

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

Identification			
Ref 31211	Jurisdiction 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 الجوهري, إنذار بإفراغ, إحداث تغييرات, Modification substantielle, Modification de l'état des lieux loués, Interprétation des clauses contractuelles, Conditions de validité du congé		
Base légale	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

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه رقم 5801 الصادر بتاريخ 2014/12/10 عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء في الملف عدد 2014/8206/3429 أن المدعي م. مصطفى رفع دعوى أمام تجارية البيضاء عرض فيها أنه توصل من المدعى عليه محمد أ. بإنذار 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 المدعى عليه سبق له أن وجه له نفس الإنذار بتاريخ 2001/12/14 ووقع بخصوصه الصلح والتنازل والتمس التصريح ببطلان الإنذار الذي توصل به بتاريخ 2013/01/02. وتقدم المدعى عليه بمذكرة جوابية مشفوعة بمقال مضاد جاء فيها أن ما ادعاه المدعي من وقوع الصلح والتنازل بخصوص الإنذار السابق أمر غير ثابت وأن السبب الوارد بالإنذار الحالي صحيح كة المولمتمسا المصادقة عليه والحكم بإفراغ المدعي من المحل التجاري موضوع الدعوى، وبعد تمام الإجراءات قضت المحكمة ببطلان الإنذار المتوصل به بتاريخ 2013/01/02 وبرفض طلب المصادقة بحكم استأنفه المكري فقضت محكمة الاستئناف التجارية بتأييده بمقتضى قرارها المطلوب نقضه. في شأن وسيلة الثالثة: حيث يعنى الطاعن على القرار انعدام الأساس القانوني ذلك أن المحكمة مصدرته لم تناقش دفعه خرقت الوقائع حينما اكتفت في تعليها بالقول بأن سكوت العارض عن التغييرات إحدى عشر سنة رغم العلم بوجودها يعتبر بمثابة موافقة عليها وارتضاها من طرف المكري، والحال أن هنالك تغييرات جوهرية جديدة همت المحل موضوع الدعوى تتمثل في هدم الجدار المشترك الذي يفصل العقارين لم يعلم بها الطاعن إلا أثناء المعاينة بتاريخ 2012/12/31. وبالتالي فإن دمج العين المكراة 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 الوقائع ولم تجعل لحكمها أساسا حينما افترضت في العارض علمه بكل التغييرات مما يستوجب نقض قرارها. حيث أن الثابت من وثائق الملف كما كانت معروضة على قضاة الموضوع وخصوصا 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 بالإفراغ المبلغ للمكري في 2013/01/02 قد جاء بتغييرات جديدة أحدثها المكري ولم يسبق أن تضمنها الإنذار السابق المبلغ إليه في 2001/12/14، وهو الدفع الذي رده المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بالتعليل التالي: حيث أن الثابت بالرجوع لوثائق الملف أن المستأنف سبق أن وجه للمستأنف عليه إنذارا بتاريخ 2001/12/13 بسبب نفس التغييرات المشار إليها في الإنذار موضوع الدعوى مع ملاحظة أن ما أشير إليه في الإنذار الأول من إغلاق ريدوات بابي المكازة بإنشاء حائط يستفاد منه أيضا إحداث مدخل بين العقارين كلما جاء بالإنذار الثاني مما يتعين معه رد الدفع باختلاف التغييرات موضوع الإنذارين دون أن تبرز في تعليها كيف توصلت إلى أن إغلاق الريدوات من الداخل تعني إحداث مدخل بالحائط المشترك بين عقار الطالب موضوع الكراء وعقار المطلوب المخبزة ودمجها بشكل مباشر فجاء قرارها غير مبني على أساس عرضة للنقض. وحيث أن حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه والحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له، للبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي متركبة من هيئة أخرى وتحميل المطلوب في النقض الصائر.