

**Bail commercial - Destination
des lieux : L'adjonction d'une
activité non prévue au contrat,
sans l'accord du bailleur,
constitue un manquement
justifiant la résiliation du bail
(Cass. com. 2021)**

Identification			
Ref 44547	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 717/2
Date de décision 30/12/2021	N° de dossier 2018/2/3/208	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Obligations du preneur, Modification de la destination, Manquement contractuel, Destination des lieux, Consentement du bailleur, Clause de destination, Changement d'activité commerciale, Cassation, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 230 - 633 - 692 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Encourt la cassation pour défaut de base légale l'arrêt qui rejette une demande de résiliation d'un bail commercial au motif que l'adjonction par le preneur d'une activité de restauration à celle de café initialement convenue ne constitue pas un manquement, dès lors que le contrat de bail et son avenant délimitaient de manière exclusive les activités commerciales autorisées. En statuant ainsi, sans constater l'accord du bailleur à cette modification de la destination des lieux, la cour d'appel a privé sa décision de fondement.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية القسم الثاني، القرار عدد 2/717، المؤرخ في 2021/12/30، ملف تجاري عدد 2018/2/3/208، بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2017/12/20 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ بوسلهام (ي.) والرامي إلى

نقض القرار رقم 3789 الصادر بتاريخ 2016/04/27 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2017/8206/61.

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 2021/12/16.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/12/30.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

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

وبعد المداولة طبقا للقانون :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه ان الطالبة المذكورة أعلاه تقدمت بتاريخ 2015/10/28 بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أن المطلوبة شركة (د. ت.) تكتري منها المحاكائن (...) تستغله كمقهى والتي عمدت إلى إضافة نشاط تجاري آخر يتمثل في تحويل المكان الى مطعم مع ما يتطلب ذلك من آليات ومعدات وقنينات البوطان وأدخلت تغييرات على المحل همت الأجزاء المشتركة للعقار واستحوذت على الساحة الداخلية للعمارة وقامت ببناء سقف على امتداد 4.80 متر مربع 4.15 متر كما هو ثابت من تقرير الخبرة المدلى به بالملف وانه بناء عليه وجهت اليها العارضة إنذارا بالإفراغ توصلت به بتاريخ 2015/4/29 بقي بدون جدوى لأجله تلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وبفسخ عقد الكراء المبرم بينهما وإفراغها من المحل المدعى فيه هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها تحت طائلة غرامة تهيديية.

وأجابت المدعى عليها بمذكرة مقرونة بمقال إضافي أوضحت فيهما أنه وبمقتضى عقد إضافي تم الاتفاق بينها بين المدعية الأصلية على زيادة نشاط تجاري آخر يتمثل في بيع المشروبات الكحولية وبان الأسباب التي وردت في الإنذار تعتبر أسباب واهية ملتزمة بمقتضى مقالها المقابل الحكم ببطان الإنذار المبلغ لها بتاريخ 2015/4/29 واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض عن الإفراغ فصدر حكم تهيديي بإجراء خبرة هندسية للوقوف على التغييرات المحدثة بالمحل أنجزها الخبير محمد (ع.)، وبعد التعقيب عليها و انتهاء الإجراءات قضت المحكمة التجارية في الطلب الأصلي برفض طلب المصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 2015/4/29، وفي الطلب المضاد ببطان الإنذار المذكور وذلك بحكم استأنفته الطالبة وأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الأولى للنقض:

حيث تنعى الطاعنة على القرار عدم ارتكازه على أساس قانوني وفساد التعليل الموازي لانعدامه وخرق الفصول 230 و 633 و 692 من ق ل ع بدعى أن المحكمة المصدرة له أوردت تعليلا اعتبرت فيه أن الطرفين اتفقا في عقد الكراء وملحقه على إضافة المستأنف عليها لنشاط تجاري آخر إلى النشاط المتفق عليه في العقد الأصلي والمتمثل في بيع المشروبات الكحولية . والحال انه بالرجوع إلى عقد الكراء المؤرخ في 1979/10/5 يتضح من فصله الأول ان النشاط التجاري الواجب مزاولته محدد بشكل صريح في مقهى ومقشدة وفي بيع المتلجات وان العقد الملحق المؤرخ في 1990/12/28 أكد في فصله الثاني على ترخيص للمكترية بإضافة نشاط آخر محدد في بيع المشروبات الكحولية فقط دون غيرها من الأنشطة الأخرى و أن الفقرة الثالثة من العقد الملحق نصت على انه استثناء من التغييرات الواردة في هذا العقد والمشار إليها في الفصول 1 و 2 و 3 فان كل شروط ومقتضيات عقد الكراء المؤرخ في 1979/10/5 تبقى بدون أي تغيير.

كما أن المحكمة عللت قرارها بان النشاط المنازع فيه يقتضيه استغلال المستأنف عليها لنشاطها كمقهى وأنه طالما أنه مرخص لها ببيع المواد الكحولية وهو الأمر الذي يقتضي منها استغلال تجهيزات وآليات لمزاولة نشاطها وتقديم خدماتها في هذا الإطار وفق ما هو متفق عليه بين الطرفين طبقا لمقتضيات الفصل 230 من ق ل ع . والحال أن هذا التعليل تغاضى عن عدة أسس قانونية، إذ أن طلب الطاعنة مؤسس على مخالفة المكترية للغرض الذي أبرم من اجله عقد الكراء مع تغيير وإضافة نشاط تجاري آخر مما يجعلها مخلة بالتزاماتها التعاقدية عملا بقاعدة العقد شريعة المتعاقدين المنصوص عليها بالفصل 230 من ق ل ع ولمقتضيات الفصل 633 من نفس القانون التي تلزم المكترى بان يستعمل المحل المكترى فيما أعد له وفق مقتضيات العقد ولمقتضيات الفصل 692 منه التي خولت الحق للمكترى في فسخ عقد الكراء إذا استعمل المكترى الشيء المكترى في غير ما اعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى الاتفاق . وأن الثابت من عقد الكراء الأول ومن ملحقه أنهما حصرا النشاط التجاري الذي يتعين على المطلوبة ممارسته ولم ينصا على إمكانية تغيير النشاط أو إضافة نشاط آخر غير ما تضمنه العقد، وأن توظيف العقد لكلمة حصريا المضمنة في العقد الأول والترخيص المضاف في العقد الثاني تمنع بشكل صريح على المكترية وفقا للفقرة الرابعة من الفصل 3 من العقد المؤرخ في 1979/10/5 التي تلزم ضرورة إذن كتابي من الطالبة في حالة رغبة المطلوبة إحداث أي تغيير بالنشاط أو بالواجهة وهو الأمر الغير الثابت ضمن وثائق الملف مما تكون معه المحكمة قد خرقت الفصول المحتج بخرقها وعللت قرارها تعليلا فاسدا يوازي انعدامه وعرضت قرارها للنقض.

حقا لقد صح مانعته الوسيلة على القرار ذلك أن إضافة نشاط تجاري آخر بالمحل المكترى غير متفق عليه في عقد الكراء ودون الحصول على إذن المكترى بذلك يعتبر سببا خطيرا يبرر رفض تجديد عقد الكراء . و لما كان الثابت من الفصل الأول من عقد الكراء المؤرخ في 1979/10/5 الذي كان يربط الطالبة بالمطلوبة كما كان معروضا على محكمة الاستئناف أن النشاط التجاري المتفق على مزاولته في المحل المكترى للمطلوبة محدد بشكل صريح في مقهى ومقشدة وفي بيع المتلجات وبأن العقد الملحق المؤرخ في 1990/12/28 نص في فقرته الثالثة على انه استثناء من التغييرات الواردة فيه المشار إليها في الفصول 1 و 2 و 3 فان كل شروط ومقتضيات عقد الكراء المؤرخ في 1979/10/5 تبقى بدون أي تغيير فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي تبث لها من وثائق الملف وخاصة من تقرير الخبرة المنجز في الملف أن المطلوب أضاف النشاط المتمثل في مطعم الى النشاط المتفق عليه في عقد الكراء المتمثل في مقهى دون حصوله على إذن بذلك من الطالب واعتبرت ان تمسك الطاعنة بإضافة نشاط تجاري آخر للمحل غير مؤسس قانونا طالما أن النشاط المنازع فيه يقتضيه استغلال المطلوبة لنشاطها كمقهى طالما انه مرخص لها ببيع المواد الكحولية والحال أن عقد الكراء وملحقه حصرا النشاط التجاري الذي يتعين على المطلوبة ممارسته بالمحل ولم ينصا على إمكانية إضافة نشاط آخر غير ما تضمنه عقد الكراء تكون قد عللت قرارها تعليلا ناقصا يوازي انعدامه ولم تجعل لما قضت به أساسا من القانون وكان ما نعته الطاعنة على القرار واردا عليه يستوجب نقضه.

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

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على المحكمة المصدرة له للبت فيه وهي متكونة من هيئة أخرى وبتحميل المطلوبة الصائر.

كما قررت اثبات حكمها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Section II, Arrêt n° 2/717, en date du 30/12/2021, Dossier commercial n° 2018/2/3/208

Vu le pourvoi en cassation formé le 20/12/2017 par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de son avocat Maître Bouselham (Y.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 3789 rendu le 27/04/2016 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2017/8206/61.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile promulgué le 28/09/1974, tel que modifié et complété.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication en date du 16/12/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 30/12/2021.

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

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Saïd Chouguib, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, Monsieur Mohamed Sadek.

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que la demanderesse au pourvoi a, par une requête en date du 28/10/2015, saisi le Tribunal de commerce de Casablanca, exposant que la défenderesse, la société (D.T.), lui loue le local sis à (...) qu'elle exploite en tant que café, et qu'elle a procédé à l'adjonction d'une autre activité commerciale consistant en la transformation des lieux en restaurant, avec ce que cela implique en termes de machines, d'équipements et de bouteilles de gaz butane ; qu'elle a effectué des modifications dans le local affectant les parties communes de l'immeuble, s'est appropriée la cour intérieure de l'immeuble et a construit un toit sur une superficie de 4,80 mètres sur 4,15 mètres, ainsi qu'il est établi par le rapport d'expertise versé au dossier ; que, sur ce fondement, la requérante lui a adressé une mise en demeure de vider les lieux, qu'elle a reçue le 29/04/2015 et qui est restée sans effet ; pour ces motifs, elle sollicite de voir juger la validation du congé, la résiliation du contrat de bail conclu entre elles et l'expulsion de la défenderesse du local litigieux, elle et tous occupants de son chef ou avec son autorisation, sous peine d'une astreinte.

La défenderesse a répliqué par un mémoire accompagné d'une demande additionnelle, dans lesquels elle a exposé qu'en vertu d'un avenant, il avait été convenu entre elle et la demanderesse originaire d'ajouter une autre activité commerciale consistant en la vente de boissons alcoolisées, et que les motifs mentionnés dans le congé sont futiles ; elle a sollicité, par sa demande reconventionnelle, de voir prononcer la nullité du congé qui lui a été notifié le 29/04/2015 et, à titre subsidiaire, d'ordonner une expertise pour déterminer l'indemnité d'éviction. Un jugement avant dire droit a été rendu, ordonnant une expertise technique pour constater les modifications apportées au local, laquelle a été réalisée par l'expert Mohamed (A.). Après l'échange de conclusions sur ce rapport et la clôture de l'instruction, le Tribunal de commerce a, sur la demande principale, rejeté la demande de validation du congé notifié à la défenderesse le 29/04/2015 et, sur la demande reconventionnelle, a prononcé la nullité dudit congé, par un jugement dont la demanderesse au pourvoi a interjeté appel et que la Cour d'appel a confirmé par son

arrêt, objet du présent pourvoi.

Sur le premier moyen de cassation :

Attendu que la demanderesse au pourvoi reproche à l'arrêt le défaut de base légale et la motivation viciée assimilable à un défaut de motifs, ainsi que la violation des articles 230, 633 et 692 du Dahir formant Code des Obligations et des Contrats (D.O.C.), au motif que la cour qui l'a rendu a énoncé dans ses motifs que les parties avaient convenu, dans le contrat de bail et son avenant, de l'adjonction par l'intimée d'une autre activité commerciale à celle convenue dans le contrat initial, consistant en la vente de boissons alcoolisées. Or, il ressort du contrat de bail en date du 05/10/1979, et de son premier article, que l'activité commerciale à exercer est expressément définie comme étant celle de café, crèmerie et vente de glaces, et que l'avenant en date du 28/12/1990 a confirmé, dans son deuxième article, l'autorisation accordée à la locataire d'ajouter une autre activité limitée à la vente de boissons alcoolisées, à l'exclusion de toute autre. La troisième clause de l'avenant a énoncé que, par dérogation aux modifications apportées par ledit avenant et mentionnées aux articles 1, 2 et 3, toutes les conditions et dispositions du contrat de bail en date du 05/10/1979 demeurent inchangées.

De plus, la cour a motivé sa décision en considérant que l'activité litigieuse est requise par l'exploitation de l'intimée de son activité de café, et que dès lors qu'il lui est permis de vendre des boissons alcoolisées, cela implique pour elle d'utiliser des équipements et des machines pour exercer son activité et fournir ses services dans ce cadre, conformément à ce qui a été convenu entre les parties en application des dispositions de l'article 230 du D.O.C. Or, cette motivation a ignoré plusieurs fondements juridiques, car la demande de la demanderesse au pourvoi est fondée sur le non-respect par la locataire de la destination pour laquelle le contrat de bail a été conclu, avec le changement et l'adjonction d'une autre activité commerciale, ce qui la place en manquement à ses obligations contractuelles, en application du principe selon lequel le contrat est la loi des parties, énoncé à l'article 230 du D.O.C., des dispositions de l'article 633 du même code qui obligent le preneur à user de la chose louée pour l'usage auquel elle est destinée par la convention, et des dispositions de l'article 692 du même code qui confèrent au bailleur le droit de résilier le contrat de bail si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle est destinée par sa nature ou par la convention. Il est constant que le premier contrat de bail et son avenant ont limité de manière exhaustive l'activité commerciale que la défenderesse devait exercer et n'ont pas prévu la possibilité de modifier cette activité ou d'en ajouter une autre que celles mentionnées au contrat. L'emploi dans le premier contrat du terme « exclusivement » et l'autorisation ajoutée dans le second acte interdisent expressément à la locataire, conformément à la quatrième clause de l'article 3 du contrat du 05/10/1979 qui impose la nécessité d'une autorisation écrite de la demanderesse au pourvoi en cas de volonté de la défenderesse d'apporter une quelconque modification à l'activité ou à la façade, ce qui n'est pas établi dans les pièces du dossier. Ce par quoi la cour a violé les articles dont la violation est invoquée, a entaché sa décision d'une motivation viciée assimilable à un défaut de motifs et a exposé sa décision à la cassation.

Effectivement, le moyen est fondé. L'adjonction au local loué d'une activité commerciale non convenue dans le contrat de bail et sans obtenir l'autorisation du bailleur constitue un motif grave justifiant le refus de renouvellement du contrat de bail. Attendu qu'il est établi par le premier article du contrat de bail en date du 05/10/1979 qui liait la demanderesse à la défenderesse, tel qu'il était soumis à la Cour d'appel, que l'activité commerciale convenue pour être exercée dans le local loué à la défenderesse est expressément définie comme étant celle de café, crèmerie et vente de glaces, et que l'avenant en date du 28/12/1990 a énoncé dans sa troisième clause que, par dérogation aux modifications qu'il contient et qui sont mentionnées aux articles 1, 2 et 3, toutes les conditions et dispositions du contrat de bail en date du 05/10/1979 demeurent inchangées ; la cour qui a rendu l'arrêt attaqué, qui a constaté d'après les pièces du dossier, et notamment le rapport d'expertise versé au dossier, que la défenderesse avait ajouté

l'activité de restaurant à l'activité de café convenue dans le contrat de bail, sans avoir obtenu l'autorisation de la demanderesse, et a considéré que le grief de la demanderesse au pourvoi relatif à l'adjonction d'une autre activité commerciale au local était juridiquement infondé dès lors que l'activité litigieuse était requise par l'exploitation par la défenderesse de son activité de café, puisqu'elle était autorisée à vendre des boissons alcoolisées, alors que le contrat de bail et son avenant avaient limité de manière exhaustive l'activité commerciale que la défenderesse devait exercer dans le local et n'avaient pas prévu la possibilité d'ajouter une autre activité que celles mentionnées dans le contrat de bail, a entaché sa décision d'une motivation insuffisante, assimilable à un défaut de motifs, et n'a pas donné de base légale à sa décision. Le grief formulé par la demanderesse au pourvoi à l'encontre de l'arrêt est donc fondé et entraîne sa cassation.

Attendu que l'intérêt d'une bonne administration de la justice et celui des parties commandent le renvoi de l'affaire devant la même juridiction.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation casse l'arrêt attaqué et renvoie l'affaire devant la juridiction qui l'a rendu pour qu'il y soit statué à nouveau par une formation autrement composée, et condamne la défenderesse aux dépens.

Elle ordonne que mention du présent arrêt soit faite sur les registres de la juridiction qui l'a rendu, en marge ou à la suite de l'arrêt cassé.