

**Bail commercial : L'envoi d'un
congé au cessionnaire du droit
au bail vaut reconnaissance de la
cession par le bailleur (CA. com.
Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 71658	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 132
Date de décision 20190116	N° de dossier 2017/8206/1005	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Cession et Sous Location, Baux		Mots clés Reconnaissance implicite, Preuve de la connaissance, Notification au bailleur, Dahir du 24 mai 1955, Connaissance de la cession, Congé, Confirmation du jugement, Cession du droit au bail, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 27 - 32 - 33 - 37 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 195 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur l'opposabilité au bailleur d'une cession de droit au bail non formellement notifiée. Le tribunal de commerce avait annulé le congé délivré par les bailleurs au motif que le preneur justifiait d'un titre d'occupation légitime. Devant la cour, les bailleurs appelants soutenaient que la cession du droit au bail, faute de leur avoir été signifiée conformément à l'article 195 du dahir des obligations et des contrats, leur était inopposable, rendant le cessionnaire occupant sans droit ni titre. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en retenant que la connaissance de la cession par le bailleur peut résulter d'actes positifs de sa part. Elle juge que la délivrance d'un congé au cessionnaire dans le cadre du dahir du 24 mai 1955, visant les dispositions applicables au preneur, établit à elle seule la connaissance par le bailleur de la qualité de locataire commercial du destinataire de l'acte. Dès lors, les bailleurs ne sauraient valablement se prévaloir du défaut de notification formelle pour contester la légitimité de l'occupation. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدموا به السادة ورثة الحاج أحمد (ز.) بواسطة دفاعهم بتاريخ 29/12/2016 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 14/10/2015 تحت عدد 3655 ملف عدد 4654/8205/2014 والقاضي في الشكل بقبول الطلبين الأصلي والمضاد وفي الموضوع في الطلب الأصلي ببطان الإنذار بالإفراغ المتوصل به بتاريخ 31/12/2013 من طرف المدعية و بتحميل المدعى عليهم الصائر و في الطلب المضاد برفضه و بتحميل رافعيه الصائر .

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف .

و حيث قدم المقال الاستثنائي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة نادية (ز.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط تعرض فيه انها توصلت بأمر عدم التصالح بتاريخ 3/11/2014 و أنها تبادر الى المنازعة في الإنذار موضوعه لعدم إدلاء المدعى عليهم بهوياتهم و عناوينهم و إثبات صفتهم في الادعاء لكون بعض الورثة متفقين على عملية بيع الأصل التجاري و أن أحد الورثة وهو عبد السلام (ز.) كان على علم بواقعة بيع الأصل التجاري و من حيث الموضوع أن المدعية اشترت الأصل التجاري من السيد أحمد (أ.ع.) و الذي اشتراه بدوره من السيد مصطفى (س.) و الذي اشتراه بدوره من السيد عبد الرحمن (ب.) و الذي اشتراه من السيد أحمد (ز.) مالك المحل و الأصل التجاري و والد الورثة المدعى عليهم و أن هذا الأخير كان قد باع أصله التجاري عبر الموثقة فاطمة (ب.) و أن المدعية اشترت نفس الأصل التجاري عن طريق نفس الموثقة و حازته ابتداء من 8/10/2010 كما هو منصوص عليه في عقد البيع مما ينتفي معه قول المدعى عليهم كونها تتواجد بدون سند كما سبق للمدعية أن أودعت مبلغ 2200 درهم لدى الخزينة العامة لفائدة الورثة المدعى عليهم و هي قرينة على علمهم بتواجدها بالمحل و شرائها للأصل التجاري . لأجل ذلك تلتمس الحكم بعدم قبول الإنذار شكلا وموضوعا ببطالانه والأمر بإجراء بحث قصد الاستماع الى كل الأطراف و الموثقة .

و بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليهم مع مقال مضاد مؤدى عنه التي أكد فيها أن أجل رفع الدعوى قد فات المدعية استناد الى الفصل 27 من ظهير 24 مايو 1955 وأن ادعاءها ايداع مبلغ 2200 درهم لإثبات العلم بالبيع لا ينهض حجة كافية و أنها لم تدل بما يفيد شراء الأصل التجاري و الذي حتى في حال الإدلاء به فإنه كان يجب عليها إعلامهم بعملية الشراء كما ينص على ذلك القانون ، ملتصا بالحكم برد ما جاء في مقال المدعية و في الطلب المضاد التصريح بصحته و بإفراغ المدعى عليها فرعيا من المحل هي و من يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير و تحميلها الصائر .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السادة ورثة الحاج أحمد (ز.) و جاء في أسباب استئنافهم أنه بإطلاع المحكمة على جميع وثائق الملف سيتبين أن المستأنفين تقدموا بالطعن في شكلية تقديم دعوى الصلح التي تمت

خارج الأجل المنصوص عليه قانونا ، و أن السيد قاضي الصلح اكتفى بإصدار أمره بعدم التصالح ، و أنهم بادروا إلى تبليغ هذا الأمر للمستأنف عليها والتي تقدمت بدعوى في إطار الفصل 33 من الظهير وفقا لما يحمله عنوان مقالها ولما تضمنه جواب الدفاع خلال سريان المسطرة من كون الدعوى قدمت في إطار الفصل 33 من الظهير عوض الفصل 32 ومن المعلوم أن مناقشة أسباب الإنذار لا يمكن قبولها إلا في إطار دعوى الفصل 32 من الظهير وهو الأمر الذي شكل خلافا جوهريا طال مسطرة دعوى الصلح و الدعوى موضوع هذا الطعن لكن محكمة الدرجة الأولى لم تلتفت لهذه الدفوع الوجيهة ، و أنه بالرجوع لمضمون الإنذار الموجه للمستأنف عليها مناط هذه الدعوى نجده قد أسس على كون هذه الأخيرة أصبحت تتواجد بالمحل دون علم منهم و أنهم جهلوا صفتها و أنه لا يحق لمن فوت له الحق في الكراء أن يحتج بصفة المكثري ما لم يتم بإعلام المكثري بانتقال الحق وحوالته إليه و بالرجوع للمذكرة الجوابية مع الطلب المضاد المدلى بها ابتدائيا نجدها تتضمن تحديد الأساس الذي وجه الإنذار في إطاره والذي هو مقتضى الفصل 37 من ظهير 1955 الذي يعطي الحق في التصرف في الأصل التجاري مع وجوب ممارسة هذا الحق بحسن نية و ما دام بيع الأصل التجاري يخضع للشروط العامة لصحة العقود والمتطلبات الخاصة لعقد البيع لاعتباره منقولاً تنتقل ملكيته إلى المشتري فوراً بمجرد تمام العقد ولا بد من إشعار المكثري بعملية التفويت وتحديد تاريخها وليس مجرد الإشعار فقط وهو الشرط الذي غاب في هذه النازلة ، و أنه ولحين تقديم المذكرة مع الطلب المضاد لم تكن المستأنف عليها قد أدلت بالعقد حتى يتبين لهم أصل أو سبب تواجدها بالمحل. وقد أشاروا في مذكرتهم تلك إلى أنه وحتى في حال الإدلاء بما يحدد الصفة في التواجد بالمحل فإن عدم إشعار المكثري بعملية التفويت وتحديد تاريخها يجعل المستأنف عليها في حكم المحتل دون سند . إلا أن الحكم المطعون فيه ركز في حيثيته التي أسس عليها الحكم ببطان الإنذار على أن المستأنف عليها أدلت بسند تواجدها بالمحل موضوع الدعوى مما يجعل الإنذار غير مؤسس وقد تبنى في ما ذهب إليه من شرعية تواجدها بالمحل عليها من زعمها في جوابها أنها اشترت المحل من السيد أحمد (ز). مستغلة ما تضمنه ديباجة عقد التفويت من الإشارة إلى قيام المالك للمحل المرحوم أحمد (ز). بتفويته وهو ما ارتكز عليه القاضي الابتدائي دون أن يلاحظ تاريخ هذا التفويت الذي تم سنة 16/7/1983 للسيد عبد الرحمن (ب). وتعاقب التفويت لحين المستأنف عليها التي فوت لها من طرف آخر مكثري والذي هو السيد أحمد (أ. ع). بتاريخ 8/10/2010 (والعقد المدلى به يشهد بذلك) وتبعاً لذلك يجهلون صفتها في التواجد بالمحل في غياب إعلامهم بهذا التفويت. لأجله يكون ما قضى به الحكم المطعون فيه قد جاء ضداً عن نص الفصل 37 من الظهير وضداً عن كون حوالة الحق في الكراء متوقف على إعلام المكثري بذلك وكون هذه الحوالة لا تصبح نافذة في مواجهة المكثري المالك للعقار الذي يستغل فيه الأصل التجاري إلا إذا وقع إعلامه بها بصفة نظامية " الفصل 195 ق.ل.ع" فالحوالة قائمة بين أطرافها المكثري الأصلي المفوت والمفوت إليه (المستأنف عليها) ولا تسري في ترتيب آثارها في مواجهة المكثري إلا بإعلامه بها و تبليغ حوالة الحق في الكراء إلى المكثري هي المانع من اعتبار المفوت إليه الأصل التجاري في وضعية المحتل من غير سند قانوني وهو الأمر المنتفي في هذه القضية لعدم تبليغهم بهذه الحوالة مما تكون معه المستأنف عليها بالنسبة لهم في حكم المحتلة من غير سند قانوني وحق لهم توجيه الإنذار لها ثم التماس الحكم عليها بالإفراغ من المحل ، وتبعاً لكل ما سطر أعلاه فإن السيد القاضي الابتدائي علل حكمه تعليلاً ناقصاً هو بمثابة المنع من كراء مدني أدلى صاحبه بعقد كرائه فأصبحت صفته في ائتمار السكن ثابتة فجاء حكمه معيباً غير مرتكز على أساس يوجب الإلغاء من الأساس والتمسوا بقبول الاستئناف شكلاً و إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من بطان الإنذار المتوصل به في 31/12/2013 وبعد التصدي الحكم على المدعى عليها نادية (ز). بإفراغ المحل رقم 2 الكائن بعمارة [العنوان] بمركز الصخيرات هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم في اليوم ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ و تحميلها الصائر. و أدلوا بنسخة عادية من الحكم الابتدائي.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 09/01/2019 تخلفت عن حضورها نائبة المستأنفين و سبق تبليغها بالاستدعاء و كذا بقرار الإحالة على هذه الغرفة بكتابة ضبط هذه المحكمة باعتبارها محل المخابرة معها و تقرر اعتبار الملف جاهزاً و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 16/01/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أسباب استئنافهم وفق ما سطر أعلاه .

