

Bail commercial - La simple domiciliation d'une société par le preneur dans les lieux loués ne constitue pas une sous-location prohibée (Cass. com. 2016)

Identification			
Ref 53257	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 302/2
Date de décision 20160616	N° de dossier 2014/2/3/1126	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Cession et Sous Location, Baux		Mots clés Sous-location, Société créée par le preneur, Siège social, Rejet, Motif de résiliation, Domiciliation d'entreprise, Congé, Bail commercial, Absence de contrat de bail distinct	
Base légale		Source	

Résumé en français

Ayant constaté que le preneur avait créé une société, l'avait immatriculée à son nom au registre du commerce et avait établi son siège social dans les locaux loués, une cour d'appel en déduit exactement que ces agissements ne constituent pas une sous-location prohibée par l'article 22 du dahir du 24 mai 1955, en l'absence d'un contrat de bail conclu entre le preneur et ladite société.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر بتاريخ 2013/12/12 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 201313329، أن المدعي بوشعيب (ف.) تقدم بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه انه يكتري من المدعى عليه محلا تجاريا بعنوانه أعلاه بسومة شهرية قدرها 300 درهم وبتاريخ 2011106104 توصل منه بإنذار في اطار ظهير 24 ماي 1955 من اجل تولية المحل الى الغير وانه باشر دعوى الصلح انتهت بصدور مقرر بعدم نجاحه، وبموجب هذه الدعوى ينازع في الانذار

وفي السبب الذي بني عليه، ذلك أن الانذار باطل لكون المكريه سبق لها أن تقدمت بدعوى استعجالية من أجل استرجاع حيازة المحل انتهت بتنازلها عنها كما سبق وان تقدم بدعوى المصادقة على انذار من اجل الاستعمال الشخصي تنازل عنها أيضا وأن المكريه لم تبين في الانذار النشاط الذي تريد ممارسته بالمحل وبذلك فان السبب غير جدي والتمس أساس الحكم ببطلان الانذار واحتياطيا الحكم له بتعويض مسبق قدره 30.000 درهم واجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل المستحق له عن الافراغ.

أجابت المدعى عليها مع مقال مقابل عرضت فيه أن المدعي أولى العين المكراة لشركة تسمى "(ح. ي. ل. و.)" وأنه خالف مقتضيات الفصل 22 من ظهير 1955 الذي يمنع تولية الكراء وانه بالتالي لا يستحق أي تعويض عن الافراغ والتمس الحكم برفض الطلب الاصلي وفي الطلب المقابل المصادقة على الانذار وافراغ المدعي، فصدر حكم قضى ببطلان الانذار ورفض الطلب المقابل. استأنفته المدعى عليها فقضت محكمة الاستئناف بتأييده بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

حيث تنعى الطاعنة على المحكمة في أسباب النقض مجتمعة خرق مقتضيات الفصل 345 من ق.م.م والفصل 22 من ظهير 24 ماي 1955 وانعدام الأساس القانوني وفساد التعليل، ذلك أن النقض في سائر مراحل الدعوى وتقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير عبد الرفيع (ب.) الذي عاين تواجد الشركة الأجنبية بالمحل باسم شركة "(ح. ي.)" الا أن المحكمة ردت ذلك بعلة أن تسجيل الشركة الاجنبية بالسجل التجاري واتخاذها المحل المكري مقرا لها لا يضيفي عليها صفة مكترية في غياب اثبات وجود عقد كراء من الباطن بينها وبين المكري الاصلي، فجاء قرارها مخالفا للفصل 22 من الظهير المذكور وغير مرتكز على أساس قانوني ومتم بفساد التعليل الموازي لانعدامه مما يعرضه للنقض.

لكن حيث ان القرار المطعون فيه أشار في صفحته الأولى الى أسماء وكلاء الطرفين واسم هيئة المحامين التي ينتمون اليها وان عدم الاشارة الى محل إقامتهم لم يضر بمصالح الطاعن، وانه لا بطلان بدون ضرر عملا بمقتضيات الفصل 49 من ق.م.م، وبخصوص التولية فأن ما جاء في تعليل المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه من كون المطلوب في النقض الذي أسس شركة تجارية باسم "(ح. ي.)" وقيدها باسمه في السجل التجاري واتخذ من المحل المكري مقرا لها لا يجعل من الشركة المذكورة مكترية في غياب الادلاء بعقد كراء، مستخلصة من ذلك وعن صواب أن ما اقدم عليه المطلوب في النقض لا يعتبر من قبيل التولية التي يمنعها الفصل 22 المذكور، فجاء قرارها معللا بما فيه الكفاية ومركزا على أساس ولم تخرق فيه المقتضيات المحتج بها وكان ما بأسباب النقض غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطاعن الصائر.