

**Bail commercial : en l'absence de clause contractuelle définissant l'activité, le preneur est libre de la modifier dans les limites de l'usage commercial (CA. com. Casablanca 2023)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 61306	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3719
<b>Date de décision</b> 20230605	<b>N° de dossier</b> 2023/8206/627	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Destination des lieux, Baux		<b>Mots clés</b> Usage commercial, Quittance de loyer, Preuve de l'activité convenue, Liberté du preneur, Inopposabilité de l'acte de donation, Destination des lieux, Demande d'éviction, Confirmation du jugement, Changement d'activité, Bail commercial, Absence de contrat écrit	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> 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 examine les conditions d'opposabilité de la destination des lieux en l'absence de bail écrit. Le tribunal de commerce avait écarté la demande du bailleur, faute de contrat écrit spécifiant l'activité commerciale autorisée. L'appelant soutenait que l'activité initiale était prouvée par un acte de donation du fonds de commerce au preneur, lequel devait s'imposer à la relation locative. La cour retient que cet acte, étranger au rapport contractuel entre bailleur et preneur, est inopposable au premier pour déterminer la destination des lieux. Elle relève qu'en l'absence de clause restrictive et dès lors que les quittances de loyer mentionnent un usage commercial générique, le preneur conserve la liberté d'exercer toute activité commerciale qui ne nuit pas à l'immeuble. La cour ajoute que la tolérance de l'activité litigieuse par les précédents propriétaires pendant plus de quinze ans vaut acceptation tacite. Le jugement est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 02/02/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/10/2022 تحت عدد 9871 ملف عدد 5727/8219/2022 الذي قضى في الشكل بعدم قبول الطلب وتحميل رافعه الصائر . في الشكل: حيث ان الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة و اداء واجلا. في الموضوع : حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال مسجل و مؤدى عنه تعرض خلاله أنه يملك العقار المسمى مارييس II ذي الرسم العقاري عدد 9620/س، و أن المدعى عليه السيد محمد (م.) يكتري منه المحل التجاري الثاني على يمين باب العمارة رقم 1 عند الخروج بـ [العنوان] بالدار البيضاء بسومة كرائية شهرية قدرها 726,000 درهم غير شاملة الضريبة النظافة ، وأن العارض بعدما تبين له أن الطرف المكتري قام بتغيير نشاطه التجاري الممارس بالمحل التجاري المذكور من غير الحصول على موافقته الكتابية ، التجأ إلى المحكمة و حصل على الأمر القضائي عدد 26811/1109/2021 و الذي أسفرت نتائجه تنفيذية عن تحرير محضر المفوض القضائي مفاده أن المكتري قام بتغيير النشاط التجاري الحصري من تحديد الملابس الى نشاط بيع مواد التنظيف ، و على اثر ذلك بادر العارض وفق ما نصت عليه مقتضيات المادة 26 من قانون 49.16 الى اشعار المكتري برغبته في وضع حد للعلاقة الكرائية للاخلال بما اتفقا عليه و ذلك باستغلال المحل التجاري موضوع النزاع في نشاط تحديد الملابس و منحه أجل ثلاثة أشهر من أجل افراغ المحل التجاري، و أن المدعى عليه توصل بالانذار طبقا لمقتضيات القانون 49.16 بتاريخ 31/01/2022 و لم يقم بارجاع الحالة الى ما كانت عليه، و أن امتناع المدعى عليه على ارجاع الحالة إلى ما كانت عليه ، و ذلك باستغلال المحل التجاري في نشاط تحديد الملابس بدل بيع مواد التنظيف يعتبر خرقا لمقتضيات المادة 22 من القانون رقم 49.16 ، و أن القضاء المغربي يزخر بالعديد من الاجتهادات القضائية ، و أن اجتهاد المحكمة التجارية بالدار البيضاء درج في العديد من الأحكام على اعتبار أن القيام المدعى عليه بتغيير النشاط المزاوول بالمحل المكتري خلافا لما تم الاتفاق عليه يجعل طلب الافراغ وجبه و يتعين الاستجابة له ، و أن العارض محق حسب مقتضيات القانون 49.16 ، ملتصقا بقبول المقال شكلا وموضوعا الحكم بالمصادقة على الانذار و افراغ المدعى عليه السيد محمد (م.) من المحل و من يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 00 1000, درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر. و ارفق المقال بمحضر معاينة واستجواب و شهادة الملكية ونسخة من الانذار ومحضر تبليغه ومعاينة مجردة وعقد صدقة . وبناء جوابية اساسا في الشكل المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 05/07/2022 جاء فيها أساسا من حيث الشكل : أن الدعوى الحالية و من خلال المقال الافتتاحي نجدها مختلة بحيث لم يتم تحديد هوية المدعى عليه بشكل واضح و صريح بحيث اكتفى المدعى بذكر اسم و عنوان المدعي فيحين أن المدعى عليه ثم الاقتصار في الملتمس بذكر اسمه فقط وهذا مخالف لمقتضيات المادة 32 من مقيم ناهيك على أن العنوان غير واضح للمحل مما يقتضي التصريح بعدم قبول دعوى من حيث الشكل، و احتياطيا في الموضوع يلتزم المدعي الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ على اعتبار تغيير النشاط المزاوول بالمحل المكتري ، وحيث أن هذا الدفع مردود للاعتبارات الآتية : من حيث عدم وجود عقد مبرم بين المكري و المكتري ، و أن الأصل في المطالبة في الدعوى يعود إلى العقد والعقد شريعة المتعاقدين كما ينص عليه الفصل 230 من ق ل ع ، وانه بالرجوع إلى وثائق المضمنة بالملف نجده خاليا من كل وثيقة تربط بين الطرفين الدعوى المكري و المكتري و بالتالي أن الدعوى الحالية لا تستند على أساس قانوني للقول بتغيير النشاط من غيره ، فالأصل في العقود الغير المكتوبة هو الإباحة وليس التقييد و بالتالي فان العارض و بعدما أُل إليه المحل من طرف والده حرمة الله كان يشغل فيه بدون قيد أو شرط فالمرحوم الطيب (م.) ، اكتري المحل منه سنة 1957 و زاول فيها مجموعة من النشاطات التجارية ولم يعترض عليه المكري الأصلي ، وكما أن شركة أ.ل. المالكة للعقار قبل تفويته إلى المدعي كانت تتسلم واجبات الكرائية من طرف المدعي منذ سنوات خلت أكثر من عشرين سنة ولم تعترض مما يدل دلالة واضحة أن النشاط التجاري المزاوول بالمحل غير مقيد أو مشروط ، و كما أن المادة 22 من قانون 49/16 تنص في الفقرة الأخيرة أنه لا يجوز للمكترى ممارسة نشاط مختلف عما تم الاتفاق عليه في العقد وهنا لتذكير فقط لا يوجد أي عقد بين الطرفين للرجوع إليه ، و من حيث دلالة وصل الكراء ، أن وصل الكراء المسلم من طرف المكري السابق وهو شركة أ.ل. كانت

تشير بشكل واضح أن المحل معد للاستعمال التجاري USAGE COMMERCIAL كما هو واضح من خلال وصل الكراء ، وبناءً عليه فإن إقرار المالك السابق بالاستغلال الحر التجاري لدليل قاطع للقول بحرية النشاط التجاري المزاوول وان المدعى ما هو إلا حال جديد على حال سابق وبالتالي فإن ما ينطبق على السابق ينطبق على المالك الحق ولا يمكن تغيير هذه المراكز القانونية و الواقعية إلا من خلال عقد جديد يحل محل القديم وهذا ما لا يوجد في الملف، و من حيث التقادم ، انه و لوضع حد لأي جدال عقيم فإن الدعوى الحالية طالها أمد التقادم لان أي طلب يتعلق بأي تصرف قانوني يجب أن يحترم أمد التقادم ، وان العارض يشغل منذ ما يزيد عن عشرين سنة في نفس الميدان و بالتالي لا مجال للقول للمالك الجديد بالمطالبة بالإفراغ بسبب وضع قائم منذ عدة سنوات وهذا ما نصت عليه الفصل 387 ق ع أن كل الدعاوى تتقدم بخمس عشرة سنة ، واحتياطيا إجراء بحث ، انه للتأكد وقائع التي توردها العارض فإنه يلتمس احتياطيا إجراء بحث في النازلة لتأكد من واقعة المدة الزمنية التي كان يمارس فيها العارض هذا النشاط و الاستماع إلى شهود الإثبات و كذا محصلي الكراء الذي يشتغلون لدى أ.ل. ، ملتصقا بعدم قبول الدعوى للاخلالات الواردة في المقال الافتتاحي وموضوعا برفض الطلب و احتياطيا إجراء بحث . وأرفق المذكرة بصورة وصل كراء. وبناءً على مقال اصلاحي مع مذكرة جوابية مرفقة بوثائق المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 13/09/2022 جاء فيها أنه لا داعي لإعادة سرد ملخص الوقائع تفاديا للتكرار و تعطيل المسطرة خاصة و أن أوراق الملف تتضمن ما فيه الكفاية من المعطيات ، و من الأفيدي ينبغي الترتق مباشرة لإبداء بعض الاستنتاجات القانونية و الواقعية على ضوء ما استجد في النزاع خاصة بعد إدلاء المدعى عليها بمذكرة جوابية تتضمن مزاعم لا أساس لها من الصحة ، وأن المحل التجاري موضوع النزاع معد لتحديد الملابس من طرف المدعي عليه الا أن هذا الأخير قام بتغيير النشاط التجاري المذكور الى نشاط آخر متمثل في بيع مواد التنظيف وهذا ما أثبتته المفوض القضائي السيد سعيد (ب.) حسب التنفيذ عدد 84-13/6-151/2021 في ملف المقالات المختلفة عدد 2021/1109/2681 الصادر عن السيد رئيس المحكمة المدنية بالدار البيضاء في 2021/11/23 و انتقل الى المحل التجاري و وجد السيد محمد (م.) و الذي صرح بأنه يتواجد بالمحل لان والده الطيبي (م.) كان هو المكترى للمحل و تم تحويل وصل الكراء باسمه و عاين بان النشاط التجاري المزاوول بالمحل المذكور هو بيع مواد التنظيف ، و يتبين أن المحل التجاري معد لتحديد الملابس ، وأن المدعى عليه يشغل هذا المحل لممارسة النشاط التجاري المحدد في تحديد الملابس و ليس بيع مواد التنظيف ، وأن تغيير النشاط التجاري المزاوول بالمحل التجاري موضوع النزاع من تحديد الملابس الى بيع مواد التنظيف ثابت من خلال محضري المعاينة المنجزين من طرف السيد المفوض القضائي الذي عاين أن المحل التجاري معد لبيع مواد التنظيف هذا من جهة ، و من جهة أخرى ، فإن المحل التجاري موضوع النزاع ال للمدعى عليه عن طريق عقد صدقة في أصل تجاري من طرف والده الطيبي (م.) ، وأن العقد العدلي المذكور والذي بمقتضاه أصبح المدعى عليه يشغل المحل التجاري يكتسي أهمية قصوى لما له من دور في ضبط النشاط التجاري المزاوول بالمحل التجاري موضوع النزاع والذي هو تحديد الملابس و ليس بيع مواد التنظيف ، وأن عقد الصدقة تضمن أن المحل المتصدق به معد لتحديد الملابس، وأن هذا العقد يعتبر ورقة رسمية و هي حجة قاطعة في الإثبات ولا يمكن الطعن في توقيعها أو مضمونها أو شكلها الا عن طريق مسطرة الزور الفرعي ، وأن واقعة تغيير المدعى عليه للنشاط التجاري المزاوول بالمحل التجاري موضوع النزاع من نشاط تحديد الملابس الى نشاط بيع مواد التنظيف ثابتة بمقتضى عقد الصدقة العدلي و محضري المعاينة مما يجعل المدعى عليه قد أخل بالتزاماته بتغييره النشاط المزاوول بالمحل التجاري و يتعين معه الحكم بافراغه من المحل التجاري موضوع النزاع، ملتصقا من حيث المقال الاصلاح الإشهاد للعارض باصلاح مقاله الافتتاحي و ذلك بذكر المدعى عليه السيد محمد (م.) الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء و الحكم تبعا لذلك ووفق طلبات العارض المسطرة في مقاله الافتتاحي و من حيث المذكرة الجوابية الحكم وفق ملتصقات العارض المضمنة بمقاله الافتتاحي و تحميل المدعى عليها الصائر. وبناءً