

Bail commercial - Acquisition du fonds de commerce par adjudication - Notification d'expulsion antérieure - Absence de droit au bail de l'adjudicataire (Cour suprême 2009)

Identification			
Ref 19534	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 777
Date de décision 13/05/2009	N° de dossier 752/3/2/2007	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial	Mots clés مبدأ استمرارية عقد الكراء, Respect des formalités, Renvoi devant la cour d'appel, Principe de continuité du bail, Opposabilité des décisions, Nullité de la tierce-opposition, Notification d'expulsion, Inopposabilité, Formes de la cession, Expulsion du locataire, Exécution d'une décision de justice, Effets de l'adjudication, Effet relatif des jugements, Tierce opposition, Droits du locataire, Droits de l'acquéreur du fonds, Date de l'action en expulsion, Conditions de la cession, Code des obligations et des contrats, Cession du fonds de commerce, Cassation, Base légale, Bail commercial, Autorité de la chose jugée, Application du dahir de 1955, Adjudication judiciaire, Droits du bailleur, تنفيذ الأحكام القضائية، آثار البيع بالمزاد العلني، قانون الالتزامات والعقود، عبء التعليل، عدم القابلية للاحتجاج، شكلية التقويم، شروط التقويم، حقوق مشتري الأصل التجاري، حقوق المكتري، حجية القرارات القضائية، حجية تفويت الأصل، Vice de motivation، الأمر المقصي به، توجيه الإنذار بالإفراغ التجاري، تطبيق ظهير 24 ماي 1955، تاريخ رفع دعوى الإفراغ، بطلان عرض الغير الخارج عن الخصومة، انتقال عقد الكراء، النقض، الكراء التجاري، البيع بالمزاد العلني، الأساس القانوني، الأثر النسبي للأحكام، احترام الإجراءات الشكلية، إفراغ الإحالة على محكمة الاستئناف، المكتري، تعرض الغير الخارج عن الخصومة		
Base légale	Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية		

Résumé en français

L'arrêt rendu par la Cour suprême porte sur un litige relatif à une demande d'expulsion d'un locataire commercial fondée sur un changement d'usage du local ainsi que sur le besoin du bailleur de l'occuper à titre personnel. La demande a été formée sur le fondement du dahir du 24 mai 1955 régissant les baux commerciaux. L'instance a donné lieu à une décision d'expulsion confirmée en appel, avant qu'un tiers, acquéreur du fonds de commerce en vertu d'une adjudication judiciaire, ne forme une tierce-opposition contre cette décision. La cour d'appel a accueilli ce recours, considérant que l'assignation en expulsion avait été dirigée contre une personne ne disposant plus de la qualité de locataire à la date du litige.

La Cour suprême a censuré cette analyse en relevant que la cour d'appel avait omis de prendre en

compte la chronologie des faits. En effet, l'action en expulsion avait été engagée et jugée avant l'acquisition du fonds de commerce par le tiers intervenant, ce qui faisait obstacle à la reconnaissance d'une atteinte à ses droits. L'arrêt attaqué a ainsi été jugé dénué de base légale, la cour d'appel n'ayant pas vérifié si les conditions du recours de la tierce-opposition du tiers étranger à l'instance étaient réunies, notamment au regard des dispositions relatives à la transmission des contrats en matière de cession d'un fonds de commerce.

La Cour suprême a rappelé que l'adjudicataire ne pouvait se prévaloir de l'inopposabilité des décisions antérieures en l'absence de respect des règles de la cession du bail commercial, notamment celles prévues à l'article 195 du Code des obligations et des contrats en matière de cession de créance. En se fondant exclusivement sur le fait que le tiers avait acquis le fonds de commerce à une date postérieure à l'introduction de la demande d'expulsion sans examiner la continuité du contrat de bail et le respect des formalités de la cession, la cour d'appel a privé sa décision de base légale.

En conséquence, la Cour suprême a cassé et annulé l'arrêt attaqué et a renvoyé l'affaire devant la cour d'appel pour un nouvel examen, en lui enjoignant de se conformer aux principes dégagés.

Résumé en arabe

- لا يحق لمشتري الأصل التجاري بالمزاد العلني، أن يتعرض تعرض الغير خارج الخصومة على قرار استئنافي قضى بإفراغ مكتري المحل التجاري/ مالك الأصل التجاري، الصادر في وقت سابق عن عملية التفويت الجبri.
- لا يثبت الحق لمشتري الأصل التجاري بالمزاد العلني في المطالبة بالحق في الكراء، إن سبق للمكري أن أشعر المكتري بإفراغ قبل البيع الجبri.

Texte intégral

قرار عدد: 777، بتاريخ: 13/05/2009، ملف تجاري عدد: 752/3/2007 و بعد المداولة طبقا للقانون .حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطالبين تقديموا بمقال عرضوا فيه أن المطلوب رضوان لشهاش يكتري منهم المحل الكائن بعنوانه بسومة كرائية قدرها 1200 درهم شهريا بمقتضى عقد موقع في 17/3/1998 وأنهم وجهوا اليه انذارا في اطار ظهير 24/5/1955 توصل به بتاريخ 5 / 3 / 2002 من أجل افراغ المحل لقيامه بتغيير استعماله من لحام الى الحادة ولرغبتهم في استعماله لأغراضهم الشخصية ملتزمين تصحيح الاشعار المذكور وافراغ المدعى عليه منه ومن يقوم مقامه وبعد جواب هذا الأخير ودفعه بعدم ثبوت الاحتياج وسبق الفصل في الدعوى والتماس اجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق له عن الافراغ ، وأمر المحكمة باجراء الخبرة وعدم أداء المحكوم عليه لمصاريفها انتهت القضية بصدور حكم قضى بتصحيح الاشعار بالافراغ المبلغ للمكري رضوان لشهاش وافراغه من محل النزاع وعدم قبول الطلب المقابل استأنفه هذا الأخير وأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى القرار عدد 536 و تاريخ 20 / 4 / 2005 في الملف رقم 1344 / 4 تعرض عليه المطلوب اسماعيل بشري تعرض الغير الخارج عن الخصومة باعتباره مشتريا للأصل التجاري للمحل

موضوع الدعوى عن طريق المزاد العلنى، فأصدرت محكمة الاستئناف قرارا يقضى بقبول التعرض شكلا وفى الموضوع بالرجوع فى القرار المترض عليه، وبعد التصديق بالغاء الحكم الابتدائى والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى وهو القرار المطلوب نقضه . فى شأن الوسيلة الفريدة المتخذة من عدم الارتكاز على أساس قانوني سليم بدعوى ان القرار المطعون فيه قضى بالرجوع فى القرار الإستئنافى الصادر بتاريخ 20 / 4 / 2005 في الملف المدنى عدد 1344/04/4 بحجة أن الدعوى قدمت ضد غير ذى صفة لأن المعنى بالنزاع هو المترض اسماعيل بشرى الذى استمد صفتة بخصوص المحل الجاري على ملك الطالبين من البيع بالمزاد العلنى الذى تم بتاريخ 11/08/2004 في الملف التنفيذى عدد 477 / 03 / 05 ، وأن هذه الأسباب لا تبرر استمرار مفعول عقد الكرا إزاء المطلوب اسماعيل بشرى لأن شروط تعرض الغير الخارج عن الخصومة غير متوفرة في النازلة لأنه وقت تقديم دعوى الإفراج بتاريخ 5 / 02 لم يكن يتوفى على أي صفة . وأن المس بحقوق الغير غير قائم لأن المطلوب اسماعيل بشرى لم يفقد حيازة المحل ولم يكن حائزًا له منذ البداية وأن المكري كان هو لشهاب رضوان المحكوم بافراغه بموجب القرار المترض عليه والذي سبق له أن دفع بشراء المطلوب اسماعيل بشرى للمحل موضوع النزاع الذي يعتبر أجنبيا عن النازلة وأن الطالبين لا علم لهم بوجود شركة بين المكري رضوان لشهاب ورضوان الصفيري ولا بالنزاع الذي أدى إلى فسخ عقد الشركة ولا بالمسطرة التي بوشرت بشأن البيع بالمنادى العلنى وأنه لم يتم احترام مسطرة الحالة المنصوص عليها في الفصل 195 من قانون العقوبات، وأن استظهار المطلوب بمحضر المزاد العلنى غير كاف لإضفاء المشروعية على موقفه وأن المسطرة التي باشرها الطالبون كانت سليمة ووجهة ضد من له الصفة والقرار المطعون فيه لم يكن مرتكزا على أساس سليم ملتزمين نقضه. حيث أن محكمة الاستئناف مصدرة القرار المطعون فيه اعتبرت أن الإنذار وجه لغير ذى صفة (المكري الأصلي رضوان لشهاب) بعلة أن المطلوب اسماعيل بشرى اشتري الأصل التجارى عن طريق المزاد العلنى بتاريخ 5 / 8 / 2005 دون أن تأخذ بعين الاعتبار ما وقع التمسك به من طرف الطاعنين المالكين للمحل موضوع الدعوى من أن دعوى إفراج المكري الأصلي وتصور حكم بشأنها كان بتاريخ 5 / 3 / 2002 أي قبل شراء المطلوب اسماعيل بشرى، لم يجعل لما قبضت به من أساس وجاء قرارها غير مرتكز على أساس وعرضة للنقض . وحيث أن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين تقضيان إحالة الملف على نفس المحكمة لتبت فيه طبقا للقانون . لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى بنقض وابطال القرار المطعون فيه، وبإحالته القضية على نفس المحكمة لتبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل الطالبين الصائر .