

**Bail commercial - Congé pour
changement d'activité - Le
bailleur n'est pas tenu de
mentionner un délai de remise
en état des lieux (Cass. com.
2021)**

Identification			
Ref 44495	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 578/2
Date de décision 11/11/2021	N° de dossier 2019/2/3/1673	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Résiliation du bail, Obligations du preneur, Formalisme, Délai de remise en état, Contenu du congé, Congé, Changement d'activité non autorisé, Cassation, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 8 - 26 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Il résulte de la combinaison des articles 8 et 26 de la loi n° 49-16 relative aux baux des immeubles ou des locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal que le bailleur qui notifie un congé pour mettre fin au bail en raison d'un changement d'activité non autorisé par le preneur, n'est pas tenu d'y mentionner un délai accordé à ce dernier pour remettre les lieux dans leur état antérieur. Viole ces dispositions la cour d'appel qui annule un tel congé au motif qu'il ne comporte pas ce délai, alors qu'il appartient au preneur de manifester, dans le délai légal, son intention de procéder à la remise en état pour se prévaloir des dispositions de l'article 8 précité.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية (القسم الثاني)، القرار عدد 2/578، الصادر بتاريخ 2021/11/11 في الملف التجاري عدد

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 19.08.2019 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبيهم الأستاذ محمد رشيد (ر.) الى
نقض القرار رقم : 3317 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2019.7.5 في الملف رقم 2019.8206.1631.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28.9.1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 28.10.2021.

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/11/11.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم .

وبعد تلاوة التقرير من طرف القاضي المقرر السيد حسن سرار والاستماع الى المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة وطبقا للقانون :

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الطاعنين ورثة محمد (ن.) تقدموا بتاريخ 2018.10.11 بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أن المدعى عليها خديجة (أ.) كانت تكتري من موروثهم المحل الكائن ب(...) لاستغلاله كحلية إلا أنها خالفت بنود عقد الكراء وغيرت نشاطه إلى محل لبيع الملابس العصرية الجاهزة الخاصة بالنساء وإن هذا التغيير ثابت بمقتضى محضر المعاينة والاستفسار وأنهم وجهوا لها إنذارا بالإفراغ توصلت به بتاريخ 2018.7.5 لكنها لم تستجب لمقتضياته ملتجئين بالحكم بالصادقة على الإنذار المذكور و الحكم بفسخ عقد الكراء المبرم بتاريخ 2015.2.26 وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها من العين المكراة وبعد جواب المدعى عليها واستكمال الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكما بالصادقة على الإنذار بالإفراغ وبإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري موضوع النزاع استأنفته هذه الأخيرة فألغته محكمة الاستئناف التجارية وقضت من جديد بعدم قبول الطلب بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الثانية :

حيث يعيب الطاعنون القرار بعدم الارتكاز على أساس قانوني وفساد التعليل الموازي لانعدامه بدعوى أن المحكمة المصدرة له اعتبرت الإنذار موضوع الدعوى غير منتج لأي أثر قانوني بعلته عدم تضمينه أجل إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه طبقا للمادة 8 من القانون رقم 16.49 التي تنص على أن المكري لا يلزم بأداء أي تعويض للمكترى مقابل الإفراغ إذا قام بتغيير نشاط أصله التجاري دون موافقة المالك ما عدا إذا عبر عن نيته في إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه داخل الأجل الممنوح له على أن يتم هذا الإرجاع في جميع الأحوال داخل أجل ثلاثة أشهر إلا أن هذا التعليل يبقى فاسدا لأن المكري ليس ملزما بأي أجل لإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه إلا إذا عبر المكترى عن استعداده لهذا الإرجاع إذ لا يمكن الإلزام إلا بما لزم به نفسه أو بنص القانون وأن الإنذار لم يتضمن إلا إفراغ المكترية من المحل لإرجاعها والمكترى لم يعبر عن رغبته في ذلك وأنه طبقا للمادة 26 من القانون رقم 16.49 فإن المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكريئية يجب عليه أن يوجه إنذارا للمكترى يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وأن يمنحه أجل ثلاثة أشهر للإفراغ وأن الإنذار موضوع الدعوى كان مستوفيا للشروط والمقتضيات المنصوص عليها في المادة المذكورة بعدما تضمن السبب المبني عليه ومنح المطلوب في النقض أجل ثلاثة أشهر للإفراغ مما يكون معه من حقهم المطالبة بالصادقة عليه ابتداء من تاريخ انتهاء الأجل المذكور وأن المحكمة لما اعتبرت أن الإنذار لا يتضمن أجل إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه تكون قد فسرت المادتين 8 و 26 من القانون رقم 16.49 تفسيراً خاطئاً وعللت قرارها تعليلاً فاسداً يوازي انعدامه يعرضه للنقض.

حيث صح ما نعه الطاعنون على القرار ذلك أنه بمقتضى الفقرة 3 من المادة 8 من القانون رقم 16.49 لا يلزم المكري بأداء أي تعويض للمكترى إذا قام بتغيير نشاط أصله التجاري دون موافقة المالك ما عدا إذا عبر المكترى عن نيته في إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه داخل الأجل الممنوح له في الإنذار على أن يتم هذا الإرجاع في جميع الأحوال داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر كما نصت المادة 26 من نفس القانون على أنه « يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكترى إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل يحدد هذا الأجل في : خمسة عشر يوما إذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء أو على كون المحل آيلا للسقوط وثلاثة أشهر إذا كان الطلب مبنيا على الرغبة في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي أو لهدمه وإعادة بنائه أو توسعته أو تعليته أو على وجود سبب جدي يرجع لإخلال المكترى ببنود العقد. في حالة عدم استجابة المكترى للإنذار الموجه إليه يحق للمكري اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة للمصادقة على الإنذار ابتداء من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكترى في الإنذار ... » ومحكمة الاستئناف التجارية مصدره القرار المطعون فيه لما قضت بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من المصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغ المطلوبة في النقض . المكترية . من العين المكراة والحكم من جديد بعدم قبول الطلب بعلته أنه « > تكون قد بنت قرارها على تعليل فاسد ذلك أن الطاعنين . المكريين . الذين يرغبون في وضع حد للعلاقة الكرائية مع المطلوبة في النقض . المكترية . بسبب إخلالها ببنود العقد بتغيير نشاط أصلها التجاري غير ملزمين بتضمين الإنذار موضوع الدعوى أجلين : الأول للإفراغ والثاني لإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وأن المكترية هي الملزمة قانونا عملا بمقتضيات المادة 8 من القانون رقم 16.49 بالتعبير عن نيته في إرجاع الحالة إلى ما كانت، على أن يتم هذا الإرجاع في جميع الأحوال داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر الممنوح لها في الإنذار بالإفراغ المنصوص عليه في المادة 26 من القانون المذكور، فأتى بذلك قرارها غير مرتكز على أساس قانوني سليم وفاسد التعليل المنزل منزلة انعدامه عرضة للنقض.

وحيث ان حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له للبحث فيه من جديد وهي متركة من هيئة أخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوبة في النقض الصائر .

كما قررت إثبات حكمها هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale (Section 2), Arrêt n° 578/2, rendu le 11/11/2021 dans le dossier commercial n° 1673/3/2/2019

Vu le pourvoi en cassation formé le 19/08/2019 par les demandeurs susmentionnés, par l'intermédiaire de leur avocat Maître Mohamed Rachid (R.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 3317 rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca le 05/07/2019 dans le dossier n° 1631/8206/2019.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28/09/1974.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de notification en date du 28/10/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 11/11/2021.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, M. Hassan Serrar, et après avoir entendu les conclusions de l'avocat général, M. Mohamed Sadek.

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que les demandeurs au pourvoi, héritiers de Mohamed (N.), ont saisi le 11/10/2018 le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête exposant que la défenderesse, Khadija (A.), avait pris à bail de leur de cujus le local sis à (...) pour l'exploiter en tant que local commercial, mais qu'elle avait contrevenu aux clauses du contrat de bail en changeant son activité en un commerce de prêt-à-porter féminin moderne ; que ce changement était établi par un procès-verbal de constat et d'enquête ; qu'ils lui avaient adressé un congé aux fins d'éviction qu'elle a reçu le 05/07/2018, mais auquel elle n'a pas obtempéré, sollicitant qu'il soit statué sur la validation dudit congé, la résiliation du contrat de bail conclu le 26/02/2015, et son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, des lieux loués ; qu'après la réponse de la défenderesse et l'accomplissement des formalités de procédure, le Tribunal de commerce a rendu un jugement validant le congé aux fins d'éviction et ordonnant l'expulsion de la défenderesse et de tous occupants de son chef du local commercial objet du litige ; jugement dont cette dernière a interjeté appel, et que la Cour d'appel de commerce a infirmé, statuant à nouveau en déclarant la demande irrecevable, par l'arrêt objet du présent pourvoi.

Sur le deuxième moyen de cassation :

Attendu que les demandeurs au pourvoi reprochent à l'arrêt un défaut de base légale et une corruption de la motivation équivalant à son absence, au motif que la cour d'appel a considéré le congé litigieux comme étant dépourvu de tout effet juridique, au prétexte qu'il n'incluait pas de délai pour la remise en l'état antérieur, conformément à l'article 8 de la loi n° 49-16, laquelle dispose que le bailleur n'est tenu au paiement d'aucune indemnité au preneur en contrepartie de l'éviction si ce dernier a modifié l'activité de son fonds de commerce sans l'accord du propriétaire, sauf s'il exprime son intention de remettre les lieux en l'état antérieur dans le délai qui lui est imparti, étant précisé que cette remise en état doit, en tout état de cause, intervenir dans un délai de trois mois ; que, cependant, cette motivation est viciée car le bailleur n'est tenu d'accorder un délai de remise en état que si le preneur exprime sa volonté d'y procéder, car nul ne peut être contraint qu'à ce à quoi il s'est obligé lui-même ou par une disposition légale ; que le congé ne portait que sur l'éviction de la preneuse du local et non sur sa remise en état, et que la preneuse n'avait pas exprimé son souhait de le faire ; que, conformément à l'article 26 de la loi n° 49-16, le bailleur qui souhaite mettre fin à la relation locative doit notifier au preneur un congé mentionnant obligatoirement le motif invoqué et lui accorder un délai de trois mois pour quitter les lieux ; que le congé en cause remplissait les conditions et exigences prévues à l'article précité, en ce qu'il contenait le motif sur lequel il était fondé et accordait à la défenderesse au pourvoi un délai de trois mois pour l'éviction, ce qui leur donnait le droit de demander sa validation à compter de l'expiration dudit délai ; et qu'en considérant que le congé ne contenait pas de délai pour la remise en l'état antérieur, la cour d'appel a fait une interprétation erronée des articles 8 et 26 de la loi n° 49-16 et a entaché sa décision d'une motivation viciée équivalant à son absence, l'exposant ainsi à la cassation.

Attendu que le grief des demandeurs au pourvoi est fondé. En effet, en vertu du paragraphe 3 de l'article 8 de la loi n° 49-16, le bailleur n'est tenu au paiement d'aucune indemnité au preneur si ce dernier a

procédé au changement de l'activité de son fonds de commerce sans l'accord du propriétaire, sauf si le preneur exprime son intention de remettre les lieux en l'état antérieur dans le délai qui lui est imparti dans le congé, étant précisé que cette remise en état doit, en tout état de cause, intervenir dans un délai n'excédant pas trois mois. De même, l'article 26 de la même loi dispose que : « Le bailleur qui souhaite mettre fin à la relation locative doit notifier au preneur un congé mentionnant obligatoirement le motif qu'il invoque et lui accorder un délai pour quitter les lieux, à compter de la date de réception. Ce délai est fixé à : quinze jours si la demande est fondée sur le non-paiement des loyers ou sur le fait que le local menace ruine, et trois mois si la demande est fondée sur la volonté de reprendre le local pour usage personnel, ou pour le démolir et le reconstruire, ou pour l'agrandir ou le surélever, ou sur l'existence d'un motif grave et légitime tenant à l'inexécution par le preneur des clauses du bail. En cas de non-respect par le preneur du congé qui lui a été notifié, le bailleur a le droit de saisir la juridiction compétente pour faire valider le congé à compter de la date d'expiration du délai accordé au preneur dans ledit congé... ». Or, la Cour d'appel de commerce, en rendant l'arrêt attaqué, par lequel elle a infirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait validé le congé aux fins d'éviction et ordonné l'expulsion de la défenderesse au pourvoi - la preneuse - des lieux loués, et statué à nouveau en déclarant la demande irrecevable, au motif que : « l'appelante a soutenu que le congé ne mentionnait ni le délai d'éviction, ni le délai de remise en l'état antérieur, conformément aux articles 8 et 26 de la loi n° 49-16... et qu'à l'examen du congé litigieux, il est apparu à la cour qu'un délai de trois mois pour l'éviction y avait été inclus, mais que ledit congé ne contenait aucun délai pour la remise en l'état antérieur, conformément à l'article 8 de la loi n° 49-16, qui énonce que le bailleur n'est tenu de verser aucune indemnité au preneur en contrepartie de l'éviction si le preneur a modifié l'activité de son fonds de commerce sans l'accord du propriétaire, sauf si le preneur exprime son intention de remettre les lieux en l'état antérieur dans le délai qui lui est accordé, étant précisé que cette remise en état doit, en tout état de cause, intervenir dans un délai de trois mois... », a fondé sa décision sur une motivation viciée. En effet, les demandeurs au pourvoi - les bailleurs - qui souhaitent mettre fin à la relation locative avec la défenderesse au pourvoi - la preneuse - en raison de l'inexécution par cette dernière des clauses du bail par le changement de l'activité de son fonds de commerce, ne sont pas tenus d'inclure dans le congé litigieux deux délais distincts : un premier pour l'éviction et un second pour la remise en l'état antérieur. Il incombe légalement à la preneuse, en application des dispositions de l'article 8 de la loi n° 49-16, d'exprimer son intention de remettre les lieux en l'état antérieur, cette remise devant en tout état de cause intervenir dans le délai maximal de trois mois qui lui est accordé dans le congé aux fins d'éviction prévu à l'article 26 de ladite loi. Par conséquent, son arrêt est dépourvu de base légale saine et entaché d'une motivation viciée assimilée à une absence de motifs, ce qui l'expose à la cassation.

Attendu que la bonne administration de la justice et l'intérêt des parties commandent le renvoi du dossier devant la même cour qui a rendu la décision.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation casse et annule l'arrêt attaqué et renvoie l'affaire devant la même cour d'appel, autrement composée, pour qu'il y soit statué à nouveau conformément à la loi, et condamne la défenderesse au pourvoi aux dépens.

Elle ordonne en outre que mention du présent arrêt soit faite en marge ou au pied de l'arrêt attaqué, sur les registres de ladite cour.