على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 27/09/2022 جاء فيها من حيث المقال الإصلاحي ، انه الى حدود الساعة لم يتم اصلاح المقال وفق ما يفرضه القانون، و من حيث الموضوع أن المالكين القدماء لم يبرموا مع العارض او والده رحمه الله أي عقد يبين الشروط والضوابط ونوع النشاط المزاوول بل كان الأمر يتعلق بنشاط تجاري بصفة عامة ، وهذا ما يؤكد وصل الكراء الذي يحدد النشاط في (activité commerciale) □ أما بالنسبة لعقد الصدقة فهو لا يغير شيء على اعتبار أن الأصل هو عدم تقييد المكترى باى نشاط محدد والدليل على ذلك أن المكترى غير النشاط غير ما مرة، و من حيث التقادم أن الدعوى الحالية قد طالها التقادم وهو 15 سنة حيث أن العارض كان يمارس هذا النشاط منذ ما يزيد عن 15 سنة وبالضبط في فاتح يناير 2005 بعد ان غير نشاطه الأول هو محل تحديد الملابس (repasser de ligne) الى خدمات الهاتف الى النشاط الحالي ، وبالتالي فإن سكوت المالكين في حالة صحة ما يدعيه المالك

الجديد طيلة هذه المدة فهو موافقة ضمنية علما انه لا يوجد عقد محدد للنشاط ، ملتمسا شكلا عدم قبول الطلب و موضوعا برفض الطلب والقول بسقوط الدعوى للتقادم. وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 11/10/2022 جاء فيها أن تغيير النشاط التجاري المزاوول بالمحل التجاري موضوع النزاع من تحديد الملابس الى بيع مواد التنظيف ثابت من خلال محضري المعاينة المنجزين من طرف السيد المفوض القضائي الذي عاين أن المحل التجاري معد لبيع مواد التنظيف ، وأن المدعي عليه يعترف بكونه قام بتغيير النشاط التجاري المزاوول بالمحل التجاري المذكور دون الحصول على موافقة المكري ، و أن المقتضيات القانونية نظمت ممارسة الأنشطة التجارية بالمحلات التجارية ولا تجيز للمكترى ممارسة نشاط بالمحل المكترى مختلف عن النشاط الحقيقي والاصلي الذي يعترف المدعى عليه بممارسته بالمحل موضوع النزاع بواسطة وثائق رسمية لا يطعن فيها الا بالزور ، وان تغيير النشاط التجاري مرتبط بموافقة العارض و أن المدعى عليه قام بتغيير النشاط التجاري من تحديد الملابس الى بيع مواد التنظيف ضدا عن ارادة العارض و دون موافقته ، وأن النشاط الذي أصبح يمارسه المدعى عليه بالمحل التجاري المذكور دون موافقة العارض يعد نشاطا مختلفا وأن واقعة تغييره للنشاط التجاري المزاوول بالمحل التجاري موضوع النزاع من نشاط تحديد الملابس الى نشاط بيع مواد التنظيف ثابتة بمقتضى عقد الصدقة العدلي و محضري المعاينة مما يجعل المدعى عليه قد أخل بالتزاماته بتغييره للنشاط المزاوول بالمحل التجاري و يتعين معه الحكم بافراغه من المحل التجاري موضوع النزاع ، وأن موضوع نازلة الحال يتعلق بافراغ المحل التجاري بسبب تغيير النشاط التجاري المزاوول به ، و بالتالي فانه لا يخضع للتقادم لان القانون خول للعارض طلب الافراغ المحل التغيير النشاط المزاوول به ضدا عن ارادته وبدون موافقته ، ملتمسا الحكم وفق ملتزمات العارض المضمنة بمقاله الافتتاحي ومقاله الإصلاحي. وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه الطاعن مستندة على أن الحكم المستأنف جانب الصواب فيما قضى به فضلا على أن المحكمة قد خرقت القواعد القانونية لأن لها صلاحية إثارة تخلف الصفة تلقائيا لتعلقها بالنظام العام من غير إنذار الأطراف لتصحيح المسطرة و الإدلاء بالوثائق والمستندات وأن المستأنف تقدم بمقال رام الى المصادقة على الانذار بالإفراغ مستندا في الوثائق و محاضر المعاينات المنجزة في الموضوع و التي تبين أن المستأنف عليه قام بتغيير نشاطه التجاري الممارس بالمحل التجاري موضوع النزاع من غير الحصول على موافقته الكتابية من نشاط تجاري حصري في تحديد الملابس نشاط تجاري يتمثل في بيع مواد التنظيف وأنه وطبقا لمقتضيات المادة 26 من قانون 16.49 قام