

Bail commercial : la sanction du défaut de notification de la cession du fonds de commerce est son inopposabilité au bailleur, et non la résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64874	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5242
Date de décision 20221124	N° de dossier 2022/8206/634	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Substitution de motifs, Notification au bailleur, Motifs de résiliation du bail, Loi n° 49-16, Liste limitative des motifs d'éviction, Inopposabilité de la cession, Droit de préemption du bailleur, Demande d'éviction, Défaut de notification, Cession du fonds de commerce, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur la sanction applicable à la cession d'un fonds de commerce réalisée sans notification régulière au bailleur. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'éviction du bailleur ainsi que la demande reconventionnelle en indemnisation du cessionnaire. Le bailleur soutenait en appel que la notification de la cession était irrégulière, faute de mentionner le prix, et ne pouvait faire courir le délai d'exercice de son droit de préemption, tandis que le cessionnaire sollicitait, par appel incident, une indemnité pour la perte du fonds. La cour retient que la notification de la cession, qui omettait de mentionner le prix de vente, ne permettait pas au bailleur d'exercer son droit de préemption et ne pouvait donc être considérée comme régulière au sens de l'article 25 de la loi 49-16. Toutefois, la cour rappelle que la seule sanction prévue par ce texte en cas de défaut de notification est l'inopposabilité de la cession au bailleur, et non l'éviction du cessionnaire. Elle relève que la cession sans l'accord du bailleur ne figure pas au nombre des motifs d'éviction sans indemnité limitativement énumérés par l'article 8 de la même loi. Dès lors, la demande d'indemnisation du cessionnaire est également écartée, l'inopposabilité de l'acte lui interdisant de se prévaloir d'une quelconque relation contractuelle avec le bailleur. Le jugement est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions, bien que par substitution de motifs.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ورثة مسعود (ع.) بواسطة دفاعهم بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 27/01/2022 ، يستأنفون بمقتضاه الحكم عدد 12140 الصادر بتاريخ 09/12/2021 في الملف عدد 9882/8219/2021 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء والقاضي بقبول الطلب الاصيل و المضاد شكلا و رفضهما موضوعا مع ابقاء الصائر على رافعه .

حيث تقدم مصطفى (ب.) بواسطة دفاعه باستئناف فرعي مؤدى عنه بتاريخ 10/03/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم المشار الى مراجعه اعلاه .

في الشكل :

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للطاعنين، واعتبارا لكون الاستئناف الاصيل والفرعي مستوف لكافة الشروط القانونية اجلا و صفة و اداء، مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المستأنف، أن المستأنفين ورثة مسعود (ع.) تقدموا بتاريخ 08/10/2021 بمقال للمحكمة التجارية الدار البيضاء، عرضوا فيه أن الطرف المدعي يمتلك المحل التجاري الكائن زنقة [العنوان] الدار البيضاء. و أن المدعى عليه الأول يعتمر منه على وجه الكراء بسومة كرائية قدرها 803 درهم، و أنه قام بتفويت الاصل التجاري للمدعى عليه الثاني السيد مصطفى (ب.) دون إشعار المكربين الورثة و دون موافقتهم و أن ذلك مخالف لمقتضيات المادة 25 و 26 من القانون 49-16، مما حدا بالمدعي على توجيه إنذار بالافراغ توصل به بتاريخ 05/07/2021 و لكن دون جدوى. لذلك يلتمس الطرف المدعي الحكم بالمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ للمدعى عليهم بتاريخ 05/07/2021 و بافراغ المدعى عليهم هم او من يقوم مقامهم او باذنهم من المحل التجاري الكائن شارع [العنوان] الدار البيضاء مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر. و أرفق الطلب بصورة من عقد بيع الاصل التجاري، إنذار مع محضر تبليغه.

وبناء على المذكرة التعقيبية مع مقال مضاد المدلى بها من طرف المدعى عليه الثاني عقب من خلالها أن المدعى عليه سبق له أن أشعر الطرف المدعي بتملك الأصل التجاري بناء على أمر صادر عن رئيس المحكمة بتاريخ 27/07/2021. كما أن المدعى عليه قام بشراء الأصل التجاري بمبلغ 170000 درهم و ليس هو المعني بسلوك مسطرة تبليغ التفويت. و إحتياطيا في الطلب المضاد: إلتمس الحكم له بتعويض قدره 200000 درهم نظرا للضرر الذي لحقه جراء فقدانه الاصل التجاري و الحكم له بمبلغ شراء الاصل التجاري الذي قدره 1700000 درهم يؤديه المدعون بالتضامن مع الصائر و الاكراه البدني. و أرفقت المذكرة بسخة من أمر و إنذار مع محضر تبليغه.

وبتاريخ 09/12/2021 ، صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعنون بكون محكمة الدرجة الأولى جانبت الصواب حين اعتبرتهم توصلوا بإشعار يفيد تملك الأصل التجاري بتاريخ

15/10/2021 وان حقهم قد سقط بمرور 30 يوما لكن برجوع المحكمة إلى وقائع النازلة والوثائق المدلى بها من طرف العارضين يتضح جليا ان محكمة الدرجة الأولى اختلط عليها الأمر ويتجلى ذلك من خلال الإنذار المراد المصادقة عليه والذي بلغ للمستأنف عليه بتاريخ 05/07/2021 وانه بعد مرور اجل 3 أشهر من تاريخ التبليغ تقدم العارضون بالدعوى الحالية بتاريخ 08/10/2021 وانه بتاريخ 15/10/2021 أثناء سريان الدعوى تم تبليغ السيدة نعيمة (ع.) بإشعار يفيد عرض مبلغ 2408,89 درهم المتعلقة بمبالغ الكراء، وهذا ما يؤكد منطوق الامر عدد 18137/1109/2021 الذي أدلت المستأنف عليها خلال المرحلة الابتدائية (هنا نفتح القوس لتتساءل عن محضر المفوض القضائي: سعيد (ح.) الذي يفيد بأنه اشعر السيدة نعيمة (ع.) بأن السيد مصطفى (ب.) اصبح مالكا للأصل التجاري بناء على الامر أعلاه، فهذا يعتبر تحريف لمنطوق الامر عدد 18137/1109/2021 هذا من جهة ومن جهة اخرى وحتى لو افترضنا مزاعم المستأنف عليها فان الاشعار المذكور لم يشر لا من قريب ولا من بعيد باطلاع السيدة نعيمة (ع.) على العقد الذي يفيد التملك فكيف يمكن لها أن تسلك مسطر حق الافضلية دون علم بالمبلغ المضمن بالعقد والأدهى من ذلك ان السيدة نعيمة (ع.): صرحت بمحضر المفوض القضائي بأنها لا علاقة لها بالسيد مصطفى (ب.) الذي تم تفويت الأصل التجاري إليه، كما أنها لم تبلغ بالنيابة عن باقي العارضين ولا تتوفر على اية وكالة صادرة عن باقي، العارضين والغريب في الأمر ان الحكم الابتدائي ساير المستأنف عليهم في مزاعمهم دون وجه حق فكيف يعقل ان يتم تبليغ إنذار بتاريخ 05/07/2021 وبعد مرور الأجل المضروب في الإنذار (ثلاثة أشهر) والتقدم بالدعوى الحالية بتاريخ 08/10/2021 ثم بعد ذلك يتم إشعار السيدة نعيمة (ع.) بتاريخ 15/10/2021 بمبالغ الكراء وليس بإشعار التملك ويتم الحكم برفض الطلب بعلّة ان حق المكري قد سقط بمرور ثلاثين يوما (30) من تاريخ التوصل بالإشعار فمن خلال ما سبق سيتضح أن المستأنف عليهم خرقوا مسطرة حق الأفضلية التي حولها المشرع للمكري من اجل استرجاع محله مما يتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به ومن جهة ثالثة فبرجوع المحكمة إلى الإشعار المزعوم الذي استند عليه الحكم الابتدائي ستجد أن الأمر عدد 18137/1109/2021 صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية المدينة بالدار البيضاء وهذا ما يؤكد مدى سوء نية المستأنف عليها في التقاضي في خرق سافر لمقتضيات الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية، فإن كان الأمر يتعلق بإشعار يفيد التملك للأصل التجاري فان الأمر يجب ان يكون صادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء وليس عن المحكمة الابتدائية المدنية وهذا ما يعزز الطرح أعلاه المتعلق بتحريف منطوق الأمر عدد 18137/1109/2021 ، وعليه فإن الإشعار يكون هو والعدم سيان مما يتعين معه عدم الركون إليه.

وحول المقال المضاد فان السيد مصطفى (ب.) تقدم بمقال مضاد رام إلى التعويض خلال المرحلة الابتدائية، وان المقال أعلاه لا تتوفر فيه الشروط الشكلية المطلوبة قانونا وان محكمة الدرجة الأولى لم تمنح العارضين اجل الاطلاع والجواب عليه و ان التعويض المطالب به لا يرتكز على أساس لكون العارضين لم يقوموا بأي سبب يوجب التعويض بل بالعكس من ذلك فالمستأنف عليهم هم من اخلوا بالتزاماتهم اتجاه العارضين، ملتصين بقبول الاستئناف شكلا و في الموضوع الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم وفق ملتزمات المضمنة بالمقال الافتتاحي للدعوى .

وأدلوها بنسخة حكم .

وبجلسة 16/03/2022 ادلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية مع استئناف فرعي عرض من خلاله أن دفع الخصوم انصبت على الإشعار بالتملك مع العرض العيني لمبالغ الكراء التي يمتنع المستأنفون تسلمها لكن أن الإشعار بالتملك المذكور بلغ لهم داخل الاجل القانوني و لم يقوموا بسلوك مسطرة حق الأفضلية المنصوص عليها في المادة 25 من ق : 49-16- سواء بالنسبة للأجل القانونية وكذا بالنسبة للعرض العيني لمبالغ الشراء للأصل التجاري موضوع النزاع و من جهة ثانية فإن ما ذهب إليه الحكم الابتدائي المطعون فيه هو عين الصواب و من جهة أخرى فإن استئناف الخصوم لم يأتي بأي جديد كما أن مبررات هذا الطعن لا ترتكز على أي أساس قانوني سليم .

وحول الاستئناف أن ما ذهب إليه الحكم الابتدائي هو عين الصواب جزئيا وذلك أن ما سار عليه الحكم الابتدائي هو تطبيق مقتضيات قانونية للمادة 25 من قانون 49 - 16 وأن حق إفراغ الأصل التجاري يوجب بالمقابل الحق في التعويض عن فقدان هذا الأصل التجاري الذي يعتبر هو الدعامة الاساسية لممارسة أي نشاط تجاري و من جهة اخرى فإن الحكم الابتدائي الغى مطالب العارض في التعويض مما يكون معه هذا الأخير محقا في تعويض مادي قدره : 200.000 درهم نظرا للضرر المادي والمعنوي الذي سيلحقه جراء فقدانه لهذا

الأصل التجاري بكل عناصره ، ملتصقا رد الاستئناف الأصلي و قبول الاستئناف الفرعي و الحكم للعارض بأحقية في استرجاع مبلغ شراء الأصل التجاري للمحل الكائن: زنقة [العنوان] الدار البيضاء و قدره 170.000 درهم يؤديه المستأنفون بالتضامن والحكم للعارض بتعويض عن فقدانه للأصل التجاري في مبلغ 200.000 درهم يؤديه المستأنفون بالتضامن و تحميل المستأنفون بالتضامن الصائر في جميع الأحوال وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى .

وبجلسة 06/04/2022 ادلى المستأنفون بواسطة دفاعهم بمذكرة جوابية عرضوا من خلالها أن المستأنف عليه يزعم بأنه بلغ العارضين بإشعار بتملك، بلغ داخل الأجل القانوني ولم يقوموا بسلوك مسطرة الأفضلية لكن برجع المحكمة إلى وقائع النزلة سيتضح جليا أن المستأنف عليه يحاول تضليل المحكمة بمعطيات لا أساس لها، فالعارضون وجهوا إنذارا بتاريخ 05/07/2021 وبعد مرور اجل 3 أشهر والتقدم بالدعوى الحالية يتم إشعار السيدة نعيمة (ع.) بتاريخ 15/10/2021 بمبالغ الكراء وليس بإشعار التملك والأدهى من ذلك فإنه وبقراءة متأنية للإشعار المزعوم الذي استند عليه الحكم الابتدائي والذي يتم بناء على الامر عدد 18137/1109/2021 وهذا الأخير صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء فهل تبليغ اشعار يتعلق بتملك اصل تجاري يكون الاختصاص فيه لرئيس المحكمة الابتدائية المدنية فالمستأنف عليه حاول تحريف وقائع الامر اعلاه لكونه يتعلق بعرض عيني و ايداع و ان ما بني على باطل فهو باطل .

و بخصوص الاستئناف الفرعي فإن التعويض المطالب به لا يرتكز على اساس لأنه لا يوجد سبب يمكن الارتكاز عليه فالعارضون تقدموا بالدعوى وفق جميع الشروط الشكلية المتطلبه قانونا و ان المستأنف عليه هو من قام بالاخلاق بالالتزامات الملقاة على عاتقه و ان الحالات التي يجب المطالبة فيها بالتعويض لا تندرج في نازلة الحال الشيء الذي يتعين معه عدم الاستجابة للدفع المتعلق بطلب التعويض ، ملتصقين الحكم وفق محرراتهم السابقة و الحالية و بعدم قبول الاستئناف الفرعي شكلا و رفضه موضوعا .

وأدلو بنسخة من الامر عدد 18137/1109/2021.

وبجلسة 27/04/2022 ادلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة تعقيبية عرض من خلالها أنه وفي بادئ الامر يذكر العارض بمقتضيات المادة 5 من ق.م.م و أن الخصوم ادلو بنسخة من الامر بالعرض العيني مع الإشعار بالتملك التي تقدم بها العارض لديهم ، و هذا ما يفيد إدعاءاتهم خاصة أنهم لم يبادروا بإتمام إجراءات حق الأفضلية خاصة منها العرض العيني لمبلغ الشراء الشيء الذي يعكس مبدأ سوء النية و من جهة ثانية فإن مقتضيات المادة 25 من ق : 16/49 واضحة ولا تحتاج الإطالة في هذا الباب و من جهة ثالثة فبالرجوع إلى مقتضيات المادة 6 من ق : 02-18: المتمم للقانون رقم 95-3 يتضح ان العارض استصدر الأمر بالعرض العيني المقرون بالإشعار بالتملك من المحكمة المدنية التي لها الإختصاص وقد سبق له أن استصدر أمر بذلك عن المحكمة التجارية التي قضت برفض الطلب كما أن المحاكم العادية هي ذات الولاية العامة ولا ضرر في أن يكون الأمر القضائي بالإشعار بالتملك صادر عن المحكمة التجارية أو المحكمة المدنية مادام أنه لا وجود لنص قانوني صريح في ذلك و من جهة أخرى فإن العارض محق في طلب التعويض عن فقدانه للأصل التجاري بعناصره المادية والمعنوية ، ملتصقا رد دفع المستأنفين و تمتيع العارض بما جاء في استئنافه الفرعي .

وادلى بنسخة من الامر الصادر في الملف 21247/8103/2021.

وبجلسة 18/05/2022 ادلى المستأنفون بواسطة دفاعهم بمذكرة جوابية عرضوا من خلالها أنهم يؤكدون منازعتهم في الإنذار المعتمد من طرف المستأنف عليه على اعتبار أن هذا الإنذار قد تم في تاريخ لا حق لرفع الدعوى الحالية، كما أن تبليغه لم يكن قانونيا وفق فصول المسطرة المدنية لجميع الورثة، ذلك أن الملاحظة التي ضممتها العارضة نعيمة (ع.) التي أكدت على أنها لا تعرف المستأنف عليه وليس لها أي تفويض من طرف باقي الورثة لتبليغ الإنذار بصفة قانونية نيابة عنهم. وأن من غير المعقول أن يتم سلوك مسطرة الإعلان بتفويت الأصل التجاري في حين أن هناك دعوى مرفوعة لدى محكمة الموضوع من اجل المصادقة على الإنذار بالافراغ وتكون به حق الأفضلية المعتمد في الحكم الابتدائي المجانب للصواب قد وجب عدم الأخذ به لأنه سقط بنشوء الدعوى المرفوعة والتي كانت سابقة على ما ادعاه المستأنف عليه، وبالتالي فان وجب عدم الأخذ به على اعتبار أن مضمون الإنذار المرسل من طرف المستأنف عليه هو عرض عيني

وأيداع وليس اشعار بتفويت الأصل التجاري. كما هو مبين في منطوق الأمر القضائي المرفق نسخة منه وأن الحكم الابتدائي اعتمد في تعليقه على ان واقعة تفويت الاصل التجاري تمت بتاريخ 15/10/2021 و هذا تناقض واضح لأنه اغفل تاريخ اقامة الدعوى الحالية و ان تاريخ تبليغ الانذار بالافراغ تم في 05/07/2021 وبالتالي فإن هاته التواريخ هي سابقة لما اعتمد عليه الحكم الابتدائي الذي جاء ناقصا للتعليل لانعدام السند القانوني وفق النصوص المنظمة لذلك وأن مطلب التعويض من طرف المستأنف عليه ليس له ما يبرره مما وجب رده باعتبار انعدام العلاقة الكرائية القانونية التي تربطه بالعارضين ، ملتسمين الحكم وفق ملتسماتهم المسطرة بالمقال الاستئنافي .

وأدلوها بنسخة من امر قضائي.

وبجلسة 01/06/2022 ادلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة تعقيبية عرض من خلالها أن المستأنفين تقدموا بإدعاءات يعوزها الانبثاق وأن العلاقة الكرائية بين العارض والمستأنفين قائمة بدليل ما تقدم به العارض سابقا ، وكذا الأوامر التي يستصدرها هذا الأخير بشأن العرض العيني مما يكون معه محققا في طلب التعويض و من جهة أخرى فإن حق الافضلية يقتضي سلوك مسطرة قانونية معينة منصوص عليها في المادة 25 من ق : 49-16 و هذا ما جاء به الحكم الابتدائي ، و أن المفرط أولى بالخسارة ، ملتسما رد دفع المستأنفين و تمتيعه بما جاء في كتاباته .

وبجلسة 29/06/2022 ادلى المستأنفون بواسطة دفاعهم بمذكرة جوابية عرضوا من خلالها أن العارضين أن انذار الاشعار المزعوم الموجه من طرف المستأنف عليه جاء بتاريخ 15/10/2021 والذي من في طياته عرض عيني لمبالغ فقط وليس اشعارا بتفويت ملكية الأصل التجاري. وهذا ما يؤكد طلب رفض الأمر من طرف السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء باعتبار أن المبلغ المعروض لا يتجاوز مبلغ 20000,00 درهم طبقا للفصل 6 من قانون 18.02. وأن هاته المرحلة قد سبقتها قيام العارضين بتاريخ 05/07/2021 بتبليغ انذار من أجل الافراغ والأداء، وأن الدعوى المرتبطة بهذا الإنذار قد سجلت بتاريخ 08/10/2021 مما يبقى معه حق الأفضلية المعتمد في تسطير الحكم الابتدائي منعدم وغير واجب التطبيق في نازلة الحال و مسطرة بيع الأصل التجاري وتفويته المتبع من طرف المستأنف عليه لم تحترم الشكليات الواجبة في نصوص مدونة التجارة من الفصل 81 وما يليه والتي توجب التسجيل والاعلان والاشهار تحت طائلة بطلان عقد بيع الأصل التجاري وأن واقعة التبليغ المزعومة يشوبها التحريف والاخلال بالشروط الشكلية على اعتبار أن تبليغ أحد الورثة انبنى على تنفيذ أمر بعرض عيني لمبالغ وليس لإشعار بأن هناك تفويت لأصل تجاري بناء على عقد محرر، كما أن هذا الاشعار لم يتضمن لا تاريخ تحرير العقد ولا الإشارة الى ثمن البيع وأركانه ويكون بذلك موقف العارضين له قانونيته وواقعية وجاء محترما للفصول المنظمة لذلك طبقا لمدونة التجارة، مما وجب الحكم وفق الملتسمات المسطرة في المقال الافتتاحي والاستئنافي والمذكرات المدلى بها في الملف جملة وتفصيلا.

وأدلوها بنسخة من امر قضائي .

وبجلسة 20/10/2022 ادلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة مرفقة بوثائق عرض من خلالها أنه تقدم بهذه المذكرة المرفقة بمحضر معاينة حرة منجزة من طرف المفوض القضائي سعيد (ح.) بتاريخ 28/09/2022 و صورة فوتوغرافية توضح ما جاء في هذه المعاينة وفي بادئ الأمر يبسط العارض أمام أنظار المحكمة من خلال هذه المعاينة مدى التعسف والاعتداء الذي يعاني منه كل يوم من الخصوم ، وذلك بوضع مجموعة من الأشياء عجالات ، سيارة في ملكهم ، احجار أمام محل نشاطه التجاري و مورد رزقه الوحيد موضوع النزاع في محاولة منهم من أجل إخلائه المحل بجميع الطرق و ان العارض يؤكد ما جاء في مذكرته السابقة أن الخصوم يحاولون بشتى الطرق إفراغ العارض من محله مما يؤكد سوء نيتهم و ان الحكم الابتدائي سار وفق ما جاء في دفع العارض القانونية في المرحلة الابتدائية و قضى لفائدته ومن جهة ثانية فإن الخصوم يتجاوزون القوانين الجاري بها العمل ملتسما بتأييد الحكم الابتدائي.

وبجلسة 20/10/2022 ادلى المستأنفون بواسطة دفاعهم بمذكرة جوابية عرضوا من خلالها أن الحكم المطعون فيه اعتمد على مبدأ سقوط الحق بمرور 30 يوما من تاريخ تبليغ الإنذار المزعوم، وأن العارضين ان يؤكدون للمحكمة على أن تبليغ الإنذار تم أثناء سريان الدعوى الحالية التي سجلت بتاريخ 08/10/2021، كما ان السيدة نعيمة (ع.) أكدت في محضر تبليغها على أنها لا تنوب عن باقي الورثة

ولا يمكن اعتبار توصلهم بصفة شخصية نيابة عنهم مما يبقى معه حق الأفضلية المعتمد في تسطير الحكم الابتدائي منعدم وغير واجب التطبيق في نازلة الحال و أن مضامين الإنذار المزعوم كان موضوعه عرض مبالغ مالية وليس اشعار بتفويت أصل تجاري كما هو واضح من نص الإنذار والأمر القضائي عدد 18137/1109/2021 و مسطرة بيع الأصل التجاري وتفويته المتبع من طرف المستأنف عليه لم تحترم الشكليات الواجبة في نصوص مدونة التجارة من الفصل 81 وما يليه والتي توجب التسجيل والاعلان والاشهار تحت طائلة بطلان عقد بيع الأصل التجاري. وحيث أن واقعة التبليغ المزعومة يشوبها التحريف والاخلال بالشروط الشكلية على اعتبار أن تبليغ أحد الورثة انبنى على تنفيذ أمر يعرض عيني لمبالغ وليس لإشعار بأن هناك تفويت لأصل تجاري بناء على عقد محرر، كما أن هذا الاشعار لم يتضمن لا تاريخ تحرير العقد ولا الإشارة الى ثمن البيع وأركانه ويتضح على أن أجل 30 يوم الممنوح للعارضين لم يبدأ احتسابه من الناحية القانونية ولا يمكن تطبيقه في نازلة الحال، ملتصين الحكم وفق ملتصاتهم المسطرة بالمقال الاستئنائي.

وادلوا بنسخة من الحكم الابتدائي.

وحيث أدرج الملف بجلسة 17/11/2022 حضر نائباً الطرفين ، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 24/11/2022

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أوجه استئنائهم وفق ما سطر اعلاه، ناعين على الحكم المستأنف مجانبته للصواب لما اعتبرهم قد توصلوا باشعار بتفويت الاصل التجاري وأن حقهم قد سقط بمرور 30 يوما .

وحيث أنه و لئن كانت المادة 25 من قانون 49.16 تنص في فقرتها الاولى على أنه يحق للمكثري تفويت حق الكراء مع بقية عناصر الاصل التجاري أو مستقلا عنها دون ضرورة الحصول على موافقة المكري بالرغم من كل شرط مخالف ، فإنه يتعين على كل من المفوت و المفوت له اشعار المكري بهذا التفويت تحت طائلة عدم سريان اثاره عليه – ولا يمكن مواجهته بهذا التفويت الا اعتبارا من تاريخ تبليغه اليه – كما نصت الفقرة الاخيرة من المادة اعلاه أنه يمكن للمكري أن يمارس حق الافضلية وذلك باسترجاع المحل المكثري مقابل عرضه مجموع المبالغ المدفوعة من طرف المشتري أو ايداعه لها عند الاقتضاء وذلك داخل أجل ثلاثين يوما من تاريخ تبليغه و الا سقط حقه .

وحيث إن ما أدلى به المستأنف عليه من محضر اشعار بالتملك للاصل التجاري و رفض المبلغ المعروض بتاريخ 15/10/2021 و الذي اعتبره اشعارا بالتفويت و سايرته في ذلك المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه و عن غير صواب لا يرقى الى الاشعار المنصوص عليه في المادة 25 اعلاه على اعتبار ان الاشعار المحتج به مجرد عرض عيني لواجبات الكراء وإن كان يتضمن اشعار المالك بكون المستأنف عليه اصبح مالكا للاصل التجاري إلا أنه لم يتضمن ثمن البيع حتى يتمكن الطرف المكري من معرفة المبالغ التي ينبغي له عرضها أو ايداعها داخل الاجل المحدد قانونا تحت طائلة سقوط حقه في ممارسة حق الافضلية .

وحيث أسس الطاعنون الانذار بالافراغ المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 05/07/2021 على تفويت الاصل التجاري دون اشعار المكريين بذلك ودون موافقتهم .

لكن حيث إن المادة 8 من قانون 49.16 التي تحدد الحالات التي يترتب عنها افراغ المكثري من المحل المكثري دون تعويض و التي جاءت على سبيل الحصر إذ تنص المادة المذكورة أنه : لا يلزم المكري بأداء أي تعويض للمكثري مقابل الافراغ في الحالات الاتية : إذا لم يؤدي المكثري الواجبات الكرائية ...

– إذا أحدث المتري تغييرا بالمحل دون موافقة المكري ...

– إذا قام المكثري بتغيير نشاط اصله التجاري دون موافقة المالك ...

– إذا كان المحل آيلا للسقوط ...

– إذا هلك المحل موضوع الكراء بفعل المكثري ...

– إذا عمد المكثري الى كراء المحل من الباطن ...

– إذ فقد الاصل التجاري عنصر الزبناء و السمعة التجارية

و ليس من ضمن الاسباب المذكورة تفويت الاصل التجاري دون موافقة المكثري، إذ أن الجزاء الذي رتبته المشرع بمقتضى المادة 25 اعلاه هو عدم سريان اثار التفويت عليه و ليس افراغه من العين المكراة مما يتعين معه تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب بالعلة المذكورة اعلاه.

في الاستئناف الفرعي:

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف مجانيته للصواب لما قضى برفض طلبه الرامي الى تعويضه عن فقدان الاصل التجاري .

لكن حيث إنه و طالما أن السبب الذي بني عليه الانذار لا يدخل ضمن الاسباب الموجبة للافراغ وطالما أن الطاعن لا تربطه اية علاقة بالمكثري على اعتبار أنه لم يبلغه بحوالة الحق فان طلب التعويض يبقى غير مؤسس و يكون الحكم المستأنف قد صادف الصواب لما قضى برفضه و لكن بالعلة اعلاه مما يتعين مغه رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا

في الشكل: بقبول الاستئناف الاصيلي و الفرعي .

وفي الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و تحميل كل مستأنف صائر استئنافه .