

**Bail commercial : le juge doit
répondre au moyen tiré de la
violation d'une clause interdisant
la modification des lieux loués
(Cass. com. 2020)**

Identification			
Ref 44753	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 43/2
Date de décision 20200123	N° de dossier 2018/2/3/1093	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Travaux non autorisés, Résiliation, Obligations du preneur, Motivation des décisions, Modification des lieux loués, Force obligatoire du contrat, Défaut de réponse à conclusions, Clause d'interdiction de modification, Cassation, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 230 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Encourt la cassation pour défaut de réponse à conclusions, valant défaut de motifs, l'arrêt de la cour d'appel qui, pour rejeter la demande de résiliation d'un bail commercial fondée sur la modification des lieux par le preneur, se borne à retenir que les travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble et n'y causent aucun dommage, sans répondre au moyen du bailleur, fondé sur l'article 230 du Dahir des obligations et des contrats, et tiré de la violation d'une clause expresse du contrat interdisant au preneur toute modification des lieux.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/43، الصادر بتاريخ 2020/01/23، في الملف التجاري عدد 2018/2/3/1093

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/05/17 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ امحمد (م.) الرامي إلى نقض القرار رقم 1045 الصادر بتاريخ 2018/02/27 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2017/8206/5098.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 2019/05/17 من طرف المطلوب في النقض بواسطة نائبه الأستاذ محمد (ز.) الرامية الى رفض الطلب.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974 . كما وقع تعديله وتتميمه.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2020/01/02.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2020/01/23.

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 طبقاً للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2017/8206/5098، أن المطلوب في النقض محمد (أ.) تقدم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يكتري من يد الطالبة عائشة (ب.) المحل التجاري الكائن (...)، وأنه بتاريخ 2016/12/14 توصل من المدعى عليها بإنذار بالإفراغ في إطار ظهير 24 ماي 1955 مبني على سبب إحداث تغييرات بالمحل المذكور، وأنه باشر دعوى الصلح التي انتهت بعدم نجاحه، وبموجب هذه الدعوى ينازع في سبب الإنذار باعتبار أنه لم يغير معالم المحل التجاري الذي يستغله على الحالة التي اكتراه عليها باستثناء بعض الإصلاحات الطفيفة التي تقتضيها طبيعة العمل به والتمس الحكم ببطلان الإنذار، وبعد جواب المدعى عليها بمذكرة مع مقال مقابل بأن التغييرات ثابتة وتتجلى في هدم بيت النار التقليدي وإنشاء مكانه فرن حديدي دون دراسة تقنية للمحل، تقليص مساحة المرحاض وإزالة الدوش وبناء بدل ذلك سدة لإيواء المستخدمين، إنشاء غرفة مسقفة الى غير ذلك من التغييرات الثابتة بمحضر المعاينة والتمست رفض الطلب الأصلي وفي الطلب المقابل المصادقة على الإنذار وإفراغ المدعي من المحل المدعى فيه تحت طائلة غرامة تهديدية، فصدر حكم بعدم قبول الطلب الأصلي ورفض الطلب المضاد، أيده محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث من جملة ما عابته الطاعنة على المحكمة خرق مقتضيات الفصل 230 من ق ل ع، ذلك أنها عللت قرارها بأنه < في حين أن عقد الكراء الذي كان يربط بين مورثها الفقيه بن المعطي (ب.) والمطلوب في النقض نص على التزام المكثري بأن لا يقوم بتغيير أو تعديل داخل الفرن بخصوص الشكل الهندسي للفرن، وأن الطاعنة تمسكت بما التزم به المكثري في عقد الكراء، فجاء قرارها مخالفا لمقتضيات الفصل 230 من ق ل ع مما يعرضه للنقض.

حيث تمسكت الطاعنة في مذكرتها التعقيبية المدلى بها بجلسة 2018/01/23 بأن المطلوب في النقض التزم في عقد الكراء بأن لا يقوم بتغيير أو تعديل داخل الفرن بخصوص الشكل الهندسي له اللهم إصلاح بيت النار، وأنه أدخل عدة تغييرات على الفرن دون موافقتها وحوله الى فرن معدني حديدي بدل فرن تقليدي لطهي الخبز بشكل يخالف هندسة المحل بالإضافة الى تغييرات أخرى أثبتتها بمحاضر معاينة، ودفعت بأن ذلك فيه خرق لبنود العقد وإخلال بمقتضيات الفصل 230 من ق ل ع إلا أن المحكمة مصدرها القرار المطعون فيه عللت قرارها بأن الطاعنة وإن أثبتت وجود تغييرات على الفرن التقليدي، إلا أن هذه التغييرات المحدثة ليس لها تأثير على هيكل البناء وأساساته ولم تلحق أي ضرر بالعقار، دون أن تجيب على الدفع المتعلق بخرق المكثري لما التزم به في بنود عقد الكراء وما إذا كان ذلك

فيه خرق لمقتضيات الفصل 230 من ق . ل . ع رغم كونها أثبتت الدفع المذكور في صلب قرارها ، فأتى قرارها على هذا النحو ناقص التعليل المعتبر بمثابة انعدامه عرضة للنقض.

وحيث ان حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له..

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه فيما قضى به من تأييد للحكم المستأنف بخصوص الطلب المقابل وبإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرة لتبت فيها بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر.

كما قررت اثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له ، اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 43/2, en date du 23/01/2020, dans le dossier commercial n° 2018/2/3/1093

Vu le pourvoi en cassation formé le 17/05/2018 par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de son avocat Maître M'hamed (M.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 1045 rendu le 27/02/2018 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2017/8206/5098.

Vu le mémoire en réponse produit le 17/05/2019 par le défendeur au pourvoi, par l'intermédiaire de son avocat Maître Mohamed (Z.), tendant au rejet du pourvoi.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile promulgué le 28 septembre 1974, tel que modifié et complété.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction et de communication du dossier en date du 02/01/2020.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 23/01/2020.

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

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

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué, rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2017/8206/5098, que le défendeur au pourvoi, Mohamed (A.), a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête dans laquelle il a exposé qu'il loue de la demanderesse, Aïcha (B.), le local commercial sis (...), et qu'en date du 14/12/2016, il a reçu de la défenderesse un congé en vertu du Dahir du 24 mai 1955, fondé sur le motif de la réalisation de

modifications dans ledit local ; qu'il a engagé une procédure de conciliation qui s'est soldée par un échec ; et que, par la présente action, il conteste le motif du congé, au motif qu'il n'a pas modifié les caractéristiques du local commercial, qu'il exploite dans l'état où il l'a loué, à l'exception de quelques réparations mineures requises par la nature de son activité, et a sollicité qu'il soit statué sur la nullité du congé ; après la réponse de la défenderesse par un mémoire accompagné d'une demande reconventionnelle, soutenant que les modifications étaient avérées et consistaient en la démolition du four à bois traditionnel et son remplacement par un four en métal sans étude technique du local, la réduction de la surface des toilettes et la suppression de la douche pour construire à la place une mezzanine destinée à loger les employés, la création d'une pièce avec un toit, ainsi que d'autres modifications constatées par procès-verbal de constat, elle a conclu au rejet de la demande principale et, dans sa demande reconventionnelle, à la validation du congé et à l'expulsion du demandeur du local litigieux sous peine d'astreinte ; un jugement a été rendu déclarant la demande principale irrecevable et rejetant la demande reconventionnelle, jugement confirmé par la Cour d'appel de commerce par son arrêt, objet du présent pourvoi.

Attendu que la demanderesse au pourvoi reproche notamment à l'arrêt la violation des dispositions de l'article 230 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, en ce qu'il a motivé sa décision en énonçant que <> alors que le contrat de bail qui liait son auteur, Lafkih Ben El Maati (B.), et le défendeur au pourvoi, énonçait l'engagement du preneur à ne procéder à aucun changement ou modification à l'intérieur du four concernant sa forme architecturale, et que la demanderesse au pourvoi s'est prévaluée de l'engagement pris par le preneur dans le contrat de bail, l'arrêt attaqué a ainsi violé les dispositions de l'article 230 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, ce qui l'expose à la cassation.

Attendu que la demanderesse au pourvoi a soutenu, dans son mémoire en réplique produit à l'audience du 23/01/2018, que le défendeur au pourvoi s'était engagé dans le contrat de bail à ne procéder à aucun changement ou modification à l'intérieur du four concernant sa forme architecturale, hormis la réparation du foyer ; qu'il a apporté plusieurs modifications au four sans son consentement, le transformant en un four métallique au lieu d'un four traditionnel pour la cuisson du pain, d'une manière qui contrevient à l'architecture du local, en plus d'autres changements qu'elle a prouvés par des procès-verbaux de constat ; et a argué que cela constituait une violation des clauses du contrat et un manquement aux dispositions de l'article 230 du Dahir formant Code des obligations et des contrats ; cependant, la cour qui a rendu l'arrêt attaqué a motivé sa décision en retenant que, bien que la demanderesse au pourvoi ait prouvé l'existence de modifications au four traditionnel, ces modifications n'avaient pas d'incidence sur la structure et les fondations de l'immeuble et n'avaient causé aucun préjudice à celui-ci, sans répondre au moyen relatif à la violation par le preneur de son engagement contractuel, et sans examiner si cela constituait une violation des dispositions de l'article 230 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, bien qu'elle ait mentionné ce moyen dans le corps de son arrêt, rendant ainsi sa décision entachée d'un défaut de motivation équivalant à son absence, ce qui l'expose à la cassation.

Et attendu que la bonne administration de la justice et l'intérêt des parties commandent le renvoi de l'affaire devant la même cour qui l'a rendue.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation casse l'arrêt attaqué en ce qu'il a confirmé le jugement entrepris relativement à la demande reconventionnelle, et renvoie la cause et les parties devant la même cour qui l'a rendu, autrement composée, pour qu'il y soit statué conformément à la loi, et condamne le défendeur au pourvoi aux dépens.

Décide que le présent arrêt sera transcrit sur les registres de la cour qui l'a rendu, en marge ou à la suite de l'arrêt cassé.