

**Bail commercial : le silence du bailleur à une demande de changement d'activité vaut acceptation tacite à l'expiration du délai légal (CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 59507	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 6102
<b>Date de décision</b> 20241210	<b>N° de dossier</b> 2024/8225/3854	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Destination des lieux, Baux		<b>Mots clés</b> Silence du bailleur, Notification au bailleur, Loi 49-16, Destination des lieux, Délai de deux mois, Changement d'activité, Bail commercial, Autorisation judiciaire, Acceptation tacite, Absence de clause de destination	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance ayant rejeté une demande d'autorisation de changement d'activité commerciale, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'interprétation de l'article 22 de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux. Le tribunal de commerce avait débouté les héritiers du preneur de leur demande au motif que l'activité nouvelle n'était ni connexe ni complémentaire à l'activité d'origine. La cour retient un double fondement pour accueillir l'appel. Premièrement, elle juge que le silence gardé par le bailleur pendant plus de deux mois après la notification de la demande de changement d'activité vaut approbation implicite, conformément aux dispositions légales. Secondement, la cour relève que le contrat de bail initial ne contenait aucune clause spécifiant l'activité autorisée, ce qui dispensait le preneur de solliciter l'accord écrit du bailleur. L'ordonnance entreprise est par conséquent infirmée et le changement d'activité autorisé.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم مصطفى (ر.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 25/07/2024 يستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 463 بتاريخ 22/01/2024 في الملف عدد 7016/8101/2023 و القاضي في منطوقه : برفض الطلب مع إبقاء الصائر على رافعيه.

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعن بلغ بالحكم المستأنف، مما يكون معه المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبة صفة وأجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الأمر المطعون فيه أن مصطفى (ز.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 20/12/2023 يعرض فيه ان مورثهم كانت تربطه علاقة كرائية بالمدعى عليهم باعتبار المحل التجاري الذي يؤجرونه له و الكائن بالعنوان التالي جميلة 5 الزنقة 117الرقم 16 مكرر الدار البيضاء و ذلك بسومة كرائية قدرها 825 درهم شهريا، وان المرحوم عبد الحق (ز.) قبل و فاته بتاريخ 31/03/2021 تدهورت حالته الصحية بشكل كبير و الم به مرض لزمه الفراش لمدة كبيرة الشيء الذي جعله يغلق المحل التجاري المذكور بسبب عجزه عن العمل، و أن المحل بقى مغلقا و لازال لغاية يومه حتى بعد وفاته و انه رغم وفاته رحمه الله و استمرار إغلاق المحل فإنهم لزمين بأداء واجبات الكراء بحكم العلاقة الكرائية التي لازالت مستمرة بين الطرفين و ان النشاط الذي كان يشتغله المرحوم في المحل قيد حياته هو إصلاح آلات الخياطة و هو نشاط بعيد كل البعد من معرفة العارضين و لاعلاقة لهم به و ليس لهم أي دراية به الشيء الذي جعلهم عاجزين عن الاستمرار في ممارسته و في نفس الوقت ملزمين بأداء واجبات الكراء، و انهم يرغبون في تغيير النشاط ممارس خاصة ان المحل يشكل لهم مورد عيش و ملزمين بأداء الواجبات الكرائية الخاصة به و كذا التزاماتهم الضريبية و انهم يرغبون في استغلال المحل في نشاط تجاري جديد و بالضبط في بيع و شراء عقاير و غيرها و انه لا شك ان تغيير النشاط التجاري المستغل بالمحل و ما يرافقه من اجراءات إدارية لدى السلطة المحلية يتطلب بالضرورة الحصول على موافقة من مالكي الجدران، و ان مصطفى (ز.) و بإعتباره وكيل عن المكترين ورثة عبد الحق (ز.) حاول مع المدعى عليهم بشتى الوسائل الودية من اجل الإذن لهم بتغيير النشاط التجاري للمحل موضوع الدعوى الا انهم رفضوا ذلك رغمالانذار الموجه اليهم، لذلك يلتمسون الاذن لمصطفى (ز.) بإعتباره وكيل ورثة عبد الحق (ز.) بتغيير النشاط التجاري للمحل التجاري الذي كان يشتغله مورثهم المرحوم عبد الحق (ز.) و الكائن بالعنوان التالي الكائن بالعنوان التالي جميلة 5 الزنقة 117الرقم 16 مكرر الدار البيضاء من النشاط الذي كان يمارسه به وهو اصلاح الات الخياطة الى نشاط تجاري جديد وهو بيع و شراء العقاير وشمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليهم الصائر.

و عزز المقال بوصل كراء - عقد كراء - رخصة متعلقة بالمحل - رسم ارائة - وكالة عدلية - انذار - محضر تبليغ - محضر معاينة و استجواب - شهادة إدارية- طلب عرض عيني و إيداع- وصل إيداع.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليهم بمذكرة جوابية بجلسة 15/01/2024 جاء فيها ان الدعوى التي تقدم بها الفريق المدعى طالتها عيوب شكلية تتمثل في ايراد اسمقاصر ضمن المتقاضين بصفة شخصية و يتعلق الامر بالبنات المسماة بنات (ز.) المزدادة في 21ماي 2015 وهذا أمر مخالف لمقتضيات المادة الأولى من قانون المسطرة المدنية، و ان قدمت في مواجهة ورثة الهالك احمد (م.) دون تحديد أسماء

المدعي عليهم الشخصية والعائلية وغيرها من البيانات الالزامية خلافا لما يوجبه الفصل 32 من م ق م و انهم أعربوا غيرها مرة عن رفضهم القاطع تغيير النشاط التجاري المزاولة بالمحل موضوع النزاع ولا زالوا يتمسكون بقرارهم هذا مستنديين في ذلك الى مضامين القانون رقم 49.16 الذي لا يجيز للمكتري ممارسة نشاط تجاري بالمحل المكتري مختلف عن النشاط الذي كان ممارسا فيه الا بموافقة المالك، كما أن النشاط التجاري المطلوب في هذه الدعوى غير مكمل وغير مرتبط بالنشاط الاصلي الذي كان يمارسه مورثهم فيه بل يختلف عنه تمام الاختلاف على اعتبار أن النشاط الأصلي هو اصلاح الات الخياطة في حين ان النشاط المنشود هو بيع وشراء العقاقير وبالتالي يكون الطلب موضوع هذه الدعوى غير منسجم مع مقتضيات القانون لذلك يلتزمون الاشهاد لهمك بعدم قبول الدعوى شكلا و رفض الطلب موضوعا.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الأمر المشار إليه أعلاه و هو الامر المستأنف .

## أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الطلب الى الحكم بما هو مسطر أعلاه وأن الثابت قانونا من وثائق الملف إن النشاط الأصلي الممارس في المحل التجاري موضوع النزاع هو إصلاحات آلات الخياطة ، وان النشاط المطلوب ممارسته من طرف المدعين هو بيع العقاقير، وأن النشاط المطلوب تغييره ليس مكملا ولا مرتبطا بإصلاح الات الخياطة ، مما يجعل الطلب مخالفا لمقتضيات القانون رقم 49/16 في مادته وانه بالنظر إلى رفض الطرف المكتري النشاط المقترح فإن طلب المداعيين يبقى غير مؤسس و يتعين التصريح برفضه وأن الطرف المستأنف تقدم بدعوى يرمي من ورائها تغيير النشاط التجاري كان يمارسه الهالك قيد حياته من إصلاح الخياطة الى استعمال المحل المكتري في بيع العقاقير بعلّة أن ذوي الحقوق ليس لهم دراية بنشاط الخياطة و أنهم ملزمون لحد الآن ومنذ وفاة الهالك أداء واجبات الكراء راتب المترتبة عن المحل التجاري وأن ما تم الإغفال عنه في تعليل الأمر موضوع الطعن هو مناقشة الهدف الذي يرمي إليه الطرف الهدف هو عدم قراءة أصل عقد الكراء المحرر بتاريخ 2002/04/09 المبرم بين الهالكين رحمة الله عليهما و هما الهالك احمد (م.) بصفته مالك المحل موضوع النزاع والهالك عبد الحق (ز.) وتضمن عقد كراء عنوان المحل و الوجيبة الكرائية التي كانت محددة تاريخ ابرام العقد قدرها 600 درهم و اعتبار يوم 2002/04/01 هو بداية العقد دون تضمين العقد النشاط التجاري الذي سيمارسه المكتري بمعنى أن المحل التجاري المكتري يحق للمكتري ممارسة أي نشاط تجاري ، وعند ممارسته إصلاح الخياطة فرض عليه من طرف المصالح الإدارية بموافقة مالك المحل التجاري ، مما يفيد على أن تغيير النشاط التجاري تفرضه السبل المحلية التابعة للمحل وان رفض ورثة المكتري لطلب الطاعن في استعمال المحل التجاري لبيع العقاقير لا يستند على أساس نظرا أن العقد المبرم بين الهالكين المشار إليهما أعلاه لم يتضمن النشاط التجاري بمعنى يمكن له استعمال ب الظرف الزمني للاستغلال المحل حتى يستفيد منه المكتري ، لأنه لا يعقل تحمل الطاعن واجبات دون استغلاله و هذا يعتبر حيفا في حق ورثة الهالك المكتري الأصلي ، و في هذه الحالة يتدخل اء في حل النزاع لأن الأمر يتعلق بنشاط تجاري بناء على أن أصل العقد مفتوحا و يحق للمكتري العقد مفتوحا و يحق للمكتري استغلاله وفق ما يتطلبه قدرته عن على ذكر ذلك فإن الطاعن ورثة الهالك المكتري ليس لهم دراية في استغلال المحل موضوع النزاع لأن الهالك كانت له دراية في الصنعة و لا يمكن انتقال الصنعة بقوة القانون ، و على هذا الأساس فإن القضاء عليه التدخل والقول بالحكم بإلغاء الأمر المتخذ و الاذن للطاعن باستغلال المحل التجاري لبيع العقاقير بناء على أن أصل عقد الكراء المحرر بتاريخ 2002/04/09 و الذي لم يتضمن ما ط التجاري وما ورد بتعليل الأمر موضوع الطعن يتعارض مع إرادة المشرع مع إرادة المشرع المغربي حول أن العقد شريعة المتعاقدين و أن الطاعن أوضح بما فيه الكفاية حول أصل عقد الكراء زيادة على ذلك فإن المادة 22 من قانون رقم 49.16 أكدت للمكتري الحق في ممارسة نشاط تجاري بشرط توجيه طلبه للمكري و انه في حالة عدم الاستجابة للطلب فإنه يعتبر مو افقة على الطلب ضمنا بعد مرور 60 يوما من تاريخ توجيه الطلب وفي حالة الرفض يمكن للمكتري اللجوء الى رئيس المحكمة بصفته قاضيا للأمر المستعجلة لإذن له بممارسة النشاط أو الأنشطة الجديدة وما دام أن أصل الكراء مفتوح و لم يتضمن أي نشاط تجاري ففي هذه الحالة يتدخل القضاء لأنه لا يمكن للمكري التعسف في استعمال الحق وفق ما تم الإشارة إليه أعلاه مما يتعين إلغاء الأمر المتخذ و الأمر من جديد بالإذن للطاعن بممارسة بيع العقاقير بالمحل التجاري موضوع النزاع الكائن بالعنوان التالي : جميلة الزنقة 117 الرقم 16 مكرر الدار البيضاء ، اضافة الى ذلك فإن المادة 22 نصت على عدم جواب المكري خلال 60 يوما من تاريخ

تبليغ الإنذار يعتبر موافقة ضمنية على قبول الطلب الرامي الى تغيير النشاط لأنه لغاية يومه لم يتلقى الجواب بالرفض مصطفى طيه نسخة من طلب تبليغ الإنذار المحرر بتاريخ 2023/03/2 ، وان المفوض القض (ر.) الذي تكلف بتبليغ الإنذار أشار في الطلب الى العبارة التالية النسخة المبلغة للسادة ورثة أحمد (م.) بواسطة سميرة (م.) بصفتها احد الورثة حسب تصريحها لا توفر على البطاقة الوطنية عند التسليم ، سيدة قصيرة القامة ، بيضاء البشرة ، توقيع المستلم بتاريخ 10/03/2023 مما يفيد ان الاستجابة لمضمون الطلب ايجابية رغم أن عقد الكراء مفتوح حسب ما تم توضيحه اعلاه ، ملتصقا بقبول المقال الاستثنائي شكلا وموضوعا إلغاء الأمر المتخذ و الأمر من جديد بالإذن للطاعن بممارسة بيع العقاقير بالمحل التجاري موضوع النزاع الكائن بالعنوان التالي : جميلة 5 الزنقة 117 الرقم 16 مكرر الدار البيضاء بناء على ما ورد أعلاه وشمول القرار بالنفاذ المعجل وتحميل المستأنف عليه الصائر .

أرفق المقال ب: نسخة عادية من الأمر موضوع الطعن ونسخة من عقد الكراء وطلب تبليغ اندار غير قضائي موضوعه تغيير النشاط التجاري مبلغ لأحد الورثة .

و بناء على إدراج القضية بجلسة 26/11/2024 تخلف عنها المستأنف عليهم رغم التوصل فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 10/12/2024 .

## محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أسباب استئنافهم وفق ما سطر أعلاه.

وحيث صح ما تمسك به المستأنفون، ذلك أنه وتطبيقا لمقتضيات الفقرتين الثانية والثالثة من المادة 22 من قانون 16-49: "يجب على المكري إشعار المكثري بموقفه بخصوص هذا الطلب داخل أجل شهرين من تاريخ التوصل، وإلا اعتبر موافقا على الطلب، وفي حالة الرفض يمكن للمكثري اللجوء إلى رئيس المحكمة، بصفته قاضيا للأمر المستعجلة، للإذن له بممارسة النشاط أو الأنشطة الجديدة.

لا يجوز للمكثري ممارسة نشاط بالمحل المكثري، مختلف عما تم الاتفاق عليه في عقد كراء، إلا إذا وافق المكري كتابة على ذلك."، فقد وجه المستأنفون الى المستأنف عليهم رسالة لاشعارهم بانهم يرغبون في استغلال المحل في نشاط تجاري جديد و هو بيع و شراء عقاقير و غيرها ما يسمى بالفرنسية ( DROGUERIE ) توصلوا بها بتاريخ 10/3/2024 بواسطة سميرة (م.) بصفتها احد ورثة أحمد (م.) بقي بدون نتيجة رغم مرور اجل الشهرين من تاريخ التوصل مما يعتبر معه المستأنف عليهم موافقون على تغيير النشاط الذي كان ممارسا بالمحل التجاري هذا من جهة ، و من جهة أخرى فانه برجوع المحكمة الى عقد الكراء فانه لم يقع أي اتفاق بمقتضاه على نوع النشاط الذي سيمارس به و بالتالي فانه لا يحتاج الى الموافقة الكتابية المشار اليها بالفقرة الأخيرة من المادة المذكورة ، مما يتعين على أساسه الغاء الامر المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب و الحكم من جديد للمستأنفين بالاذن لهم بممارسة بيع و شراء العقاقير بالمحل التجاري الكائن بالعنوان التالي : جميلة 5 الزنقة 117 الرقم 16 مكرر الدار البيضاء.

حيث يتعين تحميل المستأنف عليهم الصائر .

## لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و غيابيا .

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع: باعتباره و الغاء الامر المستأنف و الحكم من جديد بالاذن للطرف المستأنف بتغيير النشاط التجاري للمحل التجاري الكائن بالعنوان التالي : جميلة 5 الزنقة 117 الرقم 16 مكرر الدار البيضاء الى نشاط بيع و شراء العقاقير ، و تحميل الطرف المستأنف عليه الصائر .