

**Le changement d'activité n'est
un motif de résiliation du bail
commercial que si la destination
des lieux est contractuellement
définie (CA. com. Casablanca
2019)**

Identification			
Ref 71559	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1225
Date de décision 20190320	N° de dossier 2018/8206/4022	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Sous-location, Résiliation du bail, Procès-verbal de constat, Preuve, Insuffisance de preuve, Destination des lieux, Confirmation du jugement, Changement d'activité, Bail commercial, Absence de clause de destination	
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

La cour d'appel de commerce juge que la résiliation d'un bail commercial pour sous-location et changement d'activité non autorisés suppose, d'une part, que le contrat de bail définisse expressément l'activité autorisée et, d'autre part, que la preuve de la sous-location soit rapportée de manière certaine. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'expulsion formée par le bailleur. L'appelant soutenait que le preneur avait violé ses obligations contractuelles, d'une part en modifiant l'activité commerciale exercée dans les lieux et, d'autre part, en consentant une sous-location à un tiers sans son accord, faits qu'il entendait prouver par un procès-verbal de constat. La cour écarte le moyen tiré du changement d'activité, relevant que le contrat de bail ne contenait aucune clause spécifiant la nature de l'activité commerciale à exercer, ce qui laissait au preneur la liberté d'entreprendre. S'agissant de la sous-location, la cour retient que le procès-verbal de constat, bien que mentionnant la présence d'une tierce personne dans les lieux, est insuffisant à établir la réalité du contrat de sous-location dès lors qu'il n'identifie pas formellement cette personne ni ne précise le titre de son occupation. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد محمد (ب.) بواسطة دفاعه بتاريخ 26/06/2018 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 06/12/2017 تحت عدد 4309 ملف عدد 2618/8206/2017 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع برفضه وابقاء صائره على رافعه.

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

و حيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن المدعي تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرض فيه أنه تربطه علاقة كرائية مع المدعى محمد (م.) الذي يعتمر منه المحل رقم [العنوان] وان هذا الاخير أبرم عقد كراء من الباطن للسيدة ثورية كما قام بتغيير النشاط وهذا ما تأكد من خلال محضر العاينة المنجز من قبل المفوض القضائي عبد الكريم (ر.) وأنه قام بتوجيه انذار للمدعى عليه من الاجل الافراغ لإبرامه عقد كراء من الباطن وتغيير النشاط توصل به بتاريخ 31/03/2017 في الملف المختلف عدد 716/1/17 الصادر بتاريخ 9/3/17 لافراغ المحل رقم [العنوان] بالرباط وأن المدعى عليه لم يستجب لمحتواه لاجله يلتمس الحكم بالمصادقة على الانذار الذي توصل به المدعى عليه بتاريخ 31/3/17 الحكم بافراغ هذا الاخير هو او من يقوم مقامه من العين الكثرة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل وتحمله الصائر وارفق المقال بعقد كراء- امر- ومحضر تبليغ انذار- محضر معاينة .

وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه افاد فيها أن الطلب غير المقبول لتقديم الدعوى ضد غير ذي صفة لان اسمه هو محمد (م.) وليس محمد (م.) وفق ما هو مضمن بعقد الكراء كما ان اسم المدعي هو محمد (ب.) وليس محمد (ب.) وأفاد انه يكتري المحل موضوع النزاع من المدعى عليه لبيع ملابس الاطفال كما سبق وأن بلغ بانذار سابق في اطار ظهير 24/5/55 وسلك على ضوءه دعوى الصلح كما بلغ في مرحلة لاحقة بانذار في اطار القانون 16-49 بعلة كراء المحل من اباطن دون موافقة المكري وتغيير النشاط وأفاد انه لم يغير النشاط كما ان الانذار مقدم من طرف محمد (ب.) وهو الاسم الغير الموجود في الانذار كما ان المسماة ثورية التي اشار اليها المفوض القضائي لا وجود لها كما أن العقد لا يشير الى اي نشاط مما يبقى معه الأصل هو الإباحة لأجله يلتمس في الطلب الاصلي الحكم بعد قبول الطلب الاصلي لتقديم الدعوى ضد فير ذي صفة وفي الموضوع رفضها وفي الطلب المضاد اساسا الحكم ببطلان الانذار المنسوب اليه اساسا واحتياطيا الحكم باجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق له في حالة فقدان اصله التجاري وارفق المقال بصورة عقد كراء انذار امر بعدم نجاح الصلح صور مقالات.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد محمد (ب.) وجاء في أسباب استئنافه أنه يعيب عن الحكم الابتدائي مجانبته الصواب القانوني فيما قضى به وضعف التعليل المنزل منزلة العدم وخرق مقتضيات المادة 230 من قانون الالتزامات والعقود المنصوص فيه على مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، وان التعليل المعتمد من طرف المحكمة الابتدائية لا يستقيم على أساس ذلك فيه انه بالرجوع إلى المعاينة المنجز من قبل المفوض القضائي عبد الكريم (ر.)، فان المدعى عليه أبرم عقد كراء من الباطن

مع السيدة ثورية ، وإن مقتضيات المادة 11 من عقد الكراء تنص صراحة أنه في حالة تغيير المكتري آن السومة الكرائية تخضع للزيادة ، وهذا يدل على أن موافقة العارض ضرورية في حالة التخلي عن الكراء، وأن المكتري من الباطن يجب عليه إبرام عقد كراء مع المالك ، وأن عقد الكراء من الباطن المبرم يفقد المركز التجاري حق المراقبة لجميع المحلات التجارية، وأنه بصفتها صاحب الملك لا يمكنه العلم ومعرفة الشخص من الباطن لدى إدارة الضرائب، وأنه لا يعقل أن يقوم المدعى عليه بإبرام عقد كراء من الباطن بمبالغ خيالية دون تتبعه للمحلات التابعة له و أن إدارة الضرائب تعترف فقط بالعقود المبرمة بينه والمكتريين والمصادق عليها من طرف الجهات المختصة ، وأن تغيير المكتري يجب معه تغيير عقد الكراء الأول ، وإبرام عقد كراء جديد حتى يتم احتسابه لدى إدارة الضرائب ويصبح العقد الأول لا غيا، وأنه اثناء تقديمه لدخلة السنوي يقوم بتقديم العقود الكرائية المصادق عليها من طرفه والمكتري الأول لدى الجهات المختصة ، وبالتالي فإن الكراء من الباطن غير وارد في المجمعات التجارية، و أن بعض المحلات تعرف كراءات من الباطن بصفة مستمرة وهو حال المحل رقم 256 ، وأن السيد جمال (د.) اكري منه ، و قام بكرائه للسيد امزين (خ.) وان هذا الأخير أكرى للسيدة مليكة (بو.) ، وبالتالي فصاحب الملك لا يعرف مع من تعاقد ، وأن المستأنف عليه بإبرامه عقد كراء من الباطن مع السيدة ثورية ، يكون قد أخل بالتزاماته التعاقدية ، مما يكون معه محقا في مطالبة بالغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي القول والحكم بافراغ السيد محمد (م.) من المحل رقم [العنوان] الرباط منه ، أو من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المستأنف عليه الصائر، لذا تلتزم إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي القول والحكم بافراغ السيد محمد (م.) من المحل رقم [العنوان] الرباط منه ، أو من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المستأنف عليه الصائر. وأرفق نسخة حكم عادية، أصل غلاف التبليغ، نسخ حكم.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 19/12/2018 جاء فيها انه حول الرد على المقال الإستئنائي : حول الصفة : الحكم بعدم قبول الطلب لكون الإسم الحقيقي للمستأنف هو محمد (ب.) كما هو واضح من عقد الكراء في حين أن المقال مقدم الطلب هو محمد (ب.) مما يعتبر خرقا لمقتضيات الفصل 1 من قانون المسطرة المدنية ، وأنه النظر للمحكمة في مدى إستيفاء المقال على سائر الشروط الشكلية المطلوبة قانونا من أجل وأداء للرسوم القضائية ، مع ترتيب الأثر القانوني وفق ذلك، وأنه يكتري من المدعي المحل التجاري الكائن عنوانه برقم [العنوان] الرباط لبيع ملابس الأطفال وفق عقد الكراء وقد بلغه بإنذار سابق في إطار ظهير 24 ماي 1955 وهو موجود بالملف ، والتي سلك على ضوئها دعوى الملح في الملف عدد 1010/8108/2016 ، وقد بلغ في مرحلة لاحقة بإنذار في إطار قانون 16 / 49 الفصل 26 موضوع الطعن ، بعله كراء المحل بالباطن دون موافقة المكري ، مع تغيير النشاط ، وهو الإنذار الذي سبق له أن أجاب عنه رفقته نسخة من طلب تبليغ جواب على إنذار ومحضر تبليغه وهو موجود بالملف ، وأن ما أثار المستأنف خرق مقتضيات الفصل 230 من قانون الإلتزامات والعقود، وأنه يؤكد أن علاقته مستمرة معه ومازال يتوصل بواجباته الكرائية وهو معطى لا يمكنه أن ينازع فيه المستأنف ، كما أنه لم يغير النشاط التجاري بالمحل، وإنما مازال يمارس نفس النشاط الأساسي المتفق عليه في العقد وأن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف بعد رجوعها للعقد، تبين لها أن العقد الرابط بين طرفي النزاع لم يشترط عدم كراء المحل من الباطن كما لم يحدد نوع النشاط المزاوم بالمحل، لذا فإنه يلتزم رد هذا الدفع لعدم جاهته، وأن الإنذار الموجه له من طرف المستأنف في إطار قانون 16.49 يخضع لمقتضيات خاصة ، وينبغي أن يتضمن بيانات معينة حتى يرتب أثره القانوني في مواجهة الموجه إليه، كما يجب أن يكون على الشكل وبالطريقة المطلوبة قانونا ، وإلا كان محله البطلان ، عملا بالقاعدة القانونية التي تقول "أن الأثر القانوني لا يترتب على الإجراء الغير القانوني" وكذا القاعدة الفقهية التي تقول " أن ما بني على باطل فهو باطل " وأن الإنذار مقدم من قبل محمد (ب.) وهو الإسم الغير الموجود في العقد وأن الإنذار نشأ باطلا، ومن جهة أخرى فالمسماة ثورية التي أشار إليها المفوض القضائي في محضر معاينته لا تربطها به أي علاقة ، وإنما التي تتواجد بالمحل دائما ومنذ كرائه هي أخته المسماة كلثوم (مو.) ، ولكن المفوض القضائي حور تلك المعطيات ، وكذب عليه أو إختلط عليه الأمر ، في الوقت الذي لا توجد هوية المسماة ثورية وإسمها العائلي كاملا لا حتى يمكن له مواجهتها ، ولئن كان المستأنف جدي في معطياته فكان عليه أن يدخل هاته الأخيرة في الدعوى وتتوصل بالمحل ، حتى يتأكد للمحكمة فعلا أنها توجد فيه ومكترية من الباطن كما يزعم المستأنف في مقاله ، وحتى يتمكن من ترتيب الأثر القانوني في مواجهتها ، وبالتالي فالمستأنف يحاول أن يصطنع وقائع غير صحيحة والضغط عليه وإبتزازه، في الوقت الذي

