

# **Obligation du preneur d'un local commercial de respecter les termes du bail et les plans originaux du local (Cass. com. 2016)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 31060	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 2/8
<b>Date de décision</b> 14/01/2016	<b>N° de dossier</b> 2014/2/3/404	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Bail, Commercial	<b>Mots clés</b> محالات تجارية مستأجرة، Défaut de motivation, Expertise, Expulsion du preneur, Locaux commerciaux loués, Manquement aux obligations contractuelles, Modifications substantielles, Obligation de délivrance conforme, Préjudice, Résiliation du bail, Configuration des lieux, Trouble de jouissance, إخلال بالانتفاع, إيجارات تجارية, الالتزام بالتسليم المطابق, تصميم الأماكن, تغييرات جوهرية, خبرة, ضرر, فسخ عقد الإيجار, إخلال بالالتزامات التعاقدية, Baux commerciaux		
<b>Base légale</b> Article(s) : 6 - Dahir du 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

La Cour de cassation a été saisie d'un pourvoi concernant une action en expulsion fondée sur des modifications substantielles apportées par un preneur à un local loué. La Cour d'appel avait infirmé le jugement de première instance, estimant que les modifications (notamment la construction de sanitaires) ne constituaient pas un préjudice et étaient justifiées par l'exploitation commerciale.

Le demandeur en cassation a invoqué un défaut de motivation de la Cour d'appel, soutenant que celle-ci n'avait pas suffisamment examiné les éléments de preuve, en particulier les rapports d'expertise démontrant des altérations significatives de la configuration des lieux par rapport au plan autorisé.

La Cour de cassation a cassé l'arrêt au motif que la Cour d'appel n'avait pas justifié de manière adéquate son rejet des preuves produites, ni expliqué en quoi les modifications ne portaient pas atteinte à la substance du bien loué. Elle a renvoyé l'affaire devant une nouvelle formation de la même juridiction pour un réexamen conforme au droit.

## Résumé en arabe

تم الطعن بالنقض في قرار محكمة الاستئناف الذي ألغى حكماً قضى بإفراج مستأجر قام بإدخال تعديلات جوهرية على المحل المؤجر. اعتبرت محكمة الاستئناف أن هذه التعديلات، بما في ذلك بناء مرحاض، كانت ضرورية للاستغلال التجاري ولم تثبت وقوع ضرر يبرر الإفراج. ومع ذلك، طعن المدعي لعدم كفاية تعليل القرار، خاصة فيما يتعلق برفض الأدلة الفنية المقدمة.

أكّدت محكمة النقض أن محكمة الاستئناف لم تفحص بشكل كافٍ الأدلة المقدمة، ولا سيما تقارير الخبرة التي أظهرت تغييرات جوهرية في تصميم المكان بالمقارنة مع التصميم المرخص به. كما لم تُبرر المحكمة سبب عدم اعتبار هذه التعديلات بمثابة تغييرات جوهرية تمس جوهر العين المؤجرة، مما يشكل قصوراً في التعليل.

قررت محكمة النقض نقض قرار محكمة الاستئناف وإحالة القضية إلى نفس المحكمة للفصل فيها من جديد بهيئة أخرى. يعكس القرار أهمية التعليل الوافي في القرارات القضائية، خاصة عند رفض أدلة فنية أو عند الفصل في قضايا تتعلق بتعديلات جوهرية على العقارات المؤجرة.

## Texte intégral

### بعد المداولة طبقاً 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 1429/1429 ادعاء الطاعن السيد المعطي راغب أنه انذر المطلوب في النقض السيد عبد الله تنزيفت بالافراج في إطار الفصل السادس من ظهير 55/5/24 لكونه أحدث تغييرات خطيرة بالعين المكررة وأنه توصل بتاريخ 29/4/2010 وسلاك مسطرة الصلح انتهت بفشلها بمقتضى أمر بلغ به بتاريخ 29/2/2011 والتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار وإفراج المدعي فيه مديلاً بمحضر معاينة واستجواب وخبرة للخبير العايدى بوشعيب ووثائق أخرى، وأجاب المدعي عليه بمنづكرة مع طلب مضاد مؤكداً أنه اشتري المحل على حالته ولم يقم بأى تغييرات . وبخصوص السدة الخشبية فقد قام بإزالتها وأن بناء المرحاض لا يدخل في التغييرات الجوهرية والتمس التصرير ببطلان الإنذار واحتياطياً إجراء خبرة عقارية، وبعد اجراء خبرة بواسطة الخبير السيد مصطفى الريب الذي خلص إلى وجود آثار الفساد كونتر بلاكي من سقف القوس الموجود أمام المحل، وأن المرحاض لا يوجد بمكانه الأصلي حسب التصميم المرخص به، وإداء المدعي عليه بمنづكرة مع مقال إدخال الغير في الدعوى ويتعلق الأمر بالسيد جمال الدين عبد السلام بوصفه بائع المحل التجاري موضوع النزاع انتهت القضية بصدر حكم بالمصادقة على الإنذار بالافراج والحكم تبعاً لذلك على المدعي عليه بإفراج المدعي فيه المبين بالمقال ويرفض الطلب المضاد، استأنفه المحكوم عليه وقضت محكمة الاستئناف التجارية بالغاء الحكم الابتدائي وحكمت من جديد ببطلان الإنذار ويرفض طلب المصادقة عليه وذلك بقرارها المطلوب نقضه.

حيث أن من جملة ما يعيّب الطاعن به القرار العدام التعليل ذلك أن الطاعن سبق أن استصدر أمراً بإجراء معاينة بواسطة خديير موضوع الأمر عدد 10/8122 وأن الخبير السيد العايدى بوشعيب أنجز تقريراً أشار فيه إلى احداث مرحاض لنقل النزاع والاستيلاء على مساحة متراً واحداً

مربع انطلاقاً من الزاوية الداخلية اليسرى داخل متجر المدعي الطاعن بعد إضافة مساحة المرحاض الذي كان يوجد بالواجهة الداخلية اليمنى للمحل وأشار إلى الكيفية العشوائية التي شيد بها المرحاض .

كما أن الخبرة المأمور بها ابتدائياً بواسطة الخبير الرايب مصطفى عاينت وجود مرحاض بمساحة  $1,00 \times 1,00$  م، وبالمقارنة مع التصميم الهندي 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 على 1,00 م وهو مشيد بطريقة عشوائية بالإضافة إلى أن السلطة المحلية سبق لها أن عاينت الاعمال التي ضمنها الطاعن في الإنذار وأجزت 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 المكررة وبالمحل المجاور إلا أن محكمة الاستئناف التجارية لم تفل استبعادها فجاء قرارها على النحو المذكور ناقصاً التعليل مما يعرضه للنقض . حيث أن الثابت من مناقشة القضية كما هي معروضة على قضاة الاستئناف أن الطاعن تمسك بكونه ثبت قيام المكتري بتغيير معالم البناء من خلال المعاينة المنجزة بواسطة الخبير العايدى بوشعيب الذى لاحظ احداث مرحاض والاستيلاء على مساحة متراً واحداً مربعاً انطلاقاً من

الزاوية الداخلية اليسرى داخل متجر المدعى بعد إضافة مساحة المرحاض الذي كان يوجد بالواجهة الداخلية اليمنى للمحل، وأن أدوات الرصاص والكيفية العشوائية التي شيد عليها المرحاض المحدث تسببت في تسرب الرطوبة إلى متجر المدعى كما تمسك بكون الخبرة المنجزة ابتدائياً بواسطة الخبير الرايب مصطفى تضمنت معاينة هذا الأخير للمرحاض وبمقارنته مع التصميم الهندي 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 على 1,00 م وهو مشيد بطريقة عشوائية، وأن المحكمة اقتصرت في تعليلها على القول « إن كان صحيحاً أن المطلوب في النقض بني بال محل مرحاضاً فإنه مرافق يتطلب نوع الاستغلال التجاري ولا يوجد ما يثبت أنه قد الحق به ضرراً أو بمالكيه » دون أن تبحث بما فيه الكفاية في حقيقة ما تمسك به الطاعن لتوضيح أن ما قام به المطلوب في النقض بشكل تغيير 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 الملاحظ من طرف الخبير في شكل المرحاض وتجاوزه الحدود المحل الأم التي يجعل ما نعته الوسيلة وارداً على القرار موجباً انقضاه .

وحيث أن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إمالة القضية على نفس المحكمة  
لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وبإحاله القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبت فيه ب الهيئة أخرى طبقاً للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر .

كما قررت اثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له ، اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته .  
و به صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة لطيفة رضا رئيسة ومقررة والمستشارين : - خديجة الباين - عمر المنصور محمد الكراوي - بوشعيب متعدد أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد احمد بلقسيوية وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي .