

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 404/3/2/2014	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, 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 2 chaoual 1374 (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، لاسيما في ما يتعلق بالمحل 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 والخرائط 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 2013/929 الصادر بتاريخ 2013/2/14 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف رقم 15/2012/1429 ادعاء الطاعن السيد المعطي ر. أنه انذر المطلوب في النقض السيد عبد الله ت. بالافراغ في اطار الفصل السادس من ظهير 55/5/24 لكونه أحدث تغييرات خطيرة بالعين المكتراة وأنه توصل بتاريخ 2010/4/29 وسلك مسطرة الصلح انتهت بفشله بمقتضى أمر بلغ به بتاريخ 11/2/29 والتمس الحكم بالمصادقة على الانذار وبإفراغ المحل المدعى فيه مدليا بمحضر معاينة واستجواب وخبرة للخبير السيد العايدي بوشعيب ووثائق أخرى، وأجاب المدعى عليه بمذكرة مع طلب مضاد مؤكدا أنه اشترى المحل على حالته ولم يقم بأي تغييرات . وبخصوص السدة الخشبية فقد قام بإزالتها وأن بناء المراض لا يدخل في التغييرات الجوهرية والتمس التصريح بطلان الانذار واحتياطيا اجراء خبرة عقارية، وبعد اجراء خبرة بواسطة الخبير السيد مصطفى الريب الذي خلص الى وجود آثار اقتلاع كونتر بلاكي من سقف القوس الموجود أمام المحل، وأن المراض لا يوجد بمكانه الأصلي حسب التصميم المرخص به، وإدلاء المدعى عليه بمذكرة مع مقال إدخال الغير في الدعوى ويتعلق الأمر بالسيد جمال الدين ع. بوصفه بائع المحل التجاري موضوع النزاع انتهت القضية بصدور حكم بالمصادقة على الانذار بالافراغ والحكم تبعا لذلك على المدعى عليه بإفراغ المدعى فيه الميبين بالمقال ويرفض الطلب المضاد، استأنفه المحكوم عليه وقضت محكمة الاستئناف التجارية بالغاء الحكم الابتدائي وحكمت من جديد بطلان الانذار ويرفض طلب المصادقة عليه وذلك بقرارها المطلوب نقضه حيث إن من جملة ما يعيب الطاعن به القرار انعدام التعليل ذلك ان الطاعن سبق أن استصدر أمرا بإجراء معاينة بواسطة خبير موضوع الأمر عدد 10/8122 وأن الخبير السيد العايدي بوشعيب أنجز تقريرا أشار فيه الى احداث مراض بمحل النزاع والاستيلاء على مساحة متر واحد مربع انطلاقا من الزاوية الداخلية اليسرى داخل متجر المدعى الطاعن بعد إضافة مساحة المراض الذي كان يوجد بالواجهة الداخلية اليمنى للمحل وأشار الى الكيفية العشوائية التي شيد بها المراض . كما أن الخبرة المأمور بها ابتدائيا بواسطة الخبير الرايب مصطفى عاينت وجود مراض بمساحة 1,00 1,00 م، وبالمقارنة مع التصميم الهندسي المرخص تحت عدد 311/873 بتاريخ 1987/12/17 تبين له أن المراض 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 ومتجاوزا الحد الفاصل (أي خارج المحل بعمق 1,00 م على 1,00 م وهو مشيد بطريقة عشوائية بالإضافة الى أن السلطة المحلية سبق لها أن عاينت الاخلالات التي ضمنها الطاعن في الإنذار وأجرت تقريرا عليها لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة ضد المكثري بمناسبة مخالفته الضوابط البناء وهي أدلة تؤكد التغييرات الجوهرية التي قام بها المطلوب في النقض والتي أضرت بالعين المكراة وبالمحل المجاور إلا أن محكمة الاستئناف التجارية لم تعلق استبعادها فجاها قرارها على النحو المذكور ناقص التعليل مما يعرضه للنقض. حيث ان الثابت من مناقشة القضية كما هي معروضة على قضاة الاستئناف أن الطاعن تمسك بكونه أثبت قيام المكثري بتغيير معالم البناء من خلال المعاينة المنجزة بواسطة الخبير السيد العايدي بوشعيب الذي لاحظ احداث مراض والاستيلاء على مساحة متر واحد مربع انطلاقا من الزاوية الداخلية اليسرى داخل متجر المدعى بعد إضافة مساحة المراض الذي كان يوجد بالواجهة الداخلية اليمنى للمحل، وأن أدوات الرصاص والكيفية العشوائية التي شيد عليها المراض المحدث تسببت في تسرب الرطوبة الى متجر المدعى كما تمسك بكون الخبرة المنجزة ابتدائيا بواسطة الخبير الرايب مصطفى تضمنت معاينة هذا الأخير للمراض وبمقارنته 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 ومتجاوزا الحد الفاصل له (أي خارج المحل بعمق 1,00 م على 1,00 م وهو مشيد بطريقة عشوائية، وأن المحكمة اقتضت في تعليلها على القول << ان كان صحيحا أن المطلوب في النقض بنى بالمحل مراضا فإنه مرفق يتطلبه نوع الاستغلال التجاري ولا يوجد ما يثبت أنه قد الحق به ضررا أو بمالكيه >> دون أن

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

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرة لتبنت فيه بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر .