

**Le juge du fond doit vérifier si  
l'activité du preneur cause les  
nuisances prohibées par le  
contrat de bail, sans se limiter à  
sa qualification commerciale  
(Cass. com. 2014)**

Identification			
<b>Ref</b> 52678	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 160/2
<b>Date de décision</b> 20140320	<b>N° de dossier</b> 2012/2/3/950	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Quittance de loyer, Preuve, Office du juge, Obligations du preneur, Modification du loyer, Loyer, Interprétation du contrat, Destination des lieux, Clause de non-nuisance, Changement d'activité, Cassation, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

Encourt la cassation l'arrêt qui, pour rejeter une demande de résiliation de bail commercial, se borne à retenir que l'activité exercée par le preneur est de nature commerciale, sans rechercher, comme il lui était demandé, si cette activité engendrait les nuisances, le bruit et les salissures expressément prohibés par une clause du contrat. Manque également de base légale la décision qui déduit de la seule reconnaissance par le bailleur de sa signature sur deux quittances de loyer d'un montant inférieur à celui convenu, une modification consensuelle du loyer, sans examiner l'explication fournie par ce dernier quant à la cause de cette réduction.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/11/24

في الملف رقم 2010/5409 ادعاء الطاعن السيد محمد (خ.) أنه أكرى للسيد سعيد (أ.) محلا تجاريا كائنا ب(ب...) لمزاولة التجارة، وبعدم مزاولة أية حرفة تسبب الإزعاج والأوساخ حسب عقد الكراء المؤرخ في 03/05/20، إلا أنه عمد الى تغيير النشاط وذلك بمزاولة حرفة الحدادة بواسطة شخص يدعى (الحسين (أ.)) فأنذرته بالإفراغ في اطار ظ 55/5/24 توصل به بتاريخ 07/10/30 وسلك مسطرة الصلح انتهت بفشله موضوع الملف عد 07/2404 بتاريخ 08/01/17، وبلغ بالمقرر المذكور بتاريخ 08/3/28 وانصرم الاجل القانوني دون أن يتقدم بدعوى المنازعة في الإنذار، فضلا عن ذلك انه دائن بواجبات كراء المدة من يونيو 06 الى اكتوبر 08 بسومة شهرية قدرها 800 درهم، ملتصقا بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ، وبأداء كراء المدة المشار اليها وجب فيه مبلغ 23.200 درهم مع تعويض عن التماطل قدره 3000 درهم وبإفراغ المحل المكترى، وبعد جواب المدعى عليه وتقديمه لمقال مؤدى عنه بتاريخ 09/6/8 التمس بمقتضاه الحكم ببطلان الإنذار لعدم جدية السبب، واحتياطيا القول بأحقيته في المطالبة بالتعويض عن نزع اليد، وبعد إجراء بحث بحضور الطرفين، وانتهاء المناقشة أصدرت المحكمة التجارية حكما على المدعى عليه بآدائه للمدعي مبلغ 15.950,00 درهما واجبات كراء المدة من يونيو 06 الى متم اكتوبر 2008 بسومة قدرها 550 درهما شهريا، والحكم ببطلان الإنذار المؤرخ في 07/07/12 المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 09/05/08، وبرفض باقي الطلبات المقدمة من الطرفين، استأنفه المكري وأبدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

تسبب الإزعاج والضجيج والأوساخ بالمحل المكترى، وأن قضاة الدرجة الثانية رغم وضوح الاتفاق المشار اليه أسسوا قضاءهم على أقوال المكترى المتناقضة بين ما صرح به ابتدائيا باعترافة الصريح من كون التغيير كان بموافقة المالك إبان إبرام العقد بسبب ضعف المردودية، وسكوت المكري لعدة سنوات كقرينة على قبوله الضمني لذلك، وما خالفه استئنافيا حين زعم أنه لم يقم بأي تغيير لبنود الاتفاق واعتبروا أن ما قام به المكترى من تغيير جاء بناء على مقتضيات الفصل 230 من ق ل ع، والحال أن الاتفاق الذي جاء به عقد الكراء هو مزاولة التجارة وليس حرفة الحدادة بجميع أنواعها وترتبا على ذلك فإن التفسير الذي أعطاه قضاة الاستئناف لمقتضى الفصل 230 المذكور لا ينسجم مع ما قصده المشرع في هذا الفصل، ومن جهة ثانية ان قضاة الاستئناف اعتبروا اعتراف الطاعن بوصلي كراء شهري دجنبر 04 وفبراير 05 الحاملين لمبلغ 550 درهما يشكل تعديلا رضائيا على السومة، في حين أن الطاعن أوضح في جلسة البحث أن السبب هو من اجل أداء دين لفائدة المدعى عليه المطلوب في النقض وهو التصريح الذي لم يأخذوا به مخالفين بذلك مقتضيات الفصل 414 من ق ل ع الذي نص صراحة على انه لا يجوز تجزئة الإقرار ضد صاحبه إذا كان هذا الإقرار هو الحجة الوحيدة عليه فضلا عن ذلك فإن الفصل 432 من نفس القانون خول للمعترف حق الطعن. مما يستوجب نقض القرار.

حيث تبت صحة ما نعاه الطاعن على القرار، ذلك أن عقد الكراء الرابط بين الطرفين تضمن التزام المكترى باستعمال المحل في مزاولة التجارة، وبعدم مزاولة حرفة تسبب الإزعاج والضجيج والأوساخ بالمحل، وهو ما يعني أن عقد الكراء لئن لم يحدد نوع التجارة المسموح بممارستها في المحل فإنه قيد هذا الاستعمال بالشرط المشار اليه اعلاه، وأن محكمة الاستئناف التجارية لما اعتبرت أن استعمال المحل في حرفة تلحيم جميع أنواع المعادن يدخل في اطار اعمال التجارة دون البحث فيما تمسك به الطاعن بخصوص طبيعة الحرفة التي يزاولها المطلوب في النقض من حيث كونها تدخل في دائرة الأعمال المسببة للإزعاج والضجيج والأوساخ، واقتصرت في تبرير قضائها على اعتماد محضر المعاينة والاستجواب المدلى به والمؤرخ في 07/6/25 والحال أن هذا الاخير إنما تضمن وصفا للأعمال التي يزاولها المكترى بالمحل الامر الذي كان يقتضي من المحكمة التحقق من مدى الضرر الذي يمكن أن يلحق المكري او يلحق العين المكراة باعتبار أن معيار المنع الذي تضمنه عقد الكراء هو الضرر المذكور ، ومن جهة ثانية إن الطاعن تمسك استئنافيا بعدم حصول أي اتفاق على تغيير السومة المحددة بمقتضى عقد الكراء موضحا ان سبب تضمين وصلي الكراء المدلى بهما من طرف المطلوب في النقض لمبلغ 550 درهما هو انتقال لأداء مبالغ لشركة (ل.) من طرف المكترى المذكور، إلا أن المحكمة اقتصرت في تعليها على اعتبار إقرار الطاعن بتوقيعه على الوصلين المدلى بهما يشكل تعديلا رضائيا على: المهمة المتفق عليها في عقد الكراء دون مصدره القرار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبت فيه بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر. كما قررت اثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، اثر الحكم المطعون فيه او

