Bail commercial : l’exercice d’une activité différente sans accord écrit du bailleur ouvre droit à l’éviction (Cass. com. 2023)

Identification			
Ref 34525	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 80
Date de décision 02/02/2023	**N° de dossier** 2021/2/3/449	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Bail, Commercial	**Mots clés** Violation du contrat, Qualification juridique des faits, Notification préalable au bailleur, Modification unilatérale du contrat, Mise en demeure d'éviction, Eviction, Destination contractuelle des lieux loués, Consentement écrit du bailleur, Clause d'usage exclusif, Changement d'activité, Cassation, Bail commercial, Activité différente, Activité complémentaire ou connexe
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 des immeubles ou des locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal	**Source** Non publiée

Résumé en français

Viole l’article 22 de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux la cour d’appel qui écarte le motif d’éviction tiré du changement d’activité non autorisé par le bailleur. Le passage du preneur d’une exploitation de café à une activité de boucherie-grillades, alors que le bail prévoyait une destination exclusive de « café », constitue l’exercice d’une activité différente de celle convenue. Une telle modification relève du dernier alinéa de l’article 22, lequel exige l’accord écrit préalable du bailleur, et non de la procédure de notification applicable aux activités complémentaires ou connexes visée aux deux premiers alinéas du même article.

En l’espèce, aucun accord écrit n’a été donné. L’activité nouvelle ne pouvait être qualifiée de complémentaire au regard de la clause d’exclusivité contractuelle et de la nature même du changement opéré.

Au surplus, à supposer même qu’il s’agît d’une activité complémentaire, le preneur n’a pas respecté la procédure de notification impérative prévue par la loi. L’arrêt d’appel est donc censuré pour violation de l’article 22 de la loi n° 49-16.

Texte intégral

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2021.03.09 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة الأستاذ (ب. ت)، الرامي إلى نقض القرار رقم 1250 الصادر بتاريخ 2019.07.25 عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش في الملف عدد 2015/8206/1021.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه، أن الطالب (خ. ب.) تقدم بتاريخ 10/07/2017 بمقال إلى المحكمة التجارية بأكادير، جاء فيه أن المطلوب (ب. ت.) يكتري منه المحل التجاري الكائن بشارع المقاومة الداخلة بسومة شهرية قدرها 4.000 درهم، وأنه قام بتغيير النشاط التجاري للمحل من مقهى إلى محل مخصص للجزارة ومشواة مخالفا البند الرابع من عقد الكراء، فوجه إليه إنذارا من أجل إفراغ المحل موضوع الدعوى، وبعد جواب المدعى عليه بمذكرة مع مقال مقابل كونه أزال الطاولة الأسمنتية التي أحدثها وأرجع الحالة إلى ما كانت عليه والتمس رفض الطلب الأصلي، وفي الطلب المقابل الحكم له بتعويض مسبق قدره 6.000 درهم، وإجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري، ثم إجراء البحث وصدر الحكم القاضي برفض الطلبين الأصلي والمقابل استأنفه الطالب، وبعد إجراء بحث أيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث من جملة ما ينعاه الطالب على القرار خرق القانون، ذلك أنها اعتبرت السبب الذي بني عليه الإنذار غير جدي لعلة أن نشاط الأكلات الخفيفة هو نشاط مكمل لنشاط المقهى والحال أن ممارسة نشاط تجاري مكمل للنشاط الأصلي يلزم المكتري القيام ببعض الإجراءات المحددة في المادة 22 من قانون رقم 49.16، منها إخبار المكري كتابة بنوع النشاط المكمل المراد ممارسته، والمطلوب اكتفى بالقول أنه أخبر الطالب شفاهيا برغبته في ذلك وهو ما تم نفيه من قبل الطالب، كما أن الفقرة الأخيرة من نفس المادة نصت على عدم ممارسة نشاط تجاري مختلف عما تم الاتفاق عليه في عقد الكراء إلا إذا وافق المكري كتابة على ذلك، وأن العقد الرابط بين الطرفين حصر في البند الخامس من المادة الرابعة منه نوع النشاط التجاري الواجب ممارسته بالمحل وهو بيع المشروبات (مقهى) فقط، وأن المطلوب أضاف نشاطاً تجاريا أخر وهو بيع اللحوم والشواء، ولهذا الغرض غير معالم المحل وأضاف تجهيزات الأخرى الأمر الذي يتنافى مع ما تم الاتفاق عليه في العقد والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما أيدت الحكة الابتدائي القاضي برفض الطلب للعلة السالفة الذكر، تكون قد خرقت المقتضيات القانونية المذكورة فتعين بالتالي نقض قرارها.

حيث إنه بمقتضى الفقرة الأخيرة من المادة 22 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، فإنه: ((لا يجوز للمكتري ممارسة نشاط بالمحل المكترى، مختلف عما تم الاتفاق عليه في عقد الكراء، إلا إذا وافق المكري كتابة على ذلك))، وأن الثابت من الإنذار المرفق بالمقال الافتتاحي للدعوى أنه بني على سبب تغيير النشاط التجاري المتفق عليه في العقد من مقهى إلى محل للجزارة لبيع اللحوم ومشواة، وأن الطالب تمسك بالإفراغ للسبب المذكور واستدل لإثبات ذلك بمحضر المعاينة، وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه وفي معرض ردها على دفوعه عللته بأن الثابت من خلال جلسة البحث المأمور بها أن المستأنف عليه (المطلوب) تمسك بأن النشاط التجاري الذي يمارسه بالمحل منذ التعاقد هو الأكلات الخفيفة، وأنه لم يجر أي تغيرات بالمحل وأن تخصيص المحل كمقهى لم يتم تغييره ...))، ورتبت عن ذلك أن السبب الذي بني عليه الإنذار غير جدي طالما

أن نشاط الأكلات الخفيفة هو نشاط مكمل لنشاط المقهى، والحال أن الأمر في النازلة لا يتعلق بممارسة نشاط تجاري مكمل للنشاط الأصلي والذي يخضع لإجراءات محددة في الفقرتين الأولى والثانية من المادة 22 من نفس القانون، وإنما يتعلق بممارسة نشاط تجاري مختلف عما تم الاتفاق عليه في العقد، وأن الطرفين اتفقا صراحة في عقد الكراء في البند الخامس من المادة الرابعة على تخصيص المحل كمقهى فقط، والمطلوب أقر شخصيا بجلسة البحث كونه يزاول بالمحل بيع الأكلات الخفيفة وأنه يقتني اللحوم من الأسواق من أجل بيعها لزبنائه، كما أن الطالب استدل بمحضر معاينة مؤرخ في 2017.01.05 عاين من خلاله المفوض القضائي (ب.١.) كون المطلوب يستغل المحل للجزارة في جزء منه، ولهذه الغاية أحدث كونتوار من الأسمنت والزليج وجهزه بآلات تقطيع اللحم وأخرى مخصصة للشواء، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي لم تراع ما ذكر واعتبرت أن ما قام به المطلوب لا يعدو أن يكون مجرد ممارسة نشاط تجاري مكمل للنشاط الأصلي، والحال أن الأمر يتعلق بتغيير النشاط التجاري المتفق عليه في عقد الكراء، كما أنه وعلى فرض أن الأمر يتعلق بممارسة نشاط تجاري مكمل للنشاط الأصلي فإن ذلك مقيد بشروط وإجراءات ملزمة للمكتري منصوص عليها في الفقرتين الأولى والثانية من المادة 22 المذكورة، لم يسلكها المطلوب، فأتى قرارها تبعا لذلك خارقا للقانون عرضة للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي متركبة من هيئة أخرى وتحميل المطلوب الصائر. كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار، وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط.

وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة خديجة الباين رئيسة، والمستشارين محمد الكراوي مقررا، السعيد شوكيب ومحمد وزاني طيبي ونور الدين السيدي أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد محمد صادق، وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.