

**Bail commercial - Cession -
L'apport du droit au bail à une
société est inopposable au
bailleur qui ne l'a pas accepté
(Cass. com. 2011)**

Identification			
Ref 52224	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 493
Date de décision 20110331	N° de dossier 2010/2/3/206	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Cession et Sous Location, Baux		Mots clés Rejet, Refus de renouvellement, Qualité à agir, Pouvoir souverain d'appréciation, Opposabilité au bailleur, Irrecevabilité, Indemnité d'éviction, Droit au bail, Défaut de preuve, Congé, Cession de bail, Bail commercial, Apport en société, Acceptation du bailleur	
Base légale		Source	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, en l'absence de preuve d'une cession régulière du droit au bail à une société et de son acceptation par la bailleuse, déclare irrecevable la demande formée par cette société et considère le congé valablement adressé au preneur initial. La cour d'appel use de son pouvoir souverain d'appréciation en fixant le montant de l'indemnité d'éviction sur la base d'éléments concrets tels que la valeur locative, l'emplacement du local, la durée de la relation contractuelle et l'achalandage.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الطالبين محمد فريد (ب.) و(س. ف.) قدما بتاريخ 2007/3/22 مقالا الى المحكمة التجارية بالرباط عرضا فيه ان (س. ف.) تكتري من المطلوبة خديجة (ز.) المحل التجاري الكائن بعنوانها بسومة شهرية

قدرها 1100 درهم توصلها منها بإنذار بتاريخ 2006/2/8 في إطار ظهير 1955/5/24 موجه للسيد محمد فريد (ب.) شخصيا بسبب الاستعمال الشخصي، وان دعوى الصلح انتهت بالفشل ملتجئين ابطال قرار عدم التصالح لعدم إشارته للفصل 30 من ظهير 1955/5/24 وابطال الانذار الذي بلغ للمدعي الأول شخصيا دون (س. ف.) التي أصبحت تستغل المحل منذ 14 سنة خلفا له ولعدم جدية السبب، وأنها حرمت من استغلال المحل بعد صدور قرار عن المجلس البلدي لجماعة اكدال الرباط الذي قضى بإفراغ المحل، وتقدمت بعدة دعاوى للمطالبة بالإصلاح والتعويض. كما التمسنا اجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق لهما عن فقدان الأصل التجاري وحفظ حقهما، وبعد جواب المدعى عليها (المطلوبة) وتقديم طلب مضاد بإفراغ السيد محمد فريد (ب.) باعتباره المكتري الوحيد للمحل، واجراء خبرة بواسطة الخبير نجيب (أ.) الذي اقترح مبلغ 800.000 درهم تعويضا، أصدرت المحكمة التجارية حكما قضى بقبول الطلب المقدم من السيد محمد فريد (ب.) وعدم قبول الطلب المقدم من (س. ف.) وأداء المكريّة خديجة (ز.) لفائدة المكتري محمد فريد (ب.) مبلغ 100.000 درهم تعويضا مقابل افراغه لمحله النزاع وافراغه ومن يقوم مقامه ورفض الباقي استأنفه هذا الأخير أصليا والمطلوبة فرعا وأيدته محكمة الاستئناف التجارية مبدئيا تعليلا قانونيا سليما إذ أنه لم يجب على الوسائل المقدمة بمقال استئنافهما وأن المجلس الأعلى استقر في جل قراراته على أن الأحكام والقرارات يجب ان تكون معللة تعليلا كافيا وقانونيا وإلا كانت معرضة للنقض.

لكن، حيث ان الوسيلة لم تبين ماهية نقصان التعليل المنسوب للقرار المطعون فيه فتبقى بذلك غير مقبولة.

ويعيب عليه في الوسيلة الثانية عدم الارتكاز على أساس من حيث أنه لم يكن معللا تعليلا كافيا بخصوص عدم قبول الطلب المقدم من (س. ف.) ذلك انها عابت على الحكم الابتدائي ما قضى به من أن <> وهو تعليل يفتقد للمصداقية لأن الأصل التجاري المتنازع بشأنه قدم حصة في (س. ف.) التي تم نشرها (هكذا) وفق المادتين 81 و 105 من مدونة التجارة ولم يقع الطعن في الدمج المذكور بل أكثر من ذلك ظلت المطلوبة تتوصل بواجبات الكراء من الشركة بانتظام لمدة 14 سنة مما تكون معه قد سلمت به وأن الشركة دفعت بهذا أمام محكمة الاستئناف التجارية إلا انها لم تعره أي اهتمام.

كما انها عابا على الحكم الابتدائي ما قضى به من عدم الأخذ بدفوعهما المتمثلة في التزام المطلوبة بتنفيذ التزامها طبقا للفصل 638 من ق ل ع لحرمانهما من استغلال المحل التجاري منذ صدور قرار المجلس البلدي لجماعة اكدال الرياض القاضي بإفراغ المحلات بصفة مؤقتة من بينهما محل النزاع وكذا المبلغ المحكوم به كتعويض عن الافراغ، وأن المطلوبة كانت قد التزمت بواسطة ابنتها جميلة (ص.) بتاريخ 2001/12/3 بالقيام بالإصلاحات لإعادة العمارة الى حالتها الطبيعية وإرجاع أصحاب المحلات الدين تم إخلاءهم الى محلاتهم بنفس الشروط التعاقدية ورغم ذلك لم تنجز الإصلاحات رغم استمرار الطالبين في أداء الكراء مما اضطرهما الى تقديم عدة دعاوى من أجل المطالبة بالإصلاح والتعويض وتكبدا عدة مصاريف من أجل اثبات ان المحل لا يمكن استغلاله نظرا للحالة المزرية التي كان عليها وقيمة الأشغال وأنجزت خبرة بواسطة السيد محمد (م.) حددت قيمة تلك الإصلاحات في مبلغ 34.780 درهم ومبلغ 257.400 درهم عن الأرباح الضائعة وفقدان الزبائن. كما أن الخبير ادريس (ح.) حدد قيمة الأشغال في مبلغ 48.000 درهم، وأن الخبير المعين نجيب (أ.) ابتدائيا حدد التعويض عن فقدان الأصل التجاري في مبلغ 800.000 درهم الا أن المحكمة التجارية الابتدائية حددته في مبلغ 100.000 درهم فقط بعلّة >

لكن، حيث ان محكمة الاستئناف التجارية في غياب ما يفيد حلول (س. ف.) محل المكتري محمد فريد (ب.) في كراء المحل المتنازع بشأنه وقبول المكريّة ذلك أو وجود وصولات كرائية صادرة عنها لفائدة الشركة المذكورة عللت قرارها المطعون فيه <>، وبخصوص الإصلاحات <> واستبعدت عن صواب دفع الطاعن بشأن التزام المطلوبة المنصوص عليه في الفصل 638 من ق ل ع ل عدم صدوره عنها أو إقرارها إياه وعدم جدوى المطالبة بالإصلاح بعد التوصل بالإنذار بالإفراغ وبشأن التعويض فقد حددته استنادا الى معطيات الملف وبالنظر للسومة الكرائية والحق في الكراء وعنصر الزبائن والسمعة التجارية بصفة أساسية وموقعه ومدة العلاقة الكرائية إضافة الى سلطتها في التقدير وهي عناصر كافية لتبرير ما انتهت إليه فجاء قرارها على النحو المذكور مرتكزا على أساس ومعللا تعليلا كافيا وكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالبين الصائر.