نجده رفع أكثر من 200 دعوى في مواجهة كل المكترين للمركز التجاري لعلل واهية ، كما أنه لم يغير النشاط التجاري بالمحل وأن النشاط الأساسي ، الذي يزاوله بالمحل هو بيع ملابس الأطفال، وأن العقد لم يشر إلى أي نشاط، مما يبقى معه الأصل هو الإباحة في ممارسة التجارة ، وهو مبدأ دستوري "حرية التجارة" ويمكن للعارض أن يدخل أي نشاط يحقق مصلحته ، وأن الإجتهااد القضائي المدلى به يختلف عن نازلة الحال بالرغم من أنه صدر عن نفس الهيئة، ونفس المحكمة في إطار تقييمها للحجج والوثائق وإقتنعت بعدم جدية طلب المكري ، فضلا عن ذلك الحكم غير نهائي، وعلى سبيل الإستئناس ندلي بالحكم الصادر في الملف عدد 3460/8/2012 بتاريخ 10/10/2012 تحت رقم 4507، ونثير إنتباه المحكمة أن المفوض القضائي عبد الكريم (ر.) الذي أنجز المعاينة ، تحوم حوله مجموعة من الشكوك والشبهات ، في الوقت الذي أدين من أجل جناية التزوير عشر سنوات حبسا نافذة ، ونازلته معروضة أمام محكمة الإستئناف بالرباط، و حول التعويض : حفاظا على حقوق العارض وتفاديا لما يمكن يتخذ من قرار في مواجهته -وهو من المحال - وإعتبارا الكون طلب الإفراغ لا يستند على أي أساس لا في الواقع ولا في القانون ، وبالتالي فإن إفراغ العارض وذلك من المستبعد دون خطئه يبرر تعويضه تعويضا كاملا عن كل الأضرار المادية والمعنوية، التي قد تطاله عن فقدان محله وإندثار أصله التجاري، وما سيلحقه من خسائر وأرباح، وهي الأضرار التي لن يستوفيها إلا خبير وفني مختص، في تقييم الأصول التجارية، مع إيداعه تقريرا بذلك ، يحتفظ معه العارض بالحق في إبداء مستنتاجاته على ضوء ذلك. لذا يلتمس الحكم بعدم قبول الطلب ، والحكم برد الاستئناف مع تأييد الحكم المستأنف في جميع مقتضياته مع ما يترتب عن ذلك من اثار قانونية، وحول التعويض، تحميل المستأنف صائر.

و بناء على المذكرة التأكيدي المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 13/03/2018 جاء فيها أن واقعة تغيير النشاط التجاري وكراء من الباطن ثابتة بواسطة محضر المعاينة المنجز من قبل المفوض القضائي، وأن المستأنف عليه لم يثبت بما يفيد عكس ذلك ، وأن وثائق الملف خالية مما يدعم موقفها، وأن تغيير النشاط التجاري موجب للفسخ و انتهاء العلاقة الكرائية، بسبب اخلال المكترى بالتزاماته التعاقدية، وان محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء قضت بافراغ لهذا السبب، وهذا ما تأكد كم خلال الملف عدد 5021/8206/2018 حكم بتاريخ 31/12/2018 ، وكذلك ملف عدد 5048 . 8206 . 2018 حكم 28/11/2018، وأنه ومن خلال ما أشير إليه أعلاه يكون العارض محقا في مطالبة بتمتيعه بكل ماورد في مقالة الإستئنافي جملة وتفصيلا مع تحميل المستأنف عليه الصائر، لذا يلتمس التصريح بقبول المقال الإستئنافي لقانونيته، ونظاميته، وإلغاء الحكم الإبتدائي فيما قضى به وبعد التصدي القول والحكم بإفراغ السيد محمد (م.) من المحل رقم [العنوان] الرباط منه أو من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، مع شمول الحكم بالنفاز المعجل وتحميل المستأنف عليه الصائر

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 13/03/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 20/03/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن أوجه دفوعاته المعروضة أعلاه .

حيث تمسك الطاعن بالاسباب الواردة بالانذار الموجه للمستأنف عليه وهما التغيير النشاط التجاري وكراء محل موضوع النزاع للغير من الباطن دون اعتبار لبنود عقد الكراء المبرمة بين الطرفين وخرق مقتضيات المادة 230 من ق.ل.ع والقائلة بمبدأ العقد بالشرعية المتعاقدين .

حيث إنه بالرجوع الى عقدة الكراء المبرمة بين الطرفين بتاريخ 05/01/2010 يتضح أنها لا تتضمن أي اتفاق على ممارسة نشاط تجاري معين دون غيره وقد استقر قضاء محكمة النقض على أنه للقول بوجود تغيير في النشاط التجاري يجب أن يكون هناك اتفاق يلتزم بمقتضاه المكترى على تحديد نشاط من نوع معين عندئذ يمكن القول بأن هناك اخلال بنود العقد إذا ما غير المكترى النشاط المضمن بعقد الكراء دون ترخيص من المكري وهو الامر الذي لم يثبت في النازلة .

حيث إنه بخصوص السبب الثاني والمتمثل في واقعة كراء المحل بالباطن للغير دون اذن المستأنف يبقى هو آخر بدون اثر قانوني

فالمحضر المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الكريم (ر.) بتاريخ 01/06/2016 والمحتج به من طرف المستأنف وإن أفاد تواجد سيدة تسمى ثورية بالمحل موضوع النزاع فإنه لم يحدد هويتها الكاملة ولا سند اعتمادها للمحل وقت اجراء المعاينة وبالتالي لم يثبت أن المكتري أو المستأنف عليه بادر الى كراء المحل بالباطن للغير وهو ما يجعل هذا السبب هو الآخر غير منتج ويبقى كل ما جاء في عريضة الاستئناف بدون اساس ويكون الحكم المتخذ من طرف محكمة البداية مصادفا للصواب ويستوجب تأييده.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر.