

Bail commercial - Cession du droit au bail - L'action en justice du cessionnaire contre le bailleur peut valoir notification de la cession (Cass. com. 2016)

Identification			
Ref 53220	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 222/2
Date de décision 20160505	N° de dossier 2014/2/3/1417	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Cession et Sous Location, Baux		Mots clés Occupant sans droit ni titre, Notification au bailleur, Formes de la notification, Fonds de commerce, Expulsion, Défaut de base légale, Cession du droit au bail, Cassation, Bail commercial, Action en justice valant notification	
Base légale		Source	

Résumé en français

Encourt la cassation pour manque de base légale, l'arrêt qui prononce l'expulsion du cessionnaire d'un droit au bail au motif que la cession n'a pas été officiellement notifiée au bailleur en application de l'article 195 du Dahir des obligations et des contrats, sans rechercher si l'action en justice intentée par ce même cessionnaire contre le bailleur ne pouvait constituer une notification valable. En effet, dès lors que le législateur n'a pas prescrit de forme particulière pour une telle notification, il appartient aux juges du fond d'examiner si l'introduction de l'instance par le cessionnaire a porté la cession à la connaissance du bailleur.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2014103/25 في

الملف عدد 82321201315124 ، أن المدعي رشيد (ش.) تقدم بمقال أمام المحكمة الابتدائية بالخميسات يرمي الحكم على المدعى عليه العويشر (ب.) بارجاع عداي الماء والكهرباء للمحل الذي يكتريه الكائن (...). تحت طائلة غرامة تهديدية ، فتقدم المدعى عليه بمقال مقابل يرمي الى الحكم بافراغ المدعي من المحل المذكور باعتباره محتلا له بدون سند ، فقضت المحكمة بتاريخ 2011105104 بعدم قبول الطلب الأصلي وفي الطلب المقابل بعدم الاختصاص النوعي وحالة الملف على المحكمة التجارية بالرباط ، وبعد عرض الملف على هذه المحكمة أكد المدعى عليه مقاله المقابل الرامي الى الافراغ لعله أنه لم يتم اشعاره بشراء المدعي للاصل التجاري وفق مقتضيات الفصل 195 من ق.ل.ع وأن العلاقة الكرائية لازالت قائمة بينه وبين المسمى مولود (ع.) ، فقضت المحكمة التجارية برفض الطلب ، ألغته محكمة الاستئناف التجارية وقضت من جديد بافراغ المستأنف عليه رشيد (ش.) بموجب قرارها الغيابي رقم 4022 الصادر بتاريخ 2013107125 في الملف عدد 141201311576 . تعرض عليه رشيد (ش.) (الطاعن) فقضت محكمة الاستئناف برفض التعرض بموجب قرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن على القرار المطعون فيه في وسيلته الفريدة عدم ارتكازه على أساس ، ذلك أنه اشترى الاصل التجاري من مالكة السابق السيد محمد (ط.) بتاريخ 2010105114 الذي كان يكتري المحل موضوع الافراغ ، وأنه ظل يؤدي الواجبات الكرائية حسب الثابت من محاضر العرض العيني المدلى بها وان المطلوب في النقض كان على علم بنقل ملكية الاصل التجاري للطاعن مضمنها " أن المتعرض (الطاعن) لم يدل للمحكمة بما يفيد اعلام المكري بحوالة حق الكراء وتبليغها اياه تبليغا رسميا تنفيذا لمقتضيات الفصل 195 من ق.ل.ع ... " في حين أن الثابت من أوراق الملف كما كانت معروضة على قضاة الموضوع خاصة المقال الافتتاحي للدعوى أن الطاعن التمس فيه الحكم على المطلوب في النقض بارجاع عداي الماء والكهرباء للمحل الذي يكتريه ، وأنه لما كان المشرع لم يحدد طريقة معينة للتبليغ الرسمي للحوالة ولم يحدد لها اجلا معيناً ، فان محكمة الاستئناف لما ألغت الحكم الابتدائي وقضت بافراغ الطاعن لعدم اشعار المطلوب بشرائه للاصل التجاري دون ان تتحقق من ثبوت واقعة تبليغ حوالة الحق للمطلوب أثناء سريان الدعوى ومن خلال المقال الافتتاحي تكون قد بثت في الدعوى قبل ان يتبين لها وجه الحكم فجاء قرارها على هذا النحو ناقص التعليل في منزلة انعدامه مما يستوجب نقضه .

وحيث أن حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه ، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقاً للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر. كما قررت اثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط.