

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

Identification			
Ref 31060	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2/8
Date de décision 14/01/2016	N° de dossier 2014/2/3/404	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial	Mots clés محلات تجارية مستأجرة, Défait 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, فسخ عقد الإيجار, إخلال تصميم الأماكن, تغييرات جوهرية, خبرة, ضرر, فسخ عقد الإيجار, إخلال بالتزامات التعاقدية, Baux commerciaux		
Base légale	Source 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 بإفراغ مستأجر قام بإدخال تعديلات جوهرية على المحل المؤجر. اعتبرت محكمة الاستئناف أن هذه التعديلات، بما في ذلك بناء مرحاض، كانت ضرورية للاستغلال التجاري ولم تُثبت وقوع ضرر يبرر الإفراغ. ومع ذلك، طعن المدعي لعدم كفاية تعليل القرار، خاصة فيما يتعلق برفض الأدلة الفنية المقدمة.

أكدت 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 2013/929 الصادر بتاريخ 2013/2/14 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف رقم 15/2012/1429 ادعاء الطاعن السيد المعطي راغب أنه انذر المطلوب في النقض السيد عبد الله تنزيفت بالإفراغ في إطار 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 الإنذار وإفراغ المحل المدعى فيه مدلياً بمحضر معاينة واستجواب وخبرة للخبير السيد العايدي بوشعيب ووثائق أخرى، وأجاب المدعى عليه بمذكرة مع طلب مضاد مؤكداً أنه اشترى المحل على حالته ولم يرق بأي تغييرات. وبخصوص السدة الخشبية فقد قام بإزالتها وأن بناء المرحاض لا يدخل في التغييرات الجوهرية والتمس التصريح ببطان الإنذار واحتياطياً إجراء خبرة عقارية، وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير السيد مصطفى الريب الذي خلص إلى وجود آثار الفتلاع كونتر بلاكي من سقف القوس الموجود أمام المحل، وأن المرحاض لا يوجد بمكانه الأصلي حسب التصميم المرخص به، وإدلاء المدعى عليه بمذكرة مع مقال إدخال الغير في الدعوى ويتعلق الأمر بالسيد جمال الدين عبد السلام بوصفه بائع المحل التجاري موضوع النزاع انتهت القضية بصدور حكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ والحكم تبعاً لذلك على المدعى عليه بإفراغ المدعى فيه المبين بالمقال ويرفض الطلب المضاد، استأنفه المحكوم عليه وقضت محكمة الاستئناف التجارية بالغاء الحكم الابتدائي وحكمت من جديد ببطان الإنذار ويرفض طلب المصادقة عليه وذلك بقرارها المطلوب نقضه.

حيث أن من جملة ما يعيب الطاعن به القرار العدم التعليل ذلك أن الطاعن سبق أن استصدر أمراً بإجراء معاينة بواسطة خبير موضوع الأمر عدد 10/8/122 وأن الخبير السيد العايدي بوشعيب أنجز تقريراً أشار فيه إلى أحداث مرحاض لنقل النزاع والاستيلاء على مساحة متر واحد

مربع انطلاقاً من الزاوية الداخلية اليسرى داخل متجر المدعى 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 الريب مصطفى عاينت وجود مرحاض بمساحة 1,00 × 1,00 م، وبالمقارنة مع التصميم الهندسي المرخص تحت عدد 311/873 بتاريخ 1987/12/17 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

ومتجاوزا 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 الاخلالات التي ضمنها الطاعن في الإنذار وأنجزت تقريرا عليها لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة ضد المكثري بمناسبة مخالفته الضوابط البناء وهي أدلة تؤكد التغييرات الجوهرية التي قام بها المطلوب في النقص والتي أضرت بالعين المكراة وبالمحل المجاور إلا أن محكمة الاستئناف التجارية لم تعلق استبعادها فجاء 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 العايدى بوشعيب الذي لاحظ احداث مرحاض 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 إلى 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 اقتضرت في تعليلها على القول « ان كان صحيحا أن المطلوب في النقص بني بالمحل مرحاضا 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 النقص بشكل تغييرا المعالم البناء بالنظر لوضعية المراض 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 المراض وتجاوزه الحدود المحل الأمر الذي يجعل ما نعتة الوسيلة واردا على القرار موجبا انقضه.

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

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقص بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبت فيه بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقص 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 النقص بالرباط وكانت الهيئة الحاکمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة لطيفة رضا رئيسة ومقررة والمستشارين : - خديجة البايين - عمر المنصور محمد الكراوي - بوشعيب متعبد أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد امحمد بلقسيوية وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي .