

Cession du droit au bail : La cession n'est opposable au bailleur qu'après notification formelle, une simple offre de paiement des loyers par le cessionnaire étant insuffisante (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68862	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1350
Date de décision 20200617	N° de dossier 2020/8206/07	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Cession et Sous Location, Baux		Mots clés Qualité à défendre, Opposabilité, Notification au bailleur, Intervention volontaire, Inopposabilité de la cession, Fonds de commerce, Expulsion, Défaut de notification, Confirmation du jugement, Cession de droit au bail, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce, statuant sur renvoi après cassation, se prononce sur l'opposabilité au bailleur d'une cession de droit au bail intervenue dans le cadre d'une cession de fonds de commerce. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en paiement des loyers et en expulsion du preneur initial.

L'appelant et les cessionnaires intervenants volontaires soulevaient le défaut de qualité à défendre du preneur, au motif que la cession du fonds était intervenue antérieurement à l'action du bailleur. Se conformant au point de droit jugé par la Cour de cassation, la cour rappelle que la cession du droit au bail n'est opposable au bailleur qu'à la condition qu'elle lui ait été signifiée ou qu'il l'ait acceptée dans un acte authentique, en application de l'article 195 du dahir formant code des obligations et des contrats.

La cour relève que les cessionnaires ne rapportent pas la preuve d'une telle notification formelle, une simple offre de paiement des loyers étant insuffisante à cet égard. Dès lors, la cession est inopposable au bailleur, qui était fondé à diriger son action contre le preneur initial, seul titulaire du bail à son égard.

En conséquence, la cour écarte les moyens d'appel et confirme le jugement de première instance.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الذي الذي تقدم به الطاعن بواسطة نائبه المسجل بكتابة الضبط بتاريخ 8 يناير 2015 المؤدى عنه الصائر القضائي يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 4068 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 18/09/2014 في الملف عدد 1239/8/2014 القاضي في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع بآداء المدعى عليه لفائدة المدعين مبلغ 13.834,00 درهم عن واجبات الكراء و مبلغ 2500 درهم كتعويض عن التماطل و بإفراغه من المحل المكترى هو و من يقوم مقامه او بإذنه مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء و تحديد مدة الإكراه البدني في الحد الأدنى و تحميله المصاريف و رفض الباقي .

وحيث ان الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 29/12/2014 حسب الثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال و استأنفه بتاريخ 08/01/2015 اي داخل الأجل القانوني .

وحيث ان المقال الاستئنافي مستوف للشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول

وحيث ان مقال التدخل يقبل ممن له مصلحة في النزاع المطروح عملا بالفصل 111 من ق م م و يتعين التصريح بقبوله لاستدلال المتدخلين بنسخة لعقد بيع أصل تجاري بخصوص المحل المتنازع عليه مؤرخ في 28/11/2011 .

وفي الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السادة ورثة الحاج مبارك (ت.) تقدموا لدى المحكمة التجارية بالرباط بمقال افتتاحي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 28/03/2014 عرضوا فيه ان السيد أيوب (م.) يكتري منهم المحل الكائن بشارع [العنوان] الرباط بسومة 375 درهما شهريا رفعت الى مبلغ 526,6 درهما ابتداء من 08/10/2012 حسب القرار الاستئنافي الصادر بتاريخ 26/11/2013 في الملف عدد 49/1304/2013 و قد توقف عن أداء واجبات الكراء ابتداء من فاتح دجنبر 2011 فوجهوا له إنذارا في إطار ظهير 24 ماي 1955 توصل به بتاريخ 28/02/2012 و تقدم بدعوى الصلح التي انتهت بعدم نجاحه حسب الأمر الصادر بتاريخ 19/10/2012 في الملف عدد 837/2012 بلغ له بتاريخ 30/01/2014 إلا انه لم يتقدم بدعوى الطعن في أسباب الإنذار داخل الأجل القانوني و سقط حقه ,ملتمسين بالحكم بآداء المدعى عليه لفائدتهم مبلغ 13.834,00 درهما عن كراء المدة من نونبر 2011 إلى متم مارس 2014 و مبلغ 7000 درهم كتعويض عن التماطل و بإفراغه و من يقوم مقامه او بإذنه من المحل المكترى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهما عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع الصائر و النفاذ المعجل و تحديد مدة الإكراه البني في الأقصى .

وبجلسة 22/05/2014 أدلى المدعى عليه بواسطة نائبه بمذكرة جوابية جاء فيها ان تبليغه بقرار عدم نجاح الصلح معيب شكلا لعدم الإشارة إلى مقتضيات الفصل 32 من ظهير 24/05/1954 و لتداركه قام المدعون فيما بعد بتبليغه بإشعار اخر يتضمن مقتضيات المذكورة دون تضمينه الامر بعدم نجاح الصلح و بذلك لا يسري في حقه اجل ثلاثين يوما و ما زال حقه في اقامة دعوى الفصل 32 قائما ملتتمسا بالحكم بعدم قبول الدعوى .

وبجلسة 29/05/2014 و 14/09/2014 أدلى المدعون و المدعى عليه بمذكرتين لتأكيد ما سبق و بعد انتهاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف أعلاه .

استأنفه المدعى عليه السيد أيوب (م.) و جاء في أسباب الاستئناف ان الحكم المستأنف جانب الصواب ذلك أن المستأنف عليهم وجهوا الدعوى ضد غير ذي صفة لسبقية تفويته الدكان إلى السيدين مصطفى (ل.) و مصطفى (س.) حسب عقد البيع الذي حرره صلاح الدين (ر.) المحامي بهيئة الرباط بتاريخ 17/11/2011 ووجه إشعارا بالبيع إلى المستأنف عليهم رجع بعبارة غير مطلوب مما دفعه الى تحرير العقد بينه و بين المفوت لهما بتاريخ 28/11/2011 تم لتأشير عليه من طرف المحكمة التسجيل على العقد بتاريخ 16/01/2012 و عرض المشتريان مبالغ الكراء فامتنعوا و اودعاها بصندوق المحكمة .

لاجل ذلك يلتمس المستأنف القول بعدم قبول المقال الافتتاحي و اخراجه من الدعوى و بالنسبة للمتدخلين يلتمسون الحكم وفق استئناف الطاعن و احتياطيا القول بقبول تدخلهم في الدعوى و الاشهاد بانهما المكثرين للمحل و الغاء الحكم المستأنف و تحميل المستأنف عليهم الصائر .

وارفق المقال بنسخة طبق الاصل للحكم المستأنف و بغلاف التبليغ و بصور لعقد بيع اصل تجاري و لمراسلة في البريد و لاشعار بالبيع و لمحضر عرض و بوصل اداء التسجيل و بنسخ طبق الأصل لمحضر إخباري و لامرين بعرض عيني و بشواهد الايداع .

و بجلسة 09/04/2015 ادلى المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بمذكرة جوابية جاء فيها ان المستأنف يعلم بصور حكم عن ابتدائية الرباط بتاريخ 11/03/2013 في الملف المدني عدد 125/12/1304 قضى بمراجعة السومة الكرائية برفعها الى مبلغ 562,6 درهما ابتداء من 08/10/2012 مع اداء الفرق تم تأييده بمقتضى قرار محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 26/11/2013 في الملف عدد 49/1304/2013 الذي ناقش بيع المكثرى للاصل التجاري ملتصين التصريح بعدم قبول التدخل و بعدم ارتكاز الاستئناف على اساس واقعي او قانوني و تأييد الحكم المستأنف و ارفقوا جوابهم بصورتين للحكم الابتدائي و القرار المؤيد له .

وبتاريخ 28/05/2015 اصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدارالبيضاء قرارا تحت عدد 3085 قضى بقبول الاستئناف و مقال التدخل الارادي في الدعوى و في الموضوع بالغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى و تحميل المستأنف عليهم الصائر.

وبناء على الطعن بالنقض الذي تقدم به ورثة الحاج مبارك (ت.) في القرار الاستئنافي المذكور أصدرت محكمة النقض بتاريخ 03/10/2019 قرارها عدد 481/2 ملف عدد 813/3/2/2017 القاضي بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي مترتبة من هيئة أخرى.

وبناء على احالة الملف على هذه المحكمة وإدلاء ورثة مبارك (ت.) بواسطة محاميهم الاستاذ محمد فتح الله (ب.) بمذكرة بمستنتجات بعد النقض أفادوا فيها أنه يجب تطبيقا لمقتضيات الفصل 369 من ق م م التقيد بالنقطة القانونية التي بنت فيها محكمة النقض والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به، وأنهم علاوة على ذلك سبق لهم أن أوضحوا أن حكما صدر عن المحكمة الابتدائية بالرباط بتاريخ 11/03/2013 في الملف المدني عدد 125/12/1304 يقضي بمراجعة السومة الكرائية لنفس العقار موضوع النزاع إلى مبلغ 562.6 درهم منذ 08/10/2012 مع أداء الفرق وهو الحكم الذي تم تأييده من طرف محكمة الاستئناف بتاريخ 26/11/2013 في الملف عدد 49/1304/2013 والذي تمت بشأنه مناقشة بيع المكثرى للأصل التجاري وأصبح مكتسبا لحجية الأمر المقضي به مما يجعله ملزما ليس فقط من حيث منطوقه وإنما أيضا من خلال تعليقاته التي جاءت مخالفة كليا للقرار المطعون فيه بالنقض مما يفيد أن الأمر لا يتعلق فقط بقريئة قانونية بعدم حصول تبليغ حوالة الحق وإنما قرار قضائي سبق أن ناقش نفس الدفع وقدم حثيثة متكاملة وهي مخالفة لما انتهى إليه الحكم المطعون فيه بالنقض مما يجعله ملزما لهما بعدما اكتسب حجية الأمر المقضي به. أضف إلى ذلك أن الحكم القاضي بعدم التصالح جاء بناء على دعوى طلب الصلح تقدم بها المكثرى أيوب (م.) صدر بشأنها حكم بتاريخ 19/10/2012 أي بتاريخ لاحق لتاريخ بيع الحق في الأصل التجاري الأمر الذي يفيد أن دعوى المراجعة كانت راجعة قبل توصله بالأمر القاضي بعدم الصلح و أنه لا يجوز تبعا لذلك إلغاء حجية حكم قضائي وفقا لتراتبية درجات التقاضي و القرينة القانونية للأحكام السابقة وفقا لمقتضيات الفصل

450 من ق ل ع. و التمسوا تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 11/03/2020 تخلف كل من المتدخلين وورثة أيوب (م.) المستأنف رغم التوصل فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 18/03/2020 مددت لجلسة 17/06/2020.

محكمة الاستئناف

حيث سبق لهذه المحكمة أن قضت بالغاء الحكم المستأنف القاضي بالاداء و الافراغ في مواجهة المستأنف و الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى كان محل طعن بالنقض من طرف المستأنف عليهم فأدرت محكمة النقض القرار المشار اليه أعلاه بالعلة التالية (حيث لئن كانت مقتضيات الفصل 37 من ظهير 24/5/1955 تمنح لمالك الأصل التجاري حق التنازل عن حق الكراء للغير أو يفوت له الأصل التجاري برمته رغم أي شرط مخالف و دون أن يملك المكري حق المعارضة في نقل الحق الى المشتري. فان هذا الانتقال لكي يسري في حق المالك او جب المشرع أن يبلغ به الطرف المكري تبليغا رسميا أو يقبله في محرر ثابت التاريخ. و أن المحكمة التي ثبت لها أن الأشعار الموجه من طرف المكثري للطاعنين لحضور مجلس العقد تم حسب رسالة 02/11/2011 التي بقيت بدون تبعية بعد إرسالها بالبريد المضمون . اعتبرت أن مسطرة عرض الواجبات الكرائية من طرف المتدخلين على الطرف المكري يعتبر إعلانا عن صفتها كمكثريين جديدين انتقل اليهما الحق في الكراء . و الحال أن الطاعنين يؤكدون عدم علمهم بانتقال الحق من المكثري الأصلي لفائدة المتدخلين في الدعوى ، خاصة أن محضر العرض المحتج به و المعتمد من طرف المحكمة يتضمن عرض الكراء على الطرف المكري دون الإعلان عن انتقال الحق في الكراء اليهما من طرف المكثري السابق ، و هي بذلك تكون قد بتت دون أن تتحقق من إتباع مسطرة إعلام الطرف المكري بحوالة الحق و فق ما تقتضيه المادة 195 من قانون الالتزامات و العقود المحتج بها فكان ما نعته الوسيلة واردا على القرار موجبا لنقضه).

وحيث إن هذه المحكمة مقيدة بما جاء في قرار محكمة النقض.

وحيث إنه في غياب اثبات المتدخلين تبليغ الطرف المكري بحوالة الحق وفق ما تقتضيه مقتضيات المادة 195 من ق.م.م لا يمكن مواجهته بانتقال الحق في الكراء للغير و بانتفاء صفة المكثري الاصلي اثناء توجيه الانذار موضوع الدعوى .

وحيث يتبين من خلال ما ذكر عدم جدية اسباب الاستئناف و التدخل الارادي مما يتعين معه ردهما و تأييد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين ابقاء الصائر على رافعيهما .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

تأسيسا على قرار محكمة النقض عدد 481/2 المؤرخ في 03/10/2019 ملف تجاري عدد 813/3/2/2017 .

في الشكل : بقبول الاستئناف و التدخل الارادي .

في الموضوع : بردهما و تأييد الحكم المستأنف مع تحميل رافعيهما الصائر .