

Bail commercial : Résiliation pour manquement à l'obligation de conservation ayant permis l'édification de constructions anarchiques (Cass. com. 2025)

Identification			
Ref 36674	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 98/2
Date de décision 11/02/2025	N° de dossier 2023/2/3/451	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial	Mots clés نقض القرار, Congé, Constructions anarchiques, Constructions par des tiers, Défaut d'entretien, Défaut de motivation, Eviction, Manquement contractuel, Motif grave, Négligence du preneur, Obligation d'entretien, obligation de conservation, Occupation par des tiers, Renvoi, Terrain nu, Cassation, إحالة الملف, إخلال, ببندود العقد, إفراغ للمكتري, إنذار بالإفراغ, إهمال العين المكراة, بناء عشوائي, سبب جدي, شغل من الغير, فساد التعليل, قانون 16-49, كراء تجاري, محافظة على العين المكراة, مسؤولية المكتري, أصل تجاري, Bail commercial		
Base légale Article(s) : 663 - 692 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C) Article(s) : 8 - 26 - 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

Encourt la cassation, pour défaut de base légale, l'arrêt d'une cour d'appel qui, pour rejeter la demande d'éviction d'un locataire d'un terrain nu où des tiers avaient édifié des constructions anarchiques, se borne à retenir l'absence de preuve que le locataire ait lui-même procédé aux constructions ou les ait autorisées.

Il incombait en effet à la cour d'appel de rechercher si l'abandon du bien par le locataire, permettant l'installation de tiers et l'édification de ces constructions, ne constituait pas un manquement à son obligation de conservation, et, par conséquent, un motif sérieux d'éviction au sens de l'article 26 de la loi n° 49-16.

Texte intégral

محكمة النقض – القرار رقم 2/98 (الملف التجاري رقم 2023/2/3/451)، المؤرخ في 11 فبراير 2025

الحمد لله وحده

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

إن الغرفة التجارية الهيئة الثانية بمحكمة النقض

في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه :

(...)

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2023/01/23 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبا الأستاذ عبد الإله (ب.) والرامي إلى نقض القرار رقم 1122 الصادر بتاريخ 2022/03/09 في الملف 2021/8206/2795 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2025/01/28.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2025/02/11.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد نور الدين السيدي والمستنجات الكتابية للمحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن الشركة الطالبة قدمت بتاريخ 2020/12/07 مقالا إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيها أن المطلوبة شركة (م.) تكتري منها المحل الكائن بعنوانها تستغله في تخزين الزجاج، وأنها أشعرت من طرف السلطات المحلية بأن عقارها الذي هو عبارة عن أرض عارية أصبح يستغله أشخاص غرباء قاموا ببناء عدة مساكن عشوائية به واستقروا به مستغلين غياب المكترية حسب الثابت من المعاينة المنجزة من طرف المفوض القضائي، ووجهت للمدعى عليها (المطلوبة) إنذارا من أجل الإفرغ للإخلال ببنود العقد مانحة إياها أجل ثلاثة أشهر توصلت به بتاريخ 2020/09/03 بقي دون جدوى، والتمست لذلك الحكم بإفراغها ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل موضوع الكراء، وبعد تنصيب قيم في حق الشركة المدعى عليها صدر الحكم القاضي بعدم قبول الطلب أيدهه محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

في شأن وسيلتي النقض مجتمعين :

حيث تنعى الطاعنة على القرار خرق الفصلين 663 و 692 من ق ل ع والمادة 8 و 26 من القانون 49/16 ذلك أن المحكمة اقتصررت في تحليلها بخصوص استعمال العين المكراة في غير ما أعدت له وإهمالها وإحداث تغييرات بتحويلها إلى حي سكني عشوائي وأنه لا دليل

بالمف كون المكترية هي من قامت ببناء المساكن العشوائية بالعقار المذكور وسمحت لأشخاص غرباء بالاستقرار به، مع أن الشركة المطلوبة تكتري منها العقار البالغ مساحته 42 آر و 20 سنتيار الذي هو عبارة عن أرض عارية مخصصة كمستودع، ولا يحق لها استعمال المحل المكتري في غير ما أعد له والمحكمة لم تناقش محضر المعاينة والاستجواب الذي أكدوا فيه الأشخاص المتواجدين بالعقار موضوع الكراء أن سبب تواجدهم هو رابطة القرابة التي تربطهم بالحارس أحمد النحوا الذي كان قيد حياته يشتغل لدى الشركة المكترية (م.)، وأن المحكمة لم تناقش وثائق الملف التي ثبت من خلالها إخلال المكترية بنود العقد وإهمالها للعين المكراة وعدم قدرتها على المحافظة عليها بعد أن تأكدت مغادرتها وعدم ممارسة أي نشاط بها وهو ما يعد خرقا للفصل 692 من ق ل ع الذي يعطي الحق للمكري في فسخ عقد الكراء وحفظ حقه في التعويض إذا استعمل المكتري للشيء المكتري في غير ما أعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى الاتفاق إذا أهمل الشيء المكتري على نحو يسبب له ضررا كثيرا...، كما أن القرار لم يناقش السبب الثاني المعتمد في إنذار الأصل التجاري ولم تتم الإشارة إليه ضمن تعليلها رغم وجود مبرر لمناقشة السبب والرد عليه مما يشكل إخلالا بحقوق الدفاع، وأنها تمسكت بكون الأصل التجاري فقد عنصرى السمعة التجارية والزبناء لغياب المكترية عن المحل وعدم تردها عليه وأسست دعواها طبقا للفقرة السابعة من المادة 8 من القانون 49/16 التي تنص على أنه « إذا فقد الأصل التجاري عنصر الزبناء والسمعة التجارية بإغلاق المحل لمدة سنتين على الأقل »، والمحكمة مصدره القرار اعتبرت رغم كل الوثائق والحجج المدلى بها في الملف أن دعواها غير مبنية على أساس مما يعرض القرار للنقض.

حيث إنه بمقتضى الفقرة الأولى والثالثة من المادة 26 من القانون 49/16 فإنه >> يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية، أن يوجه للمكتري إنذارا، يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده، وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل ... ثلاثة أشهر إذا كان الطلب مبنيا على الرغبة في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي، أو لهدمه وإعادة بنائه، أو توسعته أو تعليته، أو على وجود سبب جدي يرجع لإخلال المكتري بنود العقد... << ولما كانت العلاقة الكرائية التي تربط الطاعنة بالمطلوبة هي كراء أرض عارية مخصصة كمستودع لصناعة وتخزين الزجاج وأن الإنذار الموجه من الطاعنة إلى الشركة المطلوبة سببه خرق بنود العقدة واستغلال العقار في غير ما أعد له وتولية بعض أجزائه للغير وإحداث تغييرات به ببناء مساكن عشوائية والمحكمة مصدره القرار المطعون فيه علته >> أن العقار الذي هو عبارة عن أرض عارية أصبح مشغولا بأشخاص غرباء الذين قاموا ببناء عدة مساكن عشوائية واستقروا بها فإن القول بذلك لا يفيد بأن المستأنف عليها هي من قامت ببنائها والسماح لهم بالاستقرار بها.. << دون أن تناقش أسباب الإنذار المبنية على إخلال الشركة المطلوبة بالالتزامات الملقة عليها كمكترية والمتمثلة في المحافظة على المحل المكتري التي تعتبر إخلالا بنود العقد وسببا لطلب الإفراغ وفق ما نصت عليها المادة 26 المذكورة فجاء قرارها فاسد التعليل عرضة للنقض.

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

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة المصدره له للبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي متركبة من هيئة أخرى وتحميل المطلوبة المصاريف. كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد السعيد شوكيب رئيسا والمستشارين السادة : نور الدين السيدي مقررا - الصغير بوطارفة - زهرة الياز - سعيد لجيب أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد محمد صادق وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.

Version française de la décision

ROYAUME DU MAROC

AU NOM DE SA MAJESTÉ LE ROI ET CONFORMÉMENT À LA LOI

Arrêt n° : 2/98 Dossier commercial n° : 2023/2/3/451 En date du : 11/02/2025

(...)

En date du 11/02/2025, la deuxième chambre commerciale, en audience publique, a rendu l'arrêt suivant :

Vu le pourvoi en cassation formé le 23/01/2023 par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de son avocat Maître (A. B.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 1122 rendu le 09/03/2022 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2021/8206/2795.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28 septembre 1974.

Vu l'ordonnance de soit-communiqué et de notification en date du 28/01/2025. Vu la fixation de l'affaire à l'audience publique du 11/02/2025.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur absence.

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Noureddine SAYDI, et des conclusions écrites du ministère public, Monsieur Mohammed SADEK.

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que la société demanderesse a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca, le 07/12/2020, d'une requête exposant que la défenderesse, la société (M.), loue auprès d'elle un local situé à son adresse, qu'elle exploite pour le stockage de verre.

Elle a été informée par les autorités locales que son bien immobilier, consistant en un terrain nu, était désormais occupé par des tiers qui y avaient édifié plusieurs constructions anarchiques et s'y étaient installés, profitant de l'absence de la locataire, ainsi qu'il ressort du procès-verbal de constat dressé par l'huissier de justice. Elle a adressé à la défenderesse au pourvoi une mise en demeure d'évacuer les lieux pour manquement aux clauses du bail, en lui accordant un délai de trois mois. La défenderesse a réceptionné cette mise en demeure le 03/09/2020, mais celle-ci est restée sans effet. La demanderesse a donc sollicité qu'il soit ordonné à la défenderesse, et à toute personne occupant les lieux de son chef, de les évacuer. Après désignation d'un curateur pour la société défenderesse, le tribunal a rendu un jugement déclarant la demande irrecevable, jugement confirmé par la Cour d'appel de commerce par l'arrêt dont pourvoi.

Sur les deux moyens de cassation réunis :

La demanderesse reproche à l'arrêt d'avoir violé les articles 663 et 692 du Dahir formant Code des

obligations et des contrats, ainsi que les articles 8 et 22 de la loi n° 49-16. Elle soutient que la Cour s'est bornée à énoncer, s'agissant de l'utilisation des lieux loués à un usage autre que celui auquel ils étaient destinés, de leur abandon et des modifications apportées par leur transformation en un quartier d'habitations anarchiques, qu'il n'existait au dossier aucune preuve que la locataire avait elle-même édifié les constructions anarchiques et permis à des tiers de s'y installer. Or, la société défenderesse loue un terrain nu d'une superficie de 42 ares et 20 centiares, destiné à servir d'entrepôt, et n'est pas en droit d'utiliser les lieux loués à un usage autre que celui auquel ils sont destinés. La Cour n'a pas examiné le procès-verbal de constat et d'interrogatoire, dans lequel les personnes présentes sur le terrain loué ont déclaré que leur présence était due à leur lien de parenté avec le gardien, Ahmed Nahou, qui travaillait de son vivant pour la société locataire, (M.). La Cour n'a pas non plus examiné les pièces du dossier qui établissaient le manquement de la locataire aux clauses du bail, son abandon des lieux loués et son incapacité à en assurer la conservation, après qu'il a été constaté son départ et l'absence de toute activité sur les lieux. Ceci constitue une violation de l'article 692 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, qui accorde au bailleur le droit de résilier le bail et de réclamer des dommages-intérêts si le locataire utilise la chose louée à un usage autre que celui auquel elle est destinée par sa nature ou par la convention, ou s'il la néglige de manière à lui causer un préjudice important. En outre, l'arrêt n'a pas examiné le second motif invoqué, tiré de la perte du fonds de commerce, et n'y a fait aucune référence dans sa motivation, bien qu'il existât des éléments justifiant son examen et une réponse, ce qui constitue une violation des droits de la défense. La demanderesse avait soutenu que le fonds de commerce avait perdu ses éléments de clientèle et d'achalandage en raison de l'absence de la locataire dans les lieux et de son absence de fréquentation, et avait fondé sa demande sur le paragraphe 7 de l'article 8 de la loi n° 49-16, qui dispose que si le fonds de commerce a perdu ses éléments de clientèle et d'achalandage par la fermeture du local pendant une durée d'au moins deux ans, le bail peut être résilié. La Cour, malgré l'ensemble des pièces et des preuves produites au dossier, a estimé que sa demande était dénuée de fondement, ce qui expose l'arrêt à la cassation.

Attendu qu'aux termes des paragraphes 1 et 3 de l'article 26 de la loi n° 49-16, le bailleur qui souhaite mettre fin à la relation locative doit adresser au locataire un congé, qui doit impérativement mentionner le motif invoqué, et lui accorder un délai de préavis pour évacuer les lieux à compter de la date de réception, qui est de trois mois si la demande est fondée sur la volonté de reprendre le local pour un usage personnel, pour le démolir et le reconstruire, ou pour l'agrandir ou le surélever, ou sur l'existence d'un motif grave et légitime tenant au manquement du locataire à ses obligations contractuelles. Attendu que la relation locative entre la demanderesse et la défenderesse portait sur la location d'un terrain nu destiné à servir d'entrepôt pour l'industrie et le stockage de verre, et que le congé adressé par la demanderesse à la société défenderesse était motivé par le manquement aux clauses du bail, l'utilisation du bien à un usage autre que celui auquel il était destiné, la sous-location de certaines parties à des tiers et la réalisation de modifications par l'édification de constructions anarchiques. Attendu que la Cour, pour motiver son arrêt, a énoncé que le fait que le terrain nu soit occupé par des tiers qui y ont édifié plusieurs constructions anarchiques et s'y sont installés ne signifie pas que la défenderesse les a elle-même édifiées et leur a permis de s'y installer. Ce faisant, elle n'a pas examiné les motifs du congé, fondés sur le manquement de la société défenderesse à ses obligations de locataire, consistant à conserver les lieux loués, manquement qui constitue une violation des clauses du bail et un motif de demande d'évacuation, conformément à l'article 26 susmentionné. L'arrêt est donc entaché d'un défaut de motivation et encourt la cassation.

Attendu que la bonne administration de la justice et l'intérêt des parties commandent le renvoi de l'affaire devant la même juridiction.

Par ces motifs,

La Cour de cassation casse et annule l'arrêt attaqué et renvoie l'affaire devant la même juridiction, autrement composée, pour qu'il soit statué à nouveau conformément à la loi, et condamne la défenderesse aux dépens. Elle ordonne en outre que le présent arrêt soit transcrit sur les registres de ladite juridiction, à la suite ou en marge de l'arrêt attaqué. Ainsi prononcé et lu en audience publique à la date susmentionnée, dans la salle d'audience ordinaire de la Cour de cassation à Rabat, par la formation de jugement composée de Monsieur Saïd CHOUKIB, président, et de Messieurs Noureddine SAYDI, rapporteur, Sghir BOUTARFA, Zohra YAZAL, et Saïd LJIB, conseillers, en présence de Monsieur Mohammed SADEK, avocat général, et avec l'assistance de Monsieur Abderrahim AIT ALI, greffier.