Cession de fonds de commerce : Le cessionnaire est substitué au cédant dans tous les droits et obligations découlant du bail commercial (Cass. com. 2019)

Identification			
Ref 45920	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 195/1
Date de décision 20190418	**N° de dossier** 2018/1/3/418	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		**Mots clés** قرارات محكمة النقض, Transmission des obligations, Substitution, Résiliation du bail, Rejet, Opposabilité du bail au cessionnaire, Obligations du preneur, Fonds de commerce, Expulsion, Clause de destination, Changement d'activité, Cession de fonds de commerce, Cession de bail, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 207 - 229 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		**Source** Non publiée	

Résumé en français

Ayant constaté que le cessionnaire d'un fonds de commerce avait modifié l'activité commerciale stipulée dans le bail commercial initial, c'est à bon droit qu'une cour d'appel retient qu'il est substitué au cédant dans l'ensemble des droits et obligations issus dudit bail. En application du principe de transmission des droits et obligations aux ayants cause des parties, consacré par l'article 229 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, le cessionnaire est tenu envers le bailleur de respecter l'intégralité des clauses du bail, y compris celle relative à la destination des lieux, peu important que l'acte de cession ne les mentionne pas ou que le cessionnaire se prévale de sa bonne foi.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 1/195 ، الصادر بتاريخ 18 أبريل 2019، في الملف التجاري عدد 2018/1/3/418

بناء على طلب النقض المقدم بتاريخ 2018/01/17 من طرف الطالبين المذكورين حوله بواسطة نائبهما الأستاذ كريم (ع.) والرامي إلى نقض القرار عدد 5013 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/10/11 في الملف التجاري عدد: 2017/8206/3255.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2019/04/04

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2019/04/18.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد عبد الإلاه حنين.

والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد بناني.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من أوراق الملف والقرار المطعون فيه، أن الطالب الأول عبد الكامل (ع.) تقدم بتاريخ 2014/06/23، بمقال لتجارية الرباط، عرض فيه أنه توصل من المطلوب ادريس (ز.) بإنذار بالإفراغ في إطار ظهير 24 ماي 1955 ، أسسه على تغييره أوجه استعمال المحل المكترى دون إذن منه، خلاف ما يستوجبه البندان الرابع والخامس من عقد الكراء، ذاكرا أن مسطرة الصلح انتهت بصدور أمر بالفشل، وأنه بمقتضى الدعوى الحالية ينازع في صحة سبب الإنذار، اعتبارا لأن المدعى عليه عاين تغييره للنشاط المستغل بالمحل ولم ينازع في ذلك، وظل يتوصل بالكراء دون أي اعتراض، لكونه يسكن بنفس العنوان، وأن موقفه هذا ينم عن تغيير العقد شفويا، ملتمسا الحكم أساسا ببطلان الإنذار، واحتياطيا إجراء بحث وخبرة لتحديد التعويض الكامل الذي يستحقه عن الافراغ. وتقدم المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال مقابل، تمسك فيهما فيما يخص الجواب بأن السكوت المنسوب إليه لا يعد دليلا على موافقته على تغيير وجه استعمال المحل، خاصة وأنه يقطن خارج أرض الوطن، وأنه بعث للمدعي بالإنذار بمجرد علمه بما ذكر، دافعا بأن العقد الكتابي لا يمكن تعديله إلا كتابة، وفي الطلب المقابل، التمس التصريح بفسخ العقد وإفراغ المدعى عليه فرعيا من المحل، وتقدم الطالب الثاني عبد العزيز (ب.) بمقال للتدخل إراديا في الدعوى، باعتباره اشترى الأصل التجاري للمحل موضوع النزاع من المدعي، ثم أجرت المحكمة بحثا ثم خلاله الاستماع للشهود، وأدلي بعد ذلك المدعي بطلب إضافي مؤدى عنه، التمس بمقتضاه الحكم على المدعى عليه أصلها والمتدخل إراديا في الدعوى بأدائهما له تضامنا مبلغ

ناصر

4800،00 درهم واجب كراء المدة من فاتح نونبر 2013 إلى متم فبراير 2014 ، حسب سومة كرائية قدرها 1200،00 درهم، ومبلغ 480 درهم عن ضريبة النظافة بخصوص نفس المدة، ومبلغ 21.120،00 درهما عن واجب كراء المدة من 2014/03/01 إلى متم يونيو 2015 حسب سومة كرائية قدرها 1320،00 درهما ومبلغ 2.112،00 درهما عن ضريبة النظافة عن نفس المدة، وبعد تعقيب الطرفين، واستنفاذ الاجراءات، صدر الحكم القطعي القاضي بقبول جميع الطلبات شكلا، وموضوعا في الطلب الأصلي وطلب التدخل الإرادي ببطلان الإنذار بالإفراغ موضوع الدعوى، وفي الطلب المقابل بالحكم على المدعى عليه فرعيا عبد الكامل (ع.) والمتدخل إراديا في

الدعوى عبد العزيز (ب.) بأدائهما تضامنا بينهما للمدعي إدريس (ز.) مبلغ 25.920،00 درهما عن واجب كراء المدة من 2013/11/01 إلى متم يونيو 2015، أيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرار، تم نقضه بموجب قرار محكمة النقض عدد 2/239 الصادر بتاريخ 2017/04/20 في الملف التجاري رقم 2016/2/3/995، بعلة "إن مقتضيات الفصل 663 من ق ل ع تلزم المكتري بالمحافظة على الشيء المكترى واستعماله دون إفراط أو إساءة وفقا لإعداده الطبيعي أو لما خصص له بمقتضى العقد، كما يتعين عليه استعماله فيما وقع الاتفاق بشأنه احتراما لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين عملا بمقتضيات الفصل 230 من نفس القانون، وأن المحكمة لما اعتبرت وعن غير صواب أن حضور الطاعن –المكتري– بنفس العنوان الذي يتواجد به المحل التجاري وتسلمه واجبات الكراء، ومنحه توكيلا لسليمان (م.) من أجل قبضها من المشتري الجديد للأصل التجاري دون تحفظ وإقراره برفع السومة الكرائية من 1200،00 درهم إلى 1420،00 درهما، يؤديها المتدخل لفائدة موكله بواسطة تحويلات بنكية، وحضوره للمحل من أجل اقتناء الأقراص المدمجة حسب ما جاء في تصريحات الشاهد محمد (د.)، يعتبر موافقة واضحة وصريحة على تغيير النشاط التجاري، بالرغم من تصريح المطلوبين بجلسة البحث بأنهما لم يحصلا على موافقة المكري شفويا أو كتابة بتغيير النشاط الممارس بالمحل وإدلائه بعقد محرر بتاريخ 2003/04/22، نص في بنده الرابع على استعمال العين المكتراة في الخياطة، وفي بنده الخامس على أنه يمنع على المكتري تحت طائلة فسخ العقد استعمال العين المكتراة في غير ما اتفق عليه، وأنها لم تعتبر هذا الالتزام التعاقدي الذي يفرض على الطرف المكتري التقيد به وعدم الإخلال بما التزم به، تكون قد جعلت قرارها فاقدا الأساس القانوني، وخارقا للمقتضيات المحتج بخرقها عرضة للنقض". وبعد إحالة الملف عليها من جديد، وتقديم الأطراف لمستنتجاتهم على ضوء قرار النقض، أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها القاضي بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من بطلان الإنذار بالإفراغ ورفض طلب المصادقة عليه والإفراغ، والحكم من جديد برفض طلب بطلان الإنذار المذكور

ني

وبالمصادقة عليه، وإفراغ المستأنف عليه عبد الكامل (ع.) ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن (...)، وتأييده في الباقي، ورفض ماعدا ذلك، وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الأولى

حيث ينعى الطاعنان على القرار خرق حقوق الدفاع، بدعوى أنه اكتفى في معرض بيانه لأطرف الدعوى بالإشارة إلى اسم الطالب عبد الكامل (ع.) والمطلوب إدريس (ز.)، وأغفل الإشارة إلى الطالب عبد العزيز (ب.)، الذي هو طرف متدخل إراديا في الدعوى، مع أن من شأن ذلك الإغفال أن يحرمه من ممارسة حقه في الطعن بالنقض، ويمس بحقوقه في الدفاع، مما يتعين معه التصريح بنقضه.

لكن حيث إن عدم الإشارة لاسم الطالب عبد العزيز (ب.) بديباجة القرار كطرف متدخل في الدعوى هو مجرد سهو لا ينفي عنه الصفة المذكورة، وأن ما ورد بموضوع الوسيلة من أن ذلك قد يحول دون ممارسته حق الطعن بالنقض في القرار المذكور أصبح أمرا غير متصور، بعد تقديمه الطعن الحالي، والوسيلة دون أثر.

في شأن الوسائل الثانية والثالثة والرابعة.

حيث ينعى الطاعنان على القرار خرق الفصول 194 من قانون الالتزامات والعقود وسوء تطبيق الفصول 195 و 230 و 663 من نفس القانون، بدعوى أنه ذهب إلى "أن الحق في الكراء ينتقل إلى المالك الجديد للأصل التجاري، وأن هذا الأخير يحل محل المالك السابق في جميع حقوقه والتزاماته"، معتبرة بذلك أن الطالب عبد العزيز (ب.) حل محل الطالب عبد الكامل (ع.) في جميع حقوق والتزاماته، والحال أن هذا المنحى لا ينسجم مع مقتضيات الفصل 194 من ق ل ع، الذي ينص على أن "الحوالة التعاقدية لدين أو لحق أو لدعوى تصير تامة برضى الطرفين، ويحل المحال له محل المحيل في حقوقه ابتداء من وقت هذا التراضي"، وهو ما يعني أن الطالب عبد العزيز (ب.) حل مع الطالب عبد الكامل (ع.) فقط في حقوقه دون التزاماته، خلاف ما ذهبت إليه المحكمة المطعون في قرارها.

كذلك أورد القرار ضمن تعليلاته "إن البيع وإن تم صحيحا وقانونيا بمقتضى عقد التفويت، فإنه وإن أصبح المتدخل إراديا في الدعوى مالكا للأصل التجاري، فإنه ترتبت في ذمته التزامات منبثقة عن هذا العقد، الذي تستمر آثاره حتى في مواجهة المفوت له"، والحال أن عقد التفويت لم يتضمن أي شرط يتعلق بتحديد النشاط التجاري الذي يتعين على المفوت له مزاولته في المحل، ولم يحدد النشاط التجاري الذي كان البائع عبد الكامل (ع.) ملتزما بمقتضى عقد الكراء بمزاولته.

ن/ص

وبذلك لم يكن هناك أي أساس لإلزام الطالب عبد العزيز (ب.) بالتزام يخص المكتري الأصلي وارد في عقد الكراء الذي هو أجنبي عنه وحسن النية.

ثم إن الالتزام المقرر بمقتضى الفصل 663 من ق ل ع المتمثل في التزام المكتري بالمحافظة على الشيء المكترى واستعماله دون إفراط أو إساءة وفقا لإعداده الطبيعي أو لما خصص له بمقتضى العقد، هو التزام خاص بالمكتري الأصلي لا يهم الطالب عبد العزيز (ب.)، الذي هو مجرد مشتر للعناصر المادية والمعنوية للأصل التجاري وليس مكتريا ، هذا فضلا عن أنه تلقى الحق على الكيفية التي هو عليها منذ سنة 2012 ولا علم له ببنود عقد الكراء والنشاط المتفق عليه، ولأجل كل ما ذكر يتعين التصريح بنقض القرار المطعون فيه.

لكن حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ثبت أن عقد الكراء الأصلي الرابط بين المطلوب والطالب الأول عبد الكامل (ع.) يلزم هذا الأخير بتخصيص المحل المكترى للخياطة، وأنه يمنع عليه تغيير ذلك النشاط دون موافقة المكري، وثبت لها أيضا أن المكتري المذكور فوت الأصل التجاري المؤسس بذات المحل للمطلوب الثاني، وأن النشاط الممارس به تم تغييره إلى تجارة تجهيزات الإعلاميات، وثبت لها بالإضافة لذلك من قرار النقض السابق أنه حسم في أن المكتري الأصلي ملزم بعدم تغيير النشاط التجاري المتفق عليه، تقيدت بهذه النقطة القانونية التي بتت فيها محكمة النقض، وقضت بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من بطلان الإنذار بالإفراغ، الذي بعثه المطلوب للطالب الأول ومن رفض لطلب المصادقة عليه وكذا الإفراغ، وحكمت من جديد برفض طلب بطلان الإنذار المذكور، وبالمصادقة عليه، وإفراغ الطالب المذكور ومن يقوم مقامه من المحل موضوع الدعوى....، مستندة في ذلك إلى تعليل أوردت فيه " إن القول بأن المكتري الجديد المفوت له الأصل التجاري لا علم له ببنود عقد الكراء هو قول مردود، على اعتبار أن المكتري الجديد يحل محل المكتري القديم في جميع حقوقه والتزاماته، انطلاقا من عقد الكراء الذي يصبح طرفا فيه... وإن القول بأن المتدخل إراديا في الدعوى أي المشتري الجديد للأصل التجاري بأنه اشتراه على حالته أي مخصص لبيع تجهيزات الإعلاميات، هو كذلك قول مردود على اعتبار أن هذا البيع وإن تم صحيحا وقانونيا بمقتضى عقد التفويت، فإنه وإن أصبح مالكا جديدا للأصل التجاري، فإنه نتجت حقوق وترتبت في ذمته التزامات انبثقت عن هذا العقد الذي تستمر آثاره حتى في مواجهة المفوت له هذا الأصل، ولا يمكن الاحتجاج في مواجهة المكري بأنه مجرد مشتر للأصل التجاري على حالته، وأنه لا نزاع في أن المالك الأصلي للأصل التجاري له الحق في التصرف في هذه الملكية بالبيع إلا أن المتلقي للحق في الكراء مقيد باحترام بنود عقد الكراء، إلا إذا كانت هناك موافقة صريحة صادرة عن المكري بتغيير النشاط وهو الشيء المنتفي

ن / ص

في النازلة..."، وهو تعليل سليم يبرر ما انتهت إليه المحكمة من أن المفوت له الأصل التجاري الطالب الثاني عبد العزيز (ب.) انتقلت إليه كافة حقوق والتزامات المكتري الأصلي المفوت عبد الكامل (ع.) ومن بينها التزامه بعدم تغيير النشاط التجاري المتفق عليه بمقتضى عقد الكراء الأصلي الرابط بين المكتري الأصلي والمكري، معتمدة في ذلك قاعدة انتقال الحقوق والالتزامات المنبثقة على العقد إلى خلفاء الأطراف المتعاقدة المقررة بموجب الفصل 229 من ق ل ع وقاعدة جواز تمسك المدين في مواجهة المحال له بكل الدفوع التي كان يمكنه التمسك بها في مواجهة المحيل، المقررة بموجب الفصل 207 من نفس القانون. وإعمال المحكمة القاعدتين المذكورتين لم يكن يتوقف على ثبوت حسن نية الطالب الثاني من عدمه، ولا على وجوب تنصيص عقد بيع الأصل التجاري على نوع النشاط المتفق على ممارسته بالمحل بمقتضى عقد الكراء الأصلي، اعتبارا لأن انتقال الحقوق والالتزامات للخلف سواء أكان عاما أم خاصا ـ كما هو

الحال في النازلة الماثلة- يتم بمجرد تحقق سبب ذلك الانتقال. ويبقى ما وقع التمسك به من أنه ليس هناك ما يبرر إلزام الطالب الثاني الذي اكتفى بشراء العناصر المادية والمعنوية بالالتزام المقرر بمقتضى الفصل 663 من ق ل ع، دون النيل من سلامة القرار، طالما أن الحق في الكراء يعتبر من العناصر المفوتة لهذا الأخير، مع ما يستتبع ذلك من حلوله محل المفوت له في كافة الحقوق والالتزامات المتعلقة بذلك الحق المنبثقة عن عقد الكراء. أما بخصوص ما نعاه الطالبان على القرار من خرق للفصلين 194 و 230 من ق ل ع، فهو بدوره لا تأثير له على سلامة القرار المطعون فيه، لعدم انطباق تلك المقتضيات على موضوع النزاع الماثل، وبذلك لم يخرق القرار أي مقتضى أو يسيء تطبيقه، والوسائل على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وتحميل الطالبين المصاريف.