

Absence de clause de destination dans le bail commercial : le locataire est libre de changer d'activité à condition de ne pas nuire au local (Cass. com. 2015)

Identification			
Ref 53105	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 233/2
Date de décision 20150402	N° de dossier 2014/2/3/1628	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Défaut de motifs, Procédure Civile		Mots clés Sous-location, Résiliation, Rejet, Preuve par écrit, Preuve de la sous-location, Pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, Obligations du preneur, Eviction, Destination des lieux, Clause de destination, Charge de la preuve, Changement d'activité, Bail commercial, Acte juridique	
Base légale		Source	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, pour rejeter une demande d'éviction, retient que, en l'absence d'une clause contractuelle spécifiant l'activité autorisée, le changement d'activité par le preneur ne constitue pas un motif d'éviction s'il n'est pas établi que la nouvelle activité cause un préjudice au local loué. Ayant par ailleurs souverainement estimé que le bailleur ne rapportait pas la preuve écrite d'un contrat de sous-location liant le preneur au tiers trouvé sur les lieux, elle en déduit que la sous-location, en tant qu'acte juridique, n'est pas établie.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2013/8/1 في الملف

عدد 2013/1140. أن الطالبين ورثة (غ). تقدموا بمقال مفاده أنهم يملكون المحل الكائن (...)، والذي يشغله مصطفى (ش). على سبيل الكراء. وأن المكتري قام بتغيير النشاط المزاوول بالمحل. كما قام بتوليته للغير عن طريق الكراء من الباطن، وأنهم قاموا بإنجاز معاينة واستجواب تأكد من خلالها تغيير النشاط والتولية للغير. كما أنهم قاموا بتوجيه انذار للمكري توصل به بتاريخ 2010/4/29 الا أن المكتري بالرغم من التوصل بالانذار، لم يستجب لمقتضياته، ملتجئين لذلك الحكم بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من محل النزاع، وبعد جواب المدعى عليه بكون ملف النازلة خال من أي اثبات للنشاط التجاري الذي كان يزاوله بالمحل في محضر المعاينة للقول بتغيير النشاط، وأنه لم يسبق له أن ولى المحل لأي شخص وكلما في الأمر أنه يكلف ابراهيم (ع). بتسييره له فقط. كما هو ثابت من تصريح المسير، صدر الحكم برفض الطلب استأنفه الطالبون فأيد استئنافا بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث ينعى الطاعنون على القرار في مبررات النقض عدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل، بدعوى أن المحكمة لم تجب على جميع دفعوهم المثارة بالمقال الاستئنافي، وأن القول بضرورة توفر عقد كراء للقول بتغيير النشاط التجاري من عدمه أمر مردود ولا يستند على اساس ، وأن المعاينة المنجزة من طرف المفوض القضائي تفيد قطعاً بأن الأمر يتعلق بمحل للخياطة وذلك ثابت من خلال التجهيزات الموجودة بالمحل عند الانتقال بالاضافة الى العبارة الواردة بواجهة المحل - خياط (ش). - وهي معطيات تدل على تغيير النشاط من محل للخياطة الى محل لبيع الثمور بالإضافة إلى إقراره بأن من حقه استغلال المحل في أية حرفة. كما أنه قام بتولية المحل للغير باعتراف الشخص المتواجد به، والمحكمة لم تجب على هذه الدفعوع رغم جديتها وأنه ورد في تعليل القرار >

لكن حيث أنه اذا كان العقد صريحا في نوع الاستعمال الذي رخص به للمكتري فإنه يجب على هذا الأخير أن يتقيد بشروطه، وإذا كان ساكنا وجب التقيد بالإعداد الطبيعي للمحل وقت التعاقد أما إذا كان المحل لا يتسم بأية سمات تجعله صالحا لاستعمال معين دون آخر كان للمكتري أن يمارس في المحل ما يراه مناسب، ومحكمة الاستئناف التي اعتبرت ما ذكر مؤكدة أنه للقول بوجود تغيير في النشاط الممارس بالمحل يجب أن يكون هناك عقد للكراء يلتزم فيه المكتري على تحديد نشاطه في نوع معين الأمر المنعقد في النازلة، معتبرة من جهة أخرى أن تغيير النشاط التجاري من خياط الى بائع للثمور على فرض ثبوته لا ينهض سببا للإفراغ مادام لم يثبت أن النشاط الجديد يلحق ضررا بالمحل. كما ناقشت السبب الثاني المتعلق بالتولية على اساس ان الطاعنين لم يدلوا بتواصيل كراء أو بعقد كراء يربط بين المطلوب والمتواجد بالمحل - الذي ادلى بتصريح بالشرف بأنه مجرد مسير المحل التجاري - القول بوجود علاقة كرائية من الباطن تكون قد اعتبرت أن العلاقة الكرائية كتصرف قانوني يجب أن تثبت بحجة كتابية. وقضت بتأييد الحكم المستأنف لعدم ثبوت جدية أسباب الافراغ وهي في ذلك قد مارست سلطتها في تقدير جدية السبب الأول ومقتضيات القانون بخصوص السبب الثاني وعللت قرارها تعليلا كافيا ومبررات النقض على غير أساس ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبين المصاريف.