

**Cession du droit au bail :  
L'acquéreur du fonds de  
commerce ne peut être expulsé  
pour occupation sans droit ni  
titre, le bailleur devant agir  
contre le locataire initial pour  
violation de la clause  
d'interdiction de céder (CA. com.  
Casablanca 2022)**

Identification			
<b>Ref</b> 64613	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4821
<b>Date de décision</b> 20221101	<b>N° de dossier</b> 2022/8232/2646	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Cession et Sous Location, Baux		<b>Mots clés</b> Violation du contrat de bail, Rejet de la demande d'expulsion, Occupation sans droit ni titre, Locataire initial, Fonds de commerce, Clause d'interdiction de céder, Cession du droit au bail, Bail commercial, Action en expulsion, Acquéreur du fonds de commerce	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'une action en expulsion pour occupation sans droit ni titre, la cour d'appel de commerce devait déterminer si la cession d'un droit au bail, intervenue en violation d'une clause du bail initial et sans le consentement du bailleur, rendait le cessionnaire occupant sans titre. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'expulsion formée par le bailleur. En appel, ce dernier soutenait que la cession lui était inopposable en application de l'article 22 du dahir du 24 mai 1955 et de la clause d'interdiction de céder, privant ainsi le cessionnaire de tout titre locatif. La cour relève que le cessionnaire justifie de son occupation par l'acte de cession du fonds de commerce, lequel constitue un titre suffisant pour écarter la qualification d'occupation sans droit ni titre. Elle retient que les moyens tirés de la violation de la clause d'interdiction de céder doivent être dirigés contre le preneur initial, cédant, dans le cadre d'une action en résolution du bail, et non contre le cessionnaire dans le cadre d'une action en expulsion. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد محمد (ش.) بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 29/04/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 2985 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 23/03/2022 في الملف عدد 12671/8205/2021 القاضي برفض الطلب مع تحميل رافعه الصائر.

في الشكل :

حيث لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنف، واعتبارا لتوفر الاستئناف على كافة الشروط الشكلية المتطلبة أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المدعي السيد محمد (ش.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يمك العقار الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء، وهو عبارة عن قيسارية تسمى قيسارية (ش.)، وقد أكرى محلا يحمل الرقم 09 للمسمى اعيسي (م.) بمقتضى عقد كراء مؤرخ في 02/04/2004، وقد بلغ إلى علمه ان المكتري ابرم عقد تفويت حقه في الكراء لفائدة المدعى عليها بموجب عقد مؤرخ في 17/05/2006، وأن القانون الذي كان مطبقا في تاريخ إبرام عقد التفويت هو ظهير 24/05/1955، وان الفصل 22 من هذا الظهير ينص على أنه " يمنع تولية الكل أو البعض من الأماكن المكترة ما عدا إذا احتوت العقدة على شرط يخالف ما ذكر أو وافق رب الملك على التولية " كما أن عقدة الكراء التي تربط العارض بالمكتري السيد اعيسي (م.) تنص في الفقرة 7 من الفصل الثاني على أنه يمنع المستأجر بالموافقة على الإيجار من باطن كلي أو جزئي ويمنع أيضا بالتنازل عن كل أو جزء من حقوقه في الإيجار، وأنه لم يسبق له ان وافق على تفويت المكتري لحقه في الإيجار لفائدة المدعى عليها، وأن عقد الكراء يمنع المكتري من تفويت حقه في الإيجار، وان المحل موضوع النزاع كان مغلقا ولا يمارس به أي نشاط في تاريخ تفويته كما هو ثابت من محضر إثبات حال المؤرخ في 13/08/2007. فضلا عن أن الثابت ان المدعى عليها تعتبر محتلة بدون حق ولا سند لأجل ذلك يلتمس إفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها من المحل المعد للتجارة الكائن بقيسارية (ش.) [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000 درهم عن كل يوم تأخير وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر.

وبجلسة 16/02/2022 تقدم نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية دفعت من خلالها أن المدعي لم يعمل على تقييد المحل التجاري المتكون على العقار ذي الرسم العقاري C/41287 ولم يدل بما يفيد أن صفتها كمالكة للأصل التجاري غير ثابتة، وأنها بموجب عقد التفويت المبرم مع السيد محمد (ع.) بتاريخ 17/05/2006 أصبحت مالكة للأصل التجاري المتكون على العقار المذكور بما فيه الحق في الكراء، وتمارس نشاطها التجاري ووضعيتها نظامية مع إدارة الضرائب، كما أن محضر الإثبات المدلى به لا يقوم لاعتبار المحل مغلق وأشعر المدعي بالتفويت من خلال مساطر العروض العينية لواجبات الكراء، ملتزمة عدم قبول الطلب.

وبعد تعقيب المدعي واستيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الحكم المستأنف لم يجب نهائيا على دفعات الطاعن بل ولم يشر إليها في تعليقه، مما يبرر استبعاده. كما أن عقد التفويت المبرم بين محمد (أ.) والمستأنف عليها لا يعطي لهذه الأخيرة أية شرعية لتواجدها بالمحل موضوع النزاع، علما أن

الفصل 22 من ظهير 24 مايو 1955 يمنع تولية كل أو بعض من الأماكن المكترة، ولم يسبق للطاعن أن وافق على تولية المحل. فضلا عن ذلك فإن عقد الكراء الرابط بينه وبين السيد محمد (أ.) يمنع هذا الأخير من التنازل عن كل أو جزء من حقه في الكراء،

لهذه الأسباب

يلتمس إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بإفراغ المستأنف عليها هي ومن يقوم مقامها من المحل المعد للتجارة الكائن بقسارية (ش.) [العنوان] الدار البيضاء، وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير مع تحميل المستأنف عليها الصائر.

وبجلسة 06/09/2022 أدلت المستأنف عليها بواسطة نائبها بمذكرة جوابية جاء فيها أن الثابت من وثائق النازلة أن المستأنف يقر بتفويت الأصل التجاري للمستأنف عليها من قبل المكتري السابق السيد اعيسى (م.) بمقتضى عقد التفويت المؤرخ في 2006/05/17 المؤداة عنه رسوم التسجيل بتاريخ 19 مايو 2006، ومن ثمة فإنه معلم بالتفويت. كما أن الثابت أيضا من وثائق النازلة أن المستأنف عليها عرضت على المستأنف عرضا حقيقيا واجبات الكراء، علما أن الأصل التجاري المفوت إلى المستأنف عليها يوجد في وضعية نظامية اتجاه إدارة الضرائب بفعل تسجيل عقد التفويت طبقا للفصل 489 جميع الضرائب المترتبة على الأصل التجاري، وعليه فإنه لا يصح لا قانونا ولا قضاء نعت المستأنف عليها بالمحتلة بدون سند، ويكون ما قضت به محكمة الدرجة الأولى من رفض عين الصواب. فضلا عن أن دعوى الإفراغ الحالية المؤسسة على الاحتلال بدون سند مرفوعة من قبل المستأنف في مواجهة المستأنف عليها مشتريه الأصل التجاري، وتبعا لذلك، فإن باقى ما تمسك به الطاعن في مقاله يعد في غير محله لكون المستأنف عليها لا علاقة لها بما تمسك به المستأنف، وبالتالي لا يمكن مواجهتها به لكونه لا يخصها في شيء، وينبغي عدم الالتفات إليه،

لهذه الأسباب

تلتمس رد الاستئناف مع الأمر بتأييد الحكم المتخذ وإبقاء صائر الاستئناف على رافعه.

وبجلسة 04/10/2022 أدلى الطاعن بواسطة نائبه بمذكرة تعقيب أورد فيها أن جوهر النزاع يرتكز حول عدم قانونية عقد التفويت المحتج به وعدم ترتيب أي أثر قانوني عليه، ذلك أن هذا العقد أبرم في ظل ظهير 24 مايو 1955، والطاعن أثار في مقالة الاستئنافي أن هذا التفويت خرق مقتضيات الفصل 22 من ظهير 24 مايو 1955 الذي ينص على أنه "يمنع تولية الكل أو البعض من الأماكن المكترة ما عدا إذا احتوت العقدة على شرط يخالف ما ذكر أو وافق رب الملك على التولية" والثابت أن عقد الكراء الذي يربط المستأنف بالمكتري السيد اعيسى (م.) ينص صراحة على أنه يمنع عليه تولية الكراء إلى الغير، في حين أنه لم يوافق على تولية الكراء، وبذلك يكون تصرف المكتري السابق السيد اعيسى (م.) بإبرامه عقد تفويت حق الكراء خرقا للفصل 22 من ظهير 24 مايو 1955 نتج عنه احتلال المستأنف عليها للمحل موضوع النزاع، وبالتالي فإن عدم مشروعية احتلال المستأنف عليها للمحل التجاري موضوع النزاع، لا يمكن أن يكتسب صفة المشروعية، وعليه فإن احتلال المستأنف عليها للمحل التجاري موضوع النزاع ثابت،

لهذه الأسباب

يلتمس الحكم وفق ما جاء في مقاله الافتتاحي.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 04/10/2022، أُلقي بالملف بمذكرة تعقيب للأستاذ إبراهيم (بع.)، تسلم الأستاذ (بن.) نسخة منها، فتقرر اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 01/11/2022.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بأوجه الاستئناف المبسوطه أعلاه.

وحيث إن الثابت حسب عقد التفويت المؤرخ في 17/05/2006 المبرم بين المستأنف عليها والسيد محمد (أ). - المكتري السابق للمحل موضوع الدعوى - أن هذا الأخير فوت لفأئتها الأصل التجاري المؤسس بالمحل موضوع الدعوى، وبالتالي فإن تواجد هذه الأخيرة مستمد من عقد التفويت المذكور، الذي يشكل سند ومشروعية تواجدها بالمحل.

وحيث إن باقي الدفوعات المستمدة من عدم جواز التولية يجب أن تقام في مواجهة المكتري الأصلي لإخلاله بينود العقد وليس في مواجهة المستأنف عليها في إطار الدعوى الحالية التي مناطها هو الطرد للاحتلال، مما يتعين معه رد الاستئناف وتأييد الحكم المطعون فيه فيما قضى به من رفض الطلب.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.