

Bail commercial : Le fait pour le preneur de changer une porte et de dormir dans les lieux ne suffit pas à caractériser un changement de destination justifiant la résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60745	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2583
Date de décision 20230412	N° de dossier 2022/8206/5263	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Destination des lieux, Baux		Mots clés Usage d'habitation, Résiliation du bail, Obligations du preneur, Modification des lieux, Loi n° 49-16, Destination des lieux, Charge de la preuve, Changement de destination, Cessation d'activité non prouvée, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande de validation de congé, la cour d'appel de commerce examine la qualification des manquements reprochés à un preneur à bail commercial. Le tribunal de commerce avait écarté la demande du bailleur, faute de preuve d'un changement d'usage des lieux loués. L'appelant soutenait que le changement de la porte du local et son utilisation à des fins d'habitation par le preneur constituaient des motifs graves justifiant l'éviction. La cour retient que le simple changement d'une porte ne saurait être qualifié de modification portant atteinte à la sécurité de l'immeuble ou aggravant ses charges, au sens de l'article 8 de la loi n° 49.16. Elle relève en outre que si le preneur a admis dormir dans le local, il n'a pas reconnu avoir cessé son activité commerciale, le bailleur ne rapportant pas la preuve d'un changement complet de la destination des lieux. Faute pour le bailleur de démontrer des manquements d'une gravité suffisante, le jugement entrepris est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم محمد (أ.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 07/010/2022 يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 8458 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 14/09/2022 في الملف عدد 5343/8219/2022 القاضي برفض طلب المصادقة على الإشعار بالإفراغ المبلغ لبن علال (ح.) بتاريخ 03/01/2022 وإبقاء الصائر على عاتق المستأنف.

في الشكل: حيث لا دليل بالملف لما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنف مما يتعين معه اعتبار الاستئناف مقبول شكلا لتقديمه وفق الشروط المتطلبة قانونا.

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن محمد (أ.) تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرض من خلاله أنه يملك المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] أبي الجعد، وأن المستأنف عليه إذ يشغل المنزل المشار إليه أعلاه على وجه الكراء بسومة كرائية قدرها 270 درهم شهريا وأنه أساء استعمال العين المكترة وقام بتغيير معالمها وخصصها للسكن عوض التجارة كغرض مخصص له، وأنه سبق له أن قام بتوجيه إنذار إليه وأمهله مدة 3 أشهر ظلت بدون جدوى، وأنه لم يبقى أمامه سوى المطالبة بالمصادقة على الإشعار بالإفراغ بعد مرور المدة القانونية، والتمس الحكم بالمصادقة على الإشعار بالإفراغ المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 03/01/2022 والحكم تبعا لذلك بإفراغه من المحل الكائن بـ [العنوان] أبي الجعد هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه لاستعماله للمحل في غير ما أعدله وتغيير معالمه كمبرر للإفراغ والكل مع النفاذ المعجل والصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى.

وبعد تمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن الطاعن للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث أوضح الطاعن ان المحكمة قضت برفض طلب المصادقة على الإشعار بالإفراغ بعله ان مقتضيات المادة 8 من القانون رقم 49.16 تنص على انه من حق المكري المطالبة بالمصادقة على الإفراغ في حالة احداث المكثري تغييرا بالمحل دون موافقته بشكل يضر بالبنية ويؤثر على سلامة البناء أو يرفع من تحملاته، وكذا اذا قام المكثري بتغيير نشاط أصله التجاري دون موافقة المالك، وان المستأنف لم يدل بأية حجة على قيام المستأنف عليه بتغيير استعمال المحل المكثري له، وأن المحكمة لم تناقش حججه المدلى بها بما في ذلك محضر المعاينة ومحضر الضابطة القضائية ، وأنه بالرجوع الى محضر المعاينة يتبين ان المستأنف عليه أساء استعمال العين المكترة وذلك من تغيير الغرض المخصص له وذلك بجعلها للسكن عوض التجارة، وأنه سبق له كذلك أن أدلى بموجب يؤكد من خلاله ان بن علال (ح.) غير استعمال العين المكترة وخصصه للسكن عوض التجارة، وسبق له ان ادلى بمحضر الضابطة القضائية اكد من خلاله المستأنف عليه انه قام بتغيير باب المحل وانه أصبح يسكن به كما صرح انه منذ حوالي 8 أشهر لم اعد اشغل المحل لبيع المأكولات الخفيفة نتيجة توقفه عن ذلك لتقدمه في السن وانه بالفعل يقضي المبيت بداخله كونه لا يتوفر على مأوى لوحده وأنه لا يعيش برفقة زوجته وانه بالفعل قام بتغيير الباب ويعيش به لأنه اشعر مالكة بضرورة تغييره الى انه رفض، وان كل ما أشار إليه من حجج لم تعد المحكمة إلى مناقشته.

والتمس لأجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم بالمصادقة على الإشعار بالإفراغ المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 03/01/2022 وإفراغه من المحل الكائن بـ [العنوان] أبي الجعد هو او من يقوم مقامه او بإذنه لاستعماله للمحل في غير ما اعد له وتغيير معالمه كمبرر للإفراغ.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 29/03/2023 تخلف عنها المستأنف عليه رغم سابق الإشعار، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجرت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 12/04/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض المستأنف أسباب استئنائه وفق ما سطره أعلاه.

وحيث انه ولئن كانت المحكمة غير ملزمة بتتبع الخصوم في جميع مناحي أقوالهم فإن المحكمة المصدرة للحكم المطعون فيه قد أجابت بما فيه الكفاية عن مطالب المستأنفة والتي ردتها و اعتبرت غير منتجة من قبيل عدم الادلاء باية حجة على قيام المستأنف عليه بتغيير استعمال المحل المكروى له , والى كون محضر الشرطة المستند عليه تضمن فقط إشارة الى إقرار المستأنف عليه بتغيير الباب وهو امر لا يمكنه باي حال اعتباره مضرا بسلامة البناء ولا رافعا من تحملاته كما تنص على ذلك مقتضيات المادة 8 من القانون رقم 16.49 , كما انه وان اقر بكونه يبيت فعلا بالمحل فانه لم يقر بواقعة التوقف عن النشاط بالمحل المدعى فيه مما يستوجب صرف النظر عما جاء في مقال الطاعن من أسباب لعدم ارتكازها على أساس، وبرد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف لصوابيته مع تبنيه تعليقه، وتحميل المستأنف الصائر تبعا لما ال اليه طعنه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف صائر استئنائه .