

Modification substantielle d'un bien loué : obligation de motivation du juge en cas de non-conformité aux termes du bail et aux plans originaux (Cour de cassation 2016)

Identification			
Ref 31193	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 8/2
Date de décision 14/01/2016	N° de dossier 404/3/2014	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Respect des clauses contractuelles, Procédure d'expulsion, Modification de l'état des lieux loués, Insuffisance de motivation (Oui), Compétence des tribunaux, Charge de la preuve	
Base légale Article(s) : 6 - Dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Lorsque des modifications substantielles sont apportées à un bien loué, notamment en matière de local commercial, il appartient au juge de fond d'examiner de manière approfondie et motivée les éléments de preuve présentés par les parties, tels que les rapports d'expertise et les constats d'huissier. Le défaut de réponse à ces éléments, en particulier concernant la conformité des modifications aux termes du bail et aux plans originaux, constitue un manquement à l'obligation de motivation, susceptible de conduire à la cassation de la décision.

Résumé en arabe

عندما يتم إدخال تعديلات جوهرية على مال مؤجر، لا سيما في ما يتعلق بال محل التجاري، فإن على قاضي الموضوع أن يقوم بفحص الأدلة المقدمة من الأطراف بشكل دقيق ومدروس، مثل تقارير الخبرة والمحاضر. إن عدم الرد على هذه الأدلة، خاصة فيما يتعلق بتوافق التعديلات مع شروط عقد الإيجار والخراط الأصلية، يعد إخلالاً بواجب التعليل، مما يترتب عليه نقض القرار.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه عدد 929/2013 الصادر بتاريخ 14/2/2013 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف رقم 1429/15 ادعاء الطاعن السيد المعطي ر. أنه انذر المطلوب في النقض السيد عبد الله ت. بالأفراج في إطار الفصل السادس من ظهير 55/5/24 لكونه أحدث تغييرات خطيرة بالعين المكتراة وأنه توصل بتاريخ 29/4/2010 وسلك مسطرة الصلاح انتهت بفشلها بمقتضى أمر بلغ به بتاريخ 29/11/2011 والتمس الحكم بالصادقة على الإنذار وإفراج المحل المدعي فيه مدليا بمحضر معاينة واستجواب وخبرة للخبير العايدى بوعصبى ووثائق أخرى، وأجاب المدعي عليه بمذكرة مع طلب مضاد مؤكدا أنه اشتري المحل على حالته ولم يقم بأى تغييرات . وبخصوص السدة الخشبية فقد قام بإزالتها وأن بناء المرحاض لا يدخل في التغييرات الجوهرية والتمس التصريح ببطلان الإنذار واحتياطيا اجراء خبرة عقارية، وبعد اجراء خبرة بواسطة الخبير السيد مصطفى الريب الذي خلص إلى وجود آثار افتلال كونتر بلاكي من سقف القوس الموجود أمام المحل، وأن المرحاض لا يوجد بمكانه الأصلي حسب التصميم المرخص به، وإدلة المدعي عليه بمذكرة مع مقال إدخال الغير في الدعوى ويتعلق الأمر بالسيد جمال الدين ع. بوصفه بائع المحل التجاري موضوع النزاع انتهت القضية بصدر حكم بالصادقة على الإنذار بالأفراج والحكم تبعاً لذلك على المدعي عليه بإفراج المدعي فيه المبين بالمقال وبرفض الطلب المضاد، استأنفه المحكوم عليه وقضت محكمة الاستئناف التجارية بالغاء الحكم الابتدائي وحكمت من جديد ببطلان الإنذار وبرفض طلب المصادقة عليه وذلك بقرارها المطلوب نقضه حيث إن من جملة ما يعيّب الطاعن به القرار انعدام التعلييل ذلك أن الطاعن سبق أن استصدر أمراً بإجراء معاينة بواسطة خبير موضوع الأمر عدد 10/8122 وأن الخبير السيد العايدى بوعصبى أجزأ تقريراً أشار فيه إلى احداث مرحاض بمحل النزاع والاستيلاء على مساحة متراً واحداً مربعاً انطلاقاً من الزاوية الداخلية اليسرى داخل متجر المدعي الطاعن بعد إضافة مساحة المرحاض الذي كان يوجد بالواجهة الداخلية اليمنى لل محل وأشار إلى الكيفية العشوائية التي شيد بها المرحاض . كما أن الخبرة المأمور بها ابتدائياً بواسطة الخبير الريب مصطفى عاينت وجود مرحاض بمساحة 1,00 م، وبالمقارنة مع التصميم الهندسي المرخص تحت عدد 311/873 بتاريخ 17/12/1987 تبين له أن المرحاض لا يوجد بمكانه الأصلي حيث كان من المفترض أن يكون عند نهاية المحل على اليمين وهو مستطيل الشكل، لكنه أصبح مربع الشكل ويوجد عند نهاية المحل على اليسار ومتجاوزاً الحد الفاصل (أي خارج المحل بعمق 1,00 م وهو مشيد بطريقة عشوائية بالإضافة إلى أن السلطة المحلية سبق لها أن عاينت الاعمال التي ضمنها الطاعن في الإنذار وأنجزت تقريراً عليها لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة ضد المكتري بمناسبة مخالفته الضوابط البناء وهي أدلة تؤكد التغييرات الجوهرية التي قام بها المطلوب في النقض والتي أضرت بالعين المكتراة وبال محل المجاور إلا أن محكمة الاستئناف التجارية لم تعلل استبعادها فجاء قرارها على النحو المذكور ناقص التعلييل مما يعرضه للنقض. حيث ان الثابت من مناقشة القضية كما هي معروضة على قضاعة الاستئناف أن الطاعن تمسك بكونه أثبت قيام المكتري بتغيير معالم البناء من خلال المعاينة المنجزة بواسطة الخبير السيد العايدى بوعصبى الذي لاحظ احداث مرحاض والاستيلاء على مساحة متراً واحداً مربعاً انطلاقاً من الزاوية الداخلية اليسرى التي شيد عليها المرحاض المحدث تسبيب في تسرب الرطوبة إلى متجر المدعي كما تمسك بكون الخبرة المنجزة ابتدائياً بواسطة الخبير الريب مصطفى تضمنت معاينة هذا الأخير للمرحاض ومقارنته مع التصميم الهندسي لاحظ أنه لا يوجد بمكانه الأصلي، وأنه كان من المفترض أن يكون عند نهاية المحل على اليمين وهو مستطيل الشكل، لكنه أصبح مربع الشكل ويوجد عند نهاية المحل على اليسار ومتجاوزاً الحد الفاصل له (أي خارج المحل) بعمق 1,00 م وهو مشيد بطريقة عشوائية، وأن المحكمة اقتصرت في تعليها على القول <> ان كان صحيحاً أن المطلوب في النقض بني بال محل مرحاضاً فإنه مرفق يتطلب نوع الاستغلال التجاري ولا يوجد ما يثبت أنه قد الحق به ضرراً أو بمالكيه << دون أن

تحث بما فيه الكفاية في حقيقة ما تمسك به الطاعن لتوضيح أن ما قام به المطلوب في النقض يشكل تغييراً المعالم البناء بالنظر لوضعية المرحاض التي يعكسها التصميم الأصلي ووضعية البناء الجديد المحدث التي أسفرت عنها الخبرة المأمور بها ابتدائياً ودون أن تبدي رأيها حول التغيير الملحوظ من طرف الخبير في شكل المرحاض وتجاوزه لحدود المحل الأمر الذي يجعل ما نعته الوسيلة واردة على القرار موجباً لنقضه وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة مصدرة القرار .

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بـنقض القرار المطعون فيه وبإحالـة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبـت فيه بـهيئة أخرى طبقاً للقانون وبحـمـيلـ المـطلـوبـ فيـ النقـضـ الصـائرـ .