حيث انصب هذا الطعن كما جاء في المقال الاستئنافي على الحكم عدد 3655 الصادر بتاريخ 14/10/2015 القاضي ببطان الإنذار المبلغ للمستأنف عليها و ليس الأمر الصادر عن قاضي الصلح و لا تأثير تبعا لذلك لما تم الدفع به بخصوص الطعن في شكلية تقديم دعوى الصلح التي تمت خارج الأجل القانوني ، وأن قاضي الصلح اكتفى بإصدار أمره بعدم التصالح ، كما أن المحكمة هي التي تطبق القاعدة القانونية الواجبة و أن ما أثير بخصوص الإشارة في مقال الدعوى لتقديمها في إطار الفصل 33 و ليس الفصل 32 من ظهير 24 ماي 1955 يعتبر غير جدير بالاعتبار و لا يمكن أن يترتب عليه القول بوجود خلل مسطري طال الدعوى.

و حيث إن التصرف في الأصل التجاري ببيع الحق في الكراء أو جميع عناصره يعتبر حقا مخولا للمكتري يمارسه بحرية متى اكتسب الملكية التجارية ، و يتبين بالإطلاع على المقال الاستئنافي أنه يشير في الصفحة الثانية لتفويت الأصل التجاري للمستأنف عليها بتاريخ 08/10/2010 من طرف آخر مكتري ، و هو ما يبرر شرعية تواجدها في المحل موضوع الدعوى وفق ما ذهب إليه الحكم المستأنف ، أما بالنسبة للدفع بعدم تبليغ الطاعنين بحوالة الحق و أن المستأنف عليها تعتبر تبعا لذلك في حكم المحتلة للمحل فإنه غير مؤسس لثبوت علم الطاعنين بحوالة الحق في الكراء للمستأنف عليها قبل مقاضاتها كما يتبين من الإنذار موضوع الدعوى و الذي تم توجيهه إليها في إطار مقتضيات ظهير 24 ماي 1955 مع التنصيص على مقتضيات الفصل 27 منه التي تخاطب المكتري ، و هو ما يعتبر كافيا للقول بوقوع العلم بالحوالة قبل توجيه الدعوى و لا يمكن تبعا لذلك القول باعتبار المستأنف عليها في حكم المحتلة وفق ما جاء في الاستئناف .

و حيث يتبين من خلال ما ذكر أن أسباب الاستئناف غير جديرة بالاعتبار مما يتعين معه رده و تأييد الحكم المستأنف .

و حيث يتعين تحميل المستأنفين الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا في حق المستأنف عليها.

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفين الصائر.