

# Modification substantielle du local commercial loué : sanction du changement d'activité non autorisé (Cass. com. 2023)

Identification			
<b>Ref</b> 34527	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 89
<b>Date de décision</b> 02/02/2023	<b>N° de dossier</b> 2020/2/3/1318	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Bail, Commercial		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Cassation, Changement d'activité non autorisé, Contrôle de la Cour de Cassation, Défaut de motifs, Demande d'expulsion, Division du local loué, Expertise judiciaire, Bail commercial, Insuffisance de motivation, Modification de la chose louée, Modification du local commercial, Motivation des décisions de justice, Obligations du preneur, Pouvoirs du juge d'appel, Renvoi après cassation, Violation des clauses du bail, Manquements contractuels, Absence de vérification suffisante	
<b>Base légale</b> Article(s) : 345 - 359 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : - 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		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La Cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel de commerce ayant rejeté une demande d'expulsion fondée sur la violation des clauses contractuelles relatives à la destination et à l'intégrité d'un local commercial loué.

En l'espèce, le bailleur reprochait au locataire d'avoir divisé le local initialement destiné exclusivement à l'activité de photographie en deux parties distinctes, chacune dotée d'une entrée indépendante, affectées respectivement aux activités de photographie et de salon de coiffure, en contravention aux stipulations expresses du contrat de bail. À l'appui de ses prétentions, le bailleur avait produit divers éléments de preuve tels que des procès-verbaux de constats, une attestation administrative et des rapports d'expertise judiciaire confirmant matériellement la modification des lieux.

Pour rejeter la demande, la cour d'appel s'était bornée à retenir que les travaux effectués consistaient seulement en des aménagements décoratifs ne remettant pas en cause l'affectation initiale du local. Elle avait écarté sans justification suffisante les preuves matérielles versées aux débats et n'avait pas répondu précisément aux moyens invoqués par le bailleur relatifs à la modification substantielle du local et au changement non autorisé de son usage.

La Cour de cassation sanctionne cette insuffisance substantielle de motivation, la qualifiant expressément d'équivalente à un défaut de motifs. Elle rappelle implicitement l'exigence légale pour les juges du fond de répondre de manière complète et précise aux griefs soulevés devant eux, particulièrement en présence d'éléments probatoires pertinents.

Par conséquent, la Cour de cassation annule l'arrêt critiqué et renvoie l'affaire devant la même cour d'appel autrement composée.

## Texte intégral

### باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2020.08.12 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائيه الأستاذ (ع. ح. ن.)، الرامي إلى نقض القرار رقم 4412 الصادر بتاريخ 2019.10.09 في الملف عدد 2018/8206/5032 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

### وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أنه بتاريخ 2017.06.29 قدم الطالب (ع. س. ل.) مقالا إلى المحكمة التجارية بالرباط، عرض فيه أنه يكرى للمطلوب (ع. أ.) المحل التجاري الكائن بعنوانه بسومة شهرية قدرها 1,200,00 درهم خصصه للتصوير وعمد إلى تقسيمه إلى شطرين مستغلا الشطر الأول في الحلاقة والثاني في التصوير بعدما قام بفتح بابين للمحل مخالفا بذلك بنود عقد الكراء، فوجه له إنذارا بالإفراغ لتغيير النشاط ومعالم المحل مشعرا إياه بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بقى بدون جدوى، والتمس أساسا الحكم بإفراغ المدعى عليه من المحل المكترى للاحتياج وبأدائه مبلغ 18.000.00 درهم كتعويض عن الأضرار اللاحقة بالمحل وإجراء خبرة للتأكد من تغيير معالم المحل.

وبعد جواب المطلوب وتقديم مقال مقابل التمس بموجبه إجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق له عن فقدان أصله التجاري، تم إجراء الخبرة بواسطة الخبير (م.ي.ب) الذي أودع تقريره بالملف، فصدر الحكم القاضي في الطلب الأصلي بإفراغ المدعى عليه (ع.أ.) من المحل التجاري موضوع الدعوى وبرفض باقي الطلب، وفي الطلب المقابل برفضه.

استأنفه المطلوب، وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير (ن.ق.)، ألغته محكمة الاستئناف التجارية فيما قضى به من إفراغ وحكمت من جديد برفض الطلب المتعلق بشأته وأيدته في الباقي بمقتضى قرارها المطلوب نقضه. حيث إن من جملة ما ينعاها الطاعن على القرار في وسيلة النقض نقصان التعليل الموازي لانعدامه ومخالفة القانون، ذلك أنه أدلى بمحاضر المعاينة وشهادة قائد المنطقة والشهود ووجه اليمين الحاسمة للمطلوب حول إحداث سور بداخل المحل وتقسيمه إلى نصفين وأحدث بابان وأثبت ذلك بواسطة خبرتين ابتدائيا

واستئنافاً الأولى أكد بموجبها الخبير بأنه لا يمكنه الجزم بوقوع تغييرات في الشكل الهندسي وأنها مجرد إصلاحات من شأنها تزيين المحل، وأكد الخبير الثاني إحداث سور يقسم الدكان إلى نصفين وإحداث باب ثان، ومع ذلك لم تستجب له له محكمة الاستئناف ولم تجب على جميع دفوعه التي أكد بموجبها أن المحل قسم إلى نصفين أحدهما يستغل في التصوير والآخر في الحلاقة، وأن القرار المطعون خال من أي رد أو تعليل على دفوعه، كما أنه مخالف للقانون وناقض التعليل عندما اعتمد الخبرة المنجزة استئنافياً التي أفادت على أن المحل يستغل في التصوير فقط.

وأنه بالرجوع إلى الخبرة المذكورة سيلاحظ بأن الخبير لم يشر إلى كون الدكان مخصص للتصوير فقط بل أفاد بأن هناك تغييرات وجدار فاصل ولم يشر إلى كون المحل يستغل في التصوير أو غيره، مما يجعل القرار المطعون فيه عرضة للنقض.

حيث إن الثابت من وقائع ووثائق الملف أن الطاعن تمسك أمام محكمة الاستئناف التجارية مصدرة القرار المطعون فيه كون المطلوب قام بتقسيم المحل المكروى له إلى محلين أحدهما خصصه للتصوير والآخر في الحلاقة وأحدث باباً لكل منهما حسبما أثبتته الخبرة المنجزة استئنافياً كون المحل مقسم إلى محلين وأدلى بمحاضر معاینات لإثبات ذلك وشهادة إدارية صادرة عن قائد المنطقة وبلاحة شهود لإثبات ما ذكر مخالفاً بذلك عقد الكراء الرابط بينهما، إلا أن المحكمة لم تتحقق بما فيه الكفاية مما أثاره الطاعن بشأن تقسيم المحل إلى محلين وتغيير النشاط المتفق عليه بالمحل الأصلي فجاء قرارها ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه مما يعرضه للنقض.

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

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه، وبإحالة الملف على نفس المحكمة مصدرة للبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقاً للقانون وتحميل المطلوب الصائر.

كما قررت إثبات حكمها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته. وبه صدر القرار، وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط.

وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيسة الغرفة السيدة خديجة البابين رئيسة والمستشارين السادة أحمد الموامي مقرراً، ومحمد الكراوي والسعيد شوقيب ومحمد طيبي وزاني أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد محمد صادق وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.