

**Bail commercial : la preuve du
changement de destination des
lieux incombe au bailleur qui ne
peut se fonder sur la seule
licence administrative
d'exploitation (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 58053	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5180
Date de décision 20241029	N° de dossier 2024/8219/3769	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Destination des lieux, Baux		Mots clés Rejet de la demande, Procès-verbal de constat, Preuve, Obligations du preneur, Licence administrative, Destination des lieux, Demande d'éviction, Changement d'activité, Cession de fonds de commerce, Bail commercial, Acte de vente	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'éviction pour changement d'activité commerciale, la cour d'appel de commerce examine la charge de la preuve du manquement du preneur. Le tribunal de commerce avait débouté le bailleur de sa demande.

Devant la cour, l'appelant soutenait que le preneur, cessionnaire du fonds de commerce, avait transformé sans autorisation le local de vente de repas légers en café, produisant à l'appui un certificat administratif et des constats d'huissier. La cour écarte ce moyen en relevant que l'acte de cession du fonds de commerce, ainsi que les propres constats d'huissier diligentés par le bailleur, décrivaient le local comme étant déjà exploité en tant que café.

Elle retient en outre que le certificat administratif relatif à la nature de la licence d'exploitation est inopérant pour prouver un changement d'activité contractuellement prohibé, en l'absence de clause limitative expresse dans le bail. Le manquement n'étant pas caractérisé, la cour confirme le jugement entrepris.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد حميد (ر.) بواسطة دفاعه ذ/ إبراهيم لغريسي بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 22/05/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 29/01/2024 تحت عدد 361 في الملف رقم 4045/8207/2023 القاضي :

في الشكل: بقبول الدعوى.

في الموضوع: برفضها وإبقاء الصائر على عاتق رافعها

في الشكل:

حيث أنه لا يوجد بالملف ما يفيد التبليغ و باعتبار أن الإستئناف قدم مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .
وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنف السيد حميد (ر.) تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 24/11/2023 يعرض فيه أن المستأنف عليه عمد إلى تغيير النشاط التجاري المزاول بالمحل المكترى من بيع المأكولات الخفيفة إلى مقهى إضافة إلى إحداث تغييرات بالمحل وتغيير مجرى قنوات الصرف الصحي بشكل يناسب النشاط المحدث، فوجه له المدعي إنذارا طبقا للمادة 22 من القانون المتعلق بكراء المحلات التجارية، كما انجز معاينة بواسطة مفوض قضائي بشأن تغيير النشاط والمعالم، ملتصا بالحكم بإفراغ المستأنف عليه من المحل التجاري الكائن بزقة الهري رقم 100 الخميسات هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه مع النفاذ المعجل وتحميله الصائر.

وأرفق المقال بصورة من تصميم هندسي ومحضري معاينة مؤرخان في 2022/11/14 و 2023/08/23 وطلب تبليغ إنذار مع تبليغه في 2023/08/23 وشهادة إدارية مؤرخة في 2023/10/31 وحكم عدد 2453

وبعد تخلو نائب المستأنف عليه عن الجواب رغم الإمهال أصدرت المحكمة الحكم المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف أنه يرجوع المحكمة لوثائق الملف وبالخصوص محضري المعاينة سيوضح ان المستأنف عليه كان يستغل المحل موضوع المطالبة بالإفراغ في المأكولات الخفيفة الى انه عمد الى احداث تغييرات بالمحل بشكل يناسب تغيير النشاط وهو ما اثبتته العارض من خلال الحجج المدلى بها خلال المرحلة الابتدائية وبالخصوص الكتاب الصادر عن السيد رئيس جماعة الخميسات الذي يؤكد من خلاله ان المستأنف عليه يتوفر على رخصة لبيع المأكولات الخفيفة وليس رخصة مقهى فضلا على أنه وجه للمستأنف عليه اندارا مانحا اياه اجل ثلاثة اشهر لتدبير اموره وفق ما تقتضيه المادة 22 من القانون 16 - 42 المتعلق بالكراء التجاري و ان المحكمة الابتدائية عندما قضت برفض الطلب من دون اعارة اي اهتمام لحججه التي تفيد ان المستأنف عليه عمد تغيير معالم المحل وكذا النشاط بل اكثر من ذلك فان هذا الاخير "اي" المستأنف عليه " لم يكلف نفسه حتى الجواب على مقاله و ان المحكمة الابتدائية عوض اللجوء الى تفعيل مقتضيات المادة 55 من قانون المسطرة المدنية للكشف على ما سبق توضيحه نصبت نفسها دفاعا عن المستأنف عليه واستبعدت جميع الحجج المدلى بها من دون تعليل ، لذلك يلتمس التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى وبعد

التصدي الحكم بإفراغ المستأنف عليه من المحل التجاري الكائن بزنقة لهري رقم : 100 الخميسات هو او من يقوم مقامه او بادنه لتغيير النشاط ومعالم المحل المكتري .

أدلى : نسخة حكم عدد

و بجلسة 08/10/2024 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية جاء فيها من حيث الشكل عدم قبول الإستئناف لكونه جاء مخالفا للمادة 32 من (ق.م.م) ، وذلك لعدم إبراز عنوان المستأنف مكتفيا بإدراج محل المخابرة ، وبالرجوع إلى المادة 159 من (ق.م.م) ينص في فقرته الأولى " يكون موطن كل شخص ذاتي هو محل سكناه ، ومركز عمله ومصالحه ، والفقرة الثانية توضح بشكل دقيق ما ذهب إليه الفقرة الأولى " وبما أن المستأنف جعل محل المخابرة بمكتب دفاعه دون أن تشير إلى محل سكناه ، تكون مخالفة للمادة أعلاه وكذلك للمادة 32 من (ق.م.م) والمادة الأخيرة تؤكد على الوجوبية ، مما يترتب عنه عدم قبول الإستئناف وهذا ما جاء في قرار صادر عن محكمة النقض ، بتاريخ 01 نونبر 2018 ، الصادر في الملف التجاري عدد 1489/3/2/2018 ، أعتبر فيه أن محل المخابرة بمكتب " دفاعه " لا يعتبر موطنا حقيقيا له فإنه يشكل مخالفة للمقطع الأخير 355 من (ق.م.م).

من حيث الموضوع: إن الحكم الابتدائي كان على صواب على ما ذهب إليه من تحليل مرتكزا على الأسس القانونية والتفسير الصحيح بالإضافة إلى ذلك ، أن المستأنف في جل مراحل القضية ، لم يبرز العلاقة بينه وبين العارض وأن المستأنف كان له علاقة كرائية مع السيدة زهرة (ت.) هذه الأخيرة كانت تستغل المحل التجاري موضوع المناقشة منذ تاريخ 10/03/2008 فضلا على ذلك و بتاريخ 14/09/2022 ، قام بشراء الأصل التجاري منها ، وبهذه الصفة يعفى أي العارض من شرط المدة إذ كان قد قدم مبلغا ماليا مقابل الحق في الكراء الفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون 16/49 ومنذ تاريخ شرائه الأصل التجاري للعقار موضوع المناقشة لم يقم بأي إصلاح أو تغيير في معالم العقار وأن ما أثاره المستأنف كان في فترة المكترية السيدة زهرة (ت.) ، الذي كان متقاعسا بالقيام بالمطلوب تجاه بائعة الأصل التجاري، في حين أنه إشتري الأصل التجاري وأن المشروع الحالي هو إمتداد للنشاط الذي كانت تمارسه المكترية السابقة وأنه سبق له أن نازع العارض على المحل عن طريق الشفعة و الذي صدر فيها حكما قضى برفض الطلب وتشير أن الوثائق المدلى بها هي محصورة زمنيا في فترة السيدة زهرة (ت.) ولا علاقة له بها ، لذلك يلتمس استبعادها مع تأييد الحكم الابتدائي فيما ذهب جملة وتفصيلا .

أدلى بصورة عقد شراء الأصل التجاري و نسخة من الحكم الابتدائي التجاري عدد: 2023/8207/450 و صورة شراء أصل تجاري - صورة لعقد كراء محل تجاري .

و بجلسة 22/10/2024 أدلى دفاع المستأنف بمذكرة تعقيب جاء فيها فيما يخص الدفع المتعلق بعدم قبول الاستئناف شكلا: إن القاعدة القانونية تقول لا بطلان بدون ضرر طبقا للفصل 49 من قانون المسطرة المدنية و أن تساؤل عن الضرر الذي لحق بالمستأنف عليه مادام أنه حاضر بمحضراته كما أنه يدلي بجميع دفعه و أنه من جهة أخرى فإن محل المخابرة يعتبر عنوانا في حد ذاته، لأن المستأنف حدد عنوان المخابرة بمكتب دفاعه الأستاذ الغريسي ابراهيم المحامي بهيئة الرباط والذي يعتبر بمثابة عنوان المستأنف وينتج عن ذلك أن كل تبليغ للمستأنف وقع لدفاع العارض بمثابة تبليغ لهذا الأخير خصوصا وأنه يعتبر من الجالية المغربية بدولة اسبانيا و إن ملتزم عدم القبول لا يمكن الدفع به إلا إذا كان هناك ضرر لمن أثاره وإنه مادام المقال الاستئنافي تتوفر فيه جميع البيانات المتعلقة بشكليات المقال الاستئنافي بما فيها الوقائع والمناقشة القانونية وكذا الملتزمات الختامية، فإن المقال الاستئنافي مقبول شكلا لنظاميته، مما يجعل هذا الدفع والعدم سيان.

فيما يخص الموضوع: إن ما أثاره المستأنف عليه من أنه تسلم المحل على حالته وانه لم يغير النشاط المزاول بالمحل إلى مقهى، فذلك لن يجديه في أي شيء مادام أنه خلف خاص وبالتالي فإنه يتحمل تبعات المحل القانونية. وحيث إن المحل التجاري كان مخصصا لبيع المأكولات الخفيفة منذ أن تم كرائه في المرة الأولى وهذا ما تؤكد صراحة الوثائق المدلى بها بالملف إلى أن تم تغيير النشاط المزاول في المحل من طرف المستأنف عليه بعد شراءه للأصل التجاري بتاريخ 2022/09/14 حيث حول المحل إلى مقهى وهو الأمر الذي لا يجوز له

الإقدام عليه إلا بموافقة المالك و أنه قام بإثبات هذا التغيير من خلال المعاينة المنجزة بتاريخ 2023/08/23 من طرف المفوض القضائي السيد حسن (ب.) مما يؤكد أن النشاط الجديد (مقهى) تم إحداثها بعد شرائه للأصل التجاري في سنة 2022 بعد أن قام بعدة تغييرات بالمحل التي أثبتتها المعاينة المنجزة من أجل استغلال المحل في مقهى. وهكذا يتضح أن المشروع الحالي (مقهى) ليس امتدادا للنشاط الذي كانت تمارسه المكترية السابقة كما يدعي الطرف المستأنف عليه الذي هو عبارة عن بيع المأكولات الخفيفة و إن المحل لم يكن أبدا في يوم من الأيام يمارس فيه النشاط التجاري كمقهى بل عبارة عن محل لبيع المأكولات الخفيفة فقط و إن ما يؤكد هذا الطرح هو الجواب الموجه من السيد رئيس جماعة الخميسات وهي وثيقة رسمية صادرة عن السلطات الإدارية المختصة التي تؤكد باللموس على أن المحل كان يتوفر على رخصة لبيع المأكولات الخفيفة فقط وليس رخصة لنشاط خاص بالمقهى بالإضافة إلى محضر معاينة منجزة من اللجنة مكونة من ممثلي المصالح الإدارية بجماعة الخميسات المؤرخ في 2023/08/30 الذي يؤكد بدوره إن المستأنف عليه يزال نشاطه التجاري كمقهى بدون ترخيص من المصالح المختصة من الجماعة، وأكثر من هذا فإن اللجنة المذكورة أذرتة بتسوية وضعيته الإدارية في أقرب الآجال مع إزالة التغييرات المحدثة و أن المحكمة الابتدائية لم ترى موجبا للرد على الوثائق المذكورة بالرغم من أنها تؤكد باللموس أن المستأنف عليه أقدم على تغيير النشاط بدون موافقته و إن تغيير النشاط يبقى موجبا من موجبات الإفرار بدون تعويض وهكذا فإن ما ذهب إليه الحكم الابتدائي يبقى مجانباً للصواب ، لذلك يلتزم الحكم وفق ملتزماته المسطرة في محرراته السابقة.

و أدلى: صورة لجواب رئيس جماعة الخميسات

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 22/10/2024 تخلف ذ/ لغريسي رغم التبليغ لجلسة يومه بكتابة الضبط و حضر ذ/ لغدير عن ذة/ القريشي و أدلى بمذكرة تعقيب فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 29/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف بأوجه الاستئناف المبسوطه اعلاه .

لكن حيث و الثابت من وثائق الملف ان المستأنف عليه يعتمر المحل موضوع الافرار من المستأنف على وجه الكراء وذلك بعد شرائه للأصل التجاري من مالكة السابقة المسماة زهرة (ت.) بتاريخ 20/09/2022 حسب العقد العدلي لشراء الاصل التجاري المدلى بصورة منه بالملف عدد 234 صحيفة 272 سجل الاملاك رقم 157 قسم التوثيق بالمحكمة الابتدائية بالخميسات و الذي يستفاد منه ان المحل عبارة عن مرآب مقهى مساحته 38 م² وهو الامر الذي يؤكد محضر المعاينة و اثبات حال المؤرخ في 14/11/2024 المنجز من قبل المفوض القضائي حميد (ا.) بناء على طلب المستأنف شخصيا و الذي اعطى وصفا دقيقا للمقهى و تحديد تجهيزاتها و آلياتها ونفس الامر أكده محضر المعاينة المؤرخ في 23/08/2023 المنجز ايضا من قبل نفس المفوض القضائي و أن تمسكه بالشهادة الصادرة عن رئيس جماعة الخميسات جوابا على شكايته المرفوعة الى هذا الاخير المؤرخة في 31/10/2023 لا يمكن ان تنهض حجة على تغيير النشاط في غياب وجود إتفاق بين الطرفين أو مع المكترية السابقة على استغلال المحل في بيع المأكولات الخفيفة دون غيره من الأنشطة خاصة و أن جميع الوثائق المشار اليها تفيد ان المحل معد كمقهى وبالتالي فإن السبب المتمسك به غير مفضل للقول بانتهاء عقد الكراء و افرار المكتري من المحل وهو ما ذهب اليه المحكمة مصدرة الحكم المستأنف و عن صواب ولم تكن في حاجة الى تفعيل مقتضيات المادة 55 من ق.م.م الامر الذي يستوجب رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علينا و حضوريا.

في الشكل : قبول الإستئناف

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