

**Modification des lieux loués : La fusion du local avec un bien adjacent constitue un manquement grave du preneur à son obligation de conservation justifiant la résiliation du bail (Cass. com. 2019)**

Identification			
<b>Ref</b> 46114	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 443/2
<b>Date de décision</b> 20190919	<b>N° de dossier</b> 2017/2/3/1496	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Résiliation du bail, Rejet, Obligations du preneur, obligation de conservation, Motif grave, Modification des lieux loués, Indemnité d'éviction, Expulsion, Bail commercial, Altérations	
<b>Base légale</b> Article(s) : 663 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 11 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

En application de l'article 663 du Dahir sur les obligations et contrats, le preneur est tenu de conserver la chose louée et de l'employer sans excès ni abus. Dès lors, une cour d'appel qui constate que le preneur a procédé à des modifications substantielles du local en y créant une ouverture dans un mur mitoyen pour le fusionner avec un local adjacent, en déduit à bon droit que de tels agissements constituent un motif grave justifiant, en application de l'article 11 du Dahir du 24 mai 1955, la résiliation du bail et l'expulsion du preneur sans indemnité d'éviction.

## Texte intégral

المملكة المغربية - محكمة النقض - الغرفة التجارية - القرار عدد 2/443 - المؤرخ في 2019/09/19 - ملف تجاري عدد

بناء على مقال النقض المقدم بتاريخ 2017.06.23 من طرف الطالب المذكور اعلاه بواسطة نائبه الأستاذ مصطفى (ن.) الرامي الى نقض القرار رقم : 1088 الصادر بتاريخ 2017.02.21 في الملف رقم 2016.8206.6094 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 1974.9.28.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2019.07.25.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2019/09/19.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم .

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد حسن سرار والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة وطبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أن الطالب مصلح (م.) تقدم بواسطة دفاعه بتاريخ 2013.05.15 بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه انه بتاريخ 2013.01.02 توصل من المدعى عليه محمد (أ.) بإنذار بالإفراغ بني على إحداثه تغييرات بالمحل المكري وأنه سلك مسطرة الصلح التي انتهت بصور مقرر بفشله وقد سبق له أن توصل من المدعى عليه بإنذار سابق تضمن نفس الأسباب وتنازل عليه بمقتضى صلح بينهما والتمس الحكم ببطان الإنذار المبلغ إليه. وبعد جواب المدعى عليه وتقديمه لمقال مقابل جاء فيه أن الصلح غير ثابت ولا يوجد ما يثبت تنازله عن الإنذار الأول وأن المدعي - المكتري - لا ينكر قيامه بالتغييرات التي غيرت معالم المحل دون إذنه وموافقته والتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ إليه بتاريخ 2013.01.02 وبإفراغه من المحل موضوع النزاع. وبعد انتهاء الإجراءات صدر حكم قضى ببطان الإنذار ويرفض طلب المصادقة عليه استأنفه المطلوب في النقض - المكري - فأيدته محكمة الاستئناف فتم الطعن فيه بالنقض فأصدرت محكمة النقض قرارا تحت رقم 3/392 بتاريخ 2016.10.05 في الملف التجاري رقم 2015.3.3.539 قضى بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له للبحث فيه من جديد طبقا للقانون. وبعد تقديم دفاع الطرفين لمستنتجاتهما في أعقاب النقض والإحالة قضت محكمة الاستئناف باعتبار الاستئناف جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد : في الطلب الأصلي برفضه وفي الطلب المقابل بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 2013.01.02 وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه من العين المكراة ورفض باقي الطلبات, وهو القرار المطلوب نقضه .

حيث ينعي الطاعن على القرار في الواسيلتين مجتمعتين خرق القانون بخرق مقتضيات الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية وفساد التعليل بدعوى أنه طبقا للمادة المذكورة يتعين على محكمة الإحالة التقيد بقرار الإحالة الصادر عن محكمة النقض وأنه بالرجوع لهذا القرار يتبين انه نقض القرار المطعون فيه بعلّة أن المحكمة المصدرة له لم تبين كيف توصلت إلى أن إغلاق الريدوات من الداخل تعني إحداث مدخل بالحائط المشترك بين عقار الطالب موضوع الكراء وعقار المطلوب المخبزة ودمجها بشكل مباشر. وبعبارة أدق الوقوف على التغييرات التي تضمنها إنذار 2001.12.14 المتنازل عنه من طرف المكري ليست هي التغييرات التي تضمنها الإنذار المؤرخ في 2013.01.02, إلا أنه بالرجوع إلى تعليل المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه يلاحظ أنها لم تتوقف على الإنذارين المذكورين وإنما عدت التغييرات فقط والتي تبقى في النهاية هي نفس التغييرات التي جاءت في الإنذارين دون ان تبرز في تعليلها كيف توصلت إلى هذا التغيير خاصة وأنه أجرى محضر معاينة في الموضوع وأكد أن التغيير قديم. كما أنها لم تعلق قرارها بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ

تعليلاً سليماً خاصة وأن مقتضيات القانونية التي تضمنها ظهير 1955.05.24 تلزمها بذلك مما يتعين معه نقضه .

لكن حيث أنه بمقتضى الفصل 663 من قانون الالتزامات والعقود يتعين على المكترى أن يحافظ على الشيء المكترى وأن يستعمله بدون إفراط أو إساءة. و المحكمة مصدرية القرار المطعون فيه التي ثبت لها من خلال وثائق الملف المعروضة عليها والإنذار موضوع الدعوى أنه بني على إحداث الطاعن لتغييرات بالمحل المكترى بإحداثه مدخلاً بالحائط المشترك بين العقار المكترى والعقار المجاور له المستغل كمخبرة في ملك المطلوب ودمج العقارين بشكل مباشر اعتبرت عن صواب أن هذه التغييرات المحدثة التي تضمنها الإنذار المذكور والثابتة بمقتضى محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الرفيق (د.) والتي نازع الطاعن بكونها كانت ضمن نفس الأسباب التي بني عليها الإنذار السابق المبلغ له بتاريخ 2001.12.14 ولم ينازع في إحداثها تعتبر سبباً جديداً لم يكن ضمن الأسباب التي بني عليها الإنذار المذكور وتشكل إخلالاً بالتزامه بالمحافظة على العين المكراة عملاً بمقتضيات الفصل 663 من ق ل ع وسبباً خطيراً يبرر فسخ عقد الكراء وإفراغه دون تعويض وفقاً لما تنص عليه مقتضيات الفصل 11 من ظهير 1955.05.24 وقضت بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المقابل بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ له بتاريخ 2013.01.02 وإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل موضوع الدعوى وهي بنهجها ذلك لم تخرق القانون وعللت قرارها تعليلاً سليماً وكان ما ورد بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.