282 الذي هو شخص أجنبي عن النزاع في حين أن الإسم الصحيح هو زوهمان سعيد رقم بطاقته BE 100471 كما أن الإنذار المؤسسة عليه الدعوى وجه لعنوان لا يتواجد به الطالب الذي يستغل المحل الكائن ب 19 زنقة أنكريط الرقم 50 في تجاهل تام لصفة السيد إبراهيم أدريوش كمكتري للمحل منذ سنة 1980 الممثل القانوني للطالبة التي اكترت المحل على حالته بالمواصفات المذكورة بخبرة السيد طاهر الأزهري، وان محكمة الإستئناف لما اعتمدت في حيثياتها " أن إحداث تغييرات جوهرية من قبل من ذكر لا ينهض سببا خطيرا لرفض تجديد عقد الكراء " تكون قد جانبت الصواب بعد إدلاء الطالب بتقرير الخبرة المذكور الذي خلص إلى أن جميع العقارات المجاورة تتوفر على بابين من الجهة الخلفية، وأن الباب المحدث به التغيير هو ملكية المطلوب عربة أحمد، وأن ما انتهت إليه في تعليلها بالأخذ بمعطيات مخالفة تكون قد بنت قرارها على غير أساس وخرقت مقتضيات الفصل 363 من ق ل ع رغم أن مقتضيات ظهير 1955 تقضي إثبات واقعة التغيير بواسطة خبرة تحترم مقتضيات الفصل 63 من ق م م . لكن حيث إن الثابت من وثائق الملف كما هي معروضة على قضاة الموضوع أن المطلوب أدلى تعزيزا لدعواه في إثبات التغييرات المحدثة بمحل النزاع بمحضر منجز من طرف المفوض القضائي بكير المحجوب، وبتقرير خبرة منجز من قبل الخبير متقي الحاج عبد القادر ومحضر معاينة منجز من طرف السيد لمنور سعيد العون المحلف بالجماعة الحضرية لعين الشق والذي لا يمكن الطعن فيه إلا بالزور، ومحكمة الإستئناف مصدرة القرار المطعون فيه استخلصت مما ذكر وجود تغييرات أحدثت بمحل النزاع تتمثل في تشييد غرف ومراحيض وإحداث باب خلفي والفوهات وإن اختلفت أعدادها بالاستناد إلى ما ذكر وإلى التصميم الهندسي المدلى به بالملف، وعللت قرارها " أنه بالرجوع إلى التصميم الهندسي المدلى به يتبين أن العين المكراة من طرف المستأنف عليها كانت عبارة عن محلين يتوسطهما جدار فاصل ولا وجود لأي بناء آخر بداخلهما ما عدا مرحاض وهو ما لم يفنده العقدان المبرمان بخصوصهما مع الشريكين السيدين زهمان أحمد والقاضي محمد قبل تحويلهما لهذه الشركة العقدية إلى شركة ذات مسؤولية محدودة، وجاء في المعاينة المنجزة من طرف العون القضائي السيد بكير المحجوب بتاريخ 2/4/2004 في الملف عدد 20/2004 أن العين المكراة هي عبارة عن محل تجاري له بابان أحدهما يفضي إلى المخبرة والآخر يفضي إلى محل فيه فرن وبيتين وبهو ومرحاضين ودوش وثلاث فوهات ونافذة بالإضافة إلى فتح باب خلفي ... والطاعن أدلى بخبرة عقارية منجزة من طرف الخبير متقي الحاج عبد القادر بتاريخ 2/3/2007 بحضور أحد الشركاء السيد زهمان أحمد، والتي أسفرت نتائجها عن كون المحل التجاري انتشرت فيه شقوق مختلفة واندثرت كثلاث إسمنتية من البلاطة العليا للقبو وأحدثت به تغييرات بشكل عشوائي وغير قانوني ... وإحداث ثلاث غرف ومرحاضين أثنين وحائط يفصل مكان عرض السلع عن باقي مرافق المحل بالداخل، كما تم بالقبو إحداث غرفة من قياس ... لاستعمالها كخمارة بالإضافة إلى فتح فوهة وباب بالواجهة الخلفية ... وأن ثمة تغييرات أخرى وردت بمعاينة العون القضائي وتقرير الخبير لم تستطع المستأنف عليها الاستدلال على وجود ترخيص بشأنها، كما أن كلا من الفوهة والباب المحدثين بالواجهة الخلفية للمحل قد ثم إثباتهما بمحضرين صادرين عن رئيس بلدية عين الشق بتاريخ 10/8/2003 من أجل إزالتهما على اعتبار أهما محدثان

بدون ترخيص " واستخلصت عن صواب مما ذكر أن التغييرات المحدثة بالعين المكراة قد تمت دون موافقة رب الملك، واعتبرت المكترية مخلة بالتزاماتها التعاقدية طبقا للمنصوص عليه في الفصل 663 من ق ل ع وبالتالي تحقق السبب الخطير الموجب للإفراغ دون تعويض عملا بالبند الأول من الفقرة الأولى من الفصل 11 من ظهير 24/05/55 وهي بذلك لم تحرف الوقائع، وأن السيد زهمان أحمد هو فعلا أحد المكترين السابقين لمحل النزاع بمقتضى العقد المؤرخ في 10/3/1980 قبل تحويل الأصل التجاري إلى شركة ذات المسؤولية المحدودة، وأن استدلال الطاعنة بالخبرة المنجزة من الخبير السيد طاهر الأزهري لأول مرة أمام المجلس الأعلى غير مقبول فجاء القرار المطعون فيه غير محرف للوقائع ومرتكزا على أساس قانوني سليم وطبق الفصل 663 من ق ل ع تطبيقا سليما فكان ما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار عدا ما أدلى به لأول مرة فهو غير مقبول . / . لأجله قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطاعن الصائر . وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط . وكانت الهيئة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور رئيسا والمستشارين السادة : خديجة الباين مقررة ومليكة بنديان ولطيفة رضا وحليمة ابن مالك أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد امحمد بلقسيوية وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي .