

**Bail commercial : l'autorisation
d'ajouter une activité
complémentaire suppose la
preuve par le preneur de sa
compatibilité avec les
caractéristiques et la sécurité de
l'immeuble (CA. com. Casablanca
2019)**

Identification			
Ref 71870	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1560
Date de décision 20190410	N° de dossier 2019/8225/756	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Destination des lieux, Baux		Mots clés Sécurité de l'immeuble, Preneur, Loi n° 49-16, Destination des lieux, Contrôle du juge, Conditions de l'adjonction, Compatibilité avec les caractéristiques de l'immeuble, Charge de la preuve, Bail commercial, Annulation du jugement, Adjonction d'une activité complémentaire	
Base légale Article(s) : 8 - 22 - 23 - 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 Article(s) : 230 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 20 - Dahir n° 1-02-252 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n° 12-01 relative aux laboratoires privés d'analyses de biologie médicale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement autorisant un preneur à adjoindre une activité complémentaire à celle prévue au bail, la cour d'appel de commerce examine l'étendue du contrôle judiciaire en la matière. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du preneur, exploitant une pharmacie, d'ajouter une activité de laboratoire d'analyses médicales, renvoyant aux autorités administratives le soin de vérifier la conformité des locaux. L'appelant soutenait que l'autorisation judiciaire était subordonnée à la vérification préalable de la compatibilité du nouvel usage avec les caractéristiques du local et la réglementation sectorielle applicable, notamment en termes de superficie. La cour retient, au visa de l'article 22 de la loi n° 49-16, que l'autorisation d'exercer une activité complémentaire impose au juge de contrôler que celle-ci n'est pas contraire à la destination, aux caractéristiques de l'immeuble et ne compromet pas sa sécurité. Elle relève que l'activité de laboratoire d'analyses est soumise à des normes réglementaires strictes, notamment une superficie minimale que le preneur n'établissait pas respecter. Dès lors, la cour considère que le premier juge ne pouvait déléguer ce contrôle aux autorités

administratives et devait s'assurer lui-même du respect des conditions légales avant d'accorder l'autorisation. En conséquence, la cour d'appel de commerce infirme le jugement entrepris et, statuant à nouveau, déclare la demande du preneur irrecevable.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد حسن (د.) بواسطة دفاعه بتاريخ 02/01/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 29/10/2018 تحت عدد 1061 ملف عدد 830/8101/2018 و القاضي بالإذن للمدعي حيلية (ع.) بممارسة النشاط الجديد داخل المحل المدعى فيه موضوع العقد الرابط بينه وبين المدعى عليه حسن (د.) و بتحميل هذا الأخير الصائر .

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

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد حيلية (ع.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرض فيه أنه يكتري من المدعى عليه محلا يستغله صيدلية بمركز للاميمونة وفق عقد كراء. وأنه أشعره برغبته في إضافة نشاط تكميلي متمثل في مختبر التحليلات البيولوجية الطبية وفق ما هو ثابت بمحضر تبليغ، وأن المدعى عليه أجاب بالرفض لاجله يلتمس المدعي الحكم بأحقية في توسيع نشاطه ليشمل مخترا للتحليلات البيولوجية الطبية بالمحل موضوع النازلة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل والبت في الصائر وفق القانون.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 21/05/2018 يعرض من خلالها أن المقال الافتتاحي معيب شكلا إذ ليس هناك تطابق بين عنوان المقال الافتتاحي وملتمس المدعي وفي ذلك اختلاف وكل من الطرفين يحكمه قانون يختلف عن الآخر. وأن مناط العقد الرابط بين الطرفين استغلال صيدلية وأن القانون الواجب التطبيق هو القانون رقم 16-49، لذلك يكون المدعي قد وجه دعواه إلى جهة غير مختصة قانونا وأن مقال المدعي جاء معيبا أيضا لعدم إدلائه بما يفيد المساحة التي يتوفر عليها المحل المكترى حتى يسعه إضافة مختبر للتحليلات البيولوجية وأن المحل المكترى لا تتوفر فيه الشروط التي يتطلبها فتح مختبر للتحليلات البيولوجية الطبية لأن مساحته لا تفوق 50 متر مربع وأن القضاء الاستعجالي يخرج عن اختصاصه البت في هذه الدعوى، وأن المدعى عليه يرفض رفضا كليا ادخال أي أعمال إضافية غير الصيدلية أو تحسينات على المحل المكترى أعمالا بنود العقد وتماشيا مع المادة 230 من ق ل ع، وأن أي اخلال بنود عقد الكراء يبقى من حق المدعى عليه مطالبته بالافراغ دون تعويض طبقا للمادة 22 من القانون 16-49 المتعلق بالكراء من أجله يلتمس المدعى عليه أساسا الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا، واحتياطيا الحكم بعدم الاختصاص النوعي واحتياطيا جدا برفض الدعوى.

و بعد تبادل الطرفين باقي المذكرات و استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد حسن (د.) و جاء في أسباب استئنافه أن الأمر المستأنف جانب الصواب فيما قضى به إضافة الى نقصان في التعليل وخرق مقتضيات المادة 50 من ق م م ، و أن الأمر المستأنف لم يجد له أساس في الواقع و لا القانون اذ شابهته عدة خروقات مسطرية وموضوعية ، ذلك أن العقد شريعة المتعاقدين طبقا للمادة 230 من ق ل ع و ورد بعقد الكراء الرابط بين المستأنف والمستأنف عليه أن هذا الأخير التزم باستغلال المحل المكترى كصيدلية لا غير وما عدا ذلك يكون بموافقة المكري كما التزم بعدم ادخال اية تحسينات إلا بموافقة صاحب الملاك ، وأنه بالرجوع الى الأمر المستأنف لما علل على ان عدم كفاية المساحة وهو امر متروك للجهات الادارية التي سوف تبسط رقابتها على هذه الامور والتي تبقى خارجة عن نطاق اختصاص قاضي المستعجلات المحدد بالمادة 22 المذكور قبله لكن وبالرجوع الى المادة 22 من القانون رقم 16.49 فإنه يمكن السماح للمكترى بممارسة نشاط او انشطة مكملة او مرتبطة بالنشاط الاصلي متى كانت هذه الأنشطة غير منافية لغرض وخصائص وموقع البناية وليس من شأنها التأثير على سلامتها وأن القضاء يبسط رقابته على جميع الشروط المنصوص عليها قانونا ، كما يبسط رقابته حتى على عمل الإدارة نفسها . وأنه بالرجوع الى المقال الافتتاحي للدعوى والوثائق المرفقة يتبين ان المقال معيب من الناحية الشكلية لعدم ادلاء المستأنف عليه بما يفيد المساحة التي يتوفر عليها المحل حتى تتأكد المحكمة من إيواء المحل المكترى لممارسة النشاط الصيدلي وكذا مختبر التحليلات الطبية وفتح مختبر مختبر التحليلات الطبية وفقا للمادة 4 و 6 من قرار وزير الصحة رقم 05-2008 الصادر بتاريخ 19/10/2005 .

وبالرجوع الى الظهير الشريف رقم 1.02.252 الصادر بتاريخ 03 اكتوبر 2002 بتنفيذ القانون رقم 12.01 المتعلق بالمختبرات الخاصة للتحاليل البيولوجية الطبية وخاصة المادة 20 منه الفصل الثالث المتعلق بالجمع بين الانشطة والتسيير والبنائي حيث تنص الفقرة الثالثة من المادة 20 المذكورة "... غير أن صياغة الصيديات المتوفرة فيهم الشروط المنصوص عليها في المادتين 4 و 5 اعلاه يمكن ان يؤذن لهم بصفة استثنائية داخل الجماعات غير الموجود ها مختبرات للتحاليل البيولوجية الطبية في فتح واستغلال مختبر للتحاليل البيولوجية الطبية ويجب ان يكون المختبر ملتصقا بالصيدلية " وأنه بالرجوع الى الامر موضوع الطعن بالاستئناف ، اشار المستأنف خلال المرحلة الابتدائية أن المساحة لا تكفي لمزاولة هذا المشروع وكذا الصيدلية لكون المحل المكترى يتوفر على مدخل واحد وبالتالي يخالف المادة 20 المذكورة أعلاه التي توجب أن يكون المختبر ملتصقا بالصيدلية وليس بداخله وان الامر المستأنف لم يكن تعليقه مستقيما في هذا الدفع مما يعرضه للإلغاء اما المادة 4 من القرار المذكور تنص على أنه " لا يمكن للمساحة الدنيا لمجموع محلات المختبر بما فيها الممرات ان تقل عن 70 مترا مربعا " كما أن المحل المكترى لا تفوق مساحته 50 متر مربع فكيف للمحكمة المصدرة للأمر المطعون فيه بالاستئناف ان تأذن للمستأنف عليه اضافة نشاط تكميلي يستوجب القانون مساحة لا تقل عن 70 متر مربع وللصيدلية 24 متر مربع اي مجموع المساحة 94 متر مربع وأن النشاط المأذون بممارسته من طرف المستأنف عليه ليس نشاطا مكملا للنشاط الاصلي بل هو مشروع اضافي نظرا لتكلفته ومداخله الباهضة و تحكمه ضوابط و قوانين مخالفة عن نشاط الصيدلي وأن المستأنف عبر خلال جميع مراحل التقاضي عن عدم موافقته لممارسة النشاط الاضافي الى النشاط الاصلي ، وأن ادخال تحسينات على المحل طبقا للمادة 6 من قرار وزير الصحة المذكور اعلاه يعتبر اخلافا ببنود عقد الكراء الذي يعتبر سببا موجبا للإفراغ دون تعويض طبقا للمادة 8 من قانون 16.49 وهديا على ذلك فالأمر المستأنف خالف مقتضيات الفقرة الاخيرة من المادة 22 من القانون 49.16 والتي تنص على انه لا يجوز للمكترى ممارسة نشاط بالمحل المكترى مختلف عما تم الاتفاق عليه في عقد الكراء إلا إذا وافق المكري كتابة على ذلك . وأن الأمر المستأنف قد اضر بالحقوق المنصوص عليها قانونا وخاصة المادة 8 في فقرتها الثالثة من القانون رقم 49.16 حيث تنص على أنه لا يلزم المكري بدفع اي تعويض للمكترى مقابل الافراغ إذا قام المكترى بتغيير نشاط اصله التجاري دون موافقة المالك .

وأنه لفتح مشروع مختبر للتحليلات الطبية يستلزم اجراء تغييرات على معالم المحل من باب مستقل ونوافذ وتقسيم المحل المكترى الى قسمين من شان ذلك أن يتم تشويه المحل المكترى وتغيير معالمه والذي يعتبر سببا موجبا للإفراغ وأنه إذا ما تم ادخال المعدات والتجهيزات التقنية لمحل الصيدلية سيؤدي الى احداث تغييرات جوهرية لمرافق زينته ، وأن عملية ربط شبكة الصرف الصحي والماء والكهرباء تتطلب الحفر وتغيير جذري المعالم المحل المذكور اعلاه مما سيلحق به اضرار مادية جسيمة بأركانه ومعالمه . وأنه بالرجوع الى عقد الكراء الرابط بين المستأنف والمستأنف عليه ضمن الشروط الخاصة بالزيادة بنسبة % 10 عن السومة الشهرية كل ثلاث

سنوات وأن المستأنف عليه لم يلتزم بتنفيذ بنود العقد بالزيادة 10% من السومة الكرائية كل ثلاث سنوات مما حدا بالمستأنف الى تقديم دعوى امام المحكمة الابتدائية بسوق ارباء الغرب من اجل تنفيذ الالتزام والزيادة في السومة الكرائية وجواب المستأنف عليه حول مطالبة المستأنف بتنفيذ التزامه وذلك بجعل السومة الكرائية في مبلغ 3500 درهم اكد المستأنف على أن مبلغ 2275 درهم سومة كرائية شهريا لمراب في قرية صغيرة عشوائية مبالغ فيه ومجحف وطالب بتخفيض السومة الكرائية الى مبلغ 1300 درهم وإذا سرنا سهوا مع ما جاء في مذكرة المستأنف عليه فإن هذا الاخير لا يرغب في تنفيذ التزاماته المضمنة بعقد الكراء فكيف إذن أن يلتزم بما جاءت به مقتضيات المادة 23 من القانون رق 16.49 اللهم إذا كان هناك تحايل وتضليل للعدالة و هكذا فإن الأمر المستأنف قد شابته عدة عيوب سواء منها الشكلية أو الموضوعية و لم يصادف الصواب فيما قضى به و أن حثياته غير منسجمة و مقتضيات المادة 50 من ق م م وباقي المواد المنصوص عليها في القانون 16.49 وكذا قرار وزير الصحة رقم 05-2005 ، لذلك يلتمس قبول المقال شكلا و إلغاء الأمر المستأنف وتصديا الحكم و أساسا بعدم قبول الدعوى شكلا واحتياطيا رفض الدعوى واحتياطيا جدا إجراء خبرة وتحميل المستأنف عليه الصائر . و أرفق بنسخة أمر عدد 1061 و ظرف التبليغ ونسخة من مقال يرمي الى تنفيذ الالتزام .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 27/03/2019 جاء فيها أن الأمر الاستعجالي المطعون فيه صادر عن جهة قضائية و معلل تعليلا سليما وكافيا و بالتالي يكون الاستئناف مرفوضا لعدم ارتكازه على أي أساس ، لذلك يلتمس رفض الاستئناف و تأييد الحكم الابتدائي و تحميل المستأنف الصائر .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 03/04/2019 جاء فيها أن عدم مناقشة الأسباب الواردة بالمقال الاستئنافي يعتبر اقرارا من المستأنف عليه بما جاء فيه من وقائع وحقائق ، لذلك يلتمس الحكم وفق ملتزماته الواردة بالمقال الاستئنافي .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها بجلسة 03/04/2019 ألقي به تعقيب نائب المستأنف المشار إليه أعلاه فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 10/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث استند المستأنف عليه في طلبه الى رغبته في توسيع نشاطه بالمحل المكروى ليشمل بالإضافة للصيدلية مختبرا للتحليلات البيولوجية الطبية.

وحيث يتبين بالرجوع لنص المادة 22 من القانون 49/16 التي تشير لإمكانية السماح للمكثري بممارسة نشاط أو أنشطة مكملة أو مرتبطة بالنشاط الأصلي أنها تشترط لذلك أن تكون هذه الأنشطة غير منافية لغرض وخصائص وموقع البناية وليس من شأنها التأثير على سلامتها .

وحيث يتبين بالاطلاع على قرار وزير الصحة عدد 05/2008 المتمسكه من الطاعن والمشار اليه في القرار الإداري المستدل به في المرحلة الابتدائية من طرف المستأنف عليه والصادر عن الأمين العام للحكومة ، أن فتح مختبر التحليلات الطبية يتطلب احترام مجموعة من المعايير منها ما جاء بخصوص الإنشاء في المادة 40 بالنسبة للمساحة الدنيا لمجموع محلات المختبر التي لا يمكن أن تقل عن 70 متر مربع ، وما جاء في المادة 5 و 6 من وجوب توفر المختبر على عدة محلات ويكون كل محل منفصلا عن الآخر ، و هو ما يقتضي إدلاء المدعى المستأنف عليه حاليا بما يثبت عدم منافاة النشاط المرغوب إضافته لخصائص البناية ، و أنه ليس من شأنه التأثير على سلامتها ، وأن الأمر المستأنف كان غير صائب لما استجاب للطلب رغم عدم إثبات ما ذكر، ولما اعتبر أمر عدم كفاية المساحة متروكا للجهات الإدارية رغم ما تنص عليه المادة 22 أعلاه من اشتراط أن تكون الأنشطة غير منافية لغرض وخصائص وموقع البناية وليس من شأنها التأثير على سلامتها مما يتعين معه إلغاؤه و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب .

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : بإلغاء الأمر المستأنف و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب مع تحميل المستأنف عليه الصائر .