

Le changement d'activité par le preneur en violation de la destination des lieux prévue au bail commercial justifie son éviction, sans qu'il soit nécessaire de prouver un préjudice pour le bailleur (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71868	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1559
Date de décision 20190410	N° de dossier 2019/8206/707	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Destination des lieux, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Obligations du preneur, Loi n° 49-16, Eviction, Destination des lieux, Constat par huissier de justice, Consentement écrit du bailleur, Changement d'activité, Bail commercial, Absence de préjudice	
Base légale Article(s) : 8 - 22 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conséquences du changement d'activité par le preneur sans l'accord écrit du bailleur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en validant le congé et en ordonnant l'expulsion du preneur. L'appelant soutenait que le changement d'activité, non préjudiciable au bailleur, ne constituait pas un manquement justifiant la résiliation, et que l'activité nouvelle était complémentaire à l'activité d'origine. La cour écarte ce moyen en retenant que, au visa de l'article 22 de la loi n° 49.16, toute modification de l'activité commerciale est subordonnée à l'accord écrit et préalable du bailleur. Elle précise que l'argument tiré de l'absence de préjudice est inopérant, le preneur n'ayant pas non plus respecté la procédure légale prévue pour l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires. La cour ajoute que la régularité du paiement des loyers ne saurait justifier une violation de la destination contractuelle des lieux loués. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به رشيد (ب.) بواسطة دفاعه بتاريخ 07/12/2018 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية الرباط بتاريخ 23/10/2018 تحت عدد 3777 ملف عدد 2091/8206/2018 و القاضي في الشكل بقبوله و في الموضوع بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 26/02/2018 و الحكم بإفراغ المدعى عليه و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] سلا و بتحميله المصاريف و برفض الطلب

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 27/11/2018 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستثنائي و تقدم باستئنافه بالتاريخ أعلاه أي داخل الأجل القانوني .

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

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

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن أحمد (ن.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرض فيه أنه أكرى للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بالعنوان أعلاه ، ليمارس فيه تجارة "كولفازور" وأنه عمد الى تغيير النشاط دون موافقته فأصبح يمارس فيه تجارة بيع الأثواب حسب الثابت من محضر المعاينة المرفق وقد وجه له إنذارا من أجل الإفراغ بقي بدون جدوى ملتصا بالمصادقة على و الحكم بإفراغ المدعى عليه و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري المرآب الكائن بالطابق الأرضي للمحل بزقة [العنوان] بسلا تحت طائلة غرامة تهديدية يومية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ابتداء من صدور هذا الحكم و النفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه المصاريف .

وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 18/09/2018 جاء فيها أنه كان يكتري المحل ويستغله ككولفازور ونظرا لأن هذا النشاط مضر بالعقار و الجوار تراجع عنه ما يزيد عن 10 سنوات و بعلم المكري أصبح يبيع بعض الأثواب وأن العمل القضائي استقر على أن المقصود بتغيير النشاط هو الذي يرهق كاهل المكري بالتزامات تضر به ملتصا أساسا عدم قبول الطلب واحتياطيا رفضه .

وبناء على المذكرة التعقيبية المقدمة من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 16/10/2018 جاء فيها أنه لا دليل بالملف على موافقته على تغيير النشاط مؤكدا مقاله .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه رشيد (ب.) و جاء في أسباب استئنافه أنه يثير وسيلتين أساسيتين يتخذهما من خرق القانون ونقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن الحكم الابتدائي جانب الصواب لما قضى بإفراغه من المحل التجاري بالاعتماد على محضر المعاينة المحتج به من قبل المستأنف عليه والذي عاين من خلاله المفوض القضائي وجود أثواب بالمحل بالرغم من أن عقد الكراء المبرم بين الطرفين حدد طبيعة نشاطه في محل "كولفازور" وأن المستأنف يكتري هذا المحل منذ 1999 ومنذ ذلك الحين وهو يتعرض لشتى أنواع الضغوطات من قبل المستأنف عليه لإفراغه وهو ما سيثبتته من خلال الإدلاء

بمآلات الملفات الكيدية التي تقدم بها المستأنف عليه في مواجهته. وأنه لم يغير نشاط المحل التجاري الذي يكتريه بل ظل محافظا على نفس النشاط كل ما وقع بشكل عرضي أن المستأنف وفت إجراء المعاينة المدلى بها ابتدائيا وضع أثوابا بهذا المحل وهي من الإكسوارات التي لها علاقة بالكولفازور حاول من خلالها تطوير نشاطه الأصل ، وعلى فرض أنه قام بعرض الأتواب مع استمرار نشاطه الأول المتعاقد من أجله فإن العمل القضائي استقر على أن المقصود بتغيير النشاط التجاري هو الذي يرهق كاهل المكري بالتزامات تلحق به الضرر سواء بالمحل أو بالجوار لأجله حفاظا على حقوقه كمكتر لمدة تزيد على 18 سنة وبالتزامه الجاد بأداء السومة الكرائية دون تماطل وأن سوء نية المستأنف عليه الهدف منها هو المضاربة والربح من أجل استغلال هذا المحل لنفسه ، لذلك يلتمس قبول المقال شكلا و موضوعا إلغاء الحكم الابتدائي في كل ما قضى به وبعد التصدي أساسا عدم قبول الطلب واحتياطيا رفضه لانعدام أساسه القانوني ، وأرفق المقال بنسخة حكم تبليغية وطى التبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 20/03/2019 جاء فيها أنه بالرجوع إلى عقد الكراء الرابط بين المستأنف عليه و المستأنف يتضح بأنه يتضمن بشكل واضح بأنه مخصص لتجارة كولفازور وأن محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي المكلف اثبت بأن المحل تغير نشاطه التجاري إلى بيع الأتواب وأن تغيير النشاط التجاري يعتبر تغييرا لعقد الكراء إذ يستلزم موافقة صريحة من المكري وفق ما تقتضيه المادة 8 من القانون رقم 49.16 وأنه وجه إنذارا للمستأنف توصل به بتاريخ 26/02/2018 ينبه فيه إلى هذا الإخلال دون أن يقوم المستأنف بسلوك المسطرة المنصوص عليها في البند الثالث من المادة 8 من القانون 49.16 رغم مرور الأجل القانوني ، لذلك يلتمس تأييد الحكم المطعون فيه .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها بجلسة 03/04/2019 بلغ نائب المستأنف بجواب نائب المستأنف عليه المشار إليه أعلاه بكتابة ضبط هذه المحكمة باعتبارها محلا للمخاطبة معه فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 10/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه .

حيث يتبين بالرجوع لوثائق الملف الابتدائي أن طرفي النزاع قد اتفقا بمقتضى عقد الكراء الرابط بينهما و المؤرخ في 19 نونبر 1999 أنهما اتفقا على تخصص النشاط ككولفازور، وأن المستأنف لم يعد يستغل المحل في هذا النشاط وإنما في بيع الأتواب كما يتبين من محضر المعاينة المؤرخ في 06/02/2018، المنجز من طرف المفوض القضائي خالد (أ.) و الذي جاء واضحا فيما يخص النشاط المستغل في المحل موضوع الدعوى إذ جاء فيه " نشهد نحن المفوض القضائي خالد (أ.) أنني انتقلت الى العنوان المذكور أعلاه و المطلوب فيه الإجراء بتاريخ 29/01/2018 حيث عاينت أن المحل معد لبيع الأتواب وليس معدا " ككولفازور " .

وحيث لم يدل الطاعن بخلاف ما جاء في المحضر المذكور وأنه بمقتضى الفقرة الأخيرة من المادة 22 من القانون رقم 49/16 المطبق على النازلة لا يجوز للمكترى ممارسة نشاط بالمحل المكترى مختلف عما تم الاتفاق عليه في عقد كراء إلا إذا وافق المكري كتابة على ذلك ، كما أن المشرع قد نظم في نفس المادة إجراءات السماح للمكترى بممارسة نشاط أو أنشطة مكتملة أو مرتبطة بالنشاط الأصلي مما يتبين معه أن ما جاء في الاستئناف من أن المقصود بتغيير النشاط التجاري هو الذي يرهق كاهل المكري و يلحق الضرر بالمحل أو الجوار يعتبر غير مؤسس و ينطبق الأمر نفسه على ما أشار إليه الطاعن في مقاله من عرض لأتواب مع استمرار النشاط المتعاقد عليه لعدم سلوكه الإجراءات المنصوص عليها في المادة أعلاه التي تمكنه من ممارسة نشاط تكميلي .

وحيث إن ما تمسك به الطاعن من أدائه واجبات الكراء دون تماطل لا يبرر تغييره النشاط المتفق عليه في العقد وفق ما هو مبين أعلاه .

وحيث يتبين من خلال ما ذكر عدم جدية أسباب الاستئناف مما يتعين معه رده وتأيد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر .