

L'adjonction d'une activité non prévue au contrat de bail commercial constitue un motif grave justifiant l'éviction du preneur (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60906	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2918
Date de décision 20230503	N° de dossier 2023/8206/670	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Destination des lieux, Baux		Mots clés Violation des clauses du bail, Résiliation du bail, Obligations du preneur, Motif grave, Mise en demeure, Eviction, Destination des lieux, Confirmation du jugement, Changement d'activité, Bail commercial, Adjonction d'activité non autorisée	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'éviction d'un preneur pour modification de l'activité commerciale, la cour d'appel de commerce examine les conditions de la résiliation du bail. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en prononçant l'éviction du preneur. L'appelant soutenait, d'une part, que l'adjonction d'une activité complémentaire ne constituait pas un changement d'activité justifiant l'éviction et, d'autre part, que le bailleur était tenu de lui notifier un premier avertissement pour remise en état avant de pouvoir délivrer un congé visant l'éviction. La cour d'appel de commerce retient que l'adjonction d'une activité non prévue au contrat de bail, sans l'accord exprès du bailleur, constitue un manquement grave aux obligations contractuelles justifiant l'éviction sans indemnité, en application de l'article 8 de la loi 49-16. La cour écarte le moyen tiré de la nécessité d'un double avertissement, jugeant qu'aucune disposition légale n'impose au bailleur de délivrer une mise en demeure distincte de celle visant l'éviction. Elle relève en outre que l'unique avertissement délivré au preneur, lui impartissant un délai pour cesser l'activité non autorisée et remettre les lieux en l'état sous peine d'éviction, est conforme aux exigences légales et produit pleinement ses effets. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 27/12/2022 حسب طي التبليغ المرفق و تقدمت بمقالها الاستئنافي بتاريخ 09/01/2023 داخل الأجل القانوني ويكون بذلك الاستئناف مستوفيا لجميع الشروط الشكلية المتطلبية قانونا و يكون حليفه القبول .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية يلتمس من خلاله الحكم بإفراغ المدعى عليها من من المحل التجاري عبارة عن محلبة الكائن بـ [العنوان] سوق أربعاء الغرب تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم وذلك لكونها قامت بتغيير نشاط المحل الى محل لتسهيلات اداء فواتير الماء والكهرباء واداء فواتير الهاتف مخالفة مقتضيات الفقرة الثانية والثالثة من المادة من قانون 16-49 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري والصناعي او الحرفي مع النفاذ المعجل " والصائر .

وعزز المقال ب نسخة من اذار مع محضر تبليغه نسخة طبق الاصل من عقد كراء .

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليها المدلى بها بجلسة 27-09-2022 اكد من خلاله على ان موضوع الدعوى سبق البت فيه بمقتضى الحكم الصادر بتاريخ 28-04-2010 تحت عدد 1934 في ملف عدد 3612-8207-2020 مضيغا من جهة ثانية ان ماجاء بمقال المدعي مخالف لنص الانذار المبلغ للعارضة وان الاسباب المعتمدة به لا تندرج ضمن مقتضيات المادة الثامنة من القانون 16-49 سيما وان محضر المعاينة والاستجواب يفند مزاعمه اذ ان المحضر اشار الى لوجود محلبة وهو النشاط المنصوص عليه بعقد الكراء وان باقي الانشطة المتمثلة في استخلاص فواتير الكهرباء والماء لا تندرج ضمن الانشطة المكملة او المرتبطة المنصوص عليها بالمادة المذكورة وإنما يمكن اعتبارها ضمن الانشطة المكملة المنصوص عليها بالمادة 22 من القانون المذكور وهي لا ترتب الافراغ من خلال اثاره ملتصا اساس التصريح بسبقية البت وموضوعا رفض الطلب وارفقت المذكرة بنسخة من حكم المذكور اعلاه.

وبناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعي المدلى بها بجلسة 11-10-2022 اكد من خلالها على ان الحكم الذي تتحدث عنه المدعى عليها بت في الجانب الشكلي وقضى بعدم قبول الدعوى وان موضوع الدعوى الحالية يختلف عن الموضوع السابق وان الدعوى الحالية بنيت على اذار جديد ملتصا تاكيد طلبه وارفقت المذكرة بنسخة من حكم جنحي ومحضر تبليغ اذار ونسخة من قرار استئنافي.

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 الدعوى ، أن الحكم الابتدائي جانب الصواب فيما قضى به ذلك أنه قضى على العارضة بالإفراغ من المحل، دون أن يستند على أسباب قانونية أو واقعية ذلك أنه بالرجوع لمحضر المعاينة والاستجواب المنجز من طرف المفوض القضائي فإن العارضة لم تغير النشاط التجاري للمحل ، و ذلك أنها ما زالت تمارس النشاط المنصوص عليه في العقد

وهو " محلبة " ، بل أنها في إطار تطويرها للمشروع وسعت شيئاً ما من نشاطها، دون أن تؤثر على سلامة البناية أو تضر الملك والمالك في شيء أو حتى السكان المجاورين لها ، و أنه لا يوجد ما يمنع المكثري من تطوير مشروعه مع الحفاظ على نفس الخصائص، وبالتالي وجب إلغاء الحكم الابتدائي والحكم تبعاً لذلك برفض طلب المدعي.

من حيث عدم إنذار العارضة لإرجاع الحالة لما كانت عليه: وانه على فرض أن العارضة قامت بتغيير النشاط، فإن المكثري لم يحترم المنصوص عليها في القانون المنظم للكراء التجاري لإفراغها، استناداً للسبب الذي يدعيه ، و أن المادة 8 من القانون تنص على أنه يمكن إفراغ المكثري من المحل إذا قام بتغيير النشاط دون موافقة صاحب المحل ، ما عدا إذا عبر المكثري عن نيته في إرجاع الحالة داخل الأجل الممنوح له ، و أن المالك لم يبلغ العارضة بالإنذار من أجل العدول عن النشاط الذي يزاوله، بل قام بمفاجأته بالإنذار من أجل الإفراغ ، و أن المادتين 8 و 22 من قانون الكراء التجاري تستلزمان تبليغ إنذارين، الأول من أجل إرجاع الحالة لما كانت عليه، والثانية من أجل الإفراغ وفي ضل غياب الإنذار الأول، فإن الحكم بالإفراغ من المحل لا موجب له ، ملتزمة شكلاً بقبول المقال وموضوعاً إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 15/03/2023 جاء فيها أولاً : إن ما أثارته المستأنفة في مقالها الاستئنافي كأسباب للاستئناف غير جدي ولا يرتكز على أساس من القانون الذي يمنع كل متعاقد من تجاوز شروط العقد أو مخالفته ، وذلك عملاً بالفصل 231 من ق.ل.ع الذي ينص على ما يلي : كل تعهد يجب تنفيذه بحسن نية. وهو لا يلزم بما وقع التصريح به فحسب، بل أيضاً بكل ملحقات الالتزام التي يقرها القانون أو العرف أو الإنصاف وفقاً لما تقتضيه طبيعته.

ثانياً : أن المستأنفة مارست نشاطاً تجارياً بالمحل المكثري مخالفاً لما اتفق عليه بالعقد الكراء المؤرخ في 07/10/2011 والموجود ضمن أوراق الملف ، وفي ذلك مخالفة صريحة للفقرة الثالثة من المادة الثامنة القانون 16-49 الذي يخول الحق للعارض بالمطالبة بإفراغ المدعى عليها دون أي تعويض ثالثاً : ان الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط، مععل تعليلاً واقعياً وقانونياً سليمين الشيء الذي يستوجب معه القول بتأييده من طرف محكمة الاستئناف ، لأنه اعتمد على محضر معاينة مؤرخ 01/07/2021 تحت عدد 21-1859 وعلى محضر توجيه إنذار بالإفراغ المؤرخ في 06/09/2021 والذي احترمت فيه كافة الشكليات المنصوص عليها في المادة 26 من القانون رقم 16-49 ، ملتزمة بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 05/04/2023 فتقرر اعتبار الملف جاهزاً و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 03/05/2023.

محكمة الاستئناف

حيث بسطت الطاعنة أسباب استئنافها على النحو المسطر أعلاه .

حيث عابت الطاعنة على الحكم المستأنف مجانيته الصواب فيما قضى به لكونها لم تغير النشاط التجاري بالمحل وإنما وسعت شيئاً ما من نشاطها دون أن تؤثر على سلامة البناية أو تضر الملك و المالك في شيء وأن المكثري لم يبلغها بالإنذار من أجل العدول عن النشاط و أن المادتين 8 و 22 من قانون الكراء التجاري توجبان تبليغ إنذارين الأول لارجاع الحالة الى ما كانت عليه و الثاني للإفراغ و في غياب الإنذار الأول يبقى الحكم بالإفراغ لا موجب له إلا أن الأمر خلاف ذلك إذ أن الثابت بالرجوع إلى وثائق الملف و خاصة عقد الكراء المبرم بين الطاعنة و المستأنف عليه بتاريخ 07/10/2011 أنه تضمن اتفاقاً على استعمال المحل كمحلبة والحال أن الثابت من خلال محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي حفيظ (ح.) أنه يشهد فيه بمعاينته المحل بتاريخ 01/07/2021 يتواجد به حاسوب لاستخلاص فواتير الماء و الكهرباء وهو ما يعد تجاوزاً لما تم الاتفاق عليه بالعقد صراحة بالتنصيص على طبيعة النشاط الممارس بالمحل و المتعلق بمحلبة وأنه تفعيلاً لمقتضيات قانون 16-49 كما أنه لا يجوز للمكثري ممارسة نشاط بالمحل يختلف عما تم الاتفاق عليه بعقد الكراء بدون موافقة صريحة من المالك كما أن إضافة نشاط تجاري بالمحل المكثري غير متفق عليه في عقد الكراء ودون الحصول على إذن المكثري بذلك يعتبر سبباً خطيراً يبرر رفض تجديد عقد الكراء و لما كان الثابت من بنود العقد الرابط بين الطرفين أن

النشاط التجاري المتفق على مزاولته بالمحل المكترى محددًا بشكل صريح في بنشاط مطلبة فإن اقرار الطاعنة باضافة نشاط آخر لتوسيع و تطوير مشروعها بادخال حاسوب لاستخلاص فواتير استهلاك الماء و الكهرباء دون حصول على إذن مسبق من المكرى يعد إخلالا خطيرا بثبوت الأتفاق و قد اعتبرت المادة الثامنة من نفس القانون أن تغيير نشاط الاصل التجاري دون موافقة سببا يبرر الافراغ دون تعويض مما يجعل الطاعنة مخلة بالتزاماتها التعاقدية ما يبرر الحكم بافراغها من العين المكراة وأن ما تمسكت به من ضرورة توجيه إنذارين إحداهما لارجاع الحالة الى ما كانت عليه و الآخر للافراغ فإنه لا يوجد أي مقتضى قانوني يلزم المكري بتوجيه إنذارين وأنه بالرجوع للانذار موضوع النازلة يتبين أنه تضمن إنذار الطاعنة بالعدول على تغيير النشاط الجديد وارجاع الحالة الى ما كانت عليه مانحا اياها أجل 3 أشهر من تاريخ التوصل به تحت طائلة الافراغ مما يجعله منسجما والمقتضيات القانونية المؤطرة للدعوى و منتجاً لكافة الآثار القانونية و تبقى الاسباب المرتكز عليها في الطعن غير جديرة بالاعتبار و يتعين التصريح بردها و يكون الحكم المستأنف مصادفا للصواب فيما انتهى اليه و يتعين التصريح بتأييده .

وحيث إنه يتعين ابقاء الصائر على المستأنفة .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبث انتهائيا علنيا و حضوريا .

في الشكل : قبول الاستئناف.

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