Bail commercial : nullité de la cession du droit au bail en l’absence de consentement du bailleur en cas de litige (Cass. com. 2000)

Identification			
Ref 17508	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 859
Date de décision 24/05/2000	**N° de dossier** 878/94	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Fonds de commerce, Commercial	**Mots clés** موافقة المكري, Droit au bail, Fonds de commerce, Inscription registre du commerce, Opposabilité, Résiliation de bail, Tierce opposition, Transfert de droits commerciaux, Consentement du bailleur, التعرض الغير الخارج عن الخصومة, تحويل حق الكراء, تفويت الاصل التجاري, حوالة الحق المتنازع فيه, صحة الإنذار بالاخلاء, مالكة للاصل التجاري, مساس بحقوقها التجارية, بيانات السجل التجاري, Cession de bail
Base légale Article(s) : 5 - 6 - Dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial industriel ou artisanal Article(s) : 192 - 195 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)	**Source** Revue : مجلة المحاكم المغربية | Page : 136

Résumé en français

Encourt la cassation l'arrêt qui considère que l'inscription au registre du commerce établit la propriété ou le transfert d'un droit au bail. La Cour suprême a également jugé qu'une cession de fonds de commerce, réalisée après la résiliation du bail et sans le consentement du bailleur, contrevient aux dispositions de l'article 192 du Code des obligations et des contrats. L'affaire est renvoyée devant la même juridiction, mais avec une composition différente, pour un nouvel examen.

Résumé en arabe

– اشهار انشاء الشركة الحاصل بعد بعث انذار بالاخلاء، أي بعد نشوب نزاع بشان الحق في الكراء محل التفويت خرقا للفصل 132 ق

ل ع ابطال حوالة الحق المتنازع فيه – نعم .

Texte intégral

قرار عدد 859، المؤرخ في 24/5/2000، ملف تجاري: 878/94

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على طلب النقض المقدم بتاريخ 18/2/94 من الطالب بنك الوفاء بواسطة دفاعه الاستاذان الفاسي وبنجلون- محاميين بالبيضاء – في مواجهة القرار الصادر عن محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 29 نونبر 1990 في الملف المدني عدد 1487/90.

حيث يستفاد من اوراق الملف والقرار المطعون فيه ان المطلوبة في النقض تقدمت بتاريخ 20/3/85 بدعوى تعرض الغير الخارج عن الخصومة لكونها مالكة للاصل التجاري المخصص لبيع اجزاء السيارات الموجودة بعمارة تقع بزنقة بني مرين بمراكش في ملك الطالبة التي استصدرت حكما عن المحكمة الابتدائية بمراكش قضى بتاريخ 28/6/77 بصحة الإنذار بالاخلاء الموجه من طرفها الى المتعرض عليهما الثاني والثالث (السيدين ابيتابيل جوزيف واويبو فرانسوا) وبافراغهما من المحل الكائن بالعنوان اعلاه، دون ان تستدعي لمناقشة القضية رغم مساسه بحقوقها التجارية باعتبارها المالك للاصل التجاري المذكور كما يتضح من بيانات السجل التجاري الذي يفيد ان المتعرضة شركة مساهمة وهي التي تؤدي الضرائب وكما يتجلى من الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 4/7/83 في الملف عدد 7600 الذي صدر بحضور الطالبة، ملتمسة وباعتبارها المالك الظاهر للاصل التجاري الحكم بالغاء الحكم المتعرض عليه وبعد التصدي الحكم بعدم قبول اخطار شكلا بتوجيهه ضد من لا يعتمر محل النزاع، احتياطيا وبعد ملاحظة امتلاك المتعرضة للحقوق التجارية المذكورة ازيد من سنتين الامر تمهيديا باجراء خبرة حسابية لتقويم عناصر الاصل التجاري وحفظ حقها في تقديم مستنتجاتها على ضوء الخبرة، فاصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش بتاريخ10/6/85 حكما برفض الطلب، الغته محكمة الاستئناف بقرار صادر بتاريخ 3/4/86 وحكمت من جديد بالعدول عن الحكم المتعرض عليه وابطال الانذار بالاخلاء المؤرخ في 22/5/74، نقضه المجلس الاعلى بقرار صادر بتاريخ 28 فبراير 1990 في الملف 600/87 لان القرارالمنقوض اعتبر المتعرضة مالكة للاصل التجاري الذي تشغله بمحل النزاع منذ سنة 1960 استنادا الى تقييدها بالسجل التجاري منذئذ والى كون مالكة العقار كانت حاضرة بمناسبة النزاع الذي كان رائجا بين المتعرضة وادارة الضرائب ورتب على ذلك تحويل حق الكراء اليها في حين ان التسجيل بالسجل التجاري لا يمكن اعتباره دليلا لاثبات او تحويل الحق في الكراء الذي لا يوجد بالملف ما يثبت قيامه بين الطالبة والمطلوبة ولا ما يفيد تفويت الاصل التجاري بما فيه حق الكراء اوالمساهمة به لتكوين الشركة المطلوبة اضافة الى ان الطالبة لم تكن حاضرة في المسطرة التي كانت رائجة مع ادارة الضرائب مما يكون معه القرار قد تضمن تعليلا خاطئا، وبعد احالة القضية من المجلس الاعلى على نفس المحكمة اصدرت بصفتها محكمة الاحالة القرار المطعون فيه الذي قضى وفق القرار المنقوض .

فيما يهم الوسيلة الاولى المتخذة من تحريف الوقائع، وتناقض في اجزاء الحكم وخرق احكام ظهير 24/5/55 وخرق الفصلين 192–195 من ق. ل. ع – خرق الفصول 5–6–27 من نفس الظهير.

ذلك ان القرار المطعون فيه اعتمد على وثيقة استدلت بها المطلوبة لاثبات ان السيدين ابيطابيل واربانو ساهما بالاصل التجاري في انشائها منذ سنة 75 وفق ما اتبته عقد الشركة والسجل التجاري والجريدة الرسمية غير ان القرار يذكر في معرض الوقائع ان الانذار بالاخلاء وقع في 22/5/74 وصدر بشانه مقرر عدم نجاح الصلح في 19/7/74 وبالتالي فان العلاقة الكرائية بين المكترين والطالب اصبحت مفسوخة بعد مضي ستة اشهر اي في 30/11/74 ومن ثم فان انتقال الاصل التجاري او الحق الكرائي او المساهمة به ضمن الشركة الذي يعود الى يوليوز 75 منعدم الصحة وباطل ولا ينتج أي اثر قانوني وبالتالي فان القرار باعتماده ذلك خرق احكام الفصلين 192–195 من ق. ل. ع والفصول 5–6 من ظهير 24/5/55 وتناقض في اجزائه وخرق القواعد الامرة المنظمة لحقوق المكتري والمكري

وعرضة للنقض .

حيث تبين ان الطالبة تمسكت في مذكرتها بعد النقض بان اشعار قيام المطلوبة كشركة حصل في يوليوز 75 بينما الانذار بالاخلاء وجه من الطالبة الى مكتري المحل موضوع النزاع لم ينتقل من المكتريين الاصليين للغير بل انهما اللذان كونا الشركة المطلوبة واصبحا مساهمين بحق الكراء دون ان يرد على ما اثير بكون اشهار انشاء الشركة انما حصل بتاريخ لاحق على بعث الانذار بالاخلاء الموجه من الطالبة الى مكتري محل النزاع، أي بعد نشوب نزاع بشان الحق في الكراء محل التفويت من الاخيرين الى الطالبة وخرق بذلك احكام الفصل 192 من ق. ل. ع التي تبطل حوالة الحق المتنازع فيه ما لم تتم بموافقة المكري، وبجعل القرار عرضة للنقض.

حيث ان حسن سير العدالة يقتضى احالة النازلة على نفس المحكمة .

لهذه الاسباب

قضى المجلس الاعلى بنقض القرار الصادر عن محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 29/11/90 في الملف1487/90، وباحالة ملف النازلة على نفس المحكمة للبت فيه وهي متركبة من هيئة اخرى، وتحميل الصائر للمطلوب.

كما قرر اثبات حكمه هذا بسجلات المحكمة المذكورة اثر الحكم المطعون فيه او بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الاعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرف محمد بناني والمستشارين السادة : عبد اللطيف مشبال مقررا والباتول الناصري وعبدالرحمان مزور وزبيدة تكلانتي وبمحضر المحامي العام السيدة فاطمة الحلاق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتيحة موجب.