

Modifications substantielles du local loué : une simple tolérance ne valant pas acceptation (Cour de cassation 2016)

Identification			
Ref 31211	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3/392
Date de décision 05/10/2016	N° de dossier 2015/3/3/539	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial	Mots clés تفسير بنود العقد, تعديل حالة الأماكن المؤجرة, التعديل الجوهرى, إنذار بالإفراغ, إحداث تغييرات Modification substantielle, Modification de l'état des lieux loués, Interprétation des clauses contractuelles, Conditions de validité du congé		
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

Lorsqu'un changement substantiel est apporté à un bien loué, notamment dans le cas où des modifications sont effectuées sans le consentement du locataire, ces modifications doivent être clairement identifiées et démontrées. Une simple tolérance ou silence du locataire sur les modifications substantielles des lieux ne peut valoir acceptation expresse.

Résumé en arabe

عندما يتم إدخال تغيير جوهري على مال مستأجر، وخاصة في حالة إجراء تعديلات دون موافقة المستأجر، يجب تحديد هذه التعديلات بوضوح وإثباتها. لا يمكن اعتبار التسامح البسيط أو سكوت المستأجر عن التعديلات الجوهرية في المكان قبولاً صريحاً.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقاً للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه رقم 5801 الصادر بتاريخ 10/12/2014 عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء في الملف عدد 3429/8206 أن المدعي م. مصطفى رفع دعوى أمام تجارية البيضاء عرض فيها أنه توصل من المدعي عليه محمد أ. بإذنار في إطار ظهير 1955 يشعره بمقتضاه بفسخ عقد الكراء وضرورة إفراغ المحل التجاري بدعوى إحداث تغييرات دون موافقته ولا إذن منه. لكنه اعتبر أن الإنذار باطل لكونه لم يقوم بأية تغييرات، وأن المدعي عليه سبق له أن وجه له نفس الإنذار بتاريخ 14/12/2001 ووقع بخصوصه الصلح والتنازل والتنس التصرير ببطلان الإنذار الذي توصل به بتاريخ 02/01/2013. وتقدم المدعي عليه بذكره جوابية مشفوعة بمقال مضاد جاء فيها أن ما ادعاه المدعي من وقوع الصلح والتنازل بخصوص الإنذار السابق أمر غير ثابت وأن السبب الوارد بالإذنار الحالي صحيح كـ المـوـلـمـتـسـاـ المـصـادـقـةـ عـلـيـهـ وـالـحـكـمـ بـإـفـرـاغـ المـدـعـيـ مـنـ المـحـلـ التـجـارـيـ مـوـضـوـعـ الدـعـوـيـ،ـ وبعد تمام الإجراءات قضت المحكمة ببطلان الإنذار المتوصل به بتاريخ 02/01/2013 وبرفض طلب المصادقة بحكم استئنافه المكري فقضت محكمة الاستئناف التجارية بتأييده بمقتضى قرارها المطلوب نقضه. في شأن وسيلة الثالثة: حيث ينعي الطاعن على القرار انعدام الأساس القانوني ذلك أن المحكمة مصدرته لم تناقش دفعه خرقاً الوقائع حينما اكتفت في تعليلها بالقول بأن سكوت العارض عن التغييرات إحدى عشر سنة رغم العلم بوجودها يعتبر بمثابة موافقة عليها وارتضائهما من طرف المكري، والحال أن هنالك تغييرات جوهريّة جديدة همت المحل موضوع الدعوى تتمثل في هدم الجدار المشترك الذي يفصل العقارين لم يعلم بها الطاعن إلا أثناء المعاينة بتاريخ 31/12/2012. وبالتالي فإن دمج العين المكراء مع المحل الآخر المملوك للمطلوب هو تغيير جديد لم يحصل فيه هذا الأخير على موافقة الطالب ولا ترخيص السلطات وهو يقر بذلك صراحة والمحكمة فيما ذهبت إليه تكون قد حرفت الواقع ولم تجعل لحكمها أساساً حينما افترضت في العارض علمه بكل التغييرات مما يستوجب نقض قرارها. حيث أن الثابت من وثائق الملف كما كانت معروضة على قضاء الموضوع وخصوصاً نسخة الإنذار موضوع هذه الدعوى أنه أقيم على سبب إحداث تغييرات على المحل موضوع الدعوى دون علم الطالب ولا موافقته، ومن هذه التغييرات إحداث مدخل بالحائط المشترك بين العقار المكري والعقار المجاور له وهو مخبزة على ملك المطلوب ودمج العقارين بشكل مباشر. وأن الطاعن تمسك بمقتضى مقاله الاستئنافي بأن الإنذار الجديد بإفراغ المبلغ المكري في 02/01/2013 قد جاء بتغييرات جديدة أحدها المكري ولم يسبق أن تضمنها الإنذار السابق المبلغ إليه في 14/12/2001، وهو الدفع الذي ردته المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بالتعليق التالي: حيث أن الثابت بالرجوع لوثائق الملف أن المستأنف سبق أن وجه المستئنف عليه إنذاراً بتاريخ 13/12/2001 بسبب نفس التغييرات المشار إليها في الإنذار موضوع الدعوى مع ملاحظة أن ما أشير إليه في الإنذار الأول من إغلاق ريدوات بابي المكانة بإنشاء حائط يستفاد منه أيضاً إحداث مدخل بين العقارين كلما جاء بالإذنار الثاني مما يتquin معه رد الدفع باختلاف التغييرات موضوع الإنذاريين دون أن تبرز في تعليلها كيف توصلت إلى أن إغلاق الريдовات من الداخل تعني إحداث مدخل بالحائط المشترك بين عقار الطالب موضوع الكراء وعقار المطلوب المخبزة ودمجهما بشكل مباشر فجأة قرارها غير مبني على أساس عرضة للنقض. وحيث أن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب