

**Bail commercial : La
modification substantielle des
lieux loués sans autorisation du
bailleur constitue un
manquement justifiant la
résiliation (Cass. com. 2023)**

Identification			
Ref 34530	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 62
Date de décision 26/01/2023	N° de dossier 2021/2/3/445	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Vice de forme, Travaux sans autorisation du bailleur, Réunion de locaux commerciaux, Résiliation du bail, Rejet du pourvoi, Préjudice au bailleur, Motivation de l'arrêt d'appel, Modification des lieux loués, Manquement aux obligations contractuelles du preneur, Expulsion, Expertise judiciaire, Dégradations, Congé pour motif légitime, Conformité de la copie de l'arrêt, Changements substantiels, Bail commercial	
Base légale Article(s) : - 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 Article(s) : 345 - 346 - 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

Le locataire d'un bail commercial qui, sans l'accord préalable du bailleur, opère des transformations substantielles - notamment la jonction de deux locaux distincts - et occasionne des dégradations à l'immeuble manque à ses obligations contractuelles ; ce manquement autorise la résiliation du bail et son expulsion.

Constatant, sur la foi d'une expertise judiciaire, la réalité des travaux (abattage de mur séparatif, câblage, détérioration d'éléments porteurs) et l'alourdissement des charges pour le bailleur, la cour d'appel a jugé fondé le congé délivré. En l'absence d'autorisation, l'inexécution du preneur était caractérisée ; l'expulsion s'imposait.

La Cour de cassation approuve cette motivation : elle rappelle que, selon les articles 345 et 346 du Code de procédure civile, seule la minute conservée au greffe doit être signée, les expéditions revêtues du cachet de conformité étant régulières. En conséquence, le moyen tiré du vice de forme est écarté et le

pourvoi rejeté.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقاً للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2021/03/10 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ر.ر)، الرامي إلى نقض القرار رقم 1519 الصادر بتاريخ 2020/12/31 عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس في الملف عدد 2019/8206/1259.

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه، أن المطلوب (م. س.) تقدم بتاريخ 2018/04/05 بمقالين افتتاحي وإضافي إلى المحكمة التجارية بطنجة، جاء فيهما أنه يكري للطالب (ر.ف.) المحل التجاري الكائن ب (...) طنجة، وأن هذا الأخير أحدث به تغييرات جوهرية تسببت في تشققات البناء، وأنه أجرى خبرة لمعاينة الأضرار الناتجة عن ذلك كما وجه للمدعى عليه إنذاراً من أجل إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه ومنحه أجل 3 أشهر بقي بدون جدوى، والتمس لذلك المصادقة على الإنذار وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه المحل التجاري المدعى فيه تحت طائلة غرامة تهديدية.

وبعد جواب المدعى عليه وإجراء خبرة بواسطة الخبير (أ. ر.)، صدر الحكم القاضي برفض الطلبين الأصلي والإضافي، ألغته محكمة الاستئناف التجارية وحكمت من جديد بإفراغ الطالب ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري موضوع الدعوى مع أدائه للمطلوب مبلغ 5.000 درهم كتعويض عن الضرر ورفض باقي الطلبات، وذلك بقرارها المطلوب نقضه.

حيث ينعى الطالب على القرار في وسائل النقض مجتمعة لارتباطها انعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس واستبعاد دفع أثيرت بصفة نظامية وخرق القانون والعمل القضائي، بدعوى أن النسخة من القرار المطعون فيه المبلغة له غير من طرف رئيس الهيئة الحاكمة ولا من كاتب الضبط، وأنه تمسك بكون الأشغال التي قام بها تدخل في أشغال من أجل تزيين المحل باستثناء تغيير بابه، وأن الخبير نفسه أكد ذلك في تقريره، كما أنه لم يهدم أي جدار بين المحلين (...) و (...) وأنهما كانا منذ إبرام العقد على الحالة التي يوجدان عليها حالياً مفتوحين على بعضهما البعض، وأنه ليس هناك ما يستوجب إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه لأن ما قام به يندرج ضمن أشغال التزيين التي زادت من جمالية المحل وقيمتها المالية، وأن الباب الحديدي الذي استبدله كان قد أصبح متآكلاً بسبب الصدأ الناتج عن قدمه، وأن التعويض المحكوم به عليه لا يرتكز على أساس لعدم ارتكابه أي خطأ يستوجب ذلك، وأن المادة 8 من قانون رقم 49.16 اشترطت أن تشكل التغييرات المحدثة خطراً على سلامة البناء لتبرير الفسخ والإفراغ، إلا أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تجب على كل الدفع المذكورة التي تؤكد خبرتها المأمور بها ابتدائياً ولم تطبق المادة 8 المذكورة واكتفت بتطبيق القواعد العامة، فأتى قرارها خارقاً للقانون وناقض التعليل المعتبر بمثابة انعدامه وغير مرتكز على أساس عرضة للنقض.

لكن، حيث إنه بمقتضى الفصولين 345 و346 من قانون المسطرة المدنية، فإن أصل القرار الصادر عن محكمة الاستئناف هو الذي يوقعه الرئيس والمستشار المقرر وكاتب الضبط ويحفظ في كتابة الضبط مع باقي مستندات الملف أما باقي النسخ المسلمة للأطراف يكفي أن تحمل طابع رئيس كتابة الضبط يشهد بموجبه أن النسخة مطابقة للأصل، وهو الطابع الوارد بنسخة القرار المطعون فيه، أما بشأن إثبات التغييرات المحدثة بالمحل، فإن المحكمة عللت قرارها بما مضمنه: ((بأن الثابت من الخبرة المأمور بها ابتدائياً أن المستأنف عليه (الطالب) قام بفتح الجدار الفاصل بين المحل (...) والمحل (...) لتسهيل الانتقال مباشرة بين المحلين، وأن الخبير

عائين وجود أشغال غير منتهية بالمحل من كسر وهدم ووضع قنوات كهربائية وتبليط إلى غير ذلك، كل ذلك أدى إلى كسر الجدار من ثلاث جهات ورافدة من خرسانة مسلحة كانت موجودة فوق الباب إضافة إلى تغيير مكان عدادا الكهرباء وتغيير قنوات مد الأسلاك الكهربائية إلى غير ذلك من الأشغال الموصوفة بدقة بتقرير الخبرة.

واستخلصت من كل ذلك وعن صواب أن الطالب أدخل بالتزاماته التعاقدية لما أحدث تغييرات بالمحل أدت إلى ضم محلين تجاريين مستقل بعضها عن البعض بالإضافة إلى تغييرات أخرى ألحقت ضررا بالعقار ككل ومن شأنها إرهاب كاهل المكري ودون موافقة هذا الأخير، معتبرة أن السبب الذي بني عليه الإنذار مشروع ورتبت عنه إفراغ الطالب، تكون قد عللت قرارها بما يكفي لتبريره، ولم تخرق أي مقتضى وكان ما بالوسائل غير مؤسس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقد في التاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط.

وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيسة الغرفة السيدة خديجة البايين رئيسة، والمستشارين محمد الكراوي مقررا، السعيد شوكيب ومحمد وزاني طبيبي ونور الدين السيدي أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد محمد صادق، وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.

Version française de la décision

Et après en avoir délibéré conformément à la loi :

Vu la requête en cassation déposée le 10/03/2021 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocat Maître (R.R.), visant à la cassation de l'arrêt n° 1519 rendu le 31/12/2020 par la Cour d'appel de commerce de Fès dans le dossier n° 2019/8206/1259.

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué, que le défendeur (M.S.) a présenté le 05/04/2018 deux requêtes, introductive et additionnelle, au Tribunal de commerce de Tanger, dans lesquelles il a exposé qu'il donne à bail au demandeur (R.F.) le local commercial sis à (...) Tanger, et que ce dernier y a apporté des changements substantiels ayant causé des fissures à l'immeuble, qu'il a fait procéder à une expertise pour constater les dommages en résultant, et a adressé au défendeur une mise en demeure afin de rétablir l'état des lieux tel qu'il était, en lui accordant un délai de 3 mois, laquelle est restée sans effet, sollicitant pour cela la validation de la mise en demeure et son expulsion ainsi que celle de quiconque l'occupe de son chef ou avec son autorisation du local commercial objet du litige, sous peine d'astreinte.

Attendu qu'après la réponse du défendeur et la réalisation d'une expertise par l'expert (A.R.), le jugement a été rendu rejetant les deux demandes, initiale et additionnelle ; que la Cour d'appel de commerce l'a annulé et a statué de nouveau en ordonnant l'expulsion du demandeur et de quiconque l'occupe de son chef ou avec son autorisation du local commercial objet de l'action, ainsi que sa condamnation à payer au défendeur la somme de 5.000 dirhams à titre de dommages-intérêts et le rejet

du surplus des demandes, et ce par son arrêt dont la cassation est demandée.

Attendu que le demandeur critique l'arrêt dans les moyens de cassation réunis pour leur connexité, tirés de l'absence de motivation, le défaut de base légale, l'écartement de moyens régulièrement soulevés, la violation de la loi et de la pratique judiciaire, au motif que la copie de l'arrêt attaqué qui lui a été notifiée n'est signée ni par le président de la formation de jugement ni par le greffier ; qu'il a soutenu que les travaux qu'il a réalisés entrent dans le cadre de travaux d'embellissement du local à l'exception du changement de sa porte, et que l'expert lui-même l'a confirmé dans son rapport ; qu'il n'a démolit aucun mur entre les locaux (...) et (...) et qu'ils étaient depuis la conclusion du contrat dans l'état où ils se trouvent actuellement, ouverts l'un sur l'autre ; qu'il n'y a rien qui nécessite le rétablissement de l'état antérieur car ce qu'il a fait relève des travaux d'embellissement qui ont augmenté l'esthétique du local et sa valeur pécuniaire ; que la porte métallique qu'il a remplacée était devenue corrodée par la rouille résultant de sa vétusté ; que l'indemnité à laquelle il a été condamné ne repose sur aucune base, faute pour lui d'avoir commis une faute le justifiant ; que l'article 8 de la loi n° 49.16 a exigé que les changements apportés constituent un danger pour la sécurité de l'immeuble pour justifier la résiliation et l'expulsion ; que, cependant, la Cour qui a rendu l'arrêt attaqué n'a pas répondu à tous les moyens mentionnés, que confirme l'expertise ordonnée en première instance, n'a pas appliqué l'article 8 mentionné et s'est contentée d'appliquer les règles générales ; que son arrêt est ainsi en violation de la loi, entaché d'une motivation insuffisante considérée comme son absence, non fondé sur une base légale, et susceptible de cassation.

Attendu, cependant, qu'en vertu des articles 345 et 346 du Code de procédure civile, l'original de l'arrêt rendu par la Cour d'appel est celui qui est signé par le Président, le Conseiller rapporteur et le Greffier et qui est conservé au greffe avec les autres pièces du dossier ; quant aux autres copies délivrées aux parties, il suffit qu'elles portent le cachet du Greffier en chef par lequel il atteste que la copie est conforme à l'original, cachet qui figure sur la copie de l'arrêt attaqué. Que, concernant la preuve des changements apportés au local, la Cour a motivé son arrêt par ce qui suit : « Attendu qu'il est constant d'après l'expertise ordonnée en première instance que l'intimé (le demandeur) a procédé à l'ouverture du mur de séparation entre le local (...) et le local (...) pour faciliter le passage direct entre les deux locaux ; que l'expert a constaté l'existence de travaux inachevés dans le local, consistant en casse, démolition, pose de gaines électriques, carrelage, etc. ; que tout cela a conduit à la casse du mur sur trois côtés et d'une poutre en béton armé qui se trouvait au-dessus de la porte, en plus du changement d'emplacement des compteurs électriques et de la modification des conduits de câblage électrique, entre autres travaux décrits précisément dans le rapport d'expertise. »

Attendu qu'elle a conclu de tout cela, et à juste titre, que le demandeur a manqué à ses obligations contractuelles lorsqu'il a apporté des changements au local ayant conduit à la réunion de deux locaux commerciaux indépendants l'un de l'autre, en plus d'autres changements ayant causé un préjudice à l'immeuble dans son ensemble et de nature à grever le bailleur, et ce sans le consentement de ce dernier ; considérant que la cause sur laquelle la mise en demeure était fondée est légitime et en déduisant l'expulsion du demandeur ; qu'elle a ainsi motivé son arrêt à suffisance de droit, et n'a violé aucune disposition ; que ce qui est contenu dans les moyens est non fondé.

Par ces motifs,

La Cour de cassation rejette la demande et met les dépens à la charge du demandeur.

Et le présent arrêt a été rendu et lu en audience publique tenue à la date susmentionnée en la salle des audiences ordinaires de la Cour de cassation à Rabat.

Et la formation de jugement était composée de : Madame Khadija El Bayne, Présidente de Chambre,

Présidente ; Messieurs Mohamed El Karaoui, Conseiller rapporteur ; Said Choukaib, Mohamed Ouazzani Tabibi et Nouredine Essidi, Conseillers, Membres ; En présence de Monsieur Mohamed Sadek, Avocat Général ; Et avec l'assistance de Monsieur Abderrahim Ait Ali, Greffier.