

Bail commercial : La transformation d'un entrepôt en siège social et atelier justifie la résiliation du bail (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 44477	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 546/2
Date de décision 28/10/2021	N° de dossier 2019/2/3/1514	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Vice de forme, Résiliation du bail, Rejet, Portée des conclusions, Obligations du preneur, Destination des lieux, Changement de destination, Bail commercial, Assignation	
Base légale Article(s) : 3 - 32 - 49 - 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

Ayant souverainement constaté que le preneur avait transformé le local, contractuellement destiné à un usage exclusif d'entrepôt, en siège social de sa société abritant une activité de ferronnerie, c'est à bon droit qu'une cour d'appel en déduit un manquement du preneur à son obligation de respecter la destination des lieux justifiant la résiliation du bail. En statuant ainsi, la cour ne statue pas au-delà des demandes dès lors que le congé était fondé sur ce changement d'usage, et écarte à juste titre l'exception de nullité de l'assignation pour omission de la profession du demandeur, un tel vice de forme n'entraînant la nullité qu'en cas de préjudice prouvé.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/546، المؤرخ في 2021/10/28، في الملف عدد 2019/2/3/1514

بناء على مقال النقض المقدم بتاريخ 2019/07/09 من طرف الطالبة المذكورة اعلاه بواسطة نائبها الاستاذ محمد (ب.) الرامي الى نقض القرار رقم : 2019/1786 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2019/04/18 في الملف رقم 2019/8206/1434.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف .

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 1974.9.28 .

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021/10/14.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/10/28.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم .

وبعد تلاوة التقرير من طرف القاضي المقرر السيد نور الدين السيدي والاستماع الى المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة وطبقا للقانون.

حيث يستفاد من أوراق الملف ومن القرار المطعون أن المطلوب في النقض قدم مقالا إلى المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أنه أكرى للطالبة محلا تجاريا مساحته 500 متر مربع والكائن (...). لاستعماله كمستودع وأنها خالفت العقد المبرم بينهما وذلك بتغيير النشاط الذي أكثر من أجله المحل كمستودع وأصبح مقرا اجتماعيا للشركة وبه عمال يشتغلون ويزاولون نشاط الحداة ولم يعد مخزنا كما أعد له، وأنه وجه إنذارا للشركة بواسطة مفوض قضائي أشعرها فيه بالإفراغ داخل أجل ثلاث أشهر توصلت به بتاريخ 2018/05/16 . والتمس بذلك الحكم بالمصادقة على الإنذار والحكم بإفراغها هي ومن يقوم مقامها تحت طائلة غرامه تهديدية قدرها 5.000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلها الصائر.

وأجابت الشركة المدعى عليها بكون المقال مختل شكلا إذ لم يشر إلى مهنة المدعي طبقا للفصل 32 من ق. م. م كما أنه لم يشر إلى نوع الشركة وفي الموضوع فإن الإنذار لم يشر إلى أنه موجه في إطار القانون رقم 16-49 ولم يتم تضمينه أي إحالة على المادة 26 مما يجعله مختلا، متمسكة بعدم جدية السبب المعتمد في طلب الإفراغ لكون نازلة الحال لا تدخل ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة الثامنة من القانون المذكور والتي تؤكد صياغة النص على أن التغيير يجب أن يشمل النشاط التجاري وأن الشركة لم تقم بتغيير نشاطها بل أصبح المقر الاجتماعي لها بعد الجمع الاستثنائي الذي عقده بتاريخ 2018/12/17 والذي تم نشره بالجريدة الرسمية بتاريخ 2016/02/24. والتمست رفض الدعوى وتحميل رافعها الصائر. وبعد استيفاء الإجراءات صدر الحكم القاضي بإفراغ الشركة هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري المدعى فيه ورفض باقي الطلبات استأنفته الشركة المذكور وأيدته محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الأولى :

حيث تنعى الطاعنة على القرار نقصان التعليل وفساده وعدم احترام الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية بدعوى أنه لم تتم الإشارة إلى مهنة المطلوب و لا نوع الشركة الطاعنة وعدم تضمين المقال للأسماء العائلية والشخصية وصفة أو موطن أو محل إقامة المدعى عليه والمدعي وهو ما لم تجب عنه محكمة الاستئناف التجارية واكتفت بالتصريح بكونها دفعو شكلية لا أثر لها مما يكون معه قرارها غير معلل عرضة للنقض .

لكن حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ردت دفع الطاعنة لما علته <> تكون قد ردت وبكيفية سليمة دفع الطاعن بشأن

خرق الفصل 32 من ق م م باعتبار أنها من الدفع التي لا يترتب عنها البطلان على الإخلالات بها إلا إذا تضررت مصالح الطرف الذي يتمسك بها فلم تخرق أي مقتضى والوسيلة على غير أساس .

في شأن الوسيلة الثانية :

حيث تنعى الطاعنة على القرار عدم جوابه عن الدفع بخصوص تجاوز قضاة الدرجة الأولى لمقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية ذلك أن الإنذار المزعوم تبليغه لها تم التركيز فيه على عبارة مقر الشركة بكتابته بحجم كبير من أجل التنبيه إليه في حين أن قضاة الدرجة الأولى ومحكمة الاستئناف التجارية قد ركزوا على تغيير وجه استعمال المحل من مستودع إلى محل للحدادة من أجل تبرير النشاط الذي يثقل كاهل المطلوب في النقض، في حين أن وجه تغيير استعمال المحل تم حصره من طرف المطلوب كمقر اجتماعي للشركة ومحكمة الاستئناف لم تجب عن هذا الدفع مما يعرض قرارها للنقض.

لكن خلافا لما ورد بالوسيلة فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ردت على ما أثارته الطاعنة بتعليلها الذي جاء فيه أن البند 1 من عقدة الكراء نص على أن المحل مخصص كمستودع و مخزن بتعليلها أن « المحكمة لما ثبت لها تغيير تخصيص المحل من مستودع وذلك تقيدا بما جاء في العقد الرابط بين الطرفين إلى مقر للشركة وبه عمال يشتغلون ويزاولون نشاط الحدادة لم تتجاوز مقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية وبثت في حدود طلبات الأطراف اعتمادا على السبب المضمن في الإنذار وما ورد بعقد الكراء الرابط بين الطرفين .. » وتكون بذلك قد أجابت على الدفع بما يطابق وثائق الملف وما بالوسيلة على غير أساس ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة الصائر.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 546/2, en date du 28/10/2021, dans le dossier n° 2019/2/3/1514

Vu le pourvoi en cassation formé le 09/07/2019 par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de son avocat Maître Mohammed (B.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 2019/1786 rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca le 18/04/2019 dans le dossier n° 2019/8206/1434.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile promulgué le 28/09/1974.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication en date du 14/10/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 28/10/2021.

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

Après la lecture du rapport par le Conseiller rapporteur, Monsieur Noureddine Essidi, et après avoir entendu les conclusions de Monsieur l'Avocat général, Monsieur Mohammed Sadek.

Après en avoir délibéré conformément à la loi.

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que le défendeur au pourvoi a saisi le Tribunal de commerce de Rabat d'une requête dans laquelle il a exposé avoir donné à bail à la demanderesse au pourvoi un local commercial d'une superficie de 500 mètres carrés, sis à (...), à usage d'entrepôt, et que celle-ci a contrevenu au contrat conclu entre eux en changeant la destination pour laquelle le local avait été loué, soit un entrepôt, pour en faire le siège social de la société où travaillent des ouvriers exerçant une activité de ferronnerie, le local n'étant plus un lieu de stockage tel que convenu ; qu'il a adressé une mise en demeure à la société par l'intermédiaire d'un huissier de justice, lui notifiant d'avoir à libérer les lieux dans un délai de trois mois, mise en demeure qu'elle a reçue le 16/05/2018. Il a ainsi sollicité que soit prononcée la validation de la mise en demeure et que soit ordonnée son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, sous peine d'une astreinte de 5.000 dirhams pour chaque jour de retard dans l'exécution, avec le bénéfice de l'exécution provisoire et la condamnation aux dépens.

Attendu que la société défenderesse a répliqué que la requête était viciée dans sa forme, au motif qu'elle n'indiquait pas la profession du demandeur, conformément à l'article 32 du Code de procédure civile, ni le type de la société. Sur le fond, elle a soutenu que la mise en demeure n'indiquait pas être adressée dans le cadre de la loi n° 49-16 et ne contenait aucune référence à l'article 26, ce qui la rendait irrégulière ; elle a également soutenu le défaut de caractère sérieux du motif invoqué pour la demande d'éviction, au motif que le cas d'espèce ne relevait pas des cas prévus à l'article 8 de ladite loi, dont la formulation confirme que le changement doit porter sur l'activité commerciale, et que la société n'avait pas changé son activité mais que le local était devenu son siège social à la suite de l'assemblée générale extraordinaire tenue le 17/12/2018, dont la décision a été publiée au Bulletin Officiel le 24/02/2016. Elle a conclu au rejet de la demande et à la condamnation du demandeur aux dépens. Après accomplissement des formalités de procédure, le jugement a été rendu, ordonnant l'expulsion de la société et de tous occupants de son chef du local commercial litigieux, et rejetant le surplus des demandes. La société précitée a interjeté appel de ce jugement, lequel a été confirmé par la Cour d'appel de commerce de Casablanca par l'arrêt dont pourvoi.

En ce qui concerne le premier moyen de cassation :

Attendu que la demanderesse au pourvoi reproche à l'arrêt un défaut et un vice de motivation, ainsi qu'une violation de l'article 32 du Code de procédure civile, au motif qu'il n'a pas été fait mention de la profession du défendeur au pourvoi ni du type de la société demanderesse, et que la requête n'incluait pas les nom, prénom, qualité, domicile ou résidence du défendeur et du demandeur, ce à quoi la Cour d'appel de commerce n'a pas répondu, se contentant de déclarer qu'il s'agissait d'exceptions de forme sans incidence, ce qui rend son arrêt non motivé et sujet à cassation.

Mais attendu que la Cour, en statuant sur l'arrêt attaqué, a rejeté l'exception de la demanderesse au pourvoi en la motivant comme suit : « ... que l'absence de mention de la profession du demandeur et du type de la société constitue une exception de forme qui n'entraîne aucune conséquence, conformément aux dispositions de l'article 49 du Code de procédure civile... de surcroît, le type de la société demanderesse, à savoir une société à responsabilité limitée, a bien été mentionné ». Ce faisant, elle a rejeté de manière régulière les exceptions de la demanderesse relatives à la violation de l'article 32 du Code de procédure civile, en considérant qu'il s'agit d'exceptions dont les irrégularités n'entraînent la nullité que si les intérêts de la partie qui s'en prévaut ont été lésés ; elle n'a donc violé aucune disposition, et le moyen est dénué de fondement.

En ce qui concerne le deuxième moyen de cassation :

Attendu que la demanderesse au pourvoi reproche à l'arrêt de ne pas avoir répondu à l'exception relative au dépassement par les juges du premier degré des dispositions de l'article 3 du Code de procédure civile, en ce que la mise en demeure qui lui aurait été notifiée mettait l'accent sur l'expression « siège de la société », écrite en gros caractères pour attirer l'attention, alors que les juges du premier degré et la Cour d'appel de commerce se sont concentrés sur le changement de destination du local, d'entrepôt à atelier de ferronnerie, pour justifier l'activité qui porte préjudice au défendeur au pourvoi, tandis que le changement de destination avait été limité par le défendeur au pourvoi à l'établissement du siège social de la société, et que la Cour d'appel n'a pas répondu à cette exception, ce qui expose son arrêt à la cassation.

Mais attendu que, contrairement aux allégations du moyen, la Cour, en statuant sur l'arrêt attaqué, a répondu aux arguments soulevés par la demanderesse au pourvoi dans sa motivation, qui énonce que la clause 1 du contrat de bail stipule que le local est destiné à un usage d'entrepôt et de lieu de stockage, en motivant que : « la Cour, lorsqu'il lui a été établi le changement de destination du local d'entrepôt - en conformité avec les termes du contrat liant les parties - en siège social de la société où travaillent des ouvriers exerçant une activité de ferronnerie, n'a pas outrepassé les dispositions de l'article 3 du Code de procédure civile et a statué dans les limites des demandes des parties, en se fondant sur le motif contenu dans la mise en demeure et sur les termes du contrat de bail liant les parties... ». Elle a ainsi répondu à l'exception d'une manière conforme aux pièces du dossier, et le moyen est dénué de fondement.

Par ces motifs

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