

Bail commercial : l'absence de clause de destination des lieux loués fait obstacle à la résiliation pour changement d'activité (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 44507	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 592/2
Date de décision 16/11/2021	N° de dossier 2020/2/3/587	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Résiliation du bail, Rejet, Obligations du preneur, Loi n° 49-16, Clause de destination, Changement d'activité commerciale, Bail commercial, Absence de clause	
Base légale Article(s) : 22 - 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		Source Non publiée	

Résumé en français

Ayant constaté l'absence, dans le contrat de bail, d'une clause spécifiant l'activité commerciale à exercer dans les lieux loués, une cour d'appel en déduit exactement que la demande de résiliation fondée sur un changement d'activité est non fondée. En effet, selon les dispositions de l'article 22, alinéa 2, de la loi n° 49-16, pour qu'un changement d'activité puisse être considéré comme un manquement aux obligations contractuelles, il doit exister un accord préalable des parties sur une destination précise des lieux.

Texte intégral

محكمة النقض – الغرفة التجارية – القرار عدد 2/592 – المؤرخ في 2021/11/16 – ملف عدد 2020/2/3/587

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2020/02/12 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ الحسن (ب.) الرامي إلى نقض

القرار رقم 2789 الصادر بتاريخ 2019/06/12 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2018/8206/4436.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021/11/04.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/11/16.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

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

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه ، أن الطالب مصطفى (ج.) تقدم بمقال افتتاحي أمام المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أن المطلوب في النقض المكي (ع.) يكتري منه المحل التجاري الكائن (...) والذي يستغله في بيع المواد الغذائية ، وأن المدعى عليه غير النشاط التجاري وبدأ يتجر في بيع السجائر واليناصيب وأوراق القمار واللوطو دون موافقته أو الحصول على إذن منه مما يعتبر معه مخلا بعقد الكراء والتمس لذلك المصادقة على الإنذار المبلغ له بتاريخ 2017/06/29 وإفراغه المحل التجاري أعلاه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية وبعد جواب المدعى عليه ، صدر حكم برفض الطلب أيده محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن على المحكمة في وسيلتيه الأولى والثانية مجتمعين خرق القانون وفساد التعليل المعبر بمثابة انعدامه ، بدعى أن المطلوب قام بتغيير نشاطه التجاري بالكامل بأن أزال المواد الغذائية الاستهلاكية وأحل محلها نشاطا آخرًا يتمثل في بيع السجائر وأوراق اليناصيب وما شابهها دون إذن أو موافقة منه ، كما رفض إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه داخل أجل ثلاثة أشهر المحدد له في الإنذار ، وبالتالي فإن مقتضيات المادة 8 من قانون رقم 49/16 هي الواجبة التطبيق ، وهي المقتضيات التي تعفي المكري من أي تعويض إذا غير المكثري نشاطه التجاري بالكامل دون موافقة المالك ، في حين أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه طبقت على النازلة مقتضيات المادة 22 من نفس القانون وهي المقتضيات التي تتعلق بممارسة أنشطة تجارية مكتملة أو مرتبطة أو مختلفة عن النشاط التجاري الأصلي بينما في نازلة الحال فإن المطلوب غير نشاطه التجاري بالكامل ، فضلا عن أن مقتضيات المادة 22 التي اعتمدها المحكمة تجيز للمكثري في حالة رفض المكري منح الإذن أو الموافقة على إضافة نشاط تجاري مكمل أو مرتبط أو مختلف اللجوء إلى قاضي المستعجلات للإذن له بذلك ، وعليه فإن المادة 22 لا تنطبق على النازلة سيما وإن الطاعن أثبت عقد كراء مكتوب بواسطة خبرة أنجزت بمناسبة دعوى سابقة تتعلق بالزيادة في السومة الكرائية بأن النشاط التجاري الأصلي الممارس هو بيع المواد الغذائية الاستهلاكية وبالتالي فإن كل تغيير للنشاط المذكور بالكامل وحتى إضافة نشاط تجاري مكمل أو مرتبط أو مختلف يتوقف على إذن المالك وهو ما لم يحصل في النازلة ، فأتى قرارها مخالفا للمقتضيات المحتج بها ومتسما بفساد التعليل المعبر بمثابة انعدامه عرضة للنقض.

لكن حيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه علته بأنه « » للقول بوجود تغيير في النشاط التجاري يجب أن يكون هناك عقد كراء يلزم المكثري بممارسة نشاط تجاري معين ، وأنه إذا ما غير هذا الأخير النشاط المحدد دون ترخيص من المكري يعتبر مخلا ببند عقد الكراء ، وهو ما أكدته الفقرة الأخيرة من المادة 22 من قانون رقم 49/16 ، وفي نازلة الحال وفي غياب وجود اتفاق على تخصيص المحل المدعى فيه في تجارة المواد الغذائية الاستهلاكية دون غيرها يبقى ما بني عليه الإنذار من تغيير النشاط التجاري غير مبرر لفسخ العقد. « » وهو تعليل مطابق للفقرة الأخيرة من المادة 22 من قانون رقم 49/16 باعتبار أن الإنذار الموجه للمطلوب بني على سبب تغيير النشاط التجاري الأصلي بالكامل من بيع المواد الغذائية الاستهلاكية إلى بيع السجائر وأوراق اليناصيب والقمار وما شابهها وأن

ذلك لا يجوز للمكتري إلا إذا وافق المكري كتابة على ذلك، وأن الطاعن لئن استدل بخبرة قضائية ومحضر معاينة اثبتا ممارسة بيع المواد الغذائية بالمحل المدعى فيه إلا أنها لا تتضمن ما يفيد موافقة المكري الكتابية على ذلك، وأن عدم مناقشة المحكمة الوثائق المستدل بها أعلاه لا أثر له على صحة قرارها مادام أنها غير ملزمة بالجواب إلا على الدفع المنتجة في الدعوى، فأتى قرارها على هذا النحو معللا تعليلا سليما وغير خارق لأي مقتضى وكان ما بالوسيلتين غير مؤسس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

Version française de la décision

Cour de cassation - Chambre commerciale - Arrêt n° 2/592 - en date du 16/11/2021 - Dossier n° 2020/2/3/587

Vu le pourvoi en cassation formé le 12/02/2020 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocat Maître Hassan (B.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 2789 rendu le 12/06/2019 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2018/8206/4436.

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 04/11/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 16/11/2021.

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

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

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Il résulte des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que le demandeur, Mostafa (J.), a saisi le Tribunal de commerce de Rabat d'une requête introductive d'instance exposant que le défendeur au pourvoi, Mekki (A.), lui loue un local commercial sis à (...) qu'il exploite pour la vente de denrées alimentaires, et que le preneur a modifié l'activité commerciale et a commencé à vendre des cigarettes, des billets de loterie, des jeux de hasard et du loto, sans son consentement ni son autorisation, ce qui constitue une violation du contrat de bail. Il a par conséquent sollicité la validation de la mise en demeure qui lui a été notifiée le 29/06/2017 et son expulsion du local commercial susvisé, ainsi que celle de tout occupant de son chef, sous astreinte. Après réponse du défendeur, un jugement a été rendu rejetant la demande, lequel a été confirmé par la Cour d'appel de commerce par son arrêt objet du pourvoi.

Le demandeur au pourvoi, dans ses premier et deuxième moyens de cassation réunis, reproche à l'arrêt

la violation de la loi et le vice de motivation assimilable à une absence de motifs, au motif que le défendeur a totalement changé son activité commerciale en retirant les denrées alimentaires pour les remplacer par une autre activité consistant en la vente de cigarettes, de billets de loterie et articles similaires, sans son autorisation ni son consentement, et qu'il a refusé de rétablir la situation antérieure dans le délai de trois mois qui lui était imparti dans la mise en demeure. Par conséquent, les dispositions de l'article 8 de la loi n° 49.16 sont celles qui doivent s'appliquer, lesquelles exonèrent le bailleur de toute indemnité si le preneur modifie totalement son activité commerciale sans l'accord du propriétaire. Or, la Cour ayant rendu l'arrêt attaqué a appliqué au cas d'espèce les dispositions de l'article 22 de la même loi, lesquelles concernent l'exercice d'activités commerciales complémentaires, connexes ou différentes de l'activité commerciale d'origine, alors qu'en l'espèce, le défendeur a totalement modifié son activité commerciale. De surcroît, les dispositions de l'article 22, sur lesquelles la Cour s'est fondée, autorisent le preneur, en cas de refus du bailleur d'autoriser l'adjonction d'une activité commerciale complémentaire, connexe ou différente, à saisir le juge des référés pour obtenir cette autorisation. Il s'ensuit que l'article 22 ne s'applique pas au cas d'espèce, d'autant plus que le demandeur au pourvoi a prouvé l'existence d'un bail écrit, par le biais d'une expertise réalisée à l'occasion d'une précédente instance relative à la révision du loyer, établissant que l'activité commerciale d'origine exercée était la vente de denrées alimentaires. Dès lors, toute modification totale de ladite activité, et même l'adjonction d'une activité complémentaire, connexe ou différente, est subordonnée à l'autorisation du propriétaire, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce. L'arrêt est donc contraire aux dispositions invoquées et entaché d'un vice de motivation assimilable à une absence de motifs, ce qui l'expose à la cassation.

Mais attendu que la Cour d'appel a motivé son arrêt en retenant que « pour qu'il y ait changement d'activité commerciale, il faut qu'un contrat de bail oblige le preneur à exercer une activité commerciale déterminée, et que si ce dernier modifie l'activité spécifiée sans l'autorisation du bailleur, il est réputé avoir violé les clauses du contrat de bail, ce que confirme le dernier alinéa de l'article 22 de la loi n° 49.16. En l'espèce, en l'absence d'un accord sur l'affectation du local litigieux au commerce de denrées alimentaires à l'exclusion de toute autre activité, le motif de la mise en demeure, fondé sur le changement d'activité commerciale, ne justifie pas la résiliation du bail. » Qu'une telle motivation est conforme au dernier alinéa de l'article 22 de la loi n° 49.16, dès lors que la mise en demeure adressée au défendeur était fondée sur le changement total de l'activité commerciale d'origine, de la vente de denrées alimentaires à la vente de cigarettes, de billets de loterie, de jeux de hasard et articles similaires, et que le preneur ne peut y procéder sans l'accord écrit du bailleur. Que si le demandeur au pourvoi a produit une expertise judiciaire et un procès-verbal de constatation prouvant l'exercice de la vente de denrées alimentaires dans le local litigieux, ces pièces ne contiennent aucun élément attestant de l'accord écrit du bailleur à cet effet. Et que le fait que la Cour n'ait pas examiné les documents susvisés est sans incidence sur la validité de sa décision, dès lors qu'elle n'est tenue de répondre qu'aux moyens pertinents pour la solution du litige. Qu'en l'état de ces énonciations, la Cour d'appel a légalement justifié sa décision et n'a violé aucune disposition légale, rendant les moyens non fondés.

PAR CES MOTIFS

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