Cession du droit au bail : le congé délivré au locataire cédant après notification de la cession au bailleur est sans effet (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 69015	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 1506
Date de décision 20200708	**N° de dossier** 2020/8206/752	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Cession et Sous Location, Baux	**Mots clés** Qualité du destinataire du congé, Perte de la qualité de locataire, Notification au bailleur, Loi n° 49-16, Locataire cédant, Inexécution des obligations, Congé, Cession du droit au bail, Bail commercial, Accord de résiliation amiable
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'opposabilité d'une cession de droit au bail au bailleur et sur les conséquences de l'inexécution d'un accord transactionnel d'éviction. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande de validation du congé et prononcé la résolution de l'accord aux torts du bailleur.

L'appelant soutenait que le preneur avait violé l'accord en cédant son fonds de commerce avant l'échéance convenue, le dispensant ainsi de son obligation de payer l'indemnité, et que la cession, constitutive d'une faute, n'avait pas été régulièrement notifiée. La cour écarte ce moyen en retenant que l'accord d'éviction était conditionné par le paiement de l'indemnité par le bailleur avant une date butoir.

Faute pour ce dernier d'avoir exécuté son obligation dans le délai contractuel, l'accord est devenu caduc, la cour ne pouvant proroger un délai conventionnel en application de l'article 117 du dahir des obligations et des contrats. La cour distingue ensuite la sous-location de la cession du droit au bail, laquelle est régie par l'article 25 de la loi 49-16 et n'exige qu'une simple notification au bailleur pour lui être opposable.

Dès lors que le congé a été délivré au preneur initial après la notification de la cession au bailleur, il a été adressé à une personne ayant perdu sa qualité de locataire et ne produit donc aucun effet juridique. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف مما يجعل المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن ورثة غصان (بل.) تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03/07/2019 يعرضون فيه أنهم يملكون العقار المسمى (غ.1) و ان المدعى عليه يشغل منه المحل التجاري الكائن بالحي الصناعي زنقة [العنوان] الدار البيضاء بسومة كرائية قدرها 1500,00 درهم قصد استغلاله في غسل السيارات ، و انه ابرم معه اتفاقا مع مورثهم بتاريخ 26/06/2017 لتسليمه مفاتيح المحل التجاري داخل اجل ينتهي في 30/09/2017 مقابل تعويض قدره 10.000,00 درهم يؤديها له مورثهم ، الا انه رغم حلول الاجل فقد واصل المدعى عليه احتلال المحل التجاري الى ان بلغ الى علم مورثهم انه 'قام بتولية المحل لفائدة الغير في خرق سافر للاتفاق المبرم و دون موافقة و لا حتى اشعارهم بذلك ، و هو ما تاكد للمورثهم بمناسبة تبليغ المدعى عليه بالانذار حسب الثابت من المحضر المؤرخ في 04/12/2017 حيث اخبر المفوض القضائي السيد بوعزة (ل.) بصفته مشتري المحل ، و انه بلغه بالانذار بعنوانه الشخصي فتوصلت زوجته السيدة نجية (ا.) بتاريخ 04/12/2017 ، و انه بتاريخ 13/03/2018 تقدم مورثهم بمقال رام الى المصادقة على الانذار بالافراغ فتح له الملف 1700/8206/2018 و ان العارضين عقب وفاة مورثهم واصلوا الدعوى بمقتضى مقال اصلاحي بتاريخ 17/05/2018، و بتاريخ 25/09/2018 اصدرت المحكمة التجارية حكما عدد 8071 قضى بعدم قبول جميع الطلبات و تحميل كل طرف صائر طلبه و ذلك لعدم عرض مقابل الافراغ مما حدة بالعارضين الى استصدار امر عن رئيس المحكمة و عرضه بتاريخ 06/02/2019 مرفق بنسخة من شيك بمبلغ 10.000 درهم رفض المدعى عليه تسلمه بدعوى تفويته للاصل التجاري موضوع العرض فاضطروا الى ايداعه بصندوق المحكمة الابتدائية المدنية بتاريخ 11/02/2019 ، و انه و طبق للمادة 26 من القانون 16-49 بادروا الى توجيه انذار جديد للمدعى عليه بتاريخ 13/03/2019 بقي دون جدوى مؤسس على سببين الاول لخرق الاتفاق الذي ابرم مع مورث العارضين بتاريخ 26/06/2018 من اجل الافراغ و تسليم مفاتيح المحل داخل اجل ينتهي في 30/09/2017 و ثانيهما لاقدامه على تولية المحل للغير دون موافقة المالكين و دون الاشعار بالتفويت و هي اخطاء جسيمة تبرر انهاء العلاقة الكرائية طبقا لقانون الكراء رقم 16-49 و افراغ المدعى عليه من المحل دون اي تعويض و ان واقعة التولية ثابتة باقرار المولى له، لذا فانه يلتمس المصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 13/03/2019 و الحكم بافراغه هو و من يقوم مقامه من المحل الكائن بسفلي العقار الرقم 3 زنقة [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ مع النفاذ المعجل و الاكراه في الاقصى و تحميله الصائر ، و ادلى صورة اتفاق و شهادة ملكية و رسم اراثة و انذار مع محاضر تبليغ و اخبار و نسخة حكم و محضر و وصل ايداع .

و بناء على مقال التدخل الارادي المؤدى عنه الرسوم القضائية و المدلى به لجلسة 01/10/2019 جاء فيه جاء فيه ان الطلب غير مبني

على اي اساس لانه بمقتضى عقد بيع مؤرخ في 18/09/2017 اشترى العارض من المدعى عليه الاصل التجاري المستغل لغسل السيارات و الكائن بالرقم 3 زاوية الامام الشاطبي و زنقة [العنوان] الدار البيضاء و حدد ثمن البيع في مبلغ 280.000,00 درهم ، و انه اشعر المدعي بهذا التفويت طبقا للفصل 25 من القانون 16-49 بتاريخ 04/12/2017 حسب الثابت من نسخة المحضر المدلى به ، كما استصدر امرا بايداع و عرض واجبات الكراء عن الفترة من اكتوبر الى غاية متم دجنبر 2017 ، كما سدد مبالغ الكراء عن المدة من يناير 2018 الى غاية متم ماي 2018 و به يكون استوفى شروط قانون الكراء الجديد و الفصل 194 من قلع ، و هو ما اقرته محكمة النقض في عدة قرارات ، و ان الانذار يعد باطلا لتوجيهه لشخص لم تبق له الصفة و لم تعد تربطه بالمكري اية علاقة كرائية منذ اشعرهع بهذا التفويت بتاريخ 04/12/2017، اما بخصوص الاخلال بالاتفاق فانه مبرم بين مفوت الاصل التجاري و مورث المدعين و على فرض صحته فانه تضمن التزامات متقابلة و لا يجوز لاي طرف ان يباشر الدعوى الناشئة عن الاتزام الا اذا ادى او عرض ان يؤدي كل ما هو ملتزم به حسب الافاق طبقا للفصل 234 من قلع و ان الاتزام الاساسي الذي كان على عاتق الطرف المدعي هو دفع مبلغ 10 الاف درهم للمدعى عليه مقابل افراغ المحل مباشرة بعد تسلم التعويض و الكل داخل اجل 30/09/2017 و ان الطرف المدعى عليه لم يقم بعرض المبلغ الا بتاريخ 11/02/2019 حسب الثابت من التوصيل المدلى به اي بعد انتهاء الاجل بما يفوق السنتين و ان الاتفاق معلق على اجل و هو 30/09/2017 و بالتالي فانصرام الاجل دون تقدم المكري داخا هذا الاجل بطلب اتمام الاتفاق بتسليم المفوت له مبلغ التعويض المزعوم او ايداعه بصندوق المحكمة فان الاتفاق اصبح مفسوخا و لاغيا و بدون اي اثر ، اما بخصوص تولية المحل فانه اشترى الحق في الكراء مع باقي عناصر الاصل التجاري و اشعر المكري بهذا التفويت طبقا للمادة 25 من القانون 16-49 االتي تمنح الحق للمكتري في تفويت الحق في الكراء مع بقية العناصر او منفصلا دون ضرورة الحصول على موافقة المكري ، مما يتضح ان جميع الاسباب التي بني عليها الانذار واهية و لا اساس لها ، و التمس قبول طلب التدخل شكلا و موضوعا رفض الطلب الاصلي و تحميل المدعين الصائر . و ادلى بمحضر تبليغ و صورة عقد بيع و وصل ايداع و شهادة ادارية و وصل الضريبة و شهادة السجل التجاري .

و بناء على مذكرة جواب نائب المدعى عليه مع مقال مضاد بجلسة 01/10/2019 جاء فيها بخصوص الاتفاق المتمسك به من قبل الطرف المدعي فلا يستساغ مبدئيا ان يتم تفويت او التنازل عن اصل تجاري يقم في موقع استراتيجي بمبلغ تعويض زهيد الى هذا الحد و انه على فرض صحة الاتفاق المزعوم و هزالة مبلغ التعويض فانه يتضمن التزامات متقابلة و انه لا يجوز لاي طرف ان يباشر الدعوى الناشئة عن الاتزام الا اذا ادى او عرض ان يؤدي كل ما هو ملتزم به حسب الاتفاق طبقا للفصل 234 من قلع و ان الالتزام الاساسي الذي كان على عاتق الطرف المدعي هو دفع مبلغ 10 الاف درهم للمدعى عليه مقابل افراغ المحل مباشرة بعد تسلم التعويض و الكل داخل اجل 30/09/2017 و ان الطرف المدعى عليه لم يقم بعرض المبلغ الا بتاريخ 11/02/2019 حسب الثابت من التوصيل المدلى به اي بعد انتهاء الاجل بما يفوق السنتين و انه و طبقا للفصل 117 من قلع فانه اذ علق الالتزام على شرط حصول امر في وقت محدد اعتبر هذا الشرط متخلفا اذا انقضى الوقت دون ان يقع هذا الامر و في هذه الحالة لا يجوز للمحكمة ان تمدد الاجل و ان الاتفاق معلق على اجل و هو 30/09/2017 و بالتالي فانصرام الاجل دون تقدم المكري داخا هذا الاجل بطلب باتمام الاتفاق بتسليم المفوت له مبلغ التعويض المزعوم او ايداعه بصندوق المحكمة فان الاتفاق اصبح مفسوخا و لاغيا و بدون اي اثر، اما بخصوص تولية المحل فانه اشترى الحق في الكراء مع باقي عناصر الاصل التجاري و اشعر المكري بهذا التفويت طبقا للمادة 25 من القانون 16-49 االتي تمنح الحق للمكتري في تفويت الحق في الكراء مع بقية العناصر او منفصلا دون ضرورة الحصول على موافقة المكري ، مما يتضح ان جميع الاسباب التي بني عليها الانذار واهية و لا اساس لها ، و في الطلب المضاد فانه و استنادا الى ما فصل اعلاه بخصوص الشرط و الاجل فان الالتزام حرر معلقا على اجل محدد و هو 30/09/2017 و انه بانصرامه دون ان يتقدم المكري داخل هذا الاجل بطلب باتمام الاتفاق بتسليم المفوت له مبلغ التعويض المزعوم او ايداعه بصندوق المحكمة فان الاتفاق اصبح مفسوخا و لاغيا و بدون اي اثر و التمس ، الحكم برفض الطلب الاصلي و في الطلب المضاد الحكم بفسخ عقد الاتفاق المؤرخ في 26/06/2017 و تحميل المدعي الصائر . و ادلى بصورة عقد تفويت و تواصيل تسجيل و نسخة اشعار.

و بناء على مذكرة تعقيب نائب المدعي مع مقال اضافي بجلسة 22/10/2019 اكد من خلالها ما سبق بخصوص الطلب الاصلي مضيفا ان الاتفاق على تسليم المفاتيح المبرم بين مورث المدعين و المدعى عليه هو اتفاق صحيح و ان العقد شريعة المتعاقدين طبقا للفصل 230 من قلع و انه وافق على فسخ الكراء مقابل استرجاع مبلغ الضمانة التي كان قد وضعها بين يديه بمقتضى عقد الكراء المبرم بتاريخ

24/12/2016و انه وافق على نقل نشاطه الى عنوان اخر و التشطيب عليه من عنوان العارضين ، و انه و على فرض وجود التزامين متقابلين فان التزام المدعى عليه هو الذي جاء مقيدا باجل 30/09/2017 و انه لغاية يومه لم ينفذ التزامه رغم عرض المبلغ عليه و التزامه بتسليم المفاتيح فورا بعد تسلمك مبلغ التعويض ، كما انه اقدم على بيع الاصل التجاري في خرق للاتفاق الذي لم ينفذ الى غاية يومه و رغم الانذارات المتكررة ، و ان طلب الفسخ لا اساس له ، اما المتدخل في الدعوى فلم يبادر الى تبليغ حوالة الاصل التجاري اليه الا بتاريخ 04/12/2017 اي في نفس يوم الانذار المبلغ بالافراغ نيابة عن المدعى عليه ، و ان عرض واجبات الكراء مخالف لشروط العرض القانونية المنصوص عليها بالفصل 195 م قلع و المادة 25 من القانون 16-49 و ان الاتفاق المبرم مع المدعى عليه اصبح ساري المفعول بتاريخ 30/09/2017 لان عدم تبليغ الحوالة طبقا للقانون يبقى معه المشتري مجهولا بالنسبة للمكري و هو ما اقرته محكمة النقض في عدة قرارات كما ان البيع مخالف لشروط الفصل 25 من قانون الكراء الجديد و المواد 81 ما يليه من مدونة التجارية لكونه لم ينص على اسم المالك المكري و عنوانه و لا السومة الكرائية الامر الذي يجعله باطلا طبقا للمادة 82 من م.ت و ليس للمتدخل في الدعوى سوى طلب ابطاله متى تضرر منه ، و التمس عدم قبول مقال التدخل شكلا و رفضه موضوعا و الحكم وفق المقال الافتتاحي .

وبخصوص الطلب الاضافي فانهم و بعد الاطلاع على عقد التفويت المؤرخ في 18/09/2017 للاصل التجاري موضوع النزاع تاكد لهم انه باطل شكلا و موضوعا لخرقه لمقتضيات المادة 25 من ق 16-49 و ان العقد به عدة خروقات قانونية و لا يمكن الاحتجاج به لعدم افراغه في شكل رسمي محر من قبل موثق او عدل او عقد عرفي ثابت التاريخ محرر من قبل محام مقبول للترافع امام محكمة النقض ، و التمسوا الحكم ببطلان عقد بيع الاصل التجاري المؤرخ في 18/09/2017 و الحكم بالمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 13/03/2019 بافراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه من المحل مع النفاذ المعجل و الاكراه في الاقصى و تحميل المدعى عليه الصائر .

و بناء على مذكرة جواب نائب المتدخل في الدعوى بجلسة 05/11/2019 جاء فيها ان حلات البطلان واردة في قلع على سبيل الحصر و ان الالتزامات لا تلزم الا من كان طرفا في العقد طبقا للمادة 228 من قلع دون غيرهم و ان المدعي لم يكن طرفا في العقد و لا صفة له في طلب الحكم ببطلانه مما يكون معه الطلب الاضافي غير مؤسس قانونا ز التمس رفض طلب بطلان البيع .

و بناء على مذكرة تعقيب نائب المدعى عليه بجلسة 05/11/2019 اكد من خلالها ما سبق و التمس رفض المقال الاصلي و الاضافي و الحكم وفق الطلب المضاد و فشخ عقد الاتفاق المؤرخ في 26/06/2019 .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه ورثة غصان (بل.) و جاء في أسباب استئنافهم ان الحكم المستانف سيء التعليل و خرق حقوق الدفاع للاسباب التالية :

السبب الاول يتعلق بخرق الفصول 131 و 134 و 277 ق ل ع ذلك ان المحكمة الابتدائية على الرغم من وقوفها على ان اجل الاتفاق لا ينتهي الا بتاريخ 30/09/2017 الا انها لم تفعله بالنسبة للمستانف عليه المكتري في الوقت الذي اعتبرت ان وفاء العارض بالتزامه جاء خارج الاجل المتفق عليه و انه بالرجوع الى عقد بيع الاصل التجاري فقد صودق عليه بتاريخ 18/09/2017 و هو تعاقد تم قبل انصرام اجل الاتفاق المبرم بين مورث العارضين الذي كان مقررا بتاريخ 30/09/2017 و ان الاجل المقدر بعدد من الايام ينقضي بانتهاء يومه الاخير و ان الاتفاق المبرم بين العارضين و المستانف علي موقوف على شرط الاجل الذي حدد باتفاقهما في 30/09/2017 غير ان المستانف عليه اخل بالاتفاق و لم يحترم اجل الاتفاق ببيع الاصل التجاري للغير قبل انتهاء الاجل و من جهة ثانية انه بثبوت اخلال المستانف عليه بالاتفاق فانه لا يتاتى القول بالزام العارض بالوفاء بالتزامه المقابل على الفرغم من ذلك طبقا للفصل 234 ق ل ع و ان الحكم المستانف لم يمحص وثائق الملف و ان الحكم لما اعتبر مورث العارضين مخل بالتزامه بعدم ادائه مبلغ 10.000 درهم داخل الاجل الاتفاقي و الحال ان المستانف عليه الغى هذا الاتفاق قبل حلول اجله و بصفة انفرادية قد اساء تطبيق القانون و في هذه الحالة قد اعفى مورث العارضين من العرض الحقيقي لمقابل الافراغ مادام قد عبر عن رفضه الالتزام بالاتفاق و رفضه الضمني لمقابل الافراغ و ان الحكم المستانف لم يفطن لهذه المقتضيات القانونية و يكيف النزاع التكييف القانوني الصحيح و من جهة ثالثة ان الحكم المستانف

قضى بفسخ الاتفاق لان مورث العارضين هو الذي اخل بالاتفاق و الحال ان الثابت ان المستانف عليه بابرامه عقد تفويت الاصل التجاري بعد ابرام الاتفاق مع مورث العارضين و قبل انصرام اجل الاتفاق يكون قد فسخ الاتفاق فسخا تعسفيا و يكون العارضين محقين في المطالبة بتفعيل الاتفاق

و ان السبب الثاني للاستئناف يتعلق بعدم الجواب عن السبب الثاني الموجب للافراغ ذلك ان الحكم المستانف اغفل البث في السبب الثاني للافراغ على الرغم من اقراره في الصفحة الخامسة منه و المتعلق بتولية المحل للغير دون موافقة المالكين مما يجعله ناقص التعليل الموازي لانعدامه و ان واقعة التولية ثابتة باقرار المستانف عليه و الحال انه لم يتم تبليغها لمورث العارضين قبل اثارة النزاع الحالي و ان قول المتخل في الدعوى بكونه قام بالتبليغ لحوالة الحق فور توصله بالانذار الموجه للمستانف عليه المكتري الاصلي بتاريخ 04/12/2017 هو مردود عليه لكون العارض كان قد وقع اتفاقا مع هذا الاخير و اخل به و باشر مسطرة انذاره من اجل تنفيذ الاتفاق قبل تبليغه بواقعة التولية ان تم توجيه الانذار بتاريخ 7/11/2017 حرر بشانه محضر يفيد ان المعني بالامر مجهول بالعنوان كما بعث اليه بانذار ثاني بمحل سكناه بتاريخ 8/11/2017 بلغ به بتاريخ 9/11/2017 حسب المحضر المرفق كما عاود انذاره بتاريخ 4/12/2017 حيث وجد المتدخل في الدعوى و بلغ بالانذار حسب محضر التبليغ المدلى به بالملف و في نفس اليوم اي 4/12/2017 تم تبليغ المستانف عليه بنفس الانذار بمحل سكناه حيث توصلت زوجته حسب المحضر المدلى به و ان الدفع بتبليغ حوالة الحق غير منتج لعدم قيامه قبل المنازعة الحالية و ان المشرع الزم المكتري و المفوت اليه باعلام المكري بتفويت الحق في الكراء تحت طائلة عدم سريانه عليه حسب مقتضيات المادة 25 من القانون 16-49 و انه سبق تقديم دعوى المصادقة على الانذار انتهت بصدور حكم بعدم القبول بتاريخ 25/09/2018 لعدم ثبوت وفاء العارض بالتزامه باداء مبلغ 10.000 درهم مقابل الافراغ و قد عاود العارضون انذار المكتري من اجل الافراغ الذي توصل به بتاريخ 13/3/2019 لسببين الاول تنفيذ الاتفاق و الثاني تولية الحق في الكراء و بالتالي فان التفويت الذي يزعمه المتدخل في الدعوى لا يحتج به في مواجهة العارض اعتبارا لتاريخ بدئ المنازعة بين مورث العارضين و تاريخ التبليغ طبقا للمادة 25 المشار اليها و التمسوا لاجله قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع التصريح بالغاء الحكم المستانف في جميع ما قضى به و الحكم بالمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ للمكتري بتاريخ 13/3/2019 و الحكم بافراغ المستانف عليه هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ و الحكم ببطلان عقد البيع المؤرخ في 18/09/2017 و تحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى و تحميل المستانف عليهم الصائر تضامنا

و ارفقوا المقال بنسخة طبق الاصل من الحكم المستانف و صور انذارات مع محاضر التبليغ و صورة لقرار محكمة النقض

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه الاول بواسطة نائبه بجلسة 11/03/2020 جاء فيها فيما يخص بزعم اخلال العارض بالاتفاق انه لا يستساغ ان يتم تفويت اصل تجاري مهم بموقه استراتيجي بحي لافيليت بالبيضاء بمبلغ زهيد الى هذه الدرجة و انه من الناحية القانونية و على فرض صحة عقد الاتفاق المزعوم و هزالة التعويض المضمن به فانه يتضمن التزامات متقابلة و انه لا يجوز لاحد مباشرة الدعوى الناشئة عن الالتزام الا اذا اثبت انه ادى او عرض ان يؤدي ما كان ملتزما به من جانبه حسب الاتفاق او القانون او العرف طبقا للفصل 234 ق ل ع و ان الالتزام الاساسي الذي كان على عاتق المستانف هو دفع مبلغ 10.000 درهم للسيد محمد (بك.) كتعويض عن الافراغ و البند الثاني التزام هذا الاخير بنقل و افراغ المحل التجاري مباشرة بعد تسلم مبلغ التعويض داخل اجل لا يتعدى 30/9/2017 و ان المستانف يقر بانه لم يسلم مسطرة العرض العيني و لم يقم بايداع التعويض بصندوق المحكمة الا بتاريخ 11/2/2019 بعد ازيد من سنتين من تاريخ الالتزام و ان الالتزام اذا علق على شرط حصول امر في وقت محدد اعتبر هذا الشرط متخلفا اذا انقضى الوقت دون ان يقع هذا الامر و في هذه الحالة لا يجوز للمحكمة ان تمدد الاجل طبقا للفصل 117 ق ل ع و ان الاجل اذا كان محددا بمقتضى الاتفاق او القانون فانه لا يسع ان يمدده ما لم يسمح له القانون بذلك حسب الفصل 128 من ق ل ع و ان الاتفاق حرر معلقا على اجل هو 30/9/2017 و بانصرامه دون ان يتقدم المكري لاتمام الاتفاق بتسليم المبلغ او ايداعه بصندوق المحكمة فان الاتفاق اصبح مفسوخا و لاغيا و بدون اثر

و فيما يخص ادعاء التولية انها منعدمة امام حق المكتري في تفويت حق الكراء مع باقي عناصر الاصل التجاري او مستقلا عنها دون ضرورة الحصول على موافقة المكري حسب الفقرة 1 من الفصل 25 من قانون 16-49 و ان مشتري الاصل التجاري السيد بوعزة (ل.)

اشعر المكري بالتفويت بتاريخ 4/12/2017 غير ان المكري لم يمارس حق الافضلية مما يجعل هذا التفويت صحيحا و فيما يخص الطلب المضاد الذي تقدم به العارض الرامي الى فسخ عقد الاتفاق المؤرخ في 26/6/2017 المحرر معلقا على شرط حصول امر في وقت محدد اي قبل اجل 30/9/2017 فانه بانصرام الاجل و عدم حصوله على التعويض يكون في حل من هذا الالتزام و يعتبر الاتفاق مفسوخا و لاغيا و كانه لم يكن و فيما يخص الطلب الاضافي ببطلان عقد البيع ان حالات البطلان منصوص عليها على سبيل الحصر و ان المستانف لم يكن طرفا في العقد و لا صفة له في طلب بطلانه و ان الحكم الابتدائي جاء معللا تعليلا واقعيا و قانونيا سليما و انه يلتمس تاييده في جميع مقتضياته و تحميل المستانف الصائر

و بناء على المذكرة الجوابية لنائب المستانف عليه الثاني المدلى بها بجلسة 11/03/2020 اسند فيها النظر من الناحية الشكلية و من حيث الموضوع اثار انه اشترى بمقتضى عقد عرفي ثابت التاريخ من السيد محمد (بك.) الاصل التجاري الكائن ب 3 زنقة [العنوان] البيضاء المعد لغسيل السيارات بثمن اجمالي قدره 280.000 درهم و اصبح هو المالك الاصلي للاصل التجاري المذكور و انه قام باشعار ورثة المالك المستانفين بتاريخ 4/12/2017 و انه تدخل اختياريا في هذه الدعوى في مرحلتها الابتدائية ليعبر على انه اصبح صاحب المصلحة باعتباره مالك للاصل التجاري و انه امام امتناع المكرين عن حيازة الواجبات الكرائية اضطر الى سلوك المسطرة القانونية للعرض و الايداع بصندوق المحكمة لفائدتهم و حول الانذار المبلغ للمفوت انه باطل لتوجيهه لشخص لم تبق له اي صلة بالمحل منذ تاريخ الاشعار بالتفويت في 4/12/2017 و حول الادعاء باخلال المفوت بالاتفاق ان هذا الاتفاق تضمن التزامات متقابلة و ان الطرف المكري يقر صراحة انه عرض المبلغ المتفق عليه بتاريخ 11/02/2019 اي بعد انتهاء الاجل المحدد بالاتفاق بمدة تفوق السنتين و انه اذا علق الالتزام على شرط حصول امر في وقت محدد اعتبر هذا الشرط متخلفا اذا انقضى الوقت دون ان يقع الامر و لا يجوز للمحكمة ان تمدد الاجل و من حيث تولية المحل انه اشترى حق الكراء مع باقي العناصر المكونة للاصل التجاري من مالكه و اشعر الطرف المكري بالتفويت طبقا للمادة 25 من القانون رقم 16-49 دون ضرورة الحصول على موافقة المكري و بالتالي فان الاستئناف الحالي غير مرتكز على اي اساس قانوني وواقعي سليم و انه يلتمس التصريح بتاييد الحكم الابتدائي و تحميل المستانف الصائر

