Bail commercial : La vente de boissons alcoolisées dans un restaurant touristique, simple activité complémentaire, n’est pas un motif grave et légitime de congé (Cass. com. 2002)

Identification			
Ref 19058	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 776
Date de décision 29/05/2002	**N° de dossier**	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Bail, Commercial	**Mots clés** كراء تجاري, Bail commercial, Fonds de commerce, Indemnité d'éviction, Modification de la destination des lieux, Motif grave et légitime, Refus de renouvellement, Restaurant touristique, Vente de boissons alcoolisées, Activité connexe ou complémentaire, تجارة, بيع المشروبات الكحولية, أصل تجاري, تعويض كامل, تغيير استعمال المحل, رفض تجديد العقد, سبب خطير, قرارات محكمة النقض, إفراغ بدون تعويض, Absence de faute du preneur
Base légale Article(s) : 10 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal	**Source** Revue : مجلة المعيار | N° : 30 | Page : 187

Résumé en français

La vente de boissons alcoolisées dans un local loué à usage de restaurant touristique ne constitue pas une modification de la destination des lieux mais une activité complémentaire à l'activité principale.

La Cour suprême en déduit que ce fait ne peut être qualifié de motif grave et légitime justifiant un refus de renouvellement du bail commercial sans indemnité d'éviction.

Par conséquent, si le droit de la bailleresse de s'opposer au renouvellement du bail est reconnu, il demeure subordonné, en l'absence de faute imputable au preneur, au paiement de l'indemnité d'éviction prévue par l'article 10 du Dahir du 24 mai 1955.

Résumé en arabe

الاتفاق على تخصيص المحل بتجارة معينة يجيز للمكتري ان يضيف تجارة ومكملة دون موافقة المكري ما دامت لا تشكل تلك الاضافة عبئا اثقل.
بيع المشروبات الكحولية لا يشكل تغييرا في استعمال المحل لما اعد له بمقتضى العقد بل تجارة مكملة للتجارة الممارسة فيه. ما دام عقد شراء الأصل التجاري لا يتضمن أي منع من التعاطي لبيع الخمر بالمحل.

Texte intégral

قرار 776- الصادر بتاريخ 29/5/2002

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بفاس بتاريخ 11/4/2001 في الملف عدد 380/00 تحت رقم 910/01 ان المطلوب تقدم بمقال يعرض فيه انه توصل بانذار من المدعى عليها مفاده انها تمتنع من قبض الكراء لعلة انه استعمل المحل في بيع المشروبات الكحولية دون موافقتها. وان ذلك يبرر فسخ العلاقة الكرائية طبقا لمقتضيات ظهير24/5/55 وانه سلك مسطرة الصلح انتهت بصدور قرار بعدم نجاحه. وانه ينازع في السبب المعتمد في الإنذار وعلى فرض ثبوته، فان ذلك يدخل فيما اعد له المحل اصلا ذلك انه مطعم سياحي ومخصص بالدرجة الأولى للاجانب، ملتمسا لذلك التصريح ببطلان الإنذار لعدم جديته، واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق في حالة الافراغ، وبعد جواب المدعى عليها وتقديمها لمقال مقابل جاء فيه، بان المدعي الاصلي غير استعمال المحل التجاري لبيع الخمور وذلك حسب اعترافه بالمقال الافتتاحي مما يعتبر معه قد ارتكب عملا خطيرا يخول المكري الحق في طلب الافراغ بدون تعويض مع ان عقد بيع الأصل التجاري تضمن عدة بنود منها عدم الاخلال بالالتزامات التعاقدية وان بيع الخمور من تلك الاخلالات، ملتمسة الحكم بالغاء الدعوى وفي الطلب المقابل بالمصادقة على الإنذار والحكم بافراغ المدعي الاصلي من شخصه وامتعته وكل مقيم باسمه من المحل، وبعد إجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق عن فقدان الأصل التجاري عهدت للخبير السيد الادريسي الذي خلص في تقريره إلى تحديد التعويض في مبلغ 1.163.480 درهم صدر الحكم الفاصل في الموضوع القاضي في الطلب الاصلي بالتصريح بعدم صحة السبب المعتمد في الإنذار واحقية المدعي في التعويض الكامل عن فقدانه الحق التجاري والمصادقة على تقرير الخبرة، وفي الطلب المقابل بالمصادقة على الاشعار بالافراغ والحكم بافراغ المدعى عليه من شخصه وامتعته وكل مقيم باسمه من المحل المحدد بالطلب وبرفض باقي الطلبات. استانفته الطالبة فايدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها الصادر بتاريخ27/9/1994 فطعنت فيه بالنقض وصدر قرار عن المجلس الأعلى قضى بنقضه وابطاله بعلة عدم احترامه لمقتضيات الفصل 9 ق م م وبعد الإحالة قضت محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه بتاييد الحكم المستانف.

حيث تعيب الطاعنة القرار في وسيلتها الوحيدة الخرق الجوهري للقانون عدم الارتكاز على أساس انعدام التعليل ونقصانه ذلك انها وجهت انذارا إلى المطلوب بسبب كونه استعمل المحل في غير ما اعد له وما حرمه الله ويعتبر سببا خطيرا يخول طلب الافراغ، وان المكتري انكر ان يكون يتعاطى لبيع الخمر مما اضطرها إلى الادلاء بفواتير صادرة عن نفس المحل تثبت البيع ومحضر مشاهدة. كما

أدلى المكتري نفسه برخصة بيع الخمر، وادلت بدورها بعقد شراء المكتري للاصل التجاري وليس فيه ما يفيد ان المحل الذي يكتريه يتعاطى لبيع الخمر وبالرخصة الإدارية التي على اساسها تم البيع ينص فصلها الثاني على انه يمنع على صاحب الرخصة ان يمسك أو يبيع المشروبات الكحولية أو مواد اخرى دون ما هو مشار بهذه الرخصة. الا ان المحكمة لم تعتمد كل تلك الوثائق ولا عللت سبب عدم اعتمادها لها معتبرة انه من المعلوم دون بيان مصدر هذا العلم ولا ما اعتمدته في استنتاجها من اعتبار المحل مطعما سياحيا قرينة على الترخيص لبيع المشروبات الكحولية. مما يعتبر خرقا للفصل 230 ق ل ع لكون بيع الأصل التجاري تم بعقد وعلى أساس رخصة قائمة على الرخصة رقم 2074 وتاريخ 19/10/1979. كما ان الحكم باجراء خبرة في غير محله لكون السبب الذي بني عليه الإنذار يعد سببا خطيرا ويكون القرار قد قضى بما لم يطلب حينما قضى بالمصادقة على الخبرة مع انها استانفت الحكم التمهيدي اساسا ونازعت في الحكم على أساس انها غير ملزمة باداء أي تعويض. كما انها اكدت ان المحل هو مطعم عادي غير مسموح فيه حسب العقد ببيع الخمر. وان القول بعدم مناقشتها للخبرة من طرف المحكمة في غير محله ولا يرتكز على أساس مما يعرض القرار للنقض.

لكن لما كان الاتفاق على تخصيص المحل بتجارة معينة يجيز للمكتري ان يضيف تجارة مكملة دون موافقة المكري على ان لا تشكل تلك الاضافة عبئا اثقل. ولما كان عقد الكراء ينص على استعمال المحل كمطعم سياحي ولما كان بيع المشروبات الكحولية لا يشكل تغيرا في استعمال المحل لما اعد له بمقتضى العقد بل تجارة مكملة للتجارة الممارسة فيه. ولما كان عقد شراء الأصل التجاري لا يتضمن أي منع من التعاطي لبيع الخمر بالمحل. ولما كان الطلب الاصلي يرمي إلى بطلان الإنذار واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق عن الافراغ ولما كانت مقتضيات ظهير 24/5/1955 في الفصل 10 منه تخول للمكري رفض تجديد العقد مقابل منحه للمكتري تعويضا كاملا عن فقدانه لاصله التجاري. فان المحكمة التي اعتبرت مجمل ذلك واستخلصت من ذلك عدم جدية السبب الذي بني عليه الإنذار الذي كانت في حاجة للبحث عن جديته لا عن توفره وقيامه وبتاييدها للحكم المستانف القاضي بالافراغ واستحقاق المكتري للتعويض الكامل عن ذلك تكون قد ركزت قرارها على أساس قانوني وعللته تعليلا كافيا ولم تخرق أي مقتضى وتكون الوسيلة على غير أساس

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة احمد بنكيران والمستشارين السادة : حليمة ابن مالك مقررة وجميلة المدور وبوبكر بودي ومليكة بنديان اعضاء وبمحضر المحامي العام السيد فايدي عبد الغني وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نعيمة الادريسي.