

CCass,15/06/2005,696

Identification			
Ref 20876	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 696
Date de décision 15/06/2005	N° de dossier 141/3/2/2003	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Poursuite du bail, Changement de destination, Adjudication, Accord du propriétaire nécessaire	
Base légale Article(s) : 229, 663 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية Page : 108	

Résumé en français

La vente aux enchères d'un fonds de commerce n'emporte pas résiliation du bail qui se poursuit au nom de l'adjudicataire .

L'adjudicataire est tenu dans les mêmes conditions que l'ancien propriétaire du fonds de commerce et doit s'abstenir de modifier la destination des lieux loués sans l'accord préalable du propriétaire des murs .

Résumé en arabe

تجاري : أصل تجاري - بيع بالمزاد العلني - إفلاس المكتري - تغيير النشاط التجاري للمحل - فسخ عقد الكراء (لا).
إفلاس المكتري صاحب الأصل التجاري أو تصفية أعماله التجارية عن طريق العدالة لا يؤدي حتما إلى فسخ العقدة وأنه وبناء على ذلك فالمقتني عن طريق المزاد العلني تنفيذا لحكم قضائي يعتبر مكتريا عوض الشركة التي بيع أصلها وأنه ملزم بما التزمت به المكترية لأنه خلف خاص وذلك طبقا للفصل 229 ق.ل.ع ولا يمكنه تغيير النشاط التجاري للمحل إلا بموافقة المالك.

Texte intégral

المجلس الأعلى (الرباط)

قرار رقم : 696 بتاريخ 15/06/2005 ملف تجاري رقم : 141/3/2/2003

التعليق :

حيث يؤخذ من عناصر الملف ومن القرارات المطعون فيهما الصادرين عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 08/5/01 و25/02/02 في الملفين 2313/00 و2051/01 أن المطالبة في النقض شركة التأمين الأمان سجلت مقالا مفاده أنها أكرت محلا معدا للتجارة إلى شركة بيروتيك أنفورماتيك تيليماتيك BIT مخصصا لمكاتب قصد بيع وصيانة آلات ومعدات المعلومات دون أي نشاط آخر ، وأنه وقع بيع أصلها التجاري بالمزاد العلني الذي رسا على المسمى بوجيدة ومن معه الذين قاموا بتفويته فيما بعد إلى المدعى عليه كدى لحسن (الطالب) وأن هذا الأخير قام بتغيير النشاط إلى استعماله كمقهى دون موافقتها بعدما لجأ إلى إدخال تعديلات أساسية على المحلات فوجهت إليه إنذارا وتقدم بدعوى الصلح أسفرت عن عدم نجاحه وأنه توصل بمقرر بذلك بتاريخ 09/02/99 وأن العمل الذي أقدم عليه يعتبر خطيرا وغير مشروع والعقد أصبح مفسوخا ملتزمة الحكم بفسخ عقد الإيجار وإفراغ المحل من المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه... وأجاب المدعى عليه بمذكرة مع مقال مضاد خلص فيه إلى أن المكري ملزم بتعويض المكتري طبقا للفصل 10 والتمس رفض الطلب الأصلي والحكم ببطان الإنذار واحتياطيا تعيين خبير وحفظ حقه في الإداء بمطالبه بعد الخبرة وعقبت شركة التأمين بأن عقد تفويت الأصل التجاري يشير إلى أن المدعى عليه اشترى محلا مخصصا للإعلاميات والتزم في الفصل 2 ببقية شروط عقد الإيجار وأنها عارضت في استعمال المحل لغير ما أعد له وبعد تبادل المذكرات وتمام الإجراءات صدر حكم بالمصادقة على الإنذار وإفراغ المدعى عليه وكل من يقوم مقامه من المحل الكائن ب 24 شارع الراشدي بالدار البيضاء ، المسمى مقهى بيبيلوس وفي الطلب المضاد برفضه وبعد استئنافه أيدته محكمة الاستئناف بمقتضى القرار المؤرخ في 8/5/01 والذي كان محل طلب إعادة النظر فصدر قرار برفضه بتاريخ 25/6/02 وهما القراران المطعون فيهما بالنقض.

حيث يعيب الطاعن على المحكمة في الوسيلة الأولى خرق قاعدة مسطرية تتمثل في عدم احترام الفقرة 3 من المادة 345 من ق.م.م. من حيث إنها أشارت في ديباجة القرار إلى المادة 429 من ق.م.م. وهذه المادة تتعلق بقواعد تنفيذ الأحكام المدنية ولا علاقة لها بموضوع النزاع المتمثل في مناقشة الظهير المنظم للكراء وأن المادة 345 نصت على ضرورة تحديد المقتضيات المطبقة. لكن حيث إن المفروض في الأحكام أن تصدر طبقا للقانون ولو لم يشر فيها إلى النص وأن ما ورد من ذكر الفصل 429 من ق.م.م. لا تأثير له فتكون الوسيلة الأولى غير جديرة بالاعتبار.

ويعيب عليها في الوسيلة الثانية أنها لم تشر إلى ما إذا كان تقرير المستشار المقرر قد وقعت تلاوته أم لم تقع بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف مما يشكل خرقا للفصل 345 م.م يعرض القرار للنقض.

لكن حيث إنه بمقتضى ظهير 10/9/93 فإن تلاوة المستشار المقرر لتقريره من عدمه لم تعد من مشمولات الفصل 342 م.م الموجب لذلك فتكون الوسيلة على غير أساس.

ويعيب الطاعن على المحكمة في الوسيلة الثالثة والسادسة والسابعة مجتمعة خرق قاعدة مسطرية وعدم الارتكاز على أساس قانوني المتمثل في تناقض بين أجزاء الحكم أدى إلى الإضرار به وانعدام التعليق المتمثل في عدم الجواب عن الدفع المنصبة حول اندثار الأصل التجاري السابق على بيعه بالمزاد العلني وفساد التعليق الموازي لانعدامه المتمثل في تأييد الحكم الابتدائي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ رغم إقرار المالكة بعدم وجود أي عقد كتابي أو شفوي بينها وبين الطاعن يمكن أن يبني عليه الإنذار ذلك أن القرار لم يجب عن الدفع المتمثل في كون الحكم الابتدائي أقر بأن عقد الكراء بين شركة BIT والمطلوب قد انتهى بانتهاء مدته سنة 95 ورغم ذلك قضت المحكمة معتمدة على إثر العقد الملغى وأيدتها محكمة الاستئناف ودفع بأن الأصل التجاري المخصص للعمل المكتبي قد اندثر قانونا وواقعا وأوضح أن شركة المكاتب BIT تعرضت للإفلاس وانتهى العقد الكرائي وبيع الحق التجاري بالمزاد العلني والمحل فارغ من العناصر المادية والمعنوية باستثناء الحق في الكراء وبقي المحل مغلقا ما يناهز 10 سنوات وهي مدة لا يتصور معها احتفاظ المحل بعنصر الزبناء أهم مقومات التجارة ، وأن الطاعن سبق له أن وجه إنذارا استجوابيا للمالكة يستفسرها حول طبيعة العقد الرابط بينها

وبينه وأقرت من خلاله بعدم وجود عقد كتابي ولا شفوي بينهما وهو ما يؤكد عدم وجود أي شرط حول طبيعة النشاط المزمع ممارسته بالمحل والمحكمة لم تجب عن دفعه فجعلت قرارها ناقص التعليل الموازي لانعدامه مما يعرضه للنقض.

لكن وخلافا لما أثاره الطاعن فإن محكمة الاستئناف أجابت عن الدفع المثارة بما مضمونه « أن المستأنف تمسك بعدم وجود عقد كتابي بين الطرفين وأن ما ورد في دفتر التحملات لا يمكن أن يطبق عليه لأنه لم يرس عليه المزداد وأنه لا يوجد أي إخلال بشروط العقد لأنه يتوفر على كل الرخص القانونية لاستغلال المحل كمقهى ، وأجابت المستأنف عليها بأن المستأنف يقر بكون الأصل التجاري الذي اقتناه مخصص لبيع التجهيزات المعلوماتية وقام بتحويله إلى مهني دون موافقتها ، وأن عقد التفويت ينص على أن البائعين يملكون الأصل التجاري المخصص للإعلاميات وأنهم يفوتون للمشتري جميع عناصره وينص الفصل 2 على كون المشتري التزم بتنفيذ كافة شروط عقد الإيجار وأنه لما أخبرها بنيتها في تغيير الاستعمال عارضت في ذلك. وبخصوص ما أثاره من عدم وجود أي عقد كتابي أو شفوي مع المستأنف عليها فإنه مردود على اعتبار أن عقد البيع الذي اقتنى به الأصل التجاري أشار بوضوح إلى أن المحل معد للاستعمال المكتبي وأن البائع الذي فوت الأصل التجاري للمستأنف كان قد اشتري المحل عن طريق المزداد العلني ودفتر التحملات قد أكد على أن الأمر يتعلق ببيع أصل تجاري يحمل اسم المكاتب والإعلاميات التلماتيكية » وأن المشتري التزم بتنفيذ كافة شروط عقد الإيجار... هذا بالإضافة إلى أن الفصل 38 من ظهير 24/5/55 ينص على أن إفلاس المكتري أو تصفية أعماله التجارية عن طريق العدالة لا يؤدي حتما إلى فسخ العقدة وأنه وبناء على ذلك فالمستأنف يعتبر مكتريا عوض الشركة التي بيع أصلها بالمزداد العلني تنفيذا لحكم قضائي وأنه ملزم بما التزمت به المكترية لأنه خلف خاص وذلك طبقا للفصل 229 ق.ل.ع وخلف كذلك للأشخاص الذين رسا عليهم المزداد العلني وباعوا له الأصل التجاري لأنهم كذلك التمسوا بمقتضى دفتر التحملات والشروط التي تم بها البيع وأن المستأنف ملتزم قانونا اتجاه المستأنف عليها باحترام العقود الكتابية والشفوية وكافة التحملات ، وبخصوص الدفع يكون المستأنف محق في تغيير النشاط التجاري للمحل لعدم وجود عقد فإنه دفع مردود لأن الفصل 663 ق.ل.ع يلزم المكتري بأن يستعمل المحل فيما أعد له أو بحسب طبيعته أو بحسب العقد وأن العقد الذي كان مبرما مع الشركة المفلسة وشروط دفتر التحملات قد حدا له التزاماته بصفته خلفا خاصا والعقد يشير إلى أن المحل معد للاستعمال المكتبي ولا يمكن تغيير الاستعمال وفي حالة العكس فإن المشرع أعطى للمكري الحق في طلب فسخ عقد الكراء وأن الفصل 11 من ظهير 24/5/55 قد نص على أن للمكري أن يرفض تجديد العقد دون إلزامه بأداء أي تعويض في حالة إثبات وجود السبب المشروع ، وأن المكتري ملزم بالمحافظة على الشيء واستعماله فيما أعد له وأن إخلاله بالتزاماته وتغيير المحل كاف لإصدار الحكم عليه بالإفراغ... » فتكون المحكمة قد أجابت عن جميع الدفع ولم تقع في أي تناقض وجاء قرارها معللا تعليلا كافيا وكان ما استدل به الطاعن في الوسائل الثالثة والسادسة والسابعة غير جدير بالاعتبار.

ويعيب الطاعن في الوسيطتين الرابعة والخامسة خرق حق الدفاع المتمثل في عدم الجواب وفساد التعليل الموازي لانعدامه المتمثل في عدم الجواب عن الدفع المتعلق بعدم احترام الفصل 112 من القانون التجاري ذلك أنه أثار في معرض استئنائه عدة دفعات تنصب حول اعتبار مقتضيات العقود الملحقة بعقد شرائه لحق الكراء والتي تم خلالها إصلاح الأخطاء التي شابت تحرير العقد الأول وكذا الجريدة الرسمية التي تم فيها نشر ما يفيد أن المحل لم يعد مسجلا بالسجلات التجارية كما أن الطاعن أدلى بما يفيد وجود دائنين للأصل التجاري والقانون واضح في إلزام المحكمة بعدم إصدار الحكم إلا بعد أجل قانوني محدد في ثلاثين يوما من تاريخ التبليغ والمحكمة لم تجب عن الدفع مما يعرض قرارها للنقض.

لكن حيث إن ما جاء في الوسيطتين لم يسبق التمسك به أمام قضاة الموضوع لا في المرحلة الابتدائية ولا في المرحلة الاستئنافية وهو ما أكدته المحكمة في قرارها الصادر على إثر مسطرة إعادة النظر مما يجعله غير مقبول.

لهذه الأسباب

:

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب ، وتحميل الطاعن الصائر.

الأطراف

الهيئة الحاكمة