و بناء على مذكرة التعقيب لنائب المستانف المدلى بها بجلسة 01/07/2020 اثار فيها من حيث جواب المتدخل في الدعوى ان هذا الاخير ليس طرفا في مقال الدعوى و انما تقدم بمقال للتدخل الاختياري في الدعوى و ان الحكم الابتدائي قضى برفض مقاله و انه لم يستانف الحكم حتى يتاتى له مناقشة هذا الحكم او الرد على وسائل الاستئناف المقدمة في مواجهة المكتري الاصلي السيد محمد (بك.) و ثانيا من حيث مذكرة جواب هذا الاخير انه من جهة اولى ان الثابت من الاتفاق المبرم بين مورث العارضين ان المكتري وافق على التنازل عن المحل التجاري الذي كان يكتريه و تسليم مفاتيحه مقابل تعويض محدد في مبلغ 10.000 درهم و الكل داخل اجل 30/9/2017 و ان الامر يتعلق بتسليم مفاتيح المحل التجاري لمالكه و ليس تفويتا للاصل التجاري مادام انه ارتاى طواعية ارجاع المحل التجاري لمورث العارضين و انه ابرم عقد التفويت للاصل التجاري في غفلة من مورث العارضين و ظل يماطل في تنفيذ التزامه الذي استمر حتى بعد اجل الافراغ مما اضطر مورث العارضين الى انذاره بتاريخ 07/11/2017 من اجل تنفيذ الاتفاق و من جهة ثانية ان تمسك المستانف عليه بان المبلغ زهيد لا سند له لا من حيث الواقع لانه يستغله في غسل السيارات فقط و هو نشاط لا يمكن ان يرفع من قيمة المحل التجاري فضلا على انه ارتضى التنازل عن المحل التجاري بارادته الحرة و انه وافق على فسخ العلاقة الكرائية مع مورث العارضين و ارجاع المحل مقابل استرجاع مبلغ الضمانة التي وضعها بموجب عقد الكراء المؤرخ في 24/12/2016 بمبلغ 10.000 درهم و من جهة ثالثة ان المستانف عليه بعدما قرر التخلي عن المحل التجاري فقد التزم بنقل اصله التجاري لعنوان اخر و التشطيب عليه من عنوان العارضين و من جهة رابعة ان المستانف عليه تجنب مناقشة تاريخ ابرام عقد بيع الاصل التجاري الذي كان قد وقعه مع الغير في 18/09/2017 اي خلال مدة تنفيذ الاتفاق م قبل اسبوعين تقريبا من انتهء اجله و في غفلة منه كما تجنب الجواب عن الفسخ التعسفي للاتفاق قبل انتهاء اجله و ان اقدام المستانف عليه على فسخ الاتفاق تعسفيا بارادته المنفردة هو تحلل مورث العارضين قانونا من تنفيذ التزامه المقابل باداء مبلغ الضمانة او عرضها عليه عرضا قانونيا حتى يتبين موقف المستانف عليه من الاتفاق و يتراجع عن اتمام عقد بيع الاصل التجاري للغير الذي التزم بنقله لعنوان اخر و ان العارض حاول انذاره عدة مرات من اجل تنفيذ التزامه بالافراغ و تسلم مقابل الافراغ و التمس استبعاد مذكرة جواب المتدخل في الدعوى لانعدام صفته في الادعاء و التصريح برد الدفوع المثارة من المستانف عليه و الحكم وفق ملتمسات العارض المفصلة بمقاله الاستئنافي.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة01/07/2020 الفي بمذكرة تعقيب لنائب المستانف تسلم منها نائبا المستانف عليهما نسخة وتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 08/07/2020 .

حيث عرض الطاعنون أسباب استئنافهم وفق ما سطر أعلاه

حيث دفع الطاعنون بخرق الفