

Bail commercial : L'éviction sans indemnité pour changement d'activité suppose la preuve d'un accord contractuel sur la destination des lieux (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59969	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6422
Date de décision 20241224	N° de dossier 2024/8219/5472	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Destination des lieux, Baux		Mots clés Registre de commerce, Preuve de l'activité convenue, Obligations du preneur, Loi n° 49-16, Éviction sans indemnité, Destination des lieux, Confirmation du jugement, Changement d'activité, Bail commercial, Absence de contrat écrit	
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 se prononce sur les conditions de l'éviction sans indemnité en l'absence de contrat de bail écrit. Le tribunal de commerce avait écarté la demande du bailleur au motif qu'aucun document ne prouvait l'existence d'un accord sur la nature de l'activité.

L'appelant soutenait que l'activité déclarée au registre du commerce, corroborée par une attestation de l'ancien propriétaire, suffisait à caractériser l'activité contractuellement convenue. La cour retient que le bénéfice de l'article 8 de la loi n° 49-16, qui prive le preneur de son droit à indemnité en cas de changement d'activité sans l'accord du bailleur, est subordonné à la preuve d'un accord initial des parties sur une activité déterminée.

En l'absence de contrat de bail écrit ou de tout autre élément établissant une telle convention, la seule inscription au registre du commerce ne peut suffire à prouver le caractère fautif du changement d'activité. La cour relève en outre que l'activité exercée est conforme à l'environnement commercial local.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيدين عبد الرحيم (أ.) وعبد الكريم (ب.) بواسطة نائبيهما المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 13/09/2024 يستأنفان بمقتضاه الحكم رقم 11246 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/11/2022 في الملف عدد 7483/8219/2022 والذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع برفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعه.

الشكل:

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطرف الطاعن بالحكم المستأنف مما يكون معه الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن السيدين عبد الرحيم (أ.) وعبد الكريم (ب.) تقدموا بواسطة نائبيهما بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضا من خلاله أنه اشترى العقار ذي الرسم العقاري عدد 34076/س الكائن بدرب البلدية زاوية شارع يوسف بن تاشفين و25 زنقة أبو عنان مرس السلطان الدارالبيضاء بموجب العقد الرسمي المؤرخ في 2021/07/12، وأن العقار منسوب عليه المحل التجاري الكائن بالطابق السفلي زاوية شارع يوسف بن تاشفين و25 زنقة أبو عنان مرس الدار البيضاء والذي يكتريه المدعى عليها بسومة شهرية قدرها 400 درهم والذي يستغل في بيع المواد الكهربائية الاشهاد الصادر عن المالك السابق السيد يوسف (م.)، إلا أن المدعى عليه عمد على تغيير النشاط التجاري من محل لبيع المواد الكهربائية إلى محل لبيع الملابس الجاهزة كما هو ثابت من خلال محضر المعاينة، وأن الطرف المدعي عمد على توجيه انذار للمدعى عليه توصل به بتاريخ 2022/0/14 و بما أن تغيير النشاط سبب جدي للمطالبة بالإفراغ فإن الطرف المدعي يلتمس الحكم بالمصادقة على الانذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2022/04/14 و افراغه هو و من يقوم من المحل التجاري الكائن بدرب البلدية زاوية شارع يوسف بن تاشفين و 25 زنقة أبو عنان مرس السلطان الدار البيضاء مع النفاذ المعجل و الصائر. وأرفق الطلب بنسخة من شهادة الملكية، عقد شراء، أمر بإجراء معاينة. أصل الانذار ومحضر تبليغه وإشهاد.

وبعد استيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه استأنفه المستأنفان مستندان على الأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف:

حيث تمسك الطاعنان أن الحكم الابتدائي استند على حيثية واحدة وهي انه ليس هناك أي وثيقة او عقد يثبت وجود اتفاق على نوع النشاط المزاول وانه وردا على هذه حيثية فان المعارضان يدلبان بعقد الكراء الذي يربط المالك السابق مورث المستأنف عليها والذي تتضمن جميع وثائقه انه محل مخصص لبيع المواد الكهربائية كما تثبت الوثائق القانونية المصرح بها لدى مصلحة السجل التجاري والدليل على ذلك شهادة التسجيل و وثيقة التصريح بالنشاط التجاري لدى مصلحة السجل التجاري وان الوثائق المصرح بها مند سنة 1963 تتضمن ان المحل تجاري مخصص الكهربائية. Accessoire électrique. وان مورث المستأنف عليهم قد في الآونة الأخيرة تغيير النشاط الممارس كليا من بيع المواد الكهربائية الى محل لبيع الملابس الجاهزة و ما يعد استعمال لمحل في غير ما اعد له وهي

حقيقة ثماثياتها بالحجج وانه تم الادلاء بالوثائق الحاسمة التي تعود لستينات القرن الماضي والتي تؤكد على ان النشاط المتفق عليه ومقرر عقديا هو " بيع مواد "الكهرباء" وهي الحقيقة التي اكدها المالك السابق يوسف (م.) بمقتضى اشهاد كتابي محرر من طرفه وان تغيير النشاط جاء مباشرة بعد علم المستأنف عليها ان العارضان قد اشتريا العقار كليا على انه يعفي المكري من وأصبحا مالكان له من قانون الكراء التجاري رقم 49.16 التي تنص التعويض ويفرغ المكثري المادة 8 في حالة : " ادا قام المكثري بتغيير نشاط أصله التجاري دونموافقة المالك" وان المستأنف عليهم لم يحصلوا مسبقا على أي موافقة بتغيير النشاط من جهة كما انهم لم يبادروا الى ارجاع الحالة الى ما كانت عليه داخل اجل ثلاثة أشهر الممنوحة لهم، ملتمسون من حيث المقال الاستئنافي الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيا قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد وفق ملتمسات المقال الافتتاحي والمقال الإصلاحي وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

أرفق المقال ب: أصل النسخة عادية من الحكم المطعون فيه والوثائق المدلى بها لدى مصلحة السجل التجاري الخاصة بالمحل المطلوب افراغه وأصل مستخرج السجل التجاري الخاص بمورث المدعى عليه.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 03/12/2024 والذين أوضحوا أن الدعوى المرفوعة من قبل المستأنفين تعتبر غير مقبولة شكلا، وذلك للاعتبارات التالية: أنها مرفوعة في مواجهة السيد أزم (ب.)، وأن مورثهم يدعى عزم (ب.) وأن هذا الأخير، وكما هو ثابت من صورة شهادة الوفاة المرفقة طيه قد توفي بتاريخ: 07 مارس 2019. أي قبل رفع الدعوى الحالية ب 3 سنوات وأن الإنذار موضوع المصادقة عليه بالإفراغ بعلة تغيير النشاط المزعوم المؤرخ في: 05-04-2022 وبلغ بتاريخ: 14-04-2022 لشخص صرح للسيد المفوض القضائي أنه مستخدم لدى المعني بالأمر، وأنه رفض التوصل بالإنذار بدعوى أن الأمر لا يهيمه وأن مثل هذا التبليغ لا يعتد به من الناحية القانونية ، لأنه جاء مخالفا لمقتضيات الفصل 38 قانون المسطرة المدنية، الذي ينص صراحة على أنه يبلغ الاستدعاء بصفة صحيحة إلى نفسه أو في موطنه إلى أقاربه أو خدمه أو لكل شخص آخر يسكن معالعارضين ينفون نفيا قاطعا أن يكونوا قد توصلوا بأي إنذار من المستأنفين، كما يجهلونالذي رفض التوصل بالنيابة عنهم ، بدعوى أن الأمر لا يهيمه ، خصوصا وأن السيد المفوض القضائي لم يشر إلى هويته بشكل نافي للجهالة ، مما يكون معه و الحالة هذه، الإنذار غير مرتب لأي أثر قانوني لأنه بلغ إلى غير ذي صفة الشيء الذي فوت على العارضين حق الطعن في الإنذار موضوع دعوى المصادقة. – أن المحل التجاري موضوع النزاع ، لم يسبق أن تم تفويته من طرف العارضين، بل أبرم بشأنه عقدتسيير حر وأن من الثابت قانونا ، و حسب ما استقر عليه الاجتهاد القضائي في أعلى مراتبه، أن المسير الحر ليست له الصفة في التوصل بالإنذار ولا بالاستدعاء، لكونه لا يعتبر من خدم الشخص المعني بالتبليغ لانعدام علاقة التبعية بينهما ، هذا لو فرضنا أن الشخص الذي رفض التوصل بالإنذار هوالمسير الحر وأنه و تأسيسا على ما سبق توضيحه أعلاه، فإن محكمة الدرجة الأولى حينما أخذت بالإنذار المبلغ بتاريخ : 14-04-2022 ورتبت عليه الآثار القانونية وواجهت العارضين به ، بالرغم من أنهم لم يتوصلوا به، و لم يبدوا أوجه دفاعهم حول الاختلالات الشكلية التي شابته، فإنها تكون بذلك قد أخلت بقاعدة مسطرية جوهرية أضرت بالعارضين ومست بحق من حقوق الدفاع التي يخولها لهم القانونبما أن الإنذار موضوع دعوى المصادقة قد بلغ إلى غير ذي صفة، فإن هذه الدعوى تكون غيرمقبولة شكلا وأن العارضين يودون إثارة انتباه المحكمة على أن المستأنفين يتقاضيان بسوء نية مخالفين بذلك مقتضيات الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية، وأن ذلك يتضح من خلال مايليأن الحكم الابتدائي موضوع الطعن بالاستئناف ، صادر بتاريخ: 03-10-11-2022 ولم يتم الطعن فيه إلا بتاريخ: 1393-09-2024 أي حوالي سنتين بعد صدوره. وحيث أن ذلك لم يأت من فراغ، وإنما مرده لكون المستأنفين يعلمان علم اليقين ، بوفاة مورث العارضين منذ 07 مارس 2019 ، وبأن المحل خاضع للتسيير الحر و بأنهم لم يسبق لهم أن توصلوا منهما بأي إنذار ، غير أنهما يحاولان جهد الإمكان الحصول على حكم لفائدتهما عن طريق تعمدتهما تفويت الفرصة عليهم للدفاع عن مصالحهم، خصوصا وأنهم قبل أن يقتنوا العقار المتواجد به الأصل التجاري موضوع النزاع ، وهم يزاولون التجارة بجوار مورثهم و يعرفونه عزالمعرفة وأن ما يؤكد سوء نيتهما ، هو أنهما بادرا إلى رفع دعوى قضائية في مواجهة العارضين بتاريخ: 15-09-2023 من أجل إفراغهم من المحل موضوع النزاع مستنديين على سبب " الاحتياج الشخصي وليس على سبب تغيير النشاط موضوع الطعن الحالي ، فتح لها ملف19/9571/8232023 وأن المحكمة أمرت تمهيدا بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق للعارضين وأن السيد الخبير المعين أجرى الخبرة و حدد للعارضين قيمة التعويض في مبلغ: 448.000,00 درهم ، الشيء الذي اعتبره المستأنفان جد مغالى فيهبأنهما استغلا تصريح المحكمة بعدم قبول الطلب المقابل الذي تقدم به العارضين بموجب الحكم الصادر عن

المحكمة الابتدائية التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 23-10-2024 الملعدد: 2023/8219/9571 موضوعا باستئناف الحكم موضوع الطعن الحالي الصادر بتاريخ: 14-11-2022 بعلة أن العارضين قاموا بتغيير النشاط المزاوول بالأصل التجاري ، ظنا منهما أن ذلك سيجديهما نفعاً لحرمانهم من الاستفادة من التعويض المستحق لهم عن إفراغهم من الأصل التجاري موضوع النزاع المستغل من طرفهم منذ سنة 1963 وأنه يرجوع المحكمة إلى حيثيات الحكم المستأنف ، سوف تستشف منها على أن المحكمة الدرجة الأولى قد رفضت طلب المستأنفين الرامي إلى المصادقة على الإنذار بعلة : أنه ليس بالملف ما يثبت أنه تم الاتفاق مسبقاً بين المكري و المكترى على تحديد النشاط المزاوول في المحل التجاري من أجل ممارسة بيع المواد الكهربائية فقط وأن هذا التعليل ، يعتبر تعليلاً وجيهاً و ينسجم وروح القانون و خاصة الفقرة 3 من المادة 22 من القانون رقم 16.49 التي نصت على ما يلي: "... لا يجوز للمكترى ممارسة نشاط بالمحل المكترى، مختلف عما تم الاتفاق عليه في عقد الكراء، إلا إذا وافق المالك المكري كتابةً على ذلك". وأن ذلك معناه من الناحية القانونية أن الأصل ، هو جواز تغيير النشاط التجاري المزاوول في الأصل التجاري من طرف المكترى ، مادام أنه لم يتم الاتفاق مع المكري في عقد الكراء على تحديد النشاط المزاوول ، و الاستثناء هو توقف تغيير النشاط على الموافقة الكتابية للمكري على ذلك فيالحالة المعاكسة وأنه في نازلة الحال، مادام الطرف المستأنف لم يدل بأي عقد كراء مكتوب يفيد بشكل قطعي لا لبس فيه ، على أن المالك السابق للمحل اتفق مع مورث العارضين على تحديد النشاط المزاوول في بيع مواد الكهرباء دون سواها فإن طلبهما يبقى غير مستند على أساس قانوني سليم وأن الاشهاد المدلى به من طرف المستأنفين الصادر عن السيد يوسف (م.) لا يمكن بأي حال من الأحوال أن ينهض حجة ودليلاً على عدم أحقية العارضين في تغيير النشاط التجاري وذلك للأسباب التالية أن السيد يوسف (م.) يعتبر مجرد مالك آخرين للمحل موضوع النزاع، وعقد الكراء يعتبر من عقود الإدارة التي يشترط فيها المشرع توفر المالك على ثلاثة أرباع من الملك المشاع لتوفر الصفة وأن الإشهاد الصادر عن هذا الأخير لا يفيد رفضه لتغيير النشاط ، وإنما يشهد فيه بأن المحل موضوع النزاع كانت تمارس فيه تجارة بيع مواد الكهرباء، وشتان ما بين المفهومين وأنه وخلافاً لما زعمه المستأنفان في معرض مقالهما الاستئنافي من كون مورث العارضين قرر حسب زعمهما في الآونة الأخيرة بتغيير النشاط الممارس كلياً من بيع المواد الكهربائية إلى محل لبيع الملابس الجاهزة، وذلك بعد علمه بأنهما اشترى العقار كلياً و أصبحا مالكان له فهذا قول مردود و يكذبه واقع الحال، لأن المستأنفين لم يشتري العقار المتواجد به الأصل التجاري موضوع النزاع إلا بتاريخ : 12 يوليوز 2021 كما هو ثابت من عقد الشراء المدلى به رفقة المقال الاستئنافي، في حين أن مورث العارضين قد توفي بتاريخ: 07 مارس 2019 و بعد هذا التاريخ خضع الأصل التجاري موضوع النزاع للتسيير الحر في بيع الملابس الجاهزة ولتأكيد هذه الحقيقة يدلي العارضون للمحكمة بصورة لآخر وصل للكراء الصادر عن المالك السابق المسمى يوسف (م.) ، و الذي بالمناسبة هو نفس الشخص الصادر عنه الإشهاد المدلى به من طرف المستأنفين مكتوب بخط يده تمت الإشارة فيه إلى نوعية النشاط التجاري المزاوول بعبارة: PROFESIONEL BOUNTIRIE أي تجارة الملابس وأن ذلك يعتبر إقراراً صريحاً بأحقية العارضين بتغيير النشاط و بأن المالكين السابقين كانوا على علم بذلك و لم يسبق لهم أن نازعوا في ذلك ، بل على العكس من ذلك كانوا يشيرون في الوصل إلى نوعية النشاط " تجارة الملابس الجاهزة مما تبقى معه و الحالة هذه جميع الدفوع المثارة من طرف المستأنفين عديمة الأساس القانوني الواقعي السليم ، ملتصون أساساً بالتصريح بعد قبول الدعوى شكلاً واحتياطياً موضوعاً تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب وتحمل المستأنفين الصائر.

أرفقت ب: صورة من شهادة الوفاة وصورة من تقرير خبرة وصورة من حكم ابتدائي وصورة من وصل كراء + صورة من عقد تسيير حر.

وبناء على المذكرة التوضيحية مرفقة المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبهما بجلسة 03/12/2024 والذي أوضح أنه وتأكيداً لتلك المبررات فإننا ندلي بما يفيد ان النشاط المتفق عليه والممارس في العين المكراة هو بيع المواد الكهربائية بدليل شهادة تسجيل الصادرة لدى مصلحة السجل التجاري والمؤسسة و المستمدة على النشاط الممارس وهي الوثيقة التي أقر من خلالها مورث المستأنف عليهم نوع النشاط الممارس وكذا تصريح المدلى به رفقته شهادة تسجيل صادرة عن مصلحة السجل التجاري مع تصريح كما ان المالك السابق أكد واقعة النشاط المتفق عليه و الممارس هو بيع المواد الكهربائية حسب اشهاد المدلى به ابتدائياً وأنه تأكيداً لذلك ندلي بمستخرج السجل التجاري للمستأنف عليه والذي يبين نوع النشاط المصرح المتفق عليه وهو بيع المواد الكهربائية وأن المستأنف عليه استغل الفترة التي انتقلت فيها ملكية العقار للطاعنان وذلك بقيامه بتغيير نشاط الممارس بأصل التجاري من بيع المواد الكهربائية الى بيع

الملايس خلال مسطرة نقل الملكية (تسجيل وتحفيظ) وان العارضان بعد ان ادليا بما يناقض ما تبنيه القضاء الابتدائي فان عبى اثبات عكس ذلك يبقى على عاتق المستأنف عليهم و هم الملزمين بان يدلوا بما يفيد الموافقة الصريحة للطاعناوا سلفهم بتغيير نشاط بتالي فما ذهب اليه الحكم الابتدائي غير مصادف للصواب ، ملتزمان الحكم وفق ما تضمنه المقال الاستئنافي .

أرفقت ب: نسخة من الارائة المستأنف عليهم وأصل شهادة تسجيل صادرة عن مصلحة السجل التجاري التي تفيد ان نشاط المتفق عليه ومستخرج السجل التجاري والوثائق المدلى بها من طرف المستأنف عليهم لدى مصلحة السجل التجاري

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبهم بجلسة 17/12/2024 والذي أوضح أن هؤلاء الأخيرين ، يؤكدون جميع الدفوعات القانونية والواقعية التي سبق لهم أن أثاروها في مذكرتهم الجوابية المدلى بها بجلسة 03-12-2024 و التي يمكن التسطير على أهمها فيما يلي: أن الأصل التجاري موضوع النزاع متواجد بالرقم 79 درب البلدية شارع يوسف ابن تاشفين درب السلطان، وأنه يرجوع المحكمة إلى محضر تبليغ الإنذار بتغيير النشاط المنجز من طرف المفوض القضائي السيد الحسين مفتاح ، سوف يتضح لها و بجلاء على أن الإنذار موضوع الدعوى الحالية لم يبلغ بالمحل الرقم 79 مما يكون معه الحالة هذه غير مرتب لأي أثر قانوني في مواجهة العارضين وأن الغاية وكما سبقت الإشارة إلى ذلك من إقدام المستأنفين على استئناف مقتضيات هذا الحكم الصادر بتاريخ 10-11-2022 في 13-09-2024 وإثارة هذا الدفع في هذه المرحلة، التهرب من أداء التعويض المستحق للعارضين و الذي حددته الخبرة المأمور بها في الملف التجاري عدد: 2023/8219/9571 في مبلغ 448.000,000 درهم وأن مقتضيات الفقرة 3 من المادة 22 من القانون رقم: 16.49 تجيز للعارضين تغيير النشاط المزاول بالأصل التجاري، مادام أنه لا يوجد أي اتفاق مع المكرين لهم الأصليين على إلزامهم فيمزاولة نشاط معين دون غيره وأنه خلافا لما زعمه المستأنفين في معرض مذكرتهما التوضيحية من كون مورث العارضين استغل الفترة التي انتقلت فيها ملكية العقار إليهما ، و قام بتغيير النشاط الممارس بالأصل التجاري من بيع المواد الكهربائية إلى بيع الملابس الجاهزة، فإن العارضين ينفون نفيًا قاطعا هذه المزاعم الكيدية، ويؤكدون على أن واقعة تغيير النشاط كانت قبل شرائهم للعقار المتواجد به الأصل التجاري، و الذي لم يتم إلا بتاريخ 28 يوليوز 2021 كما هو ثابت من صورة عقد البيع وأن ما يؤكد هذه الحقيقة أن مورث العارضين توفي بتاريخ: 07-03-2019 أي قبل شراء العارضين للعقار بحوالي سنتين و نصف تقريبا. كما أن الأصل التجاري كان خاضع للتسيير الحر في تجارة الملابس قبل لتاريخ شرائهم للعقار كما هو ثابت من عقد التسيير الحر المرفق طيه و المؤرخ في: 15-04-2021 وأن المالك المسمى يوسف (م.)، الذي أدلى المستأنفين بإشهاد صادر عنه موقع و مصحح الإمضاء بتاريخ: 17-03-2022 ، و الذي يستند عليه الطرف المستأنف في إثبات واقعة تغيير النشاط، يؤكد و بالملوس على أنه كان يعلم علم اليقين بهذه الواقعة ، ولم يسبق له أن نازع أو اعترض على ذلك، بل على العكس من ذلك قام بتجديد العقد مع العارضين بعد أن تم الاتفاق على رفع السومة الكرائية من مبلغ : 20000 درهم إلى مبلغ : 400,00 درهم ، وسلمهم إثر ذلك وصل كراء موقع و مصحح الإمضاء من طرفه أمام مصلحة تصحيح الإمضاءات درب غلف التابعة لمقاطعة المعاريف سجل تحت عدد 2822 ومؤرخ في: 05 مارس 2018 أي قبل شراء المستأنفين للعقار الذي لم يتم إلا بتاريخ: 28-07-2021 وأن الاعتراض عليها ، وحيث أن ذلك يعتبر قرينة قانونية قاطعة ، على علمه بواقعة تغيير النشاط وعدم إذ لو كان الأمر خلاف ذلك لما أقدم على تجديد العقد الشفوي مع العارضين، ولا أشار في وصولات الكراء اللاحقة على أن المحل المكروى تزاول فيه تجارة الملابس الجاهزة (BOUNETERIE) وذلكبخط يده ، ملتمسون رد جميع الدفوع المثارة لعدم جديتها ، و تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض طلبالمستأنفين لمصادفته الصواب.

أرفقت ب: صورة من عقد البيع وصورة من عقد تسيير حر وصورة من وصل الكراء وصور من وصولات كراء.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبهما بجلسة 17/12/2024 والذي أوضح أنه قد تم اصلاح اسم العائلي للمستأنف عليهم وتدارك الخطأ الوارد فيه بحيث ان ترجمتهكانت تحتل "أزم او عزم " وان الدفوع المثارة لأول مرة أمام محكمة الدرجة الثانية تعتبر دفوع جديدة لم تثر ابتدائيا وانه من جهة أخرى فالملاحظة الواردة بمحضر التبليغ هي ملاحظة سليمة وقانونية والتبليغ منتج لأثاره وبتالي فكان من الطبيعي ان يصرح انه لا علاقة له بالطاعنين لأنه هناك عقد تسيير حر لم يتم اخبار العارض به و تخلى من خلاله المكترين عن شغل العين المكراة لفائدة الغيروهوالعقد الذي تعمدوا ان لا يضمنوا فيه طبيعة النشاط الممارس وتبعا لذلك فسحوا المجال لمسيرالحران يغير النشاط وفق ما يراه مناسبا له وانه كان من المفروض على المستأنف عليهم ان يشغلوا العين

المكراة شخصيا دون ان يتركوها للغير اذ تارة يقول انه اشترى اصل تجاري وثارة هناك عقد تسيير حر لذات الأصل التجاري من أجل تضليل القضاء وان المستأنف عليهم سجل حضورهم ودافعوا على مصالحهم من خلال بسط دفوعهم وبالتاليل بطلان حيث لا ضرر وان هناك خبرة قضائية المدلى بها من طرف المستأنفين بحيث وقف من خلالها الخبير القضائي بان الرخصة استغلال المحل التجاري تشير بالحرف الى انه مخصص لبيع مواد الكهربائية وجميع الوثائق تؤكد ذلك في حين ان النشاط الممارس الان هو بيع الملابس و ان سبب ومبرر الافراغ وجيها خاصة ان الوثائق الإدارية والرخص القانونية تشير الى ان محل يستغل فيه بيع مواد الكهرباء وكذا الإقرار القضائي الذي جاء في تقرير الخبرة المدلى به من المستأنف عليهم وبالتالي فالحكم المطعون فيه غير جدير بالاعتبار خاصة و ان الأصل التجاري غير مستغل من طرف المكترين بصفة شخصية بعد ان منحوا هذا الأخير للغير مقابل واجب تسيير 15000.00 درهم و من ثم يتناسب معه القول وفق المقال الاستئنافي جملة وتفصيلا ، ملتزمان رد دفع المستأنف عليهم الحكم وفق ما تضمنه المقال الاستئنافي .

محكمة الاستئناف

حيث يعيب الطرف الطاعن على الحكم المستأنف مجانيته للصواب لما قضى برفض الطلب مؤسسا تعليله على حيثية واحدة مفادها أنه ليس هناك أي وثيقة أو اتفاق على تحديد النشاط.

وحيث إنه وخلافا لما تمسك به الطرف المستأنف فإن ما ذهب إليه الحكم المستأنف يبقى مؤسسا قانونا، ذلك أنه بالرجوع إلى مقتضيات المادة 8 من القانون 16-49 تنص على أنه لا يلزم المكري بأداء أي تعويض للمكترين مقابل الإفراغ إذا قام هذا الأخير بتغيير نشاطه التجاري دون موافقة المالك، فإن ذلك يقتصر على الحالة التي يكون فيها نوع النشاط التجاري متفقا عليه أثناء إبرام عقد الكراء. وطالما أنه ليس بالملف ما يفيد الاتفاق على تحديد النشاط المزوال بالمحل خاصة في غياب عقد كراء مكتوب فإن واقعة تغيير النشاط تبقى غير ثابتة بالملف.

وحيث إن تمسك الطرف الطاعن بما ضمن بالسجل التجاري بكون المحل كان مخصصا لممارسة نشاط بيع الأجهزة الكهربائية فإنه بالمقابل لم يثبت أنه وقت إبرام العقد كان هو نفس النشاط الممارس بالمحل، وأن الطرفان اتفقا على عدم تغييره، هذا من جهة. ومن جهة ثانية، فإنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة المدلى بها بالملف والمنجزة من طرف الخبير السيد المختار الربيعي فقد جاء في التقرير أن النشاط الممارس بالمحل (بيع الملابس الجاهزة للشباب) هو نفس النشاط الممارس بجميع المحلات المجاورة للمحل موضوع الدعوى، مما يبقى معه سبب الطعن غير مؤسس ويتعين رده.

وحيث يتعين تحميل الطرف الطاعن الصائر اعتبارا لما آل إليه الطعن.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف و المقال الإصلاحي .

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