

**Le preneur d'un bail commercial
est libre de modifier son activité
en l'absence de clause
contractuelle de spécialisation
expresse (CA. com. Casablanca
2023)**

Identification			
Ref 60690	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2446
Date de décision 20230406	N° de dossier 2022/8206/5040	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Destination des lieux, Baux		Mots clés Rejet de la demande, Preuve de l'obligation, Liberté du preneur, Destination des lieux, Demande d'éviction, Confirmation du jugement, Clause de spécialisation, Changement d'activité, Bail commercial, Absence de clause expresse	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualification du changement d'activité opéré par le preneur comme motif de résiliation du bail. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande du bailleur en validation de congé irrecevable pour un vice de forme de l'acte. La cour était saisie de la question de savoir si le passage d'une activité de vente de produits alimentaires à une activité de restauration rapide constituait une violation des obligations contractuelles du preneur. Elle retient qu'en l'absence de clause contractuelle spécifiant et limitant expressément l'usage des lieux loués, le preneur demeure libre d'y exercer l'activité de son choix et d'en changer. La cour constate que le bailleur ne rapporte pas la preuve d'une telle clause restrictive, les documents produits, notamment un acte de cession de fonds de commerce, n'étant pas de nature à établir un engagement du preneur à son égard sur la destination des lieux. Le changement d'activité ne saurait dès lors constituer un manquement justifiant l'éviction. Par substitution de motifs, la cour d'appel de commerce confirme en conséquence le jugement entrepris.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السادة ورثة فاطنة (ن.) بواسطة نائبيهم المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 26/09/2022 يستأنفون بمقتضاه الحكم رقم 7381 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 6/7/2022 في الملف عدد 4099/8219/2022 والذي قضى بعدم قبول الطلب شكلا وبتمويل رافعيه الصائر.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السادة ورثة فاطنة (ن.) تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 20/04/2022 عرضوا من خلاله أنهم يملكون المحل التجاري الواقع بـ [العنوان] بالدار البيضاء والذي يشغله المدعى عليه على وجه الكراء، وأن هذا الأخير عمد إلى تغيير النشاط الممارس بالعين المكتراة وأصبح يستغله في تقديم الوجبات الغذائية السريعة تحت تسمية "سناك ش." بدلا من بيع المواد الغذائية، وأنهم وبعد أن اثبتوا هاته الواقعة بمقتضى محضر المعاينة المنجز من قبل المفوض القضائي السيد خالد (ع.) بادروا إلى استصدار أمر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالبيضاء بتاريخ 01/12/2021 في الملف عدد 35142/8103/2021 أذن لهم بمقتضاه بتبليغ إنذار بالإفراغ بسبب تغيير المدعى عليه النشاط التجاري، وأن المدعى عليه توصل بالإنذار بواسطة نفس المفوض القضائي إلا انه امتنع عن إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، كما امتنع عن إفراغ المحل رغم انقضاء الأجل، لأجله فإنهم يلتمسون التصريح بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ بسبب تغيير النشاط المبلغ للمدعى عليه تنفيذاً للأمر الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالبيضاء بتاريخ 01/12/2021 في الملف عدد 35142/8103/2021 والحكم تبعا لذلك بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الذي يشغله الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير وبتمويل المدعى عليه الصائر وأرفقوا مقالهم بنسخة من عقد بيع أصل تجاري وبنسخة من الأمر الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالبيضاء وبنسخة من محضر معاينة وبرسالة إنذار .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبيه الأستاذ إبراهيم (ق.) والذي عرض من خلالها أنه خلافا لمزاعم المدعين فإنه لم يقد بتغيير النشاط التجاري الممارس والذي يعتبر المحل التجاري عبارة عن محلبة أو مقشدة بناء على قرار الإذن بممارسة النشاط التجاري أو الحرفي أو الصناعي عدد 13/2022 الصادر عن قسم الشؤون الاقتصادية والمالية بعمالة مقاطعات الفداء مرس السلطان، وأنه بالرجوع إلى محضر المعاينة يتبين من خلاله إلى كون النشاط الممارس متمثل في تقديم الوجبات الغذائية الخفيفة، وأن هذا النشاط الذي يعتبر نشاطا تكميليا يبقى في جميع الأحوال من باب تحسين وتطوير للنشاط التجاري الأصلي ولا يعد تغيرا له بالوصف القانوني الوارد بالمادة 8 من القانون رقم 49.16 وأن هذا النشاط التكميلي لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يضر بالبنية أو أن يؤثر على سلامة البناء أو الهدف منه الرفع من تحملاته في حالة رغب مالكي الجدران استرجاع المحل للاستعمال الشخصي، وأنه ورغم عدم تغييره للنشاط التجاري الممارس فقد سبق له أن حصل على إذن شفوي من طرف أحد المالكين على الشيع وهو المسمى محمد (س.) قصد ممارسة أي نشاط تجاري مناسب والذي تم تأكيده بالإشهاد الصادر عنه والمصادق عليه بتاريخ 20/03/2022 ، لأجله فإنه يلتمس الحكم برفض الطلب مع تحميل المدعين الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعين بواسطة نائبيهم والذين عرضوا من خلالها أن الثابت وإقرار المدعى عليه نفسه أن النشاط الذي كان ممارسا في المحل موضوع النزاع هو "محلبة" وأن استغلاله لاحقا لممارسة نشاط "سناك" دون إذنهم أو الحصول على موافقتهم يشكل سببا موجبا لفسخ العقد وإفراغه من العين المكتراة، وبالنسبة لدفع يكون أحد الورثة قد منحه الإذن بتغيير النشاط الممارس في المحل فإنه على حالته لا يسعفه في أي شيء على اعتبار أن الأمر يتعلق بمحل ملوك لجميعهم على الشياخ وأن أي قرار بشأنه لا يمكن أن ينفذ إلا إذا كان صادرا عن ثلاثة أرباع المالكين على الشياخ، وفي جميع الأحوال فإن السيد محمد (س.) الذي منح للمدعى عليه الإشهاد المحتج به قد تراجع عن هذا الإذن، لأجله فإنهم يلتمسون الحكم وفق كتاباتهم السابقة والحالية.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السادة ورثة فاطنة (ن.) وجاء في أسباب استئنافهم أنه من المعلوم أن الأحكام يجب أن تكون معللة بما له أصل ثابت بوثائق الملف، وأن ثبت في الدعوى في حدود طلبات الأطراف، بحيث لا يمكن للمحكمة أن تثير تلقائيا إلا المقتضيات القانونية التي لها مساس بالنظام العام وفي النازلة وبالغم من أن مقتضيات القانون رقم 49.16 ليست من النظام العام فإن المحكمة التجارية بالدار البيضاء اثار وبصفة تلقائية مقتضيات المادة 8 منه لتقضي بعدم قبول الطلب والحال أن المستأنف عليه لم يثر أبدا أي دفع في هذا الشأن، بل أكثر من ذلك أقر بتحقيق واقعة تغيير النشاط، وبالتالي فإنه لا يسعهم إلا أن يلتمسوا من المحكمة التصريح بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والتصريح تصديا بقبول الطلب شكلا وفي الموضوع بإفراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه من العين المكتراة، وفي جميع الأحوال وخلافا لما تضمنه تعليل الحكم المستأنف فإن الإنذار المبلغ للمستأنف عليه تضمن وبكل وضوح إنذاره بارجاع الحالة لما كانت عليه داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ توصله به، الشيء الذي يكون معه مستوف لجميع شروطه الشكلية وطالما ثبت وإقرار المستأنف عليه هو نفسه أنه لم يتول ارجاع الحالة إلى ما كانت عليه رغم انقضاء الأجل المنصوص عليه بالإنداز فإنه يبقى من المتعين التصريح بإفراغه من العين المكراة وفقا لملمساتهم المضمنة بمقالهم الافتتاحي للدعوى، ملتسمين قبول هذا الاستئناف شكلا، وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم تصديا بقبول الطلب شكلا وفي الموضوع التصريح بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ بسبب تغيير النشاط المبلغ للسيد إبراهيم (ب.) تنفيذا للأمر الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 1/12/2021 في الملف عدد 2021/8103/35142، والحكم تبعا لذلك بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من محل التجاري الذي يشغله بـ [العنوان] بالدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000,00 درهم عن كل يوم تأخير وتحميل المستأنف عليه الصائر، وأرفقوا المقال بنسخة عادية من الحكم المستأنف.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح أن المستأنفين يعيرون على الحكم الابتدائي كونه جانب الصواب حين قضى بعدم قبول الطلب وأنه لا يمكن اثار تلقائيا إلى المقتضيات القانونية التي لها مساس بالنظام العام وأنهم اشاروا إلى أن المحكمة التجارية قد سبق لها أن اثارت وبصفة تلقائية مقتضيات المادة 8 من قانون رقم 49.16 وقضت بعدم قبول الطلب رغم أن مالك الأصل التجاري لم يتقدم بهذا الدفع وأنه قد سبق له أن أقر بتحقيق واقعة تغيير النشاط التجاري، وأنه بناء على ذلك فقد التمسوا التصريح بإلغاء الحكم المطعون فيه والحكم من جديد بقبول الطلب والقول بإفراغ المكتري هو و كل من يقوم مقامه من العين المكراة، وأنه فعلا فإن المحكمة الابتدائية سبق لها أن اشارت بأنه من خلال استقرائها للإنذار بالإفراغ المستدل به من طرف مالكي الجدران تبين لها بأنه لا يتضمن مطالبة مالك الأصل التجاري بالتراجع عن ما أقدم عليه من تغيير للأصل التجاري وارجاع الحالة إلى ما كانت عليه وأنه أضاف بكون هذا الإنذار قد جاء معيبا من الناحية الشكلية لخرقه مقتضيات المادة 8 من قانون 49.16 وأنه بالتبعية يتعين الحكم بعدم قبول الطلب شكلا، وأنه فعلا فإن الإنذار المستدل به قد جاء معيبا من الناحية الشكلية في الوقت الذي لم يتم من خلاله مطالبة مالك الأصل التجاري بالتراجع عما أقدم عليه من تغيير للنشاط التجاري وبالتبعية مطالبة بارجاع الحالة إلى ما كانت عليه، وأنه إلى جانب ذلك لم يتم بتغيير النشاط التجاري الممارس والذي يعتبر المحل التجاري عبارة عن "محلبة" أو مقشدة بناء على قرار الإذن بممارسة النشاط التجاري أو الحرفي أو الصناعي عدد 2022/13 الصادر عن قسم الشؤون الاقتصادية والمالية بعمالة مقاطعات الفداء مرس السلطان، وأنه بالرجوع إلى محضر المعاينة المنجز والمدلى به خلال المرحلة الابتدائية تمت الإشارة من خلاله إلى كون النشاط الممارس متمثل في تقديم الوجبات الغذائية الخفيفة هذا النشاط الذي يعتبر نشاطا تكميليا يبقى في جميع الأحوال من باب التحسين و التطوير للنشاط التجاري الأصلي ولا يعد تغييرا له بالوصف القانوني الوارد بالمادة 8 من قانون 49.16 وأن هذا النشاط التكميلي الذي جاء من باب التحسين و التطوير للنشاط التجاري الأصلي لا يمكن له بأي حال من الأحوال أن يضر بالبنية أو أن يؤثر

على سلامة البناء او الهدف منه الرفع من تحملاته في حالة رغب مالكي الجدران استرجاع المحل للاستعمال الشخصي وانه الى جانب ذلك فان الفقرة الأخيرة من المادة 22 من القانون 49.16 اعتبرت بانه لا يجوز للمكترى ممارسة أي نشاط بالمحل المكترى مخالف عما تم الاتفاق عليه الا اذا وافق المكري كتابة على ذلك وأنه ورغم عدم تغييره للنشاط التجاري الممارس فقد سبق له ان حصل على اذن شفوي من طرف احد المالكين على الشيعاء وهو المسمى محمد (س). قصد ممارسة أي نشاط تجاري مناسب ، و الذي تم تأكيده بالاشهاد الصادر عنه المصادق عليه بتاريخ 20/03/2022 والمدلى به خلال المرحلة الابتدائية ، ملتصقا اسناد النظر شكلا وموضوعا بالحكم برد الاستئناف وتأييد الحكم المتخذ مع تحميل المستأنفين الصائر.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبيهم والذين أوضحوا أن المستأنف عليه دفع بأن الإذن بالإفراغ الذي توصل به معيب شكلا بالنظر الى انه لم يتم التنصيص فيه على طلبهم ارجاع الحالة لما كانت عليه، لينتهي الى القول بان المحكمة التجارية بالدار البيضاء صادفت الصواب فيما قضت به، لكن مثل هذا الدفع يصطدم بما هو مضمن بالانذار بالافراغ موضوع طلب المصادقة، ذلك انه نص وبكل وضوح على انهم ينذرونه بارجاع الحالة لما كانت عليه داخل اجل قدره 3 اشهر من تاريخ توصله بالانذار ومن ثمة يكون مستوف لجميع شروطه الشكلية والموضوعية، وسبق لهم ان اكدوا في كتاباتهم السابقة ان المستأنف عليه اقر بواقعة تغيير النشاط الممارس في العين المكرأة وان دفعهم هذا قد تأكد اكثر فاكثر من خلال المذكرة الجوابية المدلى بها من قبله والتي ضمنها انه فعلا تم تغيير النشاط التجاري وذلك بهدف تهمين قيمة الاصل التجاري الممارس في المحل المكري، وطالما ان المستأنف عليه لم يشعرهم بعزمه تغيير النشاط الممارس في المحل التجاري وطالما لم يحض طلبه بالموافقة الكتابية من جميع المالكين فان اصراره على الاستمرار في ممارسة النشاط الجديد رغم انذاره ورغم انقضاء اجل الثلاثة اشهر المنصوص عليها بالانذار يترتب عنه بدهة التصريح بالمصادقة على الانذار وافرأغه من العين المكرأة ، ملتصقين بالحكم وفق كتاباتهم السابقة والحالية.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 23/03/2023 فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 6/4/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أوجه استئنافهم تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن الإنداز موضوع النازلة المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 24/12/2021 مبني على سبب تغيير النشاط التجاري من بيع المواد الغذائية ومشتقات الحليب الى تقديم الوجبات الخفيفة .

وحيث إن القاعدة المقررة قانونا أنه إذا كان محل الكراء معدا للتجارة دون تخصيص ولم يحدد العقد كيفية استعماله حصرا ولا يتسم بأية سمة من السمات التي تجعله صالحا لاستعمال دون آخر حق للمكترى أن يمارس فيه ما يراه مناسباً وله أن يتحول من نشاط الى آخر دون أن يكون قد أدخل بأي مقتضى تشريعي، ولأنه ومن جهة فان الملف يبقى خاليا من وجود أي التزام من جانب المكترى على تخصيص النشاط التجاري الممارس في العين المؤجرة في "بيع المواد الغذائية" حتى يمكن القول بان هناك اخلافاً بأحد بنود العقد إذا ما غير المكترى النشاط المتفق عليه عقدياً وأن الإدلاء بقرار استئنافي أو بيع الأصل التجاري لا يمكن أن يقوموا قرينة على قيام الالتزام المذكور ، إذ أن القرار الاستئنافي المستدل به في المرحلة الابتدائية كان في إطار التعويض عن انتهاء الكراء وليس فيه ما يمكن القول بأن المحل مخصص بداية لنشاط بيع المواد الغذائية ، كما أن عقد بيع الأصل التجاري هو موقع بين المكترى وبائعي الأصل التجاري وليس فيه اشراك للطرف المكري والتزام المكترى اتجاهه بتخصيص المحل لنشاط بيع المواد الغذائية ، وبالتالي لا يمكن الاستناد الى ما جاء فيه للقول بالتخصيص، وأنه لهذه العلة وجب تأييد الحكم المستأنف ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث يتعين تحميل الطرف المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهايا و حضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفين الصائر.