

Destination des lieux : La vente de sacs à main pour femmes relève de l'activité de prêt-à-porter et ne constitue pas un changement de destination justifiant la résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 68160	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5959
Date de décision 20211208	N° de dossier 2021/8206/4843	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Destination des lieux, Baux		Mots clés Vente de sacs à main, Résiliation du bail, Prêt-à-porter, Obligations du preneur, Interprétation du contrat, Destination des lieux, Demande d'éviction, Confirmation du jugement, Changement d'activité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'éviction pour changement d'activité, la cour d'appel de commerce devait déterminer si la vente d'accessoires de mode constituait une violation des clauses d'un bail commercial autorisant la vente de prêt-à-porter. Le tribunal de commerce avait écarté la demande du bailleur au motif que l'activité exercée s'inscrivait dans le prolongement de celle autorisée. L'appelant soutenait que la vente de sacs à main par le preneur constituait un manquement contractuel justifiant la résiliation du bail, dont l'objet était strictement limité à la vente de vêtements. La cour retient que la vente de sacs à main pour femmes ne constitue pas un changement radical de l'activité de vente de prêt-à-porter. Elle considère que cette activité s'inscrit dans la continuité de l'activité principale et ne saurait fonder une demande de résiliation du bail. Dès lors, le motif d'éviction invoqué par le bailleur étant jugé non fondé, le jugement de première instance est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد محمد (ب.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 13/08/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 462 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 12/02/2020 في الملف عدد 213/8207/2020 والذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع برفضه و بإبقاء الصائر على عاتق رافعه.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

حيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيد محمد (ب.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 06/01/2020 يعرض من خلاله أن أنه تربطه علاقة كرائية مع المدعى عليها التي تعتمر منه المحل رقم 147 الكائن بالطابق السفلي بالمركز التجاري (أ. ب.) بين شارع الحسن الثاني و المغرب العربي وأن المدعى عليها قامت بتغيير النشاط وفق الثابت من محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي، و أنه وجه لها إنذارا بتاريخ 2019/08/02 قصد الإفراغ إلا أنها لم تقم بذلك لأجله يلتمس الحكم بإفراغها من المحل المدعى فيه هي و من يقوم مقامها أو بإذنها مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و الصائر وأرفق مقاله بصورة من عقد كراء و نسخة امر و نسخة من انذار و محضر تبليغ انذار و محضر معاينة.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع أن الطاعن يعيب عن الحكم الابتدائي مجانيته الصواب القانوني فيما قضى به وضعف التعليل وخرق مقتضيات المادتين 230 و692 و663 من قانون الالتزامات والعقود و أن المستأنف تربطه علاقة كرائية مع المدعى عليها تعتمر بموجبه المحل رقم 147 الكائن بالطابق السفلي بالمركز التجاري (أ. ب.) بين شارع الحسن الثاني الرباط عكس ما ورد في تعليل الحكم كون علاقة الكرائية بين الطرفين تنصب عن المحل رقم 330.329 وعللت المحكمة الابتدائية حكمها بما يلي (وحيث إن للمكري فسخ الكراء مع حفظ حقه في التعويض إن اقتضى الأمر إذا استعمل المكري الشيء المكترى في غير ما أعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى الاتفاق استنادا للفصل 692 من قانون الالتزامات و العقود إلا ان بيع حقائب النساء يدخل في زمرة تجارة الملابس الجاهزة زمن تم لا يمكن اعتباره تغييرا للنشاط المتفق عليه ...) وأن المدعي عليها أخلت بالالتزامات التعاقدية ومن تم وجب فسخ العقد الرابط بين الطرفين وتم حصر النشاط التجاري حسب الجناح المخصص له وهو بيع الملابس الجاهزة طبقا للمادة الثانية من العقد وأنه بالرجوع الى وثائق الملف والعقد الرابط بين الطرفين فإن المستأنف عليها قد استعملت المحل في غير ما أعد له مما يستوجب الفسخ والإفراغ ، وأن المجلس الموقر في العديد من القرارات الصادرة عنه أكد ذلك نخص بالذكر القرار رقم 4243 في الملف عدد 476/8206/2019 الصادر بتاريخ 02/10/2019 وكذلك القرار رقم 5760 الصادر بتاريخ 15/12/2018 في الملف عدد 5048/8206/2018 وكذلك القرار رقم 6560 الصادر بتاريخ 31/12/2018 في الملف عدد 5031/8206/20218 وأنه وطبقا للمادة 230 والمادة 692 من قانون الالتزامات والعقود فإن المستأنف يكون محقا في مطالبة المحكمة بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد

التصدي القول والحكم بإفراغ المستأنف عليها السيدة مينة (ك.) من المحل التجاري رقم 147 الكائن بالطابق السفلي للمركز التجاري (أ.)
ب.) الواقع بين شارع المغرب العربي والحسن الثاني الرباط منها أو من يقوم مقامها أو بإذنها مع تحميلها الصائر ، ملتصقا قبوله شكلا
وموضوعا الحكم بارتكازه على أساس قانوني سليم وإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي القول والحكم بإفراغ المستأنف
عليها السيدة مينة (ك.) من المحل التجاري رقم 147 الكائن بالطابق السفلي للمركز التجاري (أ.) ب.) الواقع بين شارع المغرب العربي
والحسن الثاني الرباط منها أو من يقوم مقامها أو بإذنها مع تحميلها الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة حكم عادية و 2 صور قرارات.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 01/12/2021 جاء فيها أن نوع العمل المبين في
عقد الكراء مكتوب باللغة الأجنبية وأن المستأنف عليها لم تغير النشاط وان بيع حقائب النساء يدخل في تجارة الملابس الجاهزة مما
يتعين معه الحكم برفض طلبه والحكم بتأييد الحكم الابتدائي وأن قاضي الابتدائي علل حكمه تعليلا صحيحا وأن إدارة المركز التجاري
توجد بداخل المركز وأن الإدارة ومسؤوليها يعلمون علم اليقين أن المستأنف عليها تمارس مهلتها في الملابس الجاهزة بالحقائب من
الأول وأن المستأنف يتعمد الى كتابة النشاط باللغة الأجنبية حتى يتمكن من تفسيره اسمه طريقته الخاصة ويلاحظ من خلال الملفات
المعروضة على المحكمة الابتدائية والاستئنافية أن المستأنف قام بتقديم دعاوي ضد جل التجار بالمركز بهذه الحجة لا لشيء إلا لإفراغهم
لمحلاتهم و كرائها باثمنة مرتفعة عن المبالغ المدفوعة من طرف التجار المستغلين للمحلات مستغلا التجاري باللغة الأجنبية ، ملتصقا
إسناد النظر شكلا وموضوعا الحكم برفض الطلب لأن المحل موضوع النزاع لم يغير نشاطه و بتأييد الحكم الابتدائي و تحميل المستأنف
الصائر.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 01/12/2021 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة
08/12/2021

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن استئنافه على النحو المسطر أعلاه .

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به و ضعف التعليل الموازي لإعدامه و خرق مقتضيات الفصول
230 و 692 و 663 ق.ل.ع و أن المستأنف عليها أخلت بالتزامها التعاقدية بتغيير النشاط التجاري المتفق عليه بالعقد و هو بيع الملابس
الجاهزة الا أن الأمر خلاف ما أثير أعلاه إذ أن الثابت بالإطلاع على وثائق الملف و خاصة الإنذار موضوع الدعوى المبلغ للمستأنف
عليها بتاريخ 02/08/2019 أنه تضمن مطالبته بإفراغ المحل بسبب تغيير النشاط التجاري للمحل دون موافقة المكري مانحا أياها أجل
ثلاثة أشهر من تاريخ التوصل بالإنذار قصد الإفراغ و أنه فضلا على عدم تحديد طبيعة النشاط التجاري المدعى بإحداثه بالإنذار فإن
الثابت من خلال محضر المعاينة المؤرخ في 10/07/2019 المنجز من طرف المفوض القضائي الحسين (م.) أنه يشهد فيه بانتقاله الى
المحل التجاري رقم 147 بالطابق السفلي بالمركز التجاري (أ.) ب.) بين شارع الحسن الثاني و شارع المغرب العربي بالرباط و عين
هناك أن البضاعة المعروضة للبيع عبارة عن حقائب للنساء و أن ما تمسك به الطاعن من تغيير في طبيعة النشاط التجاري المتفق عليه
لا اساس له طالما أن بيع الحقائب النسائية يندرج ضمن تجارة الملابس الجاهزة و بالتالي لا يعتبر تغييرا جذريا للنشاط الاتفاقي و
المتعلق ببيع الملابس الجاهزة ، مما يجعل السبب المعتمد في الإنذار لتبرير الإفراغ غير وجيه و يكون الحكم المستأنف مصادفا
للسواب فيما قضى به و يتعين التصريح بتأييده .

حيث إنه يتعين إبقاء الصائر على المستأنف .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهايا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على المستأنف .