

**La clause autorisant le preneur à effectuer des transformations ne l'exonère pas de sa responsabilité pour les dégradations causées aux lieux loués (Cass. com. 2011)**

Identification			
<b>Ref</b> 52178	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 322
<b>Date de décision</b> 20110303	<b>N° de dossier</b> 2009/2/3/710	<b>Type de décision</b> Arru00eat	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux		<b>Mots clés</b> Restitution des lieux, Responsabilité contractuelle, Rejet, Obligations du preneur, Limites de l'autorisation contractuelle, Dommages et intérêts, Dégradations, Clause autorisant les transformations, Bail commercial, Appréciation souveraine	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, après avoir constaté que des dégradations matérielles avaient été infligées au bien loué, telles que l'enlèvement de carrelage, la perforation de murs et de plafonds et l'arrachage de fils électriques, retient la responsabilité du preneur. En effet, la clause contractuelle l'autorisant à effectuer les transformations nécessaires à son activité ne lui confère pas le droit de causer des dommages au bien loué et ne l'exonère pas de son obligation d'indemniser le bailleur pour les préjudices subis.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء ادعاء المطوبين في

النقض محمد (ي.) ويوسف (ي.) أنهما أجرا العقار المملوك لهما الكائن ب (...) لشركة (ا. م.) التي استعملته وكالة لها لبيع خدماتها لزبائنها من المشتركين وأنها قامت بتغييرات تعاكس ما هو وارد في التصميم الهندسي للعمارة بكاملها إذ قامت بأشغال بالطابق الأرضي ومست قنوات الماء والكهرباء، وأقامت بسطح العمارة جهازا ضخما دون إذنهم، وأنه بتاريخ 2004/02/26 قامت المدعى عليها بتسليم محمد (ي.) عقدا يتضمن فسخها للعقد الكرائي معه دون أن تعيد الحالة إلى ما كانت عليها للعمارة بجميع طوابقها رغم إنذارها بذلك، مما اضطرهما إلى انجاز معاينة أثبتت الخسائر التي تسببت فيها المدعى عليها أو التي تتمثل في تخريب الجدران والدرج والسقف والأعمدة الإسمنتية، كما طالباً بتعيين خبير لتقويم الخسائر اللاحقة بالعمارة والتي حددها الخبير في مبلغ 200000 درهم، لأجله يلتزمان الحكم عليها بأداء مبلغ 400.000 درهم كتعويض مسبق للخسائر المشار إليها واحتياطيا إجراء خبرة لتقويم الأضرار، وبعد إجراء خبرة في الموضوع عهد بها للخبير محمد (ب.) الذي حدد قيمة الأشغال المطلوب انجازها في مبلغ 250.000,00 درهم، وبعد إجراء بحث أصدرت المحكمة التجارية حكما برفض الطلب وألغته محكمة الاستئناف التجارية وحكمت من جديد على المستأنف عليها بأداء مبلغ 150.000 درهم لفائدة المستأنفين وذلك بقرارها المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلتين مجتمعتين بخرق القانون الداخلي وسوء التعليل، بدعوى أن الفقرة الأخيرة من البند 2 من عقد الكراء رخصت لها في القيام على نفقتها بجميع التغييرات التي تراها ضرورية لحسن انتفاعها بالعين المؤجرة، شريطة عدم المساس بمثانة البناء، ودون ان تكون ملزمة بإرجاع العين إلى وضعها الأصلي، وان العقد المذكور يقوم مقام القانون المحكمة على الفصل 94 لم يكن صائبا ما دام أن التغييرات المحدثة مرخص بها في عقد الكراء، وما دام أن حسن استغلال العين المؤجرة كان متوقفا على إحداث تلك التغييرات والتي لا يمكن ان يترتب عنها أي تعويض سيما وانه لم يثبت أنها قد مست بمثانة البناء الأمر الذي تمسكت به الطاعنة ضمن مذكرتها المدلى بها بجلسة 2008/02/05 إلا أن محكمة لم تجب عنه فعرضت بذلك قرارها للنقض.

لكن حيث يتجلى من تنصيصات القرار أن المحكمة استعرضت دفوع الطاعنة المتمثلة في تمسكها بمقتضيات الفقرة الأخيرة من البند 2 من عقد الكراء، ويكون الأمر يتعلق بتغييرات ضرورية لحسن سير عملها بالإضافة إلى أنها تغييرات لم تمس بمثانة البناء، وأنها بما جاء في تعليلها من انه لئن كانت الطاعنة تملك الحق في إحداث التغييرات التي تراها ضرورية والتي تخدم مصالحها طبقا لمقتضيات عقد الكراء، فإنها غير محقة في إلحاق خسائر مادية حسب ما تأكد لها من خلال وثائق الملف خاصة تقرير الخبرة المأمور بها ابتدائيا، والصور المرفقة به، وكذا محضر المعاينة المؤرخ في 2004/08/12، والتي أثبتت أن العقار قد ألحقت به خسائر تمثلت في إزالة الزليج، وإحداث حفر بالجدران وكذا السقف، وإزالة الجبس، ونزع الأسلاك الكهربائية، وهي الوقائع التي قدرتها لما لها من سلطة في التقدير، واعتبرتها من الأعمال التي تتنافى مع شروط العقد ما دام أنها قد ألحقت أضرار بالمحل المكترى فكان ما انتهت إلي من اعتبار مسؤولية الطاعنة قائمة في النازلة، وبالتالي الحكم بإلزامها بتعويض المطلوبين في النقض عما لحق محلهم المكترى من أضرار مؤسسا، وما عللت به قرارها يعتبر ردا كافيا عن الوسائل المستدل بها وكان ما بالوسيلتين على غير أساس./.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب و تحميل الطالبة الصائر.