باشعار المستأنف عليه برغبته في وضع حد للعلاقة الكرائية للاخلال بما اتفقا عليه في استغلال المحل في تحديد الملابس وليت في بيع مواد التنظيف وأن المحل التجاري موضوع النزاع و الذي تصدق به السيد الطيبي (م.) للمستأنف عليه بواسطة عقد عدلي حدد النشاط التجاري المزاوول بالمحل المذكور وهو تحديد الملابس وليس بيع مواد التنظيف وأن عقد الصدقة هو ورقة رسمية و لا يمكن الطعن فيه الا بالزور ، وانه حدد النشاط المزاوول محل موضوع النزاع و هو تحديد الملابس و هذا ما وقف عليه السيد المفوض القضائي حسب محضري المعاينة المنجزين في الموضوع و اللذين يفيدا بأن المستأنف عليه يزاول بالمحل موضوع النزاع بيع مواد التنظيف بدل تحديد الملابس مما يؤكد أنه قد اخل بالتزاماته وخرق مقتضيات قانون رقم 16.49 و ذلك بتغييره للنشاط المزاوول بالمحل دون موجب شرعي ويتضح أنه تقدم بدعوى المصادقة على الانذار بالإفراغ في إطار قانوني سليم احتراماً لمقتضيات القانون رقم 16-49 بعدما انذر المستأنف عليه قصد وضع حد للعلاقة الكرائية و منحه الأجل القانوني المنصوص عليه في القانون المذكور و ذكر الأسباب الجديدة و المبررة لذلك و بذلك فان الحكم المطعون فيه بالاستئناف جاء غير مستندا على أي اساس قانوني سليم و ذلك لان بين في مقاله موضوع الدعوى و الوقائع و الوسائل المثارة بألفاظ تعبر تعبيراً كاملاً عن قصد صاحبها و تساعد على فهم موضوع الطلب و تمكين الطلب و تمكين المحكمة من استخلاص العناصر من استخلاص العناصر الضرورية للبت فيه ، و لما أصدرت حكمها القاضي بعدم قبول الطلب تكون قد خرقت أحكام قانون المسطرة المدنية و ق 16.49. و استنادا الى ذلك، فان المحكمة لم تجعل لحكمها أساسا ، ملتمسا قبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من من عدم قبول الطلب و بعد التصدي الحكم بقبول الدعوى والحكم وفق ملتزمات العارض المضمنة بمقاله الافتتاحي . أرفق المقال ب: نسخة حكم . وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليه بجلسة 10/04/2023 عرض فيها أن الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة التجارية وهو موضوع الاستئناف فانه جاء وفق قواعد العدالة والانصاف ووفقا للقانون ، كما جاء موقفا في تعديله وغير ناقص بحيث أجاب على جميع الدفعات المثارة بين الطرفين وبالتالي لم يجانب الصواب كما جاء في المقال الاستئنافي وللدرد على ما جاء في المقال الاستئنافي، فانه يؤكد من جديد ان المدعي انما حل محل المالك القديم "[أ.ل.]" وان المالكين القدماء لم يبرموا معه او والده رحمه الله أي عقد يبين الشروط والضوابط ونوع النشاط المزاوول بل كان الامر يتعلق بنشاط تجاري بصفة عامة ،

وهذا ما يؤكد وصول الكراء الذي يحدد النشاط في ( activité commerciale ) □ اما بالنسبة لعقد الصدقة فهو لا يغير شيء على اعتبار ان الأصل هو عدم تقييد المكثري بأي نشاط محدد والدليل على ذلك ان المكثري غير النشاط غير ما مرة ومن حيث التقادم فإن الدعوى الحالية قد طالها التقادم وهو 15 سنة حيث ان العارض كان يمارس هذا النشاط منذ ما يزيد عن 15 سنة وبالضبط في فاتح يناير 2005 بعد ان غير نشاطه الأول هو محل تحديد الملابس repasseur de ligne الى خدمات الهاتف الى النشاط الحالي وبالتالي فن سكوت المالكين في حالة صحة ما يدعيه المالك الجديد طيلة هذه المدة فهو موافقة ضمنية علما انه لا يوجد عقد محدد للنشاط ، ملتصقا عدم قبول الطلب شكلا وموضوعا برد الاستئناف والقول بتأييد الحكم الابتدائي . أرفق المذكرة ب: نسخة من اشهاد . وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من دفاع المستأنفة بجلسة 08/05/2023 عرض فيها أنه لا داعي لإعادة سرد ملخص الوقائع تفاديا للتكرار وتعطيل المسطرة خاصة وأن أوراق الملف تتضمن ما فيه الكفاية من المعطيات، ومن الافيد ينبغي التطرق مباشرة لبدء بعض الاستنتاجات القانونية والواقعية على ضوء ما استجد في النزاع خاصة بعد ادلاء المستأنف عليه بمذكرته الجوابية التي ضمنها عدة دفعات لا أساس لها من الصحة و تفتقر الى الدليل والبرهان وأن المحل التجاري موضوع النزاع معد لنشاط تجاري حصري تحديد الملابس وان المستأنف عليه قام بتغيير النشاط المذكور الى نشاط يتمثل في بيع مواد التنظيف وهذا يؤكد عقد الصدقة العدلي الذي يثبت أن والد المستأنف عليه تصدق عليه بالأصل التجاري للمحل المذكور والمعد لتحديد الملابس ويتبين أن المستأنف عليه قام بتغيير النشاط التجاري المزاول بالمحل موضوع النزاع من نشاط تحديد الملابس الى نشاط بيع مواد التنظيف بدون مبرر مشروع مخلا بالتزاماته و خارفا مقتضيات القانون رقم 49.16 وأن المستأنف عليه لم يستجب للإنذار الموجه له بإرجاع الحالة الى ما كانت عليه وبقي مصرا على مخالفته لمقتضى الفقرة 3 من المادة 8 من القانون رقم 49.16 وأنه قام بممارسة المسطرة المنصوص عليها في المادة 8 أعلاه و اثبت وجود تغيير النشاط التجاري لمحل النزاع من نشاط تحديد الملابس إلى نشاط بيع مواد التنظيف وأمام تطبيق العارض لمقتضيات المادة 8 من القانون المذكور مقابل إصرار المستأنف عليه على مخالفة قاعدة قانونية أمرة وتكون المحكمة قد أهملت العمل بالنص الواضح في التطبيق على النازلة وذهبت لقلب عبء الإثبات وأنه وأمام هذه الحقيقة تبقى مزاعم المستأنف عليه مجرد ادعاءات لا أساس لها من الصحة ، ملتصقا رد جميع دفعات المستأنف عليه والحكم وفق مقال العارض الاستئنافي . وبناء على إدراج الملف بجلسة 8-5-2023 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 05/06/2023. محكمة الاستئناف حيث تمسك الطاعن بمجانبة الحكم الصواب فيما قضى به في مواجهته لخرقه القواعد القانونية ولمخالفته لمقتضيات القانون 16/49. وحيث ان الثابت وخلافا لما تمسك به الطاعن وبالرجوع الى الملف الابتدائي يتبين انه اسس طلبه الرامي الى الافراغ على كون المستأنف عليه غير وجه استعمال المحل المكثري من تحديد الملابس الى بيع مواد التنظيف، وان المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه تبين لها عن صواب عدم وجود عقد كتابي يحدد نوع النشاط المتفق عليه بين الطرفين. وبالتالي وطالما ان المحل موضوع النزاع هو عبارة عن محل معد للتجارة وفقا لما هو ثابت من وصل الكراء الصادر عن شركة أ.ل. بصفتها المكثري السابقة للمحل وفي غياب ما يثبت الاتفاق على تخصيصه لنشاط معين دون الآخر الامر الذي يبقى معه للمكثري الحق في ممارسة أي نشاط تجاري بالمحل شريطة عدم الإضرار بالمحل او بالطرف المكثري . وحيث انه وبخصوص ما اثير بخصوص عقد الصدقة فهو مردود في غياب عقد كراء يثبت اتفاق الاطراف على تخصيص المحل لممارسة نشاط معين دون الآخر. وحيث انه ومن جهة ثانية فالمستأنف عليه كان يتواجد بالمحل منذ ما يزيد عن 15 سنة وكان يمارس به نفس النشاط الحالي وهو نفس النشاط الذي كان يمارس منذ ان كان الكراء مبرم مع المالكين السابقين الامر الذي يؤكد ان المحل موضوع الكراء كان يمارس فيه نفس النشاط وان المالك ظل ساكتا ولم يقدم أي احتجاج بخصوص النشاط المزاول بالمحل فضلا على انه سواء تعلق الامر بتحديد الملابس او بيع مواد التنظيف فكل الامرين يدخلان في اطار ممارسة نشاط تجاري بالمحل في غياب ما يثبت الاتفاق على تجديده او تخصيص المحل لنشاط معين دون الأمر الذي يبقى معه الحكم مصادفا للصواب فيما قضى به ويتعين معه التصريح برد الاستئناف وتأييده. وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر. لهذه الأسباب حكمت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا : في الشكل: قبول الاستئناف . في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر .