

**Bail commercial : la preuve par
le preneur du retour à la
destination contractuelle des
lieux fait échec à l'action en
résiliation pour changement
d'activité (CA. com. Casablanca
2021)**

Identification			
Ref 68149	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5946
Date de décision 20211208	N° de dossier 2021/8206/4162	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Destination des lieux, Baux		Mots clés Révision du loyer, Résiliation du bail, Remise en état des lieux, Rejet de la demande, Preuve, Obligations du preneur, Force probante des constats, Constat d'huissier de justice, Changement de destination des lieux, Changement d'activité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en résiliation de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'appréciation du manquement du preneur à son obligation de respecter la destination des lieux. Le tribunal de commerce avait débouté le bailleur, faute de preuve du changement d'activité allégué.

En appel, le bailleur invoquait la force probante d'un procès-verbal de constat d'huissier établissant le changement d'activité, tandis que le preneur opposait une renonciation du bailleur à son action, déduite d'une augmentation de loyer intervenue en cours d'instance. La cour écarte d'abord le moyen tiré de la renonciation, en retenant que la révision du loyer constitue un droit autonome pour le bailleur et ne vaut pas abandon de l'action en résiliation.

Sur le fond, la cour relève que si le manquement a bien été constaté initialement, le preneur a rapporté la preuve, par un autre constat dressé dans le délai imparti par la mise en demeure, qu'il avait remédié à la situation et rétabli l'activité contractuellement convenue. Faute pour le bailleur de démontrer la persistance du manquement à l'expiration de ce délai, la condition de la résiliation n'est pas remplie, ce qui justifie la confirmation du jugement entrepris.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبية قانونا أجلا وأداء وصفة فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن الطاعنة تقدمت بواسطة دفاعها لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي تعرض فيه أن الطرف المدعى عليه يعتمر على وجه الكراء المحل التجاري الكائن بفرن (ب) الدار البيضاء، وأنه طبقا للبند الرابع من العقد فإن الأطراف اتفقوا على أن المحل مخصص لاستغلاله كفرن. وأنه بلغ إلى علم المدعية أن المدعى عليهما عمدا إلى تغيير النشاط من فرن إلى مومون حفلات كما هو ثابت من خلال محضر المفوض القضائي المأمور به من طرف السيد رئيس المحكمة، كما أن المدعى عليهما عمدا إلى إحداث مجموعة من التغييرات بالمحل مخالفا للبند 12 من عقد الكراء وأن المدعية وجهت إنذارا للمدعى عليهما من أجل إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه و منحتهما أجل 3 أشهر للإفراغ. ملتزمة الحكم بفسخ عقد الكراء وبإفراغ المدعى عليهما ومن يقوم مقامهم من المحل مع النفاذ المعجل والصائر. وأرفق المقال بصورة من عقد كراء، إنذار ومحضر تبليغه، محضر معاينة واستجواب مع صور فوتوغرافية.

بناء على إدراج الملف بجلسة 18/03/2021 أدلى نائب الطرف المدعى عليه بمذكرة جوابية أجاب من خلالها أن الطرف المدعى عليه لم يغير نشاط المحل الذي لا زال يمارس فيه نشاط الفرن كما هو ثابت من خلال محضر المعاينة القضائية المأمور بإنجازها بتاريخ 12/03/2021 أي قبل انقضاء أجل ثلاثة أشهر والذي يؤكد لا محال أن المحل ظل على حالته دون تغيير كما هو ثابت أيضا من خلال شهادة التقييد بإدارة الضرائب. كما أن الطرف المدعى عليه لم يقم بأي تغيير في المحل وجاء ادعاء المدعية مفتقرا للإثبات،

وأن المعاينة المستحضرة من طرف المدعية والصور المرفقة بها تتعلق ببعض الأثاث والأواني المتلاشية

كانت مودعة بمحل المدعى عليهما بصفة مؤقتة من طرف الجيران وقد تسلمها أصحابها فيما بعد ولا تعني

المدعى عليهما في شيء. هذا فضلا على أن المحل ظل مغلقا طيلة جائحة كورونا. ملتزمة الحكم برفض الطلب. و أرفقت المذكرة بمحضر معاينة، صور فوتوغرافية وشهادة ضريبية.

بناء على إدراج الملف بجلسة 07/04/2021 أدلى نائب المدعية بمذكرة تعقيبية عقب من خلالها أن ما تمسك به الطرف المدعى عليه لا يرتكز على أساس قانوني، وعقب على أن محضر معاينة المفوضة القضائية يتعلق بالباب المتواجد على يمين الباب الرئيسي الذي يزاوئ فيه نشاط مومون للحفلات في حين أن محضر المعاينة المدلى به من طرف المدعى عليهم يتحدث فقط عن المدخل الرئيسي للفرن وأغفل معاينة الباب المتواجد على يمين الباب الرئيسي، وأنه بخصوص أن لوازم الأعراس المتواجدة بالمحل تخص الجيران فهذا أمر بعيد عن الصواب، وأن محضر المعاينة عين تواجد مطبخ ولوازم معدات لمموني الحفلات من كراسي، موائد، زجاج، ثلاثية، فرن، عصارات. وأنه يتعين استبعاد محضر المفوض القضائي المدلى به من طرف المدعى عليهم. كما أن الإدلاء بشهادة الضرائب لا يسعفهم في إثبات

عدم تغيير النشاط ما دام الثابت من خلال محضر المعاينة أنه تم تغيير النشاط مما يتعين رد دفع المدعى عليهم. و انه المدعية لا تمنع في إجراء بحث بين الأطراف.

بناء على ادراج الملف بجلسة 22/04/2021 أدلى نائب الطرف المدعى عليه بمستنتجات ختامية أكد من خلالها عدم توجود أي نشاط كمون للحفلات داخل المحل وهو الشيء الذي أكده المفوض القضائي الذي انتقل من جديد للمحل لمعاينة الباب الثاني المتواجد على يمين الباب الرئيسي به باب حديدي صغير يؤدي إلى فناء داخل الفرن متخصص لتخزين الخشب وانه لم يعاين أي علامة تدل على وجود ممون للحفلات. وأنه من الغرابة أن تقوم المدعية بعد انذارها 14/12/2020 و مقاضاتها بتاريخ 18/02/2021 توجيه رسالة للمكتري القديم للمحل المؤجر حاليا برفع السومة الكرائية ابتداء من فاتح يناير 2021. ملتصقا بالحكم برفض الطلب. وأرفقت المذكرة بمحضر معاينة، صورة لعقد كراء ورسالة.

وبعد استيفاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة مؤسسة استئنافها كما يلي :

ان الحكم المطعون فيه حاليا بالاستئناف قد جانب الصواب فيما قضى به من رفض طلب العارضة الرامي إلى فسخ عقد الكراء والإفراغ.

وحول إثبات العارضة لتغيير النشاط، ان العارضة قد أثبتت واقعة تغيير النشاط بمحضر المعاينة المدلى به في الملف والمنجز من طرف المفوض القضائي وان محضر معاينة المفوض القضائي لتغيير نشاط المحل يعتبر ورقة رسمية وما دون فيه نتيجة لما وقع تحت سمعه وبصره وما عاينه لا يطعن فيه إلا بالزور وأن إدلاء المستأنف عليهما بمحضر معاينة مجردة يثبت وقائع من صنعهم لا تسعفه في استبعاد محضر المعاينة المرفق بمقال العارضة وان محضر المعاينة المرفق بمقال العارضة له حجية لمعاينته لواقعة تغيير النشاط بشكل مباغت ودون سابق إعلام للمدعى عليهم ويتعين معه إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم للعارضة وفق مقالها الافتتاحي.

وحول كون المعاينة المنجزة من طرف المستأنف عليهم تتعلق بجزء من المحل فقط، برجع المحكمة إلى محضر المعاينة والاستجواب المدلى به رفقة مقال العارضة، ستجده يتضمن معاينة السيدة المفوضة القضائية للباب المتواجد على يمين الباب الرئيسي يزاوئ بداخله نشاط ممون حفلات، في حين أن محضر المعاينة المدلى به رفقة مذكرة المستأنف عليهما، يتحدث فقط عن المدخل الرئيسي للفرن، وأغفل معاينة الباب المتواجد على يمين الباب الرئيسي والذي يزاوئ فيه نشاط ممون الحفلات، وأن ما تمسك به المستأنف عليهما خلال المرحلة الابتدائية من كون لوازم الأعراس التي عاينتها السيدة المفوضة القضائية عبارة عن متلاشيات لبعض الجيران لهو أمر بعيد عن الصواب وأن محضر المعاينة عاين تواجد مطبخ ولوازم ومعدات لمموني الحفلات من كراسي، موائد، زجاج، طوابل، تلاجة، فرن وعصارات. ويتعين معه استبعاد محضر المعاينة المدلى به لكونه عاين جزء فقط من المحل دون الباب المتواجد على يمين الباب الرئيسي موضوع التغييرات التي لحقت محل العارضة وأن إدلاء المستأنف عليهما بشهادة الضرائب لا يسعفها في إثبات عدم تغيير النشاط مادام الثابت وفق محضر المعاينة والاستجواب المرفق بمقال العارضة أنهم غيروا نشاط المحل بدون إذن من العارضة ويتعين معه رد دفعاتهم لعدم ارتكازها على أي أساس قانوني وواقعي سليمين والحكم تبعا لذلك وفق ملتصقات المقال الافتتاحي للعارضة ويتعين بالتالي إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض الطلب، وبعد التصدي بالحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليهما السيد ابراهيم (ا). ب.) والسيدة سلوى (ل.) ومن يقوم مقامهم من المحل الكائن بفرن (ب.) الدار البيضاء وأنه والحالة هاته، يكون الحكم الابتدائي مجانباً للصواب، مما يتعين معه إلغاؤه فيما قضى به والحكم من جديد وفق ملتصقات المقال الافتتاحي للعارضة.

