

**Bail commercial - Le bailleur
ayant notifié son action en
résiliation au créancier inscrit
sur le fonds de commerce peut
obtenir l'expulsion du preneur
défaillant (Cass. com. 2008)**

Identification			
Ref 19431	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 383
Date de décision 20080402	N° de dossier 1483/3/2/2006	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés Résiliation du bail, Rejet, Protection des créanciers, Obligation de notification du bailleur, Nantissement de fonds de commerce, Fonds de commerce, Expulsion, Droit du bailleur, Défaut de paiement des loyers, Créancier nanti, Créancier inscrit, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 112 - Dahir n° 1-96-83 du 15 rabii I 1417 (1er août 1996) portant promulgation de la loi n° 15-95 formant code de commerce		Source Non publiée	

Résumé en français

Il résulte de l'article 112 du Code de commerce que le bailleur d'un immeuble dans lequel est exploité un fonds de commerce grevé d'inscriptions doit notifier aux créanciers inscrits sa demande en résiliation du bail. Ayant constaté que le bailleur avait procédé à cette notification, permettant ainsi au créancier nanti d'agir pour la préservation de ses droits, une cour d'appel en déduit exactement que le bailleur, qui a satisfait à ses obligations légales, n'est pas privé de son droit de poursuivre l'action en résiliation et d'obtenir l'expulsion du preneur défaillant.

Résumé en arabe

أصل تجاري - وجوب إشعار مالك الرقبة للدائن المرتهن - دعوى الفسخ.
إذا كان مالك الرقبة ملزماً بإشعار الدائن المرتهن بدعوى الفسخ التي يقيمها ضد مالك الأصل التجاري فإنه التزمه المذكور موضوع المادة 112 من مدونة التجارة يقتصر على مجرد الإشعار ولا يغل يد مالك الرقبة من ممارسة حقوقه ضد مالك الأصل التجاري المخل بالتزامه تجاهه.

Texte intégral

القرار عدد 383، المؤرخ في 2/4/008 الملف التجاري عدد 1482/3/2/2006

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف باكادير ادعاء المطلوبين في النقص الوارد حسن ومحمد الوارث أنهما يملكان المحل التجاري الميّن بالمقال تكتريه منهما شركة كزا ايطاليا بسومة شهرية قدرها 6600 درهم، وأنها توقفت عن أداء الكراء منذ 1-9-98 إلى نونبر 01 وغادرت المحل دون إشعار بمقرها الجديد وقد وجها إليها إنذارا بالأداء بلغ إليها بتاريخ 4/5/99 بقي بدون جواب رغم انصرام الأجل الممنوح لها طالبين الحكم عليها بأداء مبلغ 257.400 كراء ومبلغ 740,0025 درهم ضريبة النظافة وفسخ العلاقة الكرائية وإفراغ المحل، وتقدم مصرف المغرب بمقال تدخل إرادي جاء فيه أنه استصدر في مواجهة المكترية الشركة حكما بأداء دين ناتج عن قرض حكم عدد 911 بتاريخ 9-10-00 ملتصا برفض طلب الإفراغ وعقب المدعيان بأنهما وجها إشعارا للدائنين طبقا للمادة 112 م ت، وبعد انتهاء المناقشة أصدرت المحكمة حكما على المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بأداء الكراء المطالب به ورفض باقي الطلبات استأنفه المدعيان وقضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم فيما قضى به من رفض طلب الفسخ والإفراغ وتصديا الحكم بفسخ عقد الكراء وإفراغ شركة كزا ايطاليا من المحل هي ومن يقوم مقامها وهو القرار المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة على القرار في وسائلها مجتمعة عدم الارتكاز على أساس وسوء التعليل المنزل منزلة انعدامه، ذلك أنها أدلت بالحكم المثبت لمديونية شركة كزا ايطاليا وبمحضر حجز أصلها التجاري الشيء الذي يجعل الحكم بإفراغها من الأصل المذكور يفقد الطاعن إمكانية استيفاء حقوقها على اعتبار أن العناصر المكونة لهذا الأصل سوف تتلاشى مع الحكم بإفراغ، وأن الطاعنة دخلت في دعوى الإفراغ للمطالبة برفضه لما فيه من مساس بحقوقها القانونية الثابتة بحكم قضائي، وأنه إذا كان الفصل 112 من مدونة التجارة يلزم مالك العقار بان يشعر الدائن مقيد على الأصل التجاري برغبته في فسخ العلاقة الكرائية مع المكتري فان الفصل 113 وما يليه من نفس المدونة ينظم حقوق المرتهن على الأصل التجاري بأحقيته في طلب بيعه دون فسخ عقد الكراء وهي النصوص التي خالفها القرار المطعون فيه عندما اعتمد على الفصل 112 المشار إليه دون احترام حقوق الثابتة للطاعن طبقا للفصل 113 وما يليه من مدونة التجارة، كما أنه أتى بالفصل 26- من ظ 55 دون أن يتم هناك ربط بين هذا الفصل والفصل 112 من م ت الأمر الذي يجعل القرار منعدم التعليل مما يعرضه للنقض .

لكن حيث يؤخذ من مقتضيات المادة 112 من م ت أنه إذا أراد مالك المحل التجاري الذي يستغل فيه الأصل التجاري المرهون أن يفسخ عقد كراء المحل المذكور يجب عليه الإعلام الدائنين المقيدين بدعوى الفسخ و لا يمكن صدور حكم في هذا الشأن، إلا بعد مرور شهر من تاريخ وقوع الإعلام المذكور، وأن المحكمة ردت طلب الطاعنة الرامي إلى رفض طلب الفسخ والإفراغ الذي تقدم به المالك في مواجهة المكتري بناء على ملاحظتها عن صواب أن المطلوب في النقص عندما قام بإعلام الطاعنة بدعوى الإفراغ يكون قد تقيد بمضمون المادة 112 المشار إليها، إذ بمقتضى ذلك الإعلام يكون قد مكثها من حماية حقوقها وبالتالي اتخاذ موقف بشأن ما أعلمت به دون المساس بحقوق المالك المكري الذي لا يوجد في القانون ما يمنعه من متابعة دعواه ضد المكتري المخل بالتزاماته الكرائية وفي استصدار حكم بإفراغ مادام قد استوفى شرطي المادة 112 من م ت وهما تبليغ الفسخ للطاعنة الدائنة المرتهنة ومرور أجل شهر من تاريخ وقوع الإعلام المذكور، وأن المحكمة بنهجها ذلك تكون قد عللت قرارها تعليلا سليما وركزته على أساس وكان ما استدلت به الطاعنة عديم الأساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.
وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، وكانت الهيئة
الحاكمة مترتبة من السادة رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور رئيسا و المستشارين : لطيفة رضا عضوا مقررا ومليكة بنديان
وحليمة بن مالك
ومحمد بن زهرة أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد امحمد بلقسيوية وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة خديجة شهام .