

Bail commercial : la notification au créancier inscrit de l'action en résiliation du bail peut valablement intervenir en cours d'instance (Cass. com. 2016)

Identification			
Ref 53270	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 350/2
Date de décision 20160714	N° de dossier 2016/2/3/725	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés Résiliation du bail, Rejet du pourvoi, Obligation de notification, Notification en cours d'instance, Nantissement du fonds de commerce, Fonds de commerce, Défaut de paiement des loyers, Créancier inscrit, Bail commercial, Action en résiliation	
Base légale		Source	

Résumé en français

Aux termes de l'article 112 du Code de commerce, le bailleur qui poursuit la résiliation du bail de l'immeuble dans lequel est exploité un fonds de commerce grevé d'inscriptions doit notifier sa demande aux créanciers inscrits. Ce texte n'imposant aucun délai pour l'accomplissement de cette formalité, la notification peut valablement intervenir en cours d'instance, avant que la décision de résiliation ne soit rendue. Par conséquent, une cour d'appel retient à bon droit que le bailleur a satisfait à son obligation en notifiant son action au créancier nanti après l'introduction de l'instance mais avant le prononcé du jugement d'éviction.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء ان المطلوب امحمد

(ب.) قدم مقالا الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه ان المدعى عليها (ن. ب.) تكتري منه المحل المملوك له والكائن (...). بسومة كرائية شهرية قدرها 3300 درهم إلا أنها توقفت عن أداء واجبات الكراء منذ شهر يناير 2013، وانه وجه لها إنذارا بالأداء والإفراغ في إطار ظهير 1955/05/24 توصلت به بتاريخ 2013/09/16 ومنحها أجل 20 يوما للأداء لكنها لم تستجب لمقتضياته، ولم تتقدم بدعوى الصلح والتمس الحكم عليها بأدائها مبلغ 55000,00 درهم عن واجبات الكراء وأفراغها من المحل.

وتقدم الطالب بمقال التدخل الارادي عرض فيه انه دائن للمدعى عليها ويتوفر على رهن امتيازي على أصلها التجاري والتمس الحكم عليها بأداء الكراء ورفض طلب الافراغ.

وبعد تمام الاجراءات صدرت المحكمة التجارية حكما قضى برفض طلب التدخل الارادي، وبأداء المدعى عليها للمدعي مبلغ 49500 درهم عن واجبات كراء المدة من 2013/1/1 الى 2014/3/31 وبالمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ لها بتاريخ 2013/9/16 وبإفراغها من المحل الذي تكتريه.

استأنفه الطالب وبعد جواب المستأنف عليه قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلتين مجتمعتين: نقصان التعليل الذي يوازي انعدامه، وخرق مقتضيات المادة 112 من مدونة التجارة بدعوى أنه يتوفر على رهن على الأصل التجاري المملوك للمكترية (ن. ب.) لضمان أداء قرض استفادت منه، وأن المطلوب باعتباره مالكا للعقار المستغل فيه الأصل التجاري المرهون يتوجب عليه إشعاره عند إقامته لدعوى فسخ عقد الكراء وأنه لئن كان قد التزم بذلك الا أن إشعاره لم يتم الا بتاريخ 2014/06/10 أي بعد مباشرته لدعواه أمام المحكمة التجارية، وأنه بذلك لم يمنحه الفرصة لاستيفاء دينه وأخل بالتزامه القانوني المنصوص قرارها خارقا لمقتضيات المادة 112 من مدونة التجار وناقص التعليل .

لكن حيث إنه لئن كانت المادة 112 من مدونة التجارة تلزم المالك اذا أقام دعوى بفسخ كراء العقار الذي يستغل فيه أصل تجاري مثقل بتقييدات، تبليغ طلبه الى الدائنين المقيدين سابقا، في الموطن المختار المعين في تقييد كل منهم. فإنها لم تحدد أجلا لهذا التبليغ الذي يمكن تقديمه أثناء سريان الدعوى والى حين صدور حكم فيها بعد ثلاثين يوما على الأقل من تاريخ التبليغ.

وأن الثابت من وثائق الملف كما هي معروضة على قضاة الموضوع ان المطلوب لما أقام بتاريخ 2014/04/04 دعوى بفسخ عقد كراء العقار المستغل به الأصل التجاري المبرم مع المكترية (ن. ب.) المخلة بالتزامها، قام بإشعار الطالب باعتباره دائنا مرتتها لأصلها التجاري المثقل بالتقييد، بتقديمها وذلك بتاريخ 2014/06/10 وقبل صدور الحكم القاضي بإفراغها بتاريخ 2015/7/7.

وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت وعن صواب أن المطلوب قد التزم بما تنص عليه المادة 112 من مدونة التجارة المحتج بخرقها بتبليغ الطالب بدعوى فسخ عقد كراء المكترية مالكة الأصل التجاري المرهون، وعللت قرارها بما مضمنه <> وهي بذلك لم تخرق المقتضيات المحتج بها وعللت قرارها بما يكفي وكان ما بالوسيلتين على غير أساس ./.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر .