

Bail commercial : Le changement d'activité par le preneur est libre en l'absence de clause de destination expresse dans le contrat (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 44185	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 277/2
Date de décision 20210527	N° de dossier 2019/2/3/989	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Résiliation du bail, Rejet, Obligations du preneur, Destination des lieux loués, Consentement du bailleur, Clause de destination, Changement d'activité, Bail commercial, Appréciation souveraine des juges du fond, 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

Selon l'article 22 de la loi n° 49-16, le preneur ne peut exercer dans les lieux loués une activité différente de celle convenue au bail qu'avec l'accord écrit du bailleur. Il s'ensuit que, lorsque le contrat de bail est silencieux sur la destination des lieux et qu'aucun autre document n'établit l'existence d'un accord exprès des parties sur une activité déterminée, le changement d'activité par le preneur ne constitue pas un manquement à ses obligations contractuelles.

C'est donc à bon droit qu'une cour d'appel, après avoir souverainement apprécié les éléments de preuve, rejette la demande en résiliation du bail fondée sur ce motif.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/277، المؤرخ في 2021/05/27، في الملف التجاري عدد 2019/2/3/989

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019/03/15 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ رشيد (ل.) الرامي إلى نقض القرار رقم 4912 الصادر بتاريخ 2018/10/31 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2018/8206/4202.

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 : 2021/04/22.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/05/27.

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

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

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه، أن الطالب المصطفى (ب.) تقدم بتاريخ 2018/3/26 بمقال افتتاحي امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أن المطلوب الحبيب (ق.) يكتري منه الدكان الكائن (...) بسومة شهرية قدرها 1.250 درهم يستغله كمخدع هاتفي ، وانه وبدون موافقته قام بتغيير نشاطه التجاري الى بيع المواد الغذائية مع محلبة ، فوجه اليه إنذارا توصل به بتاريخ 2017/10/07 بقي بدون جدوى والتمس المصادقة على الإنذار وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه الدكان المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية ، وبعد جواب المدعى عليه بمذكرة مع مقال مقابل يكون السبب الذي بني عليه الإنذار غير جدي وانه يستغل المحل كمحلبة وفي بيع المواد الغذائية وأن عقد الكراء لا يحدد نشاطا تجاريا معيننا والتمس رفض الطلب الأصلي وفي الطلب المقابل الحكم ببطلان الإنذار واحتياطيا الحكم به بتعويض مسبق قدره 4.000 درهم وإجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري ، صدر حكم عدد 5777 بالمصادقة على الإنذار والحكم بإفراغ المدعي ومن يقوم مقامه أو بإذنه من الدكان المشار الى عنوانه أعلاه ورفض باقي الطلبات بما في ذلك المقال المقابل . ألغته محكمة الاستئناف التجارية فيما قضى به من إفراغ المدعي والحكم من جديد برفض الطلب بشأنه وتأييده في الباقي، بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن على المحكمة في وسيلته الفريدة خرق المادة 22 من قانون رقم 49/16 ، بدعوى أنها عللت قرارها بأن الطرفين لم يتفقا في عقد الكراء على تخصيص نشاط تجاري معين بالمحل، وأن الإشهاد المحتج به من طرف الطاعن لا يمكن اعتماده للقول بتغيير النشاط التجاري ضدا عن إرادة المكري ودون موافقته، والحال أن عقد الكراء وان لم يحدد صراحة نوع النشاط التجاري الواجب مزاولته بالمحل ، فان لجوء المطلوب كلما رغب في استبدال نشاطه التجاري بنشاط آخر يشكل دليلا وقرينة على وجود اتفاق مسبق على نوع النشاط اللازم ممارسته بالمحل موضوع النزاع ، وذلك ثابت من خلال الإشهاد الصادر عن المطلوب الرامي الى تغيير طبيعة النشاط التجاري تم الموافقة الكتابية الصادرة عن الطاعن بتاريخ 2000/11/20 والتي بموجبها منح موافقته للمطلوب للحصول على رخصة استغلال المحل كمحلبة بعدما تم إلغاء رخصة استغلاله كقاعة للألعاب ، تم الإشهاد الثاني الصادر عن المطلوب بتاريخ 2001/06/25 الذي تنازل من خلاله على الرخصتين المتعلقةتين بمقشدة ومحل للألعاب وإعادة استغلال المحل كمخدع هاتفي ، وكل ذلك

يشكل قرينة على وجود اتفاق مسبق على نوع النشاط اللازم ممارسته بالمحل التجاري موضوع النزاع ، فأتى قرارها على هذا النحو ناقص التعليل المعتبر بمثابة انعدامه وخارقا للمقتضيات المحتج به مما يعرضه للنقض.

لكن حيث لما كان لا يجوز للمكتري ممارسة نشاط بالمحل المكتري ، مختلف عما تم الاتفاق عليه في عقد الكراء ، إلا إذا وافق عليه المكري كتابة ، عملا بالفقرة الأخيرة من المادة 22 من قانون 49/16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي ، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه حينما تبين لها من عقد الكراء الرابط بين الطرفين كونه لا يشترط ممارسة نشاط تجاري محدد بالمحل المدعى فيه ، وان المكتري اعتاد حسب الثابت من مستندات الملف المعروضة عليها على تغيير نشاطه التجاري من قاعة للألعاب إلى محلبة ثم إلى مخدع هاتفي دون الرجوع إلى المكري ، وأن الاشهاد المحتج به من طرف الطاعن فضلا عن كونه صادر عن المكتري فانه يتضمن تنازل هذا الأخير عن الرخصتين المتعلقةتين بالمقشدة ومحل للألعاب وتعيوضهما بمخدع للهاتف ولا يتضمن اتفاق الطرفين صراحة على تخصيص المحل كمخدع هاتفي وعدم تغيير هذا النشاط الا بموافقة الطاعن ، كما أن الكتاب الصادر عن الطاعن المؤرخ في 2000/11/20 انما يتعلق بموافقة هذا الأخير للمكتري في الحصول على رخصة محلبة بعد إلغاء الرخصة القديمة ولا يتضمن كذلك الاتفاق على تحديد نوع الاستغلال المسموح به في المحل وعدم تغييره الا بموافقة الطاعن ، مستخلصة من كل ذلك وعن صواب انه و في غياب وجود اتفاق صريح سواء بعقد الكراء أو غيره من المستندات المدلى بها على تحديد نوع النشاط التجاري المسموح به في المحل فان ما أقدم عليه المكتري لا يشكل اخلالا بالتزاماته التعاقدية ، تكون قد طبقت مقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 22 من قانون رقم 49/16 تطبيقا سليما وعللت قرارها بما يطابق مستندات الملف وكان ما بالوسيلة الفريدة غير مؤسس ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطاعن الصائر.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/277, en date du 27/05/2021, dans le dossier commercial n° 2019/2/3/989

Vu le pourvoi en cassation déposé le 15/03/2019 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocat Maître Rachid (L.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 4912 rendu le 31/10/2018 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2018/8206/4202.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile en date du 28 septembre 1974.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction et de notification aux parties en date du 22/04/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 27/05/2021.

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

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Mohammed El Karaoui, et après avoir

entendu les observations de 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 demandeur, M. El Mostafa (B.), a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca, le 26/03/2018, d'une requête introductive d'instance dans laquelle il a exposé que le défendeur, M. El Habib (Q.), lui loue un local commercial sis à (...), moyennant un loyer mensuel de 1.250 dirhams, pour l'exploiter en tant que taxiphone ; et que, sans son consentement, le preneur a modifié son activité commerciale pour la vente de produits alimentaires et crèmerie, ce qui l'a conduit à lui adresser une mise en demeure, reçue le 07/10/2017, mais restée sans effet. Il a sollicité la validation de ladite mise en demeure et l'expulsion du défendeur, ou de tout occupant de son chef ou avec son autorisation, dudit local, sous peine d'une astreinte. Après que le défendeur a conclu en défense, par mémoire accompagné d'une demande reconventionnelle, au caractère non sérieux du motif de la mise en demeure, et au fait qu'il exploite le local en tant que crèmerie et pour la vente de produits alimentaires, et que le contrat de bail ne spécifie aucune activité commerciale déterminée, il a sollicité le rejet de la demande principale et, dans sa demande reconventionnelle, l'annulation de la mise en demeure, et subsidiairement, l'octroi d'une indemnité provisionnelle de 4.000 dirhams et la désignation d'un expert pour déterminer la valeur du fonds de commerce. Un jugement n° 5777 a été rendu, validant la mise en demeure et ordonnant l'expulsion du défendeur et de tout occupant de son chef ou avec son autorisation du local dont l'adresse est susmentionnée, et rejetant les autres demandes, y compris la demande reconventionnelle. La Cour d'appel de commerce a infirmé ce jugement en ce qu'il avait ordonné l'expulsion, et statuant à nouveau, a rejeté la demande d'expulsion et a confirmé le jugement pour le surplus, par son arrêt objet du présent pourvoi.

Attendu que le demandeur au pourvoi, en son moyen unique, fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 22 de la loi n° 49-16, au motif que la Cour a fondé sa décision sur le fait que les parties n'avaient pas convenu dans le contrat de bail d'une affectation commerciale spécifique du local, et que l'attestation invoquée par le demandeur ne pouvait être retenue pour conclure à un changement d'activité contre la volonté du bailleur et sans son consentement. Or, bien que le contrat de bail n'ait pas expressément déterminé le type d'activité commerciale à exercer dans le local, le fait que le défendeur ait sollicité l'accord du demandeur chaque fois qu'il souhaitait remplacer une activité par une autre constitue une preuve et une présomption de l'existence d'un accord préalable sur le type d'activité à exercer dans le local litigieux. Ceci serait établi par l'attestation émanant du défendeur visant à changer la nature de l'activité commerciale, suivie de l'autorisation écrite du demandeur en date du 20/11/2000, par laquelle il a donné son accord au défendeur pour obtenir une licence d'exploitation du local en tant que crèmerie après l'annulation de la licence d'exploitation en tant que salle de jeux, puis par la seconde attestation du défendeur en date du 25/06/2001, par laquelle il a renoncé aux deux licences relatives à la crèmerie et à la salle de jeux pour exploiter à nouveau le local en tant que taxiphone. Tout cela constituerait une présomption de l'existence d'un accord préalable sur le type d'activité à exercer dans le local commercial litigieux. L'arrêt serait ainsi entaché d'un défaut de motivation équivalant à son absence et violerait les dispositions invoquées, ce qui l'exposerait à la cassation.

Mais attendu que le preneur ne peut exercer dans les lieux loués une activité différente de celle convenue dans le bail que s'il obtient l'accord écrit du bailleur, en application du dernier alinéa de l'article 22 de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal ; que la Cour d'appel, auteure de l'arrêt attaqué, ayant constaté que le contrat de bail liant les parties n'imposait pas l'exercice d'une activité commerciale spécifique dans le local litigieux, et que le preneur, comme il ressort des pièces du dossier qui lui étaient soumises, avait l'habitude de modifier son activité commerciale de salle de jeux à crèmerie, puis à taxiphone, sans en référer au bailleur ; et que

l'attestation invoquée par le demandeur, outre le fait qu'elle émane du preneur, contient la renonciation de ce dernier aux deux licences relatives à la crèmerie et à la salle de jeux pour les remplacer par un taxiphone, et ne contient pas d'accord exprès des parties sur l'affectation du local à un usage de taxiphone et l'interdiction de modifier cette activité sans le consentement du demandeur ; que de même, l'écrit du demandeur en date du 20/11/2000 ne concerne que son accord pour que le preneur obtienne une licence de crèmerie après l'annulation de l'ancienne licence, et ne contient pas non plus d'accord sur la détermination du type d'exploitation autorisé dans le local et l'interdiction de le modifier sans le consentement du demandeur ; en a déduit, à juste titre, qu'en l'absence d'un accord exprès, que ce soit dans le contrat de bail ou dans les autres pièces produites, sur la détermination du type d'activité commerciale autorisée dans le local, l'acte du preneur ne constituait pas un manquement à ses obligations contractuelles. Ce faisant, la Cour d'appel a fait une saine application des dispositions du dernier alinéa de l'article 22 de la loi n° 49-16 et a motivé sa décision en conformité avec les pièces du dossier ; le moyen unique est donc non fondé.

PAR CES MOTIFS

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