

**Bail commercial - Destination
des lieux - Changement d'activité
- Preuve d'une clause limitative -
Charge incombant au bailleur
(Cass. com. 2020)**

Identification			
Ref 44785	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 541/2
Date de décision 20201203	N° de dossier 2019/2/3/212	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Rejet, Preuve, Motif du congé, Liberté du preneur, Destination des lieux, Congé, Clause restrictive, Clause de destination, Charge de la preuve, Changement d'activité, Bail verbal, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 16 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

Ayant constaté que le bailleur, qui avait délivré un congé fondé sur un changement d'activité, n'apportait pas la preuve d'un accord des parties visant à limiter la destination des lieux loués à la seule activité initialement exercée, une cour d'appel en déduit exactement qu'en l'absence d'une telle clause restrictive, le preneur est en droit d'exercer toute activité commerciale de son choix, pourvu qu'elle ne nuise ni au bailleur ni à l'immeuble. Elle retient dès lors à bon droit que le motif du congé n'est pas fondé et en prononce la nullité.

Texte intégral

محكمة النقض - الغرفة التجارية - القرار عدد 2/541 - المؤرخ في 2020/12/03 - ملف تجاري عدد 2019/2/3/212

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/10/31 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ محمد (م.) والرامي الى نقض القرار رقم 3830 الصادر بتاريخ 2018/7/25 في الملف عدد 2018/8206/1781 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها بالملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 1974/9/28 كما وقع تعديله وتتميمه.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2020/11/05.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2020/12/03.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السعيد شوكيب والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه ان المطلوبين تقدموا بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أنهم بتاريخ 2016/3/15 توصلوا بإنذار من المدعى عليه في إطار الفصل 27 من ظهير 1955/5/24 يرمي الى إفراغهم من المحل التجاري الذي يستغلونه بسبب تغيير طبيعة النشاط من حرفة الحلاقة الى بيع الملابس الجاهزة، ونظرا لكون سبب الإنذار غير صحيح وليس هناك أي تحديد للنشاط الممارس داخل المحل منذ اكرائه لأزيد من خمسين سنة لأجله يلتمسون الحكم أساسا ببطلان الإنذار واحتياطيا إجراء خبرة لتقييم الأصل التجاري.

وأدلى المدعى عليه بمذكرة جوابية مقرونة بمقال مقابل أوضح فيها بان النشاط الممارس في المحل منذ اكرائه سنة 1976 هو حلاقة الرجال حسب ما هو ثابت من الوثائق الإدارية وشهادة الشهود غير ان المدعى عليهم غيروا النشاط الذي كان يمارس في المحل وان احد الورثة أصبح يبيع فيه الملابس المستعملة دون الحصول على إذن في الموضوع ملتصا المصادقة على الإنذار بالإفراغ المؤرخ في 2016/02/08 وإفراغ المدعى عليهم من المحل المدعى فيه هم ومن يقوم مقامهم تحت طائلة غرامة تهديدية. وبعد إصلاح المقالين الافتتاحي والمقابل واستيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم القاضي في الطلب الأصلي ببطلان الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعين بتاريخ 2016/3/15 وبرفض الطلب المضاد أيد استئنافيا بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الأولى :

حيث ينعى الطاعن على القرار خرق القانون بدعوى أن الدفع بعدم الاختصاص النوعي من النظام العام ويتعين إثارته في أي مرحلة من مراحل الدعوى وأن المحكمة لما اعتبرت غير ذلك بما جرى في منطوقها يكون قرارها قد جاء مخالفا للقانون والمقتضيات الفصل 3 من ق م م الذي يلزم المحكمة بتطبيق القانون ولو لم يطلب ذلك الأطراف وكذلك للفصل 9 من نفس القانون الذي يوجب تبليغ القضايا المتعلقة بالاختصاص النوعي للنيابة العامة والطاعن أثار بأن مقتضيات ظهير 1955/5/24 تطبق على عقود كراء الأملاك التي تستغل فيها أعمال تجارية لتوافر عنصرى المضاربة والربح في حين أن المحل موضوع النازلة تمارس فيه الحلاقة حصريا التي يعتمد فيها على الممارسة والكفاءة الشخصية للحلاقة مما تبقى معه عملا مدنيا لم يصحبها شراء لأجل البيع غير أن محكمة الاستئناف التجارية لم تصرح بعدم اختصاصها النوعي وإحالة الملف على المحكمة المدنية فجاء قرارها مخالفا للقانون يتعين نقضه.

لكن حيث أن محكمة الاستئناف التجارية مصدرة القرار المطعون فيه التي دفع أمامها الطاعن ولأول مرة بعدم اختصاص المحكمة التجارية نوعيا للبت في الطلب بعلّة ان المحل التجاري موضوع الطلب تمارس فيه الحلاقة التي تعتبر عملا مدنيا يخضع عقد كراء

المحل الذي تمارس فيه لظهير 1980/12/25 وليس لظهير 1955/5/24 ردت الدفع بتعليق جاء فيه :> وهو تعليق سليم طبقت فيه المحكمة صحيح أحكام الفصل 16 من ق م م الناصة مقتضياته على أن > مما لا محل معه للنعي على المحكمة خرق المقتضيات المحتج بها والوسيلة على غير أساس ./.

في شأن الوسيلة الثانية :

حيث ينعي الطاعن على القرار نقصان التعليق الموازي لانعدامه بدعوى أن المحكمة المصدرة له اعتبرت ان الطاعن لم يثبت الاتفاق على تخصيص النشاط الممارس بالمحل للحلاقة فقط, والحال أن العلاقة الكرائية لم تكن موثقة في عقد كتابي وانما كانت علاقة كرائية شفوية توافق فيها الطرفان على تخصيص المحل لحرفة الحلاقة وأدلى بإشهاد مصحح الإمضاء لأحد الشهود له محل مجاور للطاعن يشهد فيه ان المحل المدعى فيه ومنذ اكترائه من طرف المرحوم عادل (م.) سنة 1976 كان مخصصا للحلاقة التقليدية الى ان ورثه ابنه عبد الرحيم (ع.) الذي عمل على تغيير النشاط من مهنة الحلاقة الى محل مخصص لبيع الملابس المستعملة, كما أدلى الطالب بمجموعة من الوثائق الإدارية منها محضر المعاينة واستجواب يثبت بان النشاط الذي كان يمارس بالمحل هو الحلاقة وانه تم تغيير النشاط الى بيع الملابس المستعملة, مما يتضح معه ان هناك اتفاقا شفويا على تخصيص المحل للحلاقة غير أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بقضائها المشار إليه استبعدت إرادة الطرفين التي اتجهت الى إبرام عقد شفوي اتفقا من خلاله على كراء المحل المدعى فيه وتخصيصه للحلاقة مما تكون معه قد مست بمبدأ سلطان الإرادة, كما انها لما استبعدت جميع وسائل الإثبات المدلى بها بالملف و لم تجب عليها بمقبول تكون قد عللت قرارها تعليلا ناقصا يوازي انعدامه يستوجب نقضه.

لكن حيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عللت قرارها بما جاءت به > التعليق الذي يتضح منه أن محكمة الاستئناف التي تبث لها ان المحل المدعى فيه كان يستعمل في نشاط الحلاقة وان المطلوبين قاموا بعد وفاة مورثهم بتغيير النشاط المذكور وأصبحوا يستعملون العين المكراة في بيع الملابس الجديدة والمستعملة وان الطالب بصفته مكريا للمحل لم يدل بأي اتفاق مكتوب اتفق بموجبه مع المكتري على تخصيص المحل المكري له في ممارسة نشاط الحلاقة فقط, واعتبرت عن صواب أن السبب المؤسس عليه الإنذار موضوع الدعوى غير جدي ورتبت على ذلك الحكم ببطلان الإنذار المذكور ورفض طلب الإفراغ تكون قد أجابت بتعليق مقبول عن ما تمسك به الطاعن من وجود اتفاق شفوي على تخصيص المحل موضوع الطلب لنشاط الحلاقة فقط فجاء قرارها بذلك معللا تعليلا سليما وكافيا ومرتكزا على أساس وكان ما استدلت به الطاعن غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.