

Bail commercial : l'accord conclu avec le nouveau propriétaire définissant précisément l'activité autorisée constitue un nouveau contrat qui prime sur l'autorisation de changement d'activité consentie par l'ancien bailleur (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 72127	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1825
Date de décision 20190422	N° de dossier 2019/8232/973	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Destination des lieux, Baux		Mots clés Refus d'autorisation, Nouvel accord contractuel, Nouveau propriétaire, Interprétation des conventions, Force obligatoire du contrat, Destination des lieux, Confirmation du jugement, Changement d'activité, Bail commercial, Autorisation de l'ancien propriétaire	
Base légale Article(s) : 461 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant refusé d'autoriser un preneur à modifier l'activité commerciale exercée dans les lieux loués, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'opposabilité au nouveau bailleur d'une autorisation consentie par le précédent propriétaire. Le preneur soutenait que cette autorisation initiale demeurait en vigueur, l'accord postérieur conclu avec le nouveau propriétaire ne portant que sur une simple révision du loyer. La cour écarte ce moyen en retenant que l'accord litigieux constituait non pas un avenant, mais un nouveau contrat de bail complet. Elle relève que cet acte, signé des deux parties, définissait précisément l'activité commerciale autorisée sans faire aucune référence aux engagements du bailleur antérieur. Au visa de l'article 461 du dahir des obligations et des contrats, la cour juge que les termes clairs de ce nouveau contrat, instaurant une nouvelle relation locative, s'imposent aux parties et excluent toute reprise des autorisations antérieures. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد علي (ك.) وورثة عبد الله (ك.) بواسطة محاميهم بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 04/02/2019 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 11830 بتاريخ 06/12/2018 في الملف عدد 9052/8205/2018 ، القاضي برفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعه

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعنين بلغوا بالحكم المستأنف ، مما يكون معه المقال الإستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبة صفة وأجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه انه سبق للمستأنفين علي (ك.) وورثة عبد الله (ك.) ان تقدموا بواسطة محاميهم بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه بتاريخ 25/09/2018 ، عرضوا فيه أنهم يملكون الأصل التجاري الكائن ب 112 و 114 بشارع [العنوان] الدار البيضاء ، و أن العلاقة الكرائية ابتدأت مع مالك العمارة السابق السيد يوسف (س.) بتاريخ 25/12/2002 ، و أن المدعى عليه هو آخر الملاك للعمارة ، و أن الطرف المدعيين يستفيدون من ترخيص مصحح الإمضاء من طرف المالك الأول بتاريخ 25/12/2002 يخول لهم بمقتضاه القيام بجميع الإصلاحات اللازمة و كذلك ممارسة جميع الأنشطة التجارية و إمكانية ضم المحليين المكتريين ، كما تعهد المالك السابق بتمكينهم من جل الوثائق اللازمة من أجل الحصول على رخصة مزاولة الأنشطة التجارية المزمع القيام بها بما في ذلك تمكينهم من نسخ التصاميم ، و أنه نظرا لكون المحل رقم 112 يزاولون فيه نشاط خاص بمخدع هاتفي و الخدمات المتعلقة باستخلاص الماء و الكهرباء و كذلك بيع الحبوب المحمصة لم يعد يدر دخلا كافيا لتغطية مصاريفه ، فإنهم بادروا بتاريخ 21/5/2018 إلى إشعار المدعى عليه برغبتهم في إجراء إصلاحات بالمحل و تغيير النشاط التجاري و تعويضه ببيع المأكولات الخفيفة ، غير أنه أبدى معارضته على ذلك، ملتصقا بالحكم بالإذن لهم بتغيير النشاط التجاري بالمحل 112 شارع [العنوان] و تعويضه بمحل لبيع الأكلات الخفيفة.

وبناء على جواب المدعى عليه و الذي دفع من خلاله بأن التغييرات لا تستلزم فقط ترخيص مالك المحل ، بل إن هاته التغييرات ينبغي ألا تؤثر سلبا على سلامة البناية ، و أن المدعين لم يدلوا بأي ترخيص إداري يفيد بأن التغييرات لن تؤثر سلبا على دعامة البناء طبقا للمادة 22 من القانون رقم 16/49 ، و أنه لم يكن على علم بالترخيص موضوع الطلب، و أن رفضه لطلبهم مؤسس على كون التغييرات جذرية و أنهم لم يدلوا بما يفيد أنها لا تشكل ضررا على البناية. ملتصقا بالحكم برفض الطلب.

و بناء على تعقيب نائب المدعيين و الذي جاء فيه بأن الترخيص يستلزم تمكينهم من التصاميم ، و بأن العمارة نفسها تتوفر على مطاعم من هذا النوع ، و أن الإصلاحات التي يودون إجرائها تعد طفيفة ، و أنهم أبلغوا المدعى عليه بهذا الترخيص بواسطة محضر تبليغ ، ملتصقا بالحكم وفق الطلب. مرفقا التعقيب بنسخة من الإنذار و محضر تبليغ و شهادة من مكتب الدراسات و صور.

وبعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه بالإستئناف

أسباب الاستئناف:

حيث تمسك المستأنفون بأن الحكم المستأنف أسقط حجته المتمثلة في ترخيص سابق لمالك العقار السيد يوسف (س.) المصحح الإمضاء بتاريخ 25/12/2002 وإعمال إتفاق مصحح الإمضاء بتاريخ 11/12/2012 من المستأنفين دون المستأنف عليه ، لأن الوثيقة المعطاة من يوسف (س.) تعود لسنة 2002 ولم يتم التراجع عنها من قبل المالك القديم ولا فسخها رغم تعاقب المالك ، مما يجعل أثرها يظل مستمرا ، وانه تم إشعار المستأنف عليهم بهذه الوثيقة ولم يسبق للعارضين ان أنشئوا أي عقد يلغي صراحة الترخيص الممنوح لهم ، كما ان الإتفاق المتمسك به من المستأنف عليه إنما تم التوسع في تفسيره من قبل الحكم المستأنف وتضمن إنحرافا واضحا عن مضمونه الذي لا يعدوا ان يكون اتفقا على تجديد السومة الكرائية ليس إلا في غياب تذييله بأي توقيع للمستأنف عليه ، وان الإتفاق الأحادي لا يتضمن أي شرط يشير إلى حصر النشاط التجاري فيما هو قائم ، خاصة وان النشاط التجاري المزاول بالمحلين يعود لسنة 2004 وان موافقة المستأنف عليه من عدمها لا يغير من الأمر شيئا ، وان إدراج عبارة "يوافق" لا يعني أنها شرط صحة ، ولا تعني حصر النشاط فيما هو قائم ، والتمس إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بأحقية العارضين في تغيير النشاط التجاري للمحل والإذن بتغييره ، وأرفق المذكرة بنسخة حكم وصورة من السجل التجاري وصورة من رخصة إدارية .

وبتاريخ 01/04/2019 تقدم دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية يعرض فيها انه استنادا لتعليل الحكم المستأنف فإن الترخيص السابق يبقى غير ملزم للمستأنف عليه بعد إبرام المستأنفين لإتفاق جديد معه حول تحديد النشاط ، وان الدفع بالقيام بإصلاحات لا يسعفهم ماداموا يرغبون في تغيير النشاط ككل بنشاط ليس له ارتباط بالنشاط الأصلي ، وان تحديد النشاط يجعلهم مقيدين به ولا يحق لهم تغييره ، خاصة وانه سبق له ان عبر عن رفضه بموجب جواب عن إنذار بلغ به ، والتمس رد الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفين الصائر

وبناء على إدراج القضية بجلسة 08/04/2019 حضر لها دفاع الطرفين وتقديم دفاع المستأنفين بمذكرة تعقيبية يؤكد من خلالها ما ورد بالمقال الإستئنافي ، ومعتبرا بأن ترخيصا رسميا صدر عن موثق من المالك السابق بمقتضاه يخول لهم مزاولة أي نشاط بالمحلين التجاريين وان المستأنف عليه يحل عند تملكه للعقار في الحقوق والواجبات ولا يتحلل منها لمجرد أنه أنجز اتفاق برفع السومة الكرائية للمحل ليس إلا ، خاصة وانه لم يملك العقار إلا بتاريخ 25/11/2008 ، وانه إعمالا لقاعدة ترجيح الحجج تبقى الوثيقة الرسمية واضحة المعاني ، وان تغيير النشاط لن يحدث أي ضرر لا للمستأنف عليه ولا للعقار ولن تشكل الإصلاحات خطرا على سلامة العقار ، والتمس رد ما جاء بمذكرة المستأنف عليه لعدم جديتها والحكم وفق المقال الإستئنافي ، وأرفق المذكرة بشهادة طبية وصورة من السجل التجاري وصورة من ترخيص وصورة لشهادة الإيداع وصورة هندسية للواجهة ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 22/04/2019

محكمة الإستئناف

حيث تمسك المستأنفون بالعقد الرابط بينهم وبين المالك السابق للعقار المصحح الإمضاء بتاريخ 25/12/2002 والذي يخول لهم تغيير النشاط المزاول بالمحل المكترى معتبرين أن عدم التراجع عنه او فسخه لا يخول للمالك الجديد للعقار التنصل منه وتحديد شروط جديدة مخالفة له وأنهم اتفقوا معه فقط على السومة الكرائية الجديدة

لكن ، حيث انه بالرجوع إلى عقد الإتفاق الذي أبرمه المستأنف مع المستأنف علي (ك.) وعبد الله (ك.) المصحح الإمضاء بتاريخ دجنبر 2012 فإنه يتضمن أسماء أطرافه ومحل العقد والسومة الكرائية ووجيبة النظافة وتحديد النشاط المزاول بالمحل (مخدع هاتفي واستخلاص واجبات الماء والكهرباء وبيع الحبوب المحمصاة والفواكه الجافة) وباقي الإلتزامات المتعلقة بالماء والكهرباء ، كما يتضمن توقيع المكترين وكذا توقيع المكري في أعلى الصفحة على اليسار ، مما يجعله عقدا واضحا وصريحا لا يحتاج الى تفسير استنادا لمقتضيات الفصل 461 من ق.ل.ع ، فضلا عن انه لا يتضمن أي عبارة تشير إلى استمرار الإلتزامات السابقة التي تخص المالك السابق للعقار بما في ذلك الترخيص بتغيير النشاط بالمحل ، ولذلك لا يمكن للمستأنفين استبعاد الإتفاق الذي يربطهم مع المستأنف عليه واعتباره فقط مجرد تعديل للسومة الكرائية ، بل انه يعتبر عقدا جديدا كامل الأركان يترتب عنه قيام علاقة كرائية جديدة بين طرفيه ، مما يجعل الحكم المستأنف مصادف للصواب فيما قضى به ويتعين تأييده ورد الإستئناف المثار بشأنه مع ابقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا ،علنيا وحضوريا

- في الشكل:

- في الموضوع : برده وتأيد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه