

CCass,4/07/2001,1309

Identification			
Ref 20650	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1309
Date de décision 20010704	N° de dossier 1693/99	Type de décision Arrêt	Chambre Néant
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux	Mots clés Preuve, Obligation, Inexécution, Compétence juridictionnelle, Baux commerciaux		
Base légale	Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية Page : 124		

Résumé en français

L'action en expulsion pour cause d'inexécution d'une obligation n'est pas soumise à la forclusion de l'article 33 du dahir de 24/05/1955. L'évaluation de la légalité de la cause, des preuves produites par les parties relève de la compétence des juges de fond. Le contrôle sur les motivations relève des juges de la cour suprême.

Texte intégral

المجلس الأعلى قرار 1309 عدد الصادر بتاريخ 04/07/2001 الملف عدد 1693/99 الوقائع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالبيضاء بتاريخ 1/7/99 في الملف عدد: 2180/98 تحت رقم 2324 أن الطالبة شركة صناديق التغليف والانتشار للخياطة تقدمت بمقال مفاده أنها تشغل من المطلوب الحاج محمد بنخيى المحل المعد للتجارة الكائن بعين السبع ممر الليمون رقم 66 البيضاء وتوصلت منه بانذار بافراغه مؤسس على سببين الاحتلال بدون سند وتغيير معالم المحل ونشاطه، وان محاولة الصلح انتهت بالفشل، والتمست ابطال الانذار واحتياطيا اجراء خبرة لتحديد قيمة الاصل التجاري وتقدم المدعى عليه بمقال مقابل التمس بمقتضاه رفض الطلب الاصيل والحكم بافراغ المدعية ومن يقوم مقامها من المحل موضوع التراع، فاصدرت المحكمة الابتدائية حكما قضى بعدم قبول الطلب المقابل وبيطلان الانذار، الغته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها الصادر بتاريخ 98/3/17 عدد 1110 وحكمت برفض الطلب الأصلي وقضت بالمصادقة على التنبيه بالاخلاء المؤرخ في 89/9/13، وبإفراغ المستأنف

ضدها ومن يقوم مقامها من محل التراع تعرضت عليه الطالبة فاصدرت محكمة الاستئناف القرار المطعون فيه قضى برفض التعرض . في شان الوسيلة الأولى من السبب الأول، حيث تنعى الطاعنة على القرار المطعون فيه خرق مقتضيات الفصل 33 من ظهير 55/5/24 وتاويله وتاويلا خاطئا بدعوى ان جميع الدعاوي التي تقام عملا بالظهير المذكور تسقط بمرور سنتين والاستثناء الوحيد الوارد بالفصل المذكور تضمنته الفقرة الاخيرة وهو المتعلق بمسطرة الصلح حين موافقة المالك مبدئيا على تحديد العقدة ويبقى الخلاف حول تاريخ اجل العقدة المحددة او ثمن الكراء او مدته او تاريخ الشروع في اجراء العمل بالعقد، وان عبارة جميع الدعاوي واضحة ولا يمكن اعطاؤها تفسيراً مخالفاً كما فعلت محكمة الاستئناف اعتماداً على دراسة انجزت في الموضوع لا يمكن الاعتداد بها أمام وضوح نص الفصل المذكور والطالبة توصلت بالانذار بتاريخ 89/10/9 واجل ستة اشهر الممنوح لها تنتهي بتاريخ 90/4/9 والدعوى الرامية إلى المصادقة على الانذار بالافراغ لم تقدم الا بتاريخ 92/6/3 أي بعد مرور سنتين وشهرين فيكون الطلب قد سقط . لكن حيث لئن نص الفصل 33 من ظهير 55/5/24 على ان الدعاوى التي تقام في ظلّه تسقط بمرور سنتين فان الدعوى موضوع النازلة تتعلق بافراغ الطاعنة من المحل موضوع التراع لاخلالها بالتزامها التعاقدية المتمثل في احداث تغييرات بالمحل دون موافقة المالك المطلوب ودعوى المصادقة على الانذار لافراغ محل معد للتجارة ليس من عداد الدعاوى التي تقام عملا بالظهير المذكور حتى تخضع للسقوط طبق احكام الفصل 33 المحتج به من الطالبة، وهو ما اعتمدته محكمة الاستئناف وعن صواب في قضائها فلم يخرق قرارها أي مقتضى والفرع من الوسيلة على غير اساس. في شان السبب الثاني والوسائل الثانية والثالثة والرابعة من السبب الاول . حيث تنعى الطاعنة على القرار المطعون فيه خرق مقتضيات الفصول 663 و 674 من ق ل ع و 11 من ظهير 55/5/24 وعدم الارتكاز على اساس قانوني وانعدام التعليل (عدم تقييم وثيقة) بدعوى ان محكمة الاستئناف اعتمدت في قرارها كون الطالبة لم تحصل على موافقة المالك في احداث التغييرات مع ان ما قامت به يقتصر على الاصلاحات دون أي هدم او بناء ما دام المطلوب لم يدل باية رخصة للبناء مطابقة للتصميم المعماري، ولا برخصة السكن مما يستحيل معه مقارنة بين ما كانت عليه العين المكراة وما اصبحت عليه حسب زعم المطلوب اذ ما قامت به الطالبة يندرج ضمن الاصلاحات المستعجلة المنصوص عليها في الفصل 674 من ق ل ع الذي لا يترتب عنه سوى تعويض المالك عن عدم الإخطار لا الإفراغ كما انها حافظت على العين المكراة واستعملتها في اطار ما اعدت له وان الاصلاحات التي قامت بها مطابقة لرخصة الإصلاح المسلمة لها من طرف المصالح المختصة والفصل 11 من ظهير 55/5/24 صريح في ان للمكري رفض تجديد العقدة دون الزامه باداء تعويض اذا اتى بحجج ضد المكثري تشهد بان هناك سببا خطيرا ومشروعاً، ومحكمة الاستئناف حاولت تفسير هذه العبارة باخلال المكثري بالتزامه في العناية بالعين المكراة وهو ما لم تقم به المكثري واستعمالها في غير ما اعدت له وادخال تغييرات عليه، وهي تفسيرات لا تنطبق على الطالبة ولا تعتبر تفسيراً لمفهوم الفصل 11 من الظهير المذكور كما انها لم توضح الاسباب الخطيرة التي اعتمدتها للقول بالافراغ، وحتى لو اعتبر ان ما اتجهت اليه هو عين الصواب فانه في حالة الحكم بالافراغ يجب على المحكمة ان تقضي للمكثري بحق الاسبقية في الكراء طبقاً للفصلين 13 و 14 من ظهير 55 من ق ل ع وهو ما لم ينص عليه القرار كما اعتبر عدم موافقة المالك سبباً من اسباب الافراغ في حين ان عدم اخطاره لا يؤدي الى الافراغ وانما الى التعويض، والمحكمة سواء في قرارها الغيابي او الصادر بعد التعرض لم تقيم الوثائق المدلى بها من المطلوب ولم تبين التناقض الوارد بها كما لم تبين قيمة الوثائق المدلى بها من الطالبة ومدى حجيتها وكان يتعين ترجيحها على وثائق المطلوب المتناقضة وهذا التناقض يظهر في ان القرار المطعون فيه اشار الى ان المكثري ادلى بتصميم هندسي دون بيان صفة هذا التصميم والمرافق المذكورة به اذا كان فعلاً ينطبق على العين المكراة وهو ينص على ان مساحة العين المكراة هي 955 م² وفي اقصى الشمال الغربي لهذا المالك يوجد مترل معد للسكن وعلى طول جنوبه الغربي يوجد مستودع كبير وبجانبه يوجد مستودع آخر مربع الشكل وبه مرحاض وفي أسفل التصميم يوجد مدخل كبير وفي نفس الجانب يوجد مستودع كبير وبعده توجد مكاتب وفي اقصى شماله الشرقي يوجد مخزن كبير، والطاعنة أدلت رفقة مذكرتها المدلى بها استئنافاً بتاريخ 99/1/5 بشهادة من المحافظة تؤكد ان العين المكراة تشمل معملاً وداراً للسكنى وهذا تناقض واضح بين الوثيقتين اللتين تتناقضان أيضاً مع مقال المختلطة المقدم من المطلوب لاجراء معاينة والذي اكد فيه ان العين المكراة عبارة عن مرأب محاط بسور من جهاته الثلاث وبه سياج من القصدير داخله، وكذا الفرق بين هذا المقال وشهادة المحافظة العقارية والتصميم الهندسي اللذين وقع المرور عليهما من طرف محكمة الاستئناف مرور الكرام وكذا بين عقد البيع المبرم بين الاستاذ محمد اوردان وحرمه بحاجي نوفيسة البائعين والمطلوب كمشتري الذي اكد ان المحل يشمل على مستودعين وثلاث غرف وحمام ومطبخ وكذا الاختلاف بين هذا العقد وبين عقد الكراء الاصلي المؤرخ في 65/3/12 المبرم بين انطوان داركو وبين المكثري الاول للاصل التجاري دافين طوليدانو

والذي يؤكد أن المرافق الموجودة به هي مجموعة من المكاتب تتكون من غرفتين ومستودعين ومخزن واحد الكل مغطى، فأبي الوثائق يجب اعتمادها للقول بان الطالبة قامت فعلا بتغيير معالم المحل، والقرار المطعون باعتماده وثائق متناقضة مدلى بها من المطلوب جاء منعدم الاساس القانوني ومنعدم التعليل وعرضة للنقض . لكن حيث لم تثر الطاعنة امام محكمة الاستئناف ما تعلق بالخلاف الملاحظ حول مرافق المحل موضوع التراجع بين ما تضمنته الوثائق وحسب مقتضيات الفصل 11 من ظهير 55/5/24 فان للمكري رفض تجديد العقدة دون الزامه باداء أي تعويض اذا اتى بحجة ضد المكتري المطالب بالافراغ تشهد بان هناك سببا خطيرا ومشروعا وتقدير مشروعية السبب من عدمها وكذا تقييم حجج الاطراف وترجيح بعضها على بعض موكل امر تقديره الى قضاء الموضوع ولا رقابة عليهم في ذلك من المجلس الأعلى الا من حيث التعليل، ومحكمة الاستئناف استندت في اثبات حصول التغييرات بالمحل موضوع التراجع المبررة للحكم بالافراغ ونوعها ومن قام بها الى محضر المعاينة المنجز من طرف مامور الاجراء والمحضر المنجز من طرف مصلحة التصاميم بالجماعة الحضرية وما اعتمده بهذا الخصوص يساير وثائق الملف اذ بالرجوع الى محضر المعاينة المؤرخ في 89/1/26 غير المطعون فيه بمقبول من الطاعنة يلغى انه تضمن " ان سقف المحل موضوع التراجع يظهر منه القضبان الحديدية وكذا بالنسبة للغرفة عن اليمين كما احدث مرحاض وجهاز بالات حديثة اما الهياكل المصنوعة من الحديد وسواري الحديد وسقف الزنك فقد ازيلت بصفة نهائية، كما احدث عند الباب الرئيسي على اليسار بناء ضخما حديثا مغلقا بباب حديدي يظهر انه عبارة عن معمل" كما تضمن المحضر المذكور توجيه سؤال محرره عون التنفيذ لحارس المحل موضوع التراجع حول من قام باحداث التغييرات المذكورة فاجابه بان الذي شغله هو الذي احدثها مؤخرا، والطاعن لم تنازع في صفته المذكورة وعلاقته بها، وخلص العون في المحضر المذكور الى ان معالم المحل القديمة غيرت بصفة نهائية كما ان المحضر المنجز من طرف مصلحة التصاميم بالجماعة الحضرية الحي المحمدي عين السبع المؤرخ في 97/12/11 تضمن " ان المحل موضوع التراجع تم هدمه ويعاد بناؤه" واستبعدت الوثائق المدلى بها من الطالبة ولم تاخذ بها بعلة" او الوثيقتين المسلمتين لها من طرف الجماعة الحضرية وقائد المقاطعة اللذين توجد العين المكراة دائرة نفوذهما لا تشفعان لمن استدل بهما فيما قام به وذلك في غياب موافقة المالك على احداث التغييرات، وبحكم ما تبنت لها بهذا الخصوص قضت بافراغ الطاعنة من المحل موضوع التراجع لهذه العلة مطبقة بذلك، وعن صواب مقتضيات الفصل 11 من ظهير 55/5/24 المذكور تطبيقا سليما بصرف النظر عن حصول الطالبة على الرخصة، بالقيام بالبناء من عدمه من الجهات المختصة الذي لا يبرر ما قامت به بهذا الخصوص ما دام غير مزكى بموافقة المكري المطلوب مما يجعل استدلال الطالبة بمقتضيات الفصولين 13 و 14 من الظهير المذكور استدلالا في غير محله علاوة على عدم تمسكها بمقتضياتها امام محكمة الاستئناف فلم يخرق قرارها أي مقتضى وعلته بما فيه الكفاية وبنته على اساس سليم والسبب الثاني والوسائل الثانية والثالثة والرابعة من السبب الاول غير مقبولة فيما اثير وما استدلت به لاول مرة امام المجلس الأعلى وعلى غير اساس في الباقي . لهذه الأسباب: قضى المجلس الأعلى وهو يبت بغرفتين مجتمعيتين برفض الطلب وبتحميل الطالبة الصائر. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة التجارية محمد بناني ورئيس الغرفة الاجتماعية والمستشارين السادة : عبد الرحمان مزور مقرا والباتول الناصري وزبيدة التكلانتي وعبد الرحمان المصباحي والحبيب بلقصور ويوسف الادريسي وسعيد نظام ومليكة بترهير وبمحضر المحامية العامة السيدة فاطمة الحلاق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتيحة موجب. رئيس الغرفة المستشار المقرر

كاتبة الضبط