

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 بالافراغ, 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 10/12/2014 عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء في الملف عدد 3429/8206/2014 أن المدعي م. مصطفى رفع دعوى أمام تجارية البيضاء عرض فيها أنه توصل من المدعي عليه محمد أ. بإذار 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 والتمس التصریح ببطلان الإنذار الذي توصل به بتاريخ 02/01/2013. وتقدم المدعي 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 بالإذار الحالي صحيح كـ المـوـلـتـمـسـ المـصـادـقـةـ عـلـيـهـ وـالـحـكـمـ بـإـفـرـاغـ المـدـعـيـ مـنـ المـحـلـ التـجـارـيـ مـوـضـوـعـ الدـعـوـيـ،ـ وـبـعـدـ تـامـ الإـجـرـاءـاتـ قـضـتـ الـمـحـكـمـةـ بـبـطـلـانـ الإـنـذـارـ المـتـوـصـلـ بـهـ بـتـارـيخـ 02/01/2013ـ وـبـرـفـضـ طـلـبـ المـصـادـقـةـ بـحـكـمـ اـسـتـأـنـفـ المـكـريـ فـقـضـتـ مـحـكـمـةـ الـاسـتـئـنـافـ التـجـارـيـ بـتـأـيـيدـ بـمـقـضـىـ فـرـارـهـ الـمـطـلـوبـ نـفـضـهـ.ـ فـيـ شـأنـ وـسـيـلـةـ الثـالـثـةـ:ـ حـيـثـ يـنـعـيـ الطـاعـنـ عـلـىـ الـقـرـارـ انـدـعـمـ الـأـسـاسـ الـقـانـونـيـ ذـلـكـ أـنـ الـمـحـكـمـةـ مـصـدـرـتـهـ لـمـ تـنـاقـشـ دـفـوـعـهـ خـرـقـتـ الـوـقـائـعـ حـيـنـماـ اـكـتـفـتـ فـيـ تـعـلـيلـهـ بـأـنـ سـكـوتـ الـعـارـضـ عـنـ التـغـيـرـاتـ إـحدـىـ عـشـرـ سـنـةـ رـغـمـ الـعـلـمـ بـجـوـودـهـ يـعـتـبرـ بـمـثـابـةـ مـوـافـقـةـ عـلـيـهـ وـارـضـائـهـ مـنـ طـرـفـ الـمـكـريـ،ـ وـالـحـالـ أـنـ هـنـالـكـ تـغـيـرـاتـ جـوـهـرـيـةـ جـدـيـدةـ هـمـتـ الـمـحـلـ مـوـضـوـعـ الدـعـوـيـ تـمـثـلـ فـيـ هـدـمـ الـجـدـارـ الـمـشـتـرـكـ الـذـيـ يـفـصـلـ الـعـقـارـيـنـ لـمـ يـعـلـمـ بـهـ الطـاعـنـ إـلـاـ أـثـنـاءـ الـمـعـاـيـنـةـ بـتـارـيخـ 31/12/2012ـ.ـ وـبـالـتـالـيـ إـنـ دـمـجـ الـعـيـنـ الـمـكـرـاـتـ مـعـ الـمـحـلـ الآـخـرـ الـمـمـلـوـكـ لـلـمـطـلـوبـ هوـ تـغـيـرـ جـدـيـدـ لـمـ يـحـصـلـ فـيـ هـذـاـ الـأـخـيـرـ عـلـىـ موـافـقـةـ الـطـالـبـ وـلـاـ تـرـخيـصـ الـسـلـطـاتـ وـهـوـ يـقـرـ بـذـلـكـ صـرـاحـةـ وـالـمـحـكـمـةـ فـيـمـاـ ذـهـبـتـ إـلـيـهـ تـكـوـنـ قدـ حـرـفـتـ الـوـقـائـعـ وـلـمـ تـجـعـلـ لـحـكـمـهاـ أـسـاسـ حـيـنـماـ اـفـتـرـضـتـ فـيـ الـعـارـضـ عـلـمـهـ بـكـلـ التـغـيـرـاتـ مـاـ يـسـتـوجـبـ نـفـضـ فـرـارـهـ.ـ حـيـثـ أـنـ الثـابـتـ مـنـ وـثـائـقـ الـمـلـفـ كـمـاـ كـانـتـ مـعـروـضـةـ عـلـىـ قـضـاءـ الـمـوـضـوـعـ وـخـصـوصـاـ نـسـخـةـ الإـنـذـارـ مـوـضـوـعـ هـذـهـ الدـعـوـيـ أـنـ أـقـيمـ عـلـىـ سـبـبـ إـحداثـ تـغـيـرـاتـ عـلـىـ الـمـحـلـ مـوـضـوـعـ الدـعـوـيـ دـوـنـ عـلـمـ الـطـالـبـ وـلـاـ موـافـقـةـ،ـ وـمـنـ هـذـهـ التـغـيـرـاتـ إـحداثـ مـدـخـلـ بـالـحـائـطـ الـمـشـتـرـكـ بـيـنـ الـعـقـارـ الـمـكـتـريـ وـالـعـقـارـ الـمـجاـوـرـ لـهـ وـهـوـ مـخـبـزـ عـلـىـ مـلـكـ الـمـطـلـوبـ وـدـمـجـ الـعـقـارـيـنـ بـشـكـلـ مـبـاـشـرـ.ـ وـأـنـ الطـاعـنـ تـمـسـكـ بـمـقـضـىـ مـقـالـهـ الـاسـتـئـنـافـيـ بـأـنـ الإـنـذـارـ الـجـدـيـدـ بـإـفـرـاغـ الـمـبـلـغـ لـلـمـكـتـريـ فـيـ 02/12/2013ـ قـدـ جـاءـ بـتـغـيـرـاتـ جـدـيـدةـ أـحـدـثـهاـ الـمـكـتـريـ وـلـمـ يـسـيـقـ أـنـ تـضـمـنـهـ الإـنـذـارـ السـابـقـ الـمـبـلـغـ إـلـيـهـ فـيـ 14/12/2001ـ،ـ وـهـوـ الدـفـعـ الـذـيـ رـدـتـهـ الـمـحـكـمـةـ مـصـدـرـةـ الـقـرـارـ الـمـطـعـونـ فـيـهـ بـالـتـعـلـيلـ التـالـيـ:ـ حـيـثـ أـنـ الثـابـتـ بـالـرـجـوعـ لـوـثـائـقـ الـمـلـفـ أـنـ الـمـسـتـأـنـفـ سـبـقـ أـنـ وـجـهـ لـلـمـسـتـأـنـفـ عـلـىـ إـنـذـارـاـ بـتـارـيخـ 13/12/2001ـ بـسـبـبـ نـفـسـ التـغـيـرـاتـ الـمـشـارـ إـلـيـهـ فـيـ الإـنـذـارـ مـوـضـوـعـ الدـعـوـيـ مـعـ مـلاـحظـةـ أـنـ مـاـ أـشـيرـ إـلـيـهـ فـيـ الإـنـذـارـ الـأـوـلـ مـنـ إـغـلـاقـ رـيـدـوـاتـ بـابـيـ الـمـكـازـةـ بـإـنـشـاءـ حـائـطـ يـسـتـفـادـ مـنـ إـحداثـ مـدـخـلـ بـيـنـ الـعـقـارـيـنـ كـلـمـاـ جـاءـ بـالـإـنـذـارـ الـثـانـيـ مـاـ يـعـنـيـ مـعـهـ رـدـ الدـفـعـ بـاـخـلـافـ التـغـيـرـاتـ مـوـضـوـعـ الـإـنـذـارـيـنـ دـوـنـ أـنـ تـبـرـزـ فـيـ تـعـلـيلـهـ كـيـفـ تـوـصـلـتـ إـلـىـ أـنـ إـغـلـاقـ الـرـيـدـوـاتـ مـنـ الدـاخـلـ تـعـنيـ إـحداثـ مـدـخـلـ بـالـحـائـطـ الـمـشـتـرـكـ بـيـنـ عـقـارـ الـطـالـبـ مـوـضـوـعـ الـكـرـاءـ وـعـقـارـ الـمـطـلـوبـ الـمـخـبـزـ وـدـمـجـهـمـاـ بـشـكـلـ مـبـاـشـرـ فـرـارـهـ غـيـرـ مـبـنـيـ عـلـىـ أـسـاسـ عـرـضـةـ لـنـفـضـ.ـ وـحـيـثـ أـنـ حـسـنـ سـيـرـ الـعـدـالـةـ وـمـصـلـحةـ الـطـرـفـيـنـ يـقـضـيـانـ إـحـالـةـ الـقـضـيـةـ عـلـىـ نـفـسـ الـمـحـكـمـةـ.

لهـذـهـ الأـسـبـابـ

قضـتـ مـحـكـمـةـ النـقـضـ بـنـفـضـ الـقـرـارـ الـمـطـعـونـ فـيـهـ وـالـحـالـةـ الـمـلـفـ عـلـىـ نـفـسـ الـمـحـكـمـةـ الـمـصـدـرـةـ لـهـ،ـ لـلـبـيـتـ فـيـهـ مـنـ جـدـيدـ طـبـقـاـ لـلـقـانـونـ وـهـيـ مـتـرـكـبةـ مـنـ هـيـأـةـ أـخـرىـ وـتـحـمـيلـ الـمـطـلـوبـ فـيـ النـقـضـ الصـائـرـ.