والتمسست القول والقرار بإلغاء الحكم رقم 5444 الصادر عن المحكمة الابتدائية بتاريخ 27/05/2021 في الملف عدد 1887/8219/2021 فيما قضى به وبعد التصدي القول والقرار من جديد بالحكم للعارضة وفق ملتصقات مقالها الافتتاحي وتحميل المستأنف عليهم الصائر. وأرفق المقال بنسخة طبق الأصل من الحكم عدد 5444 الصادر في الملف عدد 1887/8219/2021.

وبناء على جواب دفاع المستأنف عليهما بجلسة 27/10/2021 أن المستأنفة بلغت بالحكم المستأنف حسب ذكرها بمقالها لكنها أشارت

فحسب إلى نسخة طبق الأصل للحكم تحت عنوان "المرفقات" وأن الإدلاء بغلاف التبليغ لا محيد عنه للتأكد من احترام الآجال القانونية وإلا كان مصير الاستئناف عدم القبول، هذا وان تجديد عقد كراء المحل موضوع الدعوى تم بعد صدور الحكم المستأنف وكذا مقال الاستئناف. وأنه غير مبني على أساس وأن الحكم المستأنف صادف الصواب فيما قضى به ويناله التأييد لا محالة وأن المستأنفة اكتفت بتكرار الادعاء التي سبق عرضها على أنظار المحكمة التجارية والتي أجابت عنها بتفصيل على ضوء المستندات المقدمة لها بما في ذلك احترام الأجل المنصوص عليه في المادة 8 من القانون 16.49 وتأكدت من أنه في غياب إثبات تغيير النشاط أو إحداث تغييرات في محل موضوع الدعوى يكون طلب المدعية (المستأنفة) مفند أساسا ويتعين رفضه.

ويجب تذكير المستأنفة أنها ربما نسيت أو تناست أنها أقدمت على تجديد كراء المحل المطلوب إفراغه بعد صدور الحكم الابتدائي وتقديم الاستئناف بشأنه وأنها عمدت إلى مراجعة الكراء تبعا لإشعارها برسالة إخبارية عن طريق مفوض قضائي محلف وأن سريان مفعول الزيادة في الكراء سيبتدئ من فاتح يناير بزيادة 10 % من المبلغ الإجمالي للسومة الكرائية ليصبح المبلغ الجديد هو 1993,21 درهم. وفعلا سلمت للمستأنف عليهما وصولات جديدة تتضمن الزيادة المطبقة (قانون رقم 07.03) وكذا أداء الكراء المستحق الى حينه وأن تجديد عقد الكراء موضوع الدعوى في الأشهر الأخيرة بمثابة عقد صلح بمقتضاه يحسم الطرفان النزاع القائم بينهما في إطار مقتضيات قانون الالتزامات والعقود ويقضي تنازل الشركة المكريية عن طلبها وكذا استئنافها الحالي. وأنه إذا ما ارتأت المستأنفة التمسك بمقالها الاستئنافي والحالة هذه فإن المستأنف عليهما يلتزمان حفظ حقهما في مطالبتها بالتعويضات المستحقة في هذا الباب.

والتمسنا نظرا لعدم الإدلاء بطي التبليغ ونظرا لتجديد عقد الكراء موضوع الدعوى بعد صدور الحكم التجاري وتقديم مقال الاستئناف وفقا لقانون رقم 07.03 القول والحكم برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به وعلى المستأنفة الصائر.

وأدليا بصورة شمسية لإشعار بمراجعة الكراء، أصل ثلاث وصولات الكراء القديمة وثلاث وصولات أداء الزيادة والكراء (من 01/01/2021 إلى 30/06/2021، ومن 01/07/2021 إلى 31/08/2021، ومن 01/09/2021 إلى 30/09/2021).

بناء على تعقيب دفاع المستأنفة بجلسة 17/11/2021 أنه خلافا لما يزعمه الطرف المستأنف عليه فإن العارضة لم تبرم أي صلح بخصوص النزاع الحالي وأن الطلب موضوع الدعوى الحالية مستقل عن حق العارضة في استخلاص الكراء وحقها في طلب الزيادة في السومة الكرائية وبالرجوع إلى الوثائق المدلى بها من طرف المستأنف عليهما سيتبين لها أنه لا يوجد فيها ما يفيد وقوع الصلح في موضوع النزاع الحالي وأن موضوع الدعوى الحالية يتعلق بتغيير النشاط المتفق عليه في عقد الكراء، وأن إبرام الصلح بخصوصه يجب أن يكون كتابة وبصفة صريحة طبقا للفصل 1104 من ق.ل.ع.

والتمسنا بناء على ما سبق تفصيله أعلاه وبناء على ثبوت واقعة تغيير النشاط الاستماع إلى الحكم وفق ملتزمات المقال الاستئنافي للعارضة. وأدلت بأصل طي التبليغ.

بناء على إدلاء المستأنف عليهما بجلسة 1/12/2021 ان الذي اقترح مراجعة الكرائية وطبقها

(10 في المائة) واستخلص كافة الوجيبيات الكرائية على أساس الزيادة الجديدة هي المستأنفة التي سلمت للمستأنفين مباشرة وصولات الكراء بالسومة الجديدة المدلى بها في ملف القضية وأن الواقع المادي المحض والقانون المطبق يقتضيان تجديد عقد الكراء بناء على ما أسلف ذكره، وبالتالي فإن الإنذار موضوع الدعوى يطاله البطلان وأنه من باب الاحتياط الجدي فالمستأنف عليهما اثبتا بما فيه الكفاية عدم إقدامهما على تغيير النشاط أو إحداث أي تغيير بناء على معانيتين أنجزهما مفوض قضائي محلف وأن الحالة التي كان عليها المحل المؤجر لهما بقي ولازال إلى حد الآن دون أدنى تغيير ويمارس به نفس النشاط الذي أعد له منذ البداية والمضمن بعقد الكراء (فرن ب.)) خلافا للمستأنفة التي أقدمت على مراجعة الكراء المتعلق به بعد صدور الحكم الابتدائي وبعد استئنافه وتقر بتصرفها هذا تجديد عقد الكراء واعتبار إنذارها بالإفراغ عديم الأثر ومعرض للإلغاء لا محالة.

والتمسنا نظرا لتجديد عقد الكراء بعد صدور الحكم المستأنف وبعد تقديم مقال الاستئناف ونظرا لانعدام أثر الإنذار بالإفراغ على اثر تجديد

عقد الكراء الذي يطاله البطلان والحالة هذه ونظرا للمعاينات المدلى بها بخصوص عدم تغيير النشاط التجاري أو أي شيء من هذا القبيل ونظرا لوجاهة الحكم المستأنف، القول والحكم وفق كافة دفوعات المستأنف عليهما في ملف القضية.

المحكمة

حيث عرضت الطاعنة استئنافها في الأسباب المبسطة أعلاه.

حيث إنه لئن أدلت الطاعنة بمحضر معاينة بتاريخ 2/11/2020 الذي من خلاله أكدت المفوضة أن الواجهة المقابلة للباب الرئيسي عبارة عن فرن تقليدي وأن الباب المتواجد على يمين الباب الرئيسي يزاول بداخله نشاط ممون حفلات فإن المستأنف عليهما أدليا بمحضر معاينة داخل أجل ثلاثة أشهر المنصوص عليها في الإنذار بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه والذي يؤكد بمقتضاه عدم وجود أي نشاط آخر وفق ما نص عليه الإنذار بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه فضلا على أن المستأنف عليهما أدليا بشهادة الضرائب تؤكد أن المحل يستغل كفرن لا كممون للحفلات وأن تمسك الطاعنة بدفعها بالتغيير ظل سلبيا في حين أثبت المستأنف عليهما إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه.

حيث إن الزيادة في السومة الكرائية يعتبر حقا مشروعا خوله المشرع للمكري للمطالبة بالزيادة في السومة الكرائية طالما أن المكتري لازال يستغل المحل وهو ما يجعل ما تمسك به المستأنف عليهما بهذا الشأن مردودا.

وحيث تأسيسا على ما سبق يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف ورد الاستئناف.

وحيث يتعين إبقاء الصائر على المستأنفة.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على المستأنفة.