

La condamnation pénale du preneur pour modification des lieux loués fait foi au civil et constitue un motif grave de résiliation du bail commercial (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61068	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3314
Date de décision 20230516	N° de dossier 2023/8206/1034	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Travaux non autorisés, Résiliation du bail, Qualité à agir, Obligations du preneur, Modification des lieux loués, Eviction, Démolition d'un mur, Bailleur co-indivisaire, Bail commercial, Autorité de la chose jugée au pénal, Acte de partage	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'un preneur à bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualité à agir du bailleur indivis et sur la caractérisation d'un motif grave et légitime de résiliation. L'appelant contestait la qualité à agir du bailleur, arguant que ce dernier n'était que propriétaire d'une quote-part indivise, et niait le caractère substantiel des modifications apportées aux locaux. La cour écarte le moyen tiré du défaut de qualité en retenant que l'acte de partage postérieur à l'acquisition en indivision, attribuant privativement les locaux loués au bailleur, lui conférait une qualité à agir exclusive. Elle ajoute que la notification de la cession du droit au bail au preneur peut, en application de l'article 194 du dahir formant code des obligations et des contrats, résulter implicitement des faits de la cause, notamment d'une précédente procédure judiciaire entre les mêmes parties. Sur le fond, la cour considère que la démolition d'un mur mitoyen sans autorisation, établie par une condamnation pénale définitive ayant autorité de la chose jugée, constitue un motif grave justifiant la résiliation du bail. En conséquence, les moyens de l'appelant étant jugés non fondés, le jugement de première instance est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل :

حيث لا دليل على تبليغ الحكم الابتدائي للطاعن مما يكون معه استثناءه قد تم داخل الأجل القانوني ومادام أنه كذلك مقدم وفق باقي الشروط الشكلية المتطلبه قانونا فإنه يكون حريا التصريح بقبوله من هذه الناحية.

في الموضوع :

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف مجانته للصواب بحكم أن المستأنف عليها ليست سوى مالكة على الشياح مع باقي المالكين الآخرين ولا تملك ¼ من الملك لتكون صفتها منعدمة في رفع الدعوى فضلا عن كون التغييرات المستند عليها في الإفراغ منتفية ملتصا تبعا لذلك إلغاء الحكم الابتدائي واحتياطيا إجراء بحث أو خبرة.

وحيث خلافا لما عابه المستأنف على الحكم المطعون فيه فإن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف عليها بعدما اشترت نصيبها على الشياح من الملك المسمى "[مسعد]" ذي الرسم العقاري عدد 142263/12 مساحته 96 سنتيار أبرمت مع باقي المالكين عقد ملحق بعقد البيع عبارة عن مخارحة حدد بمقتضاه نصيبها في العقار المملوك على الشياح في محلين تجاريين رقم 14 و 16 بـ [العنوان] موضوع الدعوى الحالية دون غيرها من المالكين كما أنها بادرت بموجب الدعوى المرفوعة سابقا والتي صدر بموجبها الحكم المؤرخ في 17/10/2017 في الملف عدد 5085/8206/2017 بإشعار المستأنف بكونها المالكة للمحليين التجاريين إذ ورد في وقائع الحكم المذكور أن السيد بوشعيب (ف.) قدم الدعوى بوكالة عن المستأنف عليها وأفاد " أن هذه الأخيرة تكرى للمستأنف المحليين التجاريين 14 و 16 موضوع الرسم العقاري عدد 142263/12 المملوكين لها..." مما تكون معه صفتها ثابتة في توجيه الإنذار وإقامة الدعوى مادام أن الفصل 194 وما يليه لا يشترط شكلا معيناً لتبليغ حوالة حق الكراء ولا أجلا معيناً لهذا التبليغ وأنه يمكن استخلاص تبليغ حوالة الحق من وقائع النازلة أو الحجج المدلى بها في الملف مما يكون معه الدفع بانعدام الصفة وعدم امتلاك المستأنف عليها ل ¼ الملك غير ذي أساس ويتعين بالتالي رده.

وحيث إن الدفع بكون التغييرات التي طالت المحليين التجاريين منتفية ولا تعد تغييرات جوهرية هو دفع غير مبني على اساس سليم ما دام أن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف عمد إلى هدم الحائط الفاصل بين المحليين التجاريين بشكل غير قانوني ودون الحصول على ترخيص بذلك وهو ما ترتب عنه إدانته من طرف القضاء الجزري فضلا عن امتناعه عن إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه رغم مرور الأجل المحدد بنص الإنذار مما يكون معه الدفع المثار غير ذي أساس ويتعين رده.

وحيث مادام الثابت أن التغييرات التي طالت المحليين التجاريين ثابتة بموجب أحكام جنحية حائزة لحجية الشيء المقضي به وأن التغيير المذكور من شأنه الرفع من تحملات المكري بخصوص العين المكتراة والتأثير على سلامة البناء فإنه لا مجال لإجراء بحث مما يكون معه الدفع المثار غير ذي أساس ويتعين بالتالي رده.

وحيث تكون الاسباب المسطرة باستئناف الطاعن غير مبنية على أساس سليم مما يتعين معه ردها وتأبيد الحكم المستأنف مع تحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا، انتهائيا وحضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : برده وتأيد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.