

**Bail commercial : La division du local unique en deux commerces distincts constitue un manquement contractuel justifiant la résiliation du bail (Cass. com. 2020)**

Identification			
<b>Ref</b> 45003	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 438/2
<b>Date de décision</b> 20201022	<b>N° de dossier</b> 2018/2/3/594	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Résiliation du bail, Rejet, Obligations du preneur, Modification des lieux loués, Manquement contractuel, Eviction, Division du local, Constat d'huissier, Clause du bail, Bail commercial, Appréciation souveraine des juges du fond	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Ayant souverainement constaté, par une interprétation du contrat de bail et des autres pièces du dossier, que la location portait sur un local commercial unique, et que le preneur avait procédé à la division matérielle de ce local pour y exploiter deux activités commerciales distinctes et indépendantes, une cour d'appel en déduit à bon droit qu'une telle modification unilatérale des lieux loués constitue un manquement du preneur à ses obligations contractuelles. Ce manquement justifie la validation du congé fondé sur ce motif et l'éviction du preneur.

## Texte intégral

محكمة النقض - الغرفة التجارية القسم الثاني - القرار عدد 2/438 بتاريخ 2020/10/22 في الملف رقم 2018/2/3/594

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/02/23 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبهما الأستاذ قشار الهاشمي (ر.) إلى

نقض القرار عدد 4826 الصادر بتاريخ 2017/10/03 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2017/8206/2757.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2020/10/08.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2020/10/22.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

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

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2017/2757، أن الطالب عبد الكبير (ح.) وكوثر (ح.) تقدا بمقال افتتاحي امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضا فيه أنهما يكتريان المحل التجاري الكائن (...) بسومة شهرية قدرها 5.000 درهم وأنهما بتاريخ 2016/05/17 توصلا من المطلوبة في النقض عائشة (ر.) بإنذار بالإفراغ في إطار ظهير 24 ماي 1955 يتعلق بإحداث تغييرات بالمحل ، وأنهما باسرا دعوى الصلح التي انتهت بعدم نجاحه وبموجب هذه الدعوى ينازعان في سبب الإنذار كونه غير جدي لأنهما لم يحدثا أي تغيير بالمحل الذي لا زال على حالته منذ إبرام عقد الكراء والتمسا الحكم ببطان الإنذار واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري موضوع طلب الإفراغ ، وبعد جواب المدعى عليها بمذكرة مع مقال مقابل يرمي الى المصادقة على الإنذار وإفراغ المدعيين ومن يقوم مقامهما من المحل المدعى فيه تحت طائلة غرامة تهديدية ، صدر حكم ببطان الإنذار ورفض الطلب المقابل . استأنفته المدعى عليها فألغته محكمة الاستئناف التجارية وحكمت من جديد بالمصادقة على الإنذار وإفراغ المستأنف عليهما ومن يقوم مقامهما من المحل التجاري المدعى فيه ورفض باقي الطلبات بقرارها المطلوب نقضه.

حيث ينعى الطاعنان على المحكمة في وسائلهما الثلاثة مجتمعة الخطأ في تطبيق القانون وعدم الجواب على الدفع المثارة وعدم ارتكاز القرار على أساس قانوني وفساد ونقصان التعليل المعبر بمثابة انعدامه ، يدعى أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تناقش بما فيه الكفاية موضوع الدعوى واعتبرت أن واقعة التغيير ثابتة بموجب محضر المعاينة دون أن تناقش عقد الكراء الرابط بين الطرفين الذي يستشف من مضمونه ان النشاط التجاري الممارس يرتبط فاكهة عليها بما هو مذكور في العقد لمحلين منفصلين لهما بابان وان الطاعنين كانا يمارسان الحلاقة والتجارة ولم يقوما بأي تغيير بل مارسا الحلاقة والتجارة حسب ما ورد بعقد الكراء وتواصل الكراء المدلى بها وان المحكمة لما اعتمدت على محضر المعاينة للقول بوجود تغييرات بالمحل تكون قد أساءت تفسير بنود عقد الكراء التي تفيد وجود محلين تجاريين وان الطاعنين يمارسان نشاطا تجاريا هو الحلاقة والتجارة وجاء قرارها تبعا لذلك غير مرتكز على أساس وناقص التعليل المعبر بمثابة انعدامه عرضة للنقض .

لكن حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عللت قرارها " بأنه بالرجوع الى عقد الكراء الرابط بين الطرفين تبين ان العين المكراة عبارة عن محل تجاري واحد يتواجد أسفل العقار ويتوفر على بابين والتزم المكتريان باستغلاله في مجال التجميل والحلاقة ... وان ما يؤكد كون الأمر يتعلق بمحل تجاري واحد هو الإشهاد الغير المنازع فيه المؤرخ في 2016/09/05 الذي أقر من خلاله المكتري بأن العين المكراة موضوع النزاع هي محل واحد ... وأن الثابت من محضر المعاينة والاستجواب أنه تم تقسيم المحل المذكور الى محلين تجاريين منفصلين لكل منهما نشاطه التجاري المستقل عن الآخر مما يعد إخلالا بنود عقد الكراء يوجب الإفراغ .... " وهو تعليل

ناقشت من خلاله المحكمة عقد الكراء الرابط بين الطرفين واستخلصت من مضمونه ان الأمر في النازلة يتعلق بمحل تجاري واحد عبارة عن "مكازة" له بابان ، وهو استخلاص في محله لان العقد المذكور لئن منح للطاعنين حق استغلال المحل كقاعة للتجميل والحلاقة مع إمكانية استبدال هذا النشاط بالتجارة عموما شريطة ان لا يكون ذلك سببا للضرر فان الاستغلال يبقى في إطار محل تجاري واحد وهو ما أقر به الطاعن عبد الكبير (ح.) في الإشهاد الصادر عنه المصحح بالإمضاء بتاريخ 2016/09/05، والذي لم يكن موضوع منازعة من طرفه ، لذلك ولان محضر المعاينة اثبت تقسيم المحل الى قسمين منفصلين فإنه وبصرف النظر عن نوع النشاط التجاري الممارس يكون الطاعنان قد أخلا بالتزاماتهما التعاقدية والمحكمة لما رتبت عن ذلك إلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد بإفراغ الطاعنين تكون قد ركزت قرارها على أساس قانوني وعلته تعليلا سليما وما بالوسائل مجتمعة غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطاعنين الصائر .

## Version française de la décision

Cour de cassation - Chambre commerciale, Deuxième section - Arrêt n° 2/438 du 22/10/2020 dans le dossier n° 2018/2/3/594

Vu le pourvoi en cassation formé le 23/02/2018 par les demandeurs susmentionnés, par l'intermédiaire de leur avocat Maître Qashar El Hachemi (R.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 4826 rendu le 03/10/2017 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2017/8206/2757.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28 septembre 1974.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du 08/10/2020.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 22/10/2020.

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

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, M. Mohammed El Karaoui, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, M. Mohammed Sadek.

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué, rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2017/2757, que les demandeurs, Abdelkebir (H.) et Kaoutar (H.), ont saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête introductive d'instance exposant qu'ils sont locataires d'un local commercial sis à (...) pour un loyer mensuel de 5.000 dirhams ; que, le 17/05/2016, ils ont reçu de la défenderesse au pourvoi, Aïcha (R.), un congé aux fins d'éviction délivré dans le cadre du Dahir du 24 mai 1955, au motif de la réalisation de changements dans le local ; qu'ils ont engagé une procédure de conciliation qui s'est soldée par un échec et que, par la présente action, ils contestent le motif du congé comme étant non sérieux, au motif qu'ils n'ont procédé à aucun changement dans le local, lequel est resté dans le même état depuis la conclusion du bail. Ils ont sollicité le prononcé de la nullité du congé et, à titre subsidiaire, l'organisation d'une expertise pour déterminer la valeur du fonds de commerce objet de la demande d'éviction. Après la réponse de la défenderesse par voie de conclusions accompagnées d'une demande reconventionnelle tendant à la validation du congé et à l'expulsion des

demandeurs et de tous occupants de leur chef du local litigieux, sous astreinte, un jugement a été rendu prononçant la nullité du congé et rejetant la demande reconventionnelle. La défenderesse a interjeté appel de ce jugement. La Cour d'appel de commerce a infirmé ledit jugement et, statuant à nouveau, a validé le congé, ordonné l'expulsion des intimés et de tous occupants de leur chef du local commercial litigieux, et rejeté le surplus des demandes, par son arrêt, objet du présent pourvoi.

Attendu que les demandeurs au pourvoi, en leurs trois moyens de cassation réunis, font grief à l'arrêt d'une erreur dans l'application de la loi, d'un défaut de réponse aux moyens soulevés, d'un manque de base légale, et d'une motivation viciée et insuffisante équivalant à un défaut de motifs, au motif que la cour d'appel n'a pas suffisamment examiné le fond du litige et a considéré le fait du changement comme établi par le procès-verbal de constat, sans analyser le contrat de bail liant les parties. Selon les demandeurs, il ressort des termes de ce contrat que l'activité commerciale exercée était conforme à ce qui y était mentionné, s'agissant de deux locaux distincts dotés de deux portes, et que les demandeurs exerçaient les activités de coiffure et de commerce. Ils soutiennent n'avoir effectué aucun changement, mais avoir simplement exercé les activités de coiffure et de commerce conformément au contrat de bail et aux quittances de loyer produites. Ils ajoutent que la cour, en se fondant sur le procès-verbal de constat pour affirmer l'existence de changements dans les lieux, a mal interprété les clauses du contrat de bail qui, selon eux, faisaient état de deux locaux commerciaux. Par conséquent, son arrêt serait dépourvu de base légale et entaché d'une insuffisance de motifs équivalant à leur absence, ce qui l'exposerait à la cassation.

Mais attendu que la cour d'appel a motivé sa décision en énonçant que "de l'examen du contrat de bail liant les parties, il ressort que le bien loué est un local commercial unique situé au rez-de-chaussée de l'immeuble et disposant de deux portes, et que les preneurs se sont engagés à l'exploiter pour une activité de salon de beauté et de coiffure... Ce qui confirme qu'il s'agit d'un local commercial unique est l'attestation non contestée du 05/09/2016, par laquelle le preneur a reconnu que le bien loué objet du litige est un local unique... Il est établi par le procès-verbal de constat et d'interrogatoire que ledit local a été divisé en deux locaux commerciaux distincts, chacun ayant une activité commerciale indépendante de l'autre, ce qui constitue une violation des clauses du bail justifiant l'éviction..." ; que, par cette motivation, la cour d'appel a examiné le contrat de bail liant les parties et a souverainement déduit de ses termes qu'il s'agissait en l'espèce d'un local commercial unique, un "magasin" (makaza) doté de deux portes ; que cette déduction est fondée, dès lors que si ledit contrat accordait aux demandeurs au pourvoi le droit d'exploiter le local comme salon de beauté et de coiffure avec la possibilité de substituer à cette activité le commerce en général, à condition que cela ne cause aucun préjudice, l'exploitation devait demeurer dans le cadre d'un local commercial unique, ce que le demandeur Abdelkebir (H.) a d'ailleurs reconnu dans l'attestation qu'il a délivrée, à signature légalisée, le 05/09/2016, et qu'il n'a pas contestée ; que, dès lors, le procès-verbal de constat ayant établi la division du local en deux parties distinctes, il s'ensuit que, indépendamment de la nature de l'activité commerciale exercée, les demandeurs au pourvoi ont manqué à leurs obligations contractuelles ; qu'en conséquence, en infirmant le jugement de première instance et en statuant à nouveau en ordonnant l'expulsion des demandeurs, la cour d'appel a fondé sa décision sur une base légale et l'a pourvue d'une motivation saine ; d'où il suit que les moyens, réunis, sont dénués de fondement.

Par ces motifs,

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne les demandeurs aux dépens.