

**Bail commercial et
transformation des lieux : le
contrat de bail conclu après les
travaux est censé porter sur le
local dans son état modifié (Cass.
com. 2021)**

Identification			
Ref 44484	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 558/2
Date de décision 04/11/2021	N° de dossier 2019/2/3/110	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Transformation des lieux loués, Rejet, Obligations du preneur, Modification substantielle, Interprétation de la volonté des parties, Date du contrat, Contrat de bail, Congé pour motif grave, Bail commercial, Antériorité des travaux, Annulation du congé	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Ayant constaté que le contrat de bail, conclu postérieurement aux travaux de transformation reprochés au preneur, décrivait un local unique correspondant à l'état des lieux après lesdits travaux, une cour d'appel en déduit exactement que le bailleur ne peut valablement se prévaloir de ces modifications pour fonder un congé. En effet, le contrat est réputé avoir porté sur le bien dans son état modifié, rendant opérant le grief tiré d'une transformation des lieux sans autorisation.

Texte intégral

القرار عدد : 2/558 المؤرخ في : 2021/11/04 ملف تجاري عدد : 2019/2/3/110

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/10/26 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذان عبد الإله (ب.) وجعفر (م.) والرامي الى نقض القرار رقم 409 الصادر بتاريخ 2018/01/23 في الملف عدد 2017/8206/4819 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 : 2021/10/21.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/11/04

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 المطلوب درحمان (أ.) تقدم بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أنه بتاريخ 2015/12/29 توصل من المدعى عليها بإنذار يتضمن الادعاء بإدخال تعديلات جوهرية على المقهى المكراة له وذلك بإدماجه لمحل تجاري ضمن المقهى وجعلهما محلا تجاريا واحدا دون موافقة المالكة وأنه يطعن في الإنذار لعدم جديته موضحا أنه قام فقط بترميم وإصلاح وتزيين المقهى بعد حصوله على رخصة بذلك من المجلس البلدي وعلى إذن كتابي من وكيل أعمال المدعى عليها المسمى المكي (ر.) ملتتمسا أساسا بطلان الإنذار المبلغ إليه لعدم جديته واحتياطيا الحكم له بتعويض مؤقت قدره 10000,00 دهم والأمر تمهيديا بإجراء خبرة لتحديد التعويض عن فقدان أصله التجاري

وأدلت المدعى عليها بمذكرة جوابية مع مقال مقابل أكدت فيها ما جاء في الإنذار arندة واضحة أن ما قام به المدعي الأصلي يعد تغييرا جوهريا مخالفا لعقد الكراء وبأن الإذن الكتابي المدلى به من طرف المدعي هو مجرد صورة ملتزمة في مقالها المضاد الحكم بالمصادقة على الإنذار وإفراغ المكثري ومن يقوم مقامه أو بإذنه من العين المكراة ، وبعد المناقشة صدر الحكم القاضي بطلان الإنذار المتوصل به بتاريخ 2015/12/29 من طرف المدعي الأصلي وبرفض باقي الطلبات. أيد استئنافيا بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن وسائل النقض مجتمعة :

حيث تنعى الطاعنة على القرار نقصان التعليل الموازي لانعدامه بدعوى أن المحكمة المصدرة له أوردت تعليلا جاء فيه < وهو التعليل الذي يتبين منه أن المحكمة أكدت واقعة التغيير التي أحدثت بعد تاريخ 1998/11/27 حيث كانت العلاقة الكرائية قائمة فعليا بدليل أن الرخصة المسلمة للمطلوب من طرف (م.ر.) كانت محررة بتاريخ 1998/8/25 والتي أدلى بها المطلوب نفسه أثناء المسطرة وتمسك بها والتي يشهد فيها المسمى المكي (ر.) أن المطلوب درحمان (أ.) يكتري مقهى (ل.ك.) وأنه يرخص له بالقيام بأشغال تغيير النشاط من مقهى إلى مقهى وصنع الحلويات والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه من خلال التعليل المذكور أشارت إلى أن التغييرات تمت بإذن السلطات المختصة وبموافقة الوكيل العقاري المكي (ر.) بصفته مسير العمارة التي يتواجد بها المحل موضوع الدعوى كما أنها أكدت أن المطلوب هو من قام بالتغيير أي بإدماج محل آخر ضمن مقهى (ل.ك.) وجعلهما محلا واحدا . كما أنها عللت قرارها بكون التغييرات التي ادخلها المطلوب على المحل تمت بإذن من السلطات المختصة وبموافقة الوكيل العقاري، والحال ان بالرجوع الى القرار رقم 101 المدلى به من طرف المطلوب يتبين انه يتعلق بتعديل المشروع أي بتحويل المقهى الى مقهى وصنع الحلويات ولا يتعلق بإدماج محل آخر إلى مقهى (ل.ك.) وجعلهما محلا واحدا إذ أن الأمر لا يعدو أن يكون سوى ترخيصا بتحويل المقهى إلى مقهى وصنع الحلويات

و فيما يخص رخصة الوكيل العقاري المكي (ر.) المحررة بتاريخ 1998/8/25 المدلى بها بالملف من طرف المطلوب فهي أيضا تتعلق بالإذن بالقيام بتغيير المشروع من مقهى إلى مقهى وصنع الحلويات ولا تتعلق بإدماج محل آخر ضمن المقهى وجعلها محلا واحدا مما يتضح معه ان المحكمة حينما اعتبرت أن إذن السلطات المختصة وإذن الوكيل العقاري يتعلقان بالتغيير المتمثل في إدماج محل بآخر بالمقهى وجعلها محلا واحدا تكون قد عللت قضاءها تعليلا لا يطابق الواقع لكون إذن السلطة والوكيل العقاري يتعلقان فقط بتغيير نوع النشاط من مقهى الى مقهى وصنع الحلويات .

كما ان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه أوردت تعليلا آخر اعتبرت فيه أن عقد الكراء المؤرخ في 1999/12/24 جاء لاحقا لقيام العلاقة الكرائية التي تعود لما قبل 1998/8/25 وأنه لا يتضمن أي إشارة إلى كراء محلين وإنما يتعلق الأمر بمحل واحد تم إعداده ليكون مقهى ومحلا للحلويات مما يتبين معه أن المحكمة أكدت بأن عقد الكراء يتعلق بمحل واحد وهو مقهى (ل. ك.) في وضعها القديم أي قبل 1998/8/25 حيث كانت العلاقة الكرائية قائمة وتتعلق فقط بمقهى (ل. ك.) دون المحل الذي ضمه إليها المطلوب لجعلها محلا واحدا دون موافقة الطاعنة ولا حتى الوكيل العقاري الذي منحه الإذن فقط لتغيير النشاط من مقهى الى مقهى وصنع الحلويات وأنه وعلاوة على كل ما ذكر فإن المحكمة اعتبرت أن التغييرات كسبب للإنداز بالإفراغ قد تمت منذ 17 سنة في حين أنه لم يتم توجيه الإنذار إلى المستأنف عليه بهذا الخصوص إلا خلال سنة 2015 مما يشكل إقرارا ضمينا من قبل المكري حتى على فرض منحها إننا بذلك فإنها في المقابل تكون قد ارتضته ضمينا لطول المدة مما يكون معه السبب غير جدي في حين أن هذا التعليل ناقص إذ أن ما افترضته المحكمة من كون الطاعنة نظرا لطول المدة تكون قد قبلت ضمينا بالتغييرات المحدثة تكون قد بنت قضاءها على مجرد التخمين لا على الجزم واليقين لأن الطالبة لم يبلغ الى علمها كون المطلوب قام بتغيير معالم المحل وذلك بإدماج محل آخر ضمنه إلا خلال سنة 2015 مما حدا بها الى توجيه الإنذار إليه علاوة أن الإقرار الذي يعتد به هو الإقرار الصريح الثابت التاريخ وليس الضمني الذي افترضته المحكمة مما يكون معه القرار ناقص التعليل ومعرضا للنقض

لكن حيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ثبت لها أن سبب الإنذار موضوع الدعوى المبلغ للمطلوب بتاريخ 2015/12/29 يتعلق بإدماج محل تجاري ضمن المقهى المكراة وجعلها محلا تجاريا واحدا دون موافقة المكري, لم تعلل قرارها بالتعليلات المنتقدة فقط وإنما علته بتعليل آخر لم يكن محل انتقاد أوردت فيه < وهو تعليل كاف وحده لتبرير ما انتهت إليه في قضاؤها ويساير عقد الكراء المؤرخ في 1999/12/24 الذي يربط الطالبة بالمطلوب والذي بالرجوع إليه يتضح أن العين المكراة محل واحد متواجد بالطابق الأرضي (...) تم إعداده ليكون مقهى ومحلا للحلويات و لا يوجد في العقد المذكور ما يفيد كراء محل آخر للمطلوب حتى يعزى اليه ضمه للمقهى المكراة له مما تكون معه المحكمة قد عللت قرارها تعليلا سليما يوافق عقد الكراء المدلى به بالملف والوسيلة بدون أثر ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة الصائر.

Version française de la décision

Arrêt n° 558/2 en date du 04/11/2021 Dossier commercial n° 2019/2/3/110

Vu le pourvoi en cassation formé le 26/10/2018 par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de ses avocats Maîtres Abdelilah (B.) et Jaafar (M.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 409 rendu le 23/01/2018 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2017/8206/4819.

Vu les autres pièces produites au dossier.

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

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication en date du 21/10/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 04/11/2021.

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

Après la lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Said Choukib, et après avoir entendu les observations de Monsieur Mohamed Sadek, avocat général.

Et après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que l'intimé, Monsieur Derhmane (A.), a saisi le Tribunal de commerce de Rabat d'une requête exposant que, le 29/12/2015, il avait reçu de la défenderesse une mise en demeure alléguant qu'il aurait apporté des modifications substantielles au café qui lui est donné à bail, en y intégrant un local commercial pour n'en faire qu'un seul et même local, sans le consentement de la propriétaire ; qu'il contestait ladite mise en demeure pour défaut de motif sérieux, précisant qu'il avait seulement procédé à des travaux de rénovation, de réparation et d'embellissement du café après avoir obtenu une autorisation à cet effet du conseil municipal ainsi qu'une autorisation écrite du mandataire de la défenderesse, dénommé El Mekki (R.) ; sollicitant, à titre principal, la nullité de la mise en demeure qui lui a été notifiée pour défaut de motif sérieux et, à titre subsidiaire, la condamnation de la défenderesse à lui verser une indemnité provisionnelle de 10 000,00 dirhams, ainsi que l'organisation, avant dire droit, d'une expertise afin de déterminer l'indemnité d'éviction pour la perte de son fonds de commerce.

La défenderesse a déposé des conclusions en réponse accompagnées d'une demande reconventionnelle, dans lesquelles elle a confirmé les termes de la mise en demeure, en précisant que les agissements du demandeur principal constituaient une modification substantielle contrevenant au contrat de bail et que l'autorisation écrite produite par le demandeur n'était qu'une simple copie ; sollicitant, dans sa demande reconventionnelle, la validation de la mise en demeure et l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef ou avec son autorisation des lieux loués. Après débats, le jugement a été rendu, prononçant la nullité de la mise en demeure reçue le 29/12/2015 par le demandeur principal et rejetant le surplus des demandes. Il a été confirmé en appel par l'arrêt objet du présent pourvoi en cassation.

Sur les moyens de cassation réunis :

Attendu que la demanderesse au pourvoi fait grief à l'arrêt d'un défaut de base légale assimilé à un défaut de motifs, au motif que la cour d'appel aurait énoncé dans ses motifs que <>, raisonnement dont il ressort que la cour a confirmé le fait des modifications qui ont été opérées après le 27/11/1998, date à laquelle la relation locative était effectivement établie, la preuve en est que l'autorisation délivrée à l'intimé par (M. R.) était datée du 25/08/1998, autorisation que l'intimé a lui-même produite et invoquée au cours de la procédure, et dans laquelle le dénommé El Mekki (R.) atteste que l'intimé, Monsieur Derhmane (A.), est locataire du café (L. C.) et qu'il l'autorise à entreprendre des travaux de changement d'activité de café en café-pâtisserie. La cour d'appel, par la motivation précitée, a indiqué que les modifications avaient été réalisées avec l'autorisation des autorités compétentes et le consentement du mandataire immobilier El Mekki (R.) en sa qualité de gérant de l'immeuble où se situe le local objet du litige, et a également confirmé que c'est l'intimé qui a procédé à la modification, à savoir l'intégration d'un autre local au sein du café (L. C.) pour n'en faire qu'un seul. Elle a également motivé sa décision en ce que les modifications apportées par l'intimé au local ont été faites avec l'autorisation des autorités compétentes et le consentement du mandataire immobilier. Or, il ressort de la décision n° 101 produite par l'intimé qu'elle concerne une modification du projet, à savoir la transformation du café en un café-pâtisserie, et non l'intégration d'un autre local au café (L. C.) pour n'en faire qu'un seul, puisqu'il ne s'agit que d'une autorisation de transformer le café en café-pâtisserie.

Quant à l'autorisation du mandataire immobilier El Mekki (R.) en date du 25/08/1998, produite au dossier par l'intimé, elle concerne également l'autorisation d'entreprendre un changement de projet de café en

café-pâtisserie et non l'intégration d'un autre local au sein du café pour n'en faire qu'un seul. Il en ressort que lorsque la cour a considéré que l'autorisation des autorités compétentes et celle du mandataire immobilier portaient sur la modification consistant en l'intégration d'un local à un autre au sein du café pour n'en faire qu'un seul, elle a fondé sa décision sur une motivation non conforme à la réalité, l'autorisation de l'autorité et du mandataire ne concernant que le changement de la nature de l'activité de café à café-pâtisserie.

Par ailleurs, la cour d'appel a avancé un autre motif selon lequel le contrat de bail en date du 24/12/1999 est postérieur à l'établissement de la relation locative, qui remonte à avant le 25/08/1998, et qu'il ne contient aucune mention de la location de deux locaux, mais qu'il s'agit d'un seul local aménagé en café-pâtisserie. Il en ressort que la cour a confirmé que le contrat de bail portait sur un seul local, à savoir le café (L. C.) dans son état antérieur, soit avant le 25/08/1998, date à laquelle la relation locative existait et ne concernait que le café (L. C.), à l'exclusion du local que l'intimé y a annexé pour n'en faire qu'un seul, sans le consentement de la demanderesse ni même du mandataire immobilier, lequel n'avait autorisé qu'un changement d'activité de café en café-pâtisserie. En outre, la cour a considéré que les modifications, en tant que motif de la mise en demeure d'éviction, avaient été réalisées il y a 17 ans, alors que la mise en demeure n'a été adressée à l'intimé à ce sujet qu'au cours de l'année 2015, ce qui constitue une acceptation tacite de la part de la bailleuse ; même à supposer qu'elle n'ait pas donné son autorisation, elle y aurait en revanche consenti tacitement en raison du long délai écoulé, rendant ainsi le motif non sérieux. Cependant, cette motivation est insuffisante, car en présumant que la demanderesse, en raison du long délai, aurait tacitement accepté les modifications apportées, la cour a fondé sa décision sur une simple conjecture et non sur une certitude. En effet, la demanderesse n'a eu connaissance du fait que l'intimé avait modifié la configuration des lieux en y intégrant un autre local qu'au cours de l'année 2015, ce qui l'a conduite à lui adresser la mise en demeure. De plus, l'acceptation qui produit effet est l'acceptation expresse et à date certaine, et non l'acceptation tacite que la cour a présumée, l'arrêt étant par conséquent entaché d'une insuffisance de motivation et encourageant la cassation.

Mais attendu que la cour d'appel, après avoir constaté que le motif de la mise en demeure notifiée à l'intimé le 29/12/2015 portait sur l'intégration d'un local commercial au sein du café loué pour n'en faire qu'un seul et même local commercial sans le consentement de la bailleuse, n'a pas seulement fondé sa décision sur les motifs critiqués, mais l'a également fondée sur un autre motif qui n'a pas fait l'objet d'une critique, dans lequel elle a énoncé que <>. Ce motif, qui suffit à lui seul à justifier le dispositif de sa décision et qui est conforme au contrat de bail en date du 24/12/1999 liant la demanderesse à l'intimé, contrat dont il ressort que les lieux loués consistent en un seul local situé au rez-de-chaussée (...) aménagé en café-pâtisserie, et que rien dans ledit contrat n'indique la location d'un autre local à l'intimé dont on pourrait lui imputer l'annexion au café qui lui est loué. Dès lors, la cour d'appel a légalement justifié sa décision par une motivation saine et conforme au contrat de bail produit au dossier. Le moyen est donc inopérant.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne la demanderesse aux dépens.

Le présent arrêt a été rendu et lu en audience publique du jour susdit, dans la salle des audiences ordinaires de la Cour de cassation à Rabat. La formation de jugement était composée de : Madame Khadija El Baine, présidente de chambre, en qualité de présidente, et des conseillers : Monsieur Said Choukib, en qualité de rapporteur, et Messieurs Mohamed El Karaoui, Hassan Srar et Mohamed Tibi Zani, en qualité de membres, en présence de Monsieur Mohamed Sadek, avocat général, et avec l'assistance de Monsieur Abderrahim Ait Ali, greffier.

La Présidente de Chambre

Le Conseiller Rapporteur

Le Greffier

Cour de cassation
Copie certifiée conforme à l'original
Par le Greffier en Chef, et par délégation
Leila Arbaoui