

**Bail commercial : le silence
prolongé du bailleur face au
changement d'activité du
preneur vaut approbation tacite
de ce changement (CA. com.
Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 71600	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1265
Date de décision 20190321	N° de dossier 2018/8206/5752	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Destination des lieux, Baux		Mots clés Silence du bailleur, Rejet de la demande de résiliation, Obligations du preneur, Destination des lieux, Consentement implicite, Changement d'activité, Cession de droit au bail, Bail commercial, Approbation tacite du bailleur, Absence d'opposition	
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

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la portée du silence du bailleur face à un changement d'activité non autorisé par écrit par le preneur. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail, retenant le manquement du preneur à ses obligations contractuelles. L'appelant soutenait que l'inaction prolongée du bailleur, avisé de la cession du droit au bail, valait consentement implicite à la nouvelle situation, nonobstant l'exigence légale d'un accord écrit. La cour retient que si la loi subordonne en principe le changement d'activité à l'autorisation expresse du bailleur, l'inertie de ce dernier durant plusieurs années constitue une présomption de son acceptation tacite. Cette renonciation implicite à se prévaloir de la clause fait obstacle à ce que le bailleur puisse ultérieurement solliciter la résiliation du contrat sur ce fondement. Le jugement entrepris est par conséquent infirmé et la demande de résiliation du bail rejetée.

Texte intégral

حيث تمسكت الطاعنة بأن الحكم المطعون فيه لم يصادف الصواب فيما قضى به في مواجهتها لأنها لم تستغل هذا المحل إذ ظل مغلقا لأنه يحتاج الى الاصلاحات والترميم وأن ممارسة وسيط في التأمين النشاط الذي كان يمارس فيه سابقا يحتاج الى رخصة وهي غير مؤهلة لذلك وأنه لا ضرر للمستأنف عليه في تغيير وجه استعمال المحل.

وحيث إنه لئن كانت الفقرة الأخيرة من الفصل 22 من القانون 16-49 لم تشترط الضرر لتغيير النشاط بل اشترطت الإذن الكتابي للمكري وفق ما تمسك به المستأنف عليه فالثابت من وثائق الملف أن الطاعنة أشعرت المستأنف عليه بحوالة الحق بتاريخ 07/05/2011 وأصبحت العلاقة الكرائية قائمة بخصوص المحل بين طرفي الدعوى منذ ذلك التاريخ دون أن يشعرها خلال هذه المدة بالابقاء على نفس النشاط وإنما ظلت الطاعنة بالمحل منذ تبليغه بالحوالة 07/05/2011 الى غاية 10/01/2017 إذ قام بتوجيه إنذارا إليها لتغيير وجه الاستعمال وهي مدة لم يناع خلالها المستأنف عليه في النشاط الممارس بالمحل بل أقر بتواجدها بالمحل على الوجه الذي هي عليه مما يعد قرينة على إجازته وموافقته الضمنية على النشاط الممارس به، وأنه اعتبارا لما سبق يبقى ما تمسك به المستأنف عليه غير مؤسس ويتعين رده . و اعتبار استئناف الطاعنة والتصريح بالغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الجوهر: باعتباره و الغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر .