

**Bail commercial : Le changement
d'activité sans l'accord écrit du
bailleur constitue une
contestatation sérieuse échappant
à la compétence du juge des
référéés**

Identification			
Ref 43457	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Marrakech	N° de décision 675
Date de décision 09/04/2025	N° de dossier 2025/8225/451	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Obligations du preneur, Loi 49-16, Juge des référés, Incompétence, Contestation sérieuse, Consentement du bailleur, Changement d'activité, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 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

Confirmant une ordonnance du Tribunal de commerce, la Cour d'appel de commerce juge que la demande d'un preneur visant à obtenir l'autorisation de changer l'activité commerciale exercée dans les lieux loués excède les pouvoirs du juge des référés. En application des dispositions de l'article 22 de la loi n° 49-16, la modification de l'activité est subordonnée à l'accord écrit du bailleur. L'absence d'un tel accord et le refus opposé par ce dernier caractérisent une contestation sérieuse qui ne saurait être tranchée par le juge de l'urgence. Une telle prétention, en ce qu'elle tend à modifier les obligations contractuelles et les centres de droit respectifs des parties, relève en effet de la seule compétence du juge du fond. Par conséquent, la demande d'autorisation judiciaire en référé doit être rejetée, la contestation privant le juge de sa compétence pour statuer.

Texte intégral

ملف رقم: 2025/8225/451

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2025/03/26

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل: حيث انه بمقتضى مقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 2025/03/17 استأنف السيد (عبد الرحمان م.) الامر الاستعجالي عدد 1217 الصادر عن السيدة نائبة رئيس Tribunal de commerce de Marrakech بتاريخ 2024/11/13 في الملف رقم 2024/8101/1211 القاضي برفض الطلب وتحميل المدعي الصائر.

حيث قدم الاستئناف بصفة نظامية فكان مقبولا شكلا.

في الموضوع: يستفاد من وثائق الملف ان المدعي السيد (عبد الرحمان م.) تقدم بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ 2024/10/30 يعرض فيه انه يكتري يد المدعى عليهم المحل التجاري رقم 358 الكائن ب (...). يستغله في مزاولة مهنة كهربائي السيارات حسب الثابت من الحكم عدد 1919 الصادر عن Tribunal de commerce de Marrakech في اطار الملف عدد 2019.8207.337 بتاريخ 2019.07.11 . وأنه بعث رسالة للمدعى عليهم يخبرهم فيها برغبته في تغيير النشاط الأصلي وممارسة نشاط آخر يتمثل في بيع مواد التغذية العامة، توصلوا به بتاريخ 2024.08.10 تفعيلا لمقتضيات المادة 22 من قانون 49.16. الا انهم رفضوا ذلك بحجة ان المحل التجاري متهاك ولا يتحمل اية إصلاحات يتطلبها النشاط الجديد. في حين ان النشاط الجديد لا يشكل أي خطر ولا يتطلب اية إصلاحات. ملتصقا بالأمر والحكم بأحقية في تغيير النشاط التجاري الأصلي ككهربائي السيارات والاذن له بممارسة نشاط بيع مواد التغذية العامة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل والصائر . وارفق المقال بصورة حكم وشهادة ورسالة إخبارية ومحضر وجواب.

وبعد حجز القضية للتأمل صدر الأمر المطعون فيه والمشار اليه أعلاه.

ملف رقم: 2025/8225/451

وقد استأنفه الطاعن السيد (عبد الرحمان م.) وبعد عرض موجز الوقائع ركز استئنافه في فساد التعليل وانعدام الأساس القانوني. إذ انه تقدم بطلبه نظرا للظروف الاقتصادية التي عرفها المغرب بسبب جائحة كورونا ومخلفاتها وتدني الأرباح وشدة المنافسة في المجال الذي كان يزاوله في المحل. ولان النشاط الذي يود ممارسته في المحل وهو بيع المواد الغذائية لا يضر بالمحل، بل على العكس من ذلك فان المحل التجاري سيتم تبليطه واصلاحه وتنظيفه، ولأن المسألة لا تتطلب اي هدم او اصلاح هيكلية او اي شيء من هذا القبيل. وانه مادام ان النشاط التجاري الذي يود ممارسته لا يشكل اي خطر أو ضرر على البناية والاعيار وغير مناف لغرض وخصائص وموقع البناية وليس من شأنه التأثير على سلامتها، بل على العكس من ذلك يزيدا جمالية ويحافظ عليها على خلاف النشاط الذي كان يمارس بالمحل التجاري وهو مهنة كهربائي السيارات، هذا النشاط الذي كان يخلف مجموعة من الروائح الكريهة والاساخ الناتجة عن تبديل قطع الغيار

وغير ذلك. وأنه مادام لم يسبق له ان حدد او اتفق مع المكري مورث المستأنف عليهم على نوع النشاط الواجب ممارسته في المحل، فإنه يبقى من حقه تغييره كلما دعت الضرورة الاقتصادية الى ذلك، مادام انه يؤدي واجبات الكراء بشكل مستمر ومنتظم، ومادام ان النشاط الجديد المراد ممارسة لا يؤثر على جمالية ونظافة المحل. لذلك فانه يلتمس الغاء الامر المستأنف والحكم من جديد وفق ما جاء في مقاله الاستعجالي. وأدلى بنسخة من الأمر المستأنف.

وادرجت القضية بجلسة 2025/03/26 حضر خلالها الأستاذ (المحمدي) عن نائب المستأنف. فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة 2025/04/09.

Cour d'appel de commerce

حيث إن الثابت من الرجوع الى مقتضيات المادة 22 من القانون 49.16 التي أسس عليها الطلب انها تنص في فقرتها الأخيرة على انه « لا يجوز للمكثري ممارسة نشاط بالمحل المكثري، مختلف عما تم الاتفاق عليه في عقد كراء، إلا إذا وافق المكثري كتابة على ذلك ». وبذلك فإنه لا مجال لتقديم الطلب طالما أنه يهدف إلى تعديل التزامات الطرفين، ويشكل مساسا بمراكزهما القانونية ومنازعة جدية تحول دون تدخل قاضي المستعجلات. وبذلك يكون الأمر المستأنف الذي قض برفض الطلب قد راعي المقتضيات القانونية الواجبة التطبيق ويتعين تأييده.

ملف رقم: 2025/8225/451

لهذه الأسباب

فإن Cour d'appel de commerce de Marrakech وهي تبت انتهائيا وعلنيا.

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الجوهر: بتأييد الأمر المستأنف وتحميل المستأنف الصائر

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيس

المستشار المقرر

كاتب الضبط

Version française de la décision

Vu le rapport du conseiller rapporteur, dont la lecture a été dispensée par le président, sans opposition des parties.

Et après convocation des parties à l'audience du 2025/03/26.

En application des dispositions de l'article 19 de la loi relative aux tribunaux de commerce et des articles

328 et suivants, et 429 du Code de procédure civile.

Après délibération conformément à la loi.

En la forme : Considérant qu'aux termes d'un appel enregistré et timbré le 2025/03/17, Monsieur Abd al-Rahman (M.) a interjeté appel de l'ordonnance de référé numéro 1217 rendue par Madame la vice-présidente du Tribunal de commerce de Marrakech le 2024/11/13 dans le dossier numéro 2024/8101/1211, ordonnance ayant rejeté la demande et condamné le demandeur aux dépens. Considérant que l'appel a été interjeté de manière régulière, il est donc recevable en la forme.

Au fond : Il ressort des pièces du dossier que le demandeur, Monsieur Abd al-Rahman (M.), a déposé une requête en référé, timbrée le 2024/10/30, exposant qu'il loue aux défendeurs le local commercial numéro 358 situé à (...), qu'il exploite en tant qu'électricien automobile, comme en atteste le jugement numéro 1919 rendu par le Tribunal de commerce de Marrakech dans le cadre du dossier numéro 2019.8207.337 en date du 2019.07.11. Qu'il a adressé une lettre aux défendeurs les informant de son souhait de changer d'activité principale et d'exercer une autre activité consistant en la vente de produits d'alimentation générale, lettre qu'ils ont reçue le 2024.08.10, en application des dispositions de l'article 22 de la loi 49.16. Cependant, ils ont refusé, arguant que le local commercial est vétuste et ne supporterait aucune des réparations qu'exigerait la nouvelle activité. Alors que la nouvelle activité ne présente aucun danger et n'exige aucune réparation. Il sollicite donc qu'il soit ordonné et jugé qu'il est en droit de modifier son activité commerciale principale d'électricien automobile et qu'il soit autorisé à exercer l'activité de vente de produits d'alimentation générale, avec exécution provisoire et condamnation aux dépens. Il a joint à sa requête une copie du jugement, un certificat, une lettre d'information et un procès-verbal et une réponse. Après que l'affaire a été mise en délibéré, l'ordonnance attaquée susmentionnée a été rendue.

Dossier n° : 2025/8225/451

Le requérant, Monsieur Abd al-Rahman (M.), a interjeté appel et, après un bref exposé des faits, a axé son appel sur le vice de motivation et l'absence de fondement juridique. Il fait valoir qu'il a présenté sa demande en raison de la situation économique que le Maroc a connue en raison de la pandémie de coronavirus et de ses conséquences, de la baisse des bénéfices et de la forte concurrence dans le domaine qu'il exerçait dans le local. Et parce que l'activité qu'il souhaite exercer dans le local, à savoir la vente de produits alimentaires, ne nuit pas au local, mais au contraire, le local commercial sera carrelé, réparé et nettoyé, et parce que la question ne nécessite aucune démolition ou réparation structurelle ou quoi que ce soit de ce genre. Et que, dès lors que l'activité commerciale qu'il souhaite exercer ne constitue aucun danger ou préjudice pour le bâtiment et les tiers et n'est pas contraire à la destination, aux caractéristiques et à la situation du bâtiment et n'est pas de nature à affecter sa sécurité, mais au contraire, elle l'embellit et le préserve, contrairement à l'activité qui était exercée dans le local commercial, à savoir la profession d'électricien automobile, cette activité qui laissait derrière elle un ensemble d'odeurs nauséabondes et de saletés résultant du remplacement de pièces de rechange, etc. Et que, dès lors qu'il n'a jamais été déterminé ou convenu avec le bailleur, auteur des intimés, du type d'activité devant être exercée dans le local, il reste en droit de la modifier chaque fois que la nécessité économique l'exige, dès lors qu'il s'acquitte de ses obligations locatives de manière continue et régulière, et dès lors que la nouvelle activité qu'il souhaite exercer n'affecte pas l'esthétique et la propreté du local. Par conséquent, il sollicite l'annulation de l'ordonnance attaquée et qu'il soit statué à nouveau conformément à ce qui est indiqué dans sa requête en référé. Il a produit une copie de l'ordonnance attaquée.

L'affaire a été inscrite à l'audience du 2025/03/26, au cours de laquelle Maître Al-Mohammadi a comparu pour le compte du représentant de l'appelant. Il a été décidé de mettre l'affaire en délibéré pour l'audience du 2025/04/09.

Cour d'appel de commerce

Considérant qu'il ressort de l'article 22 de la loi 49.16, sur lequel la demande est fondée, que son dernier

paragraphe dispose que « le locataire ne peut exercer dans le local loué une activité différente de celle qui a été convenue dans le contrat de bail, sauf si le bailleur y consent par écrit ». Par conséquent, il n'y a pas lieu de présenter la demande dès lors qu'elle vise à modifier les obligations des parties, et constitue une atteinte à leurs situations juridiques et une contestation sérieuse qui empêche l'intervention du juge des référés. Par conséquent, l'ordonnance attaquée qui a rejeté la demande a tenu compte des dispositions légales applicables et doit être confirmée.

Dossier n° : 2025/8225/451

PAR CES MOTIFS

La Cour d'appel de commerce de Marrakech, statuant publiquement et en dernier ressort.

En la forme : Reçoit l'appel.

Au fond : Confirme l'ordonnance attaquée et condamne l'appelant aux dépens.

Ainsi rendu et prononcé le jour, mois et an susdits par la même formation qui a participé aux débats.

Le président

Le conseiller rapporteur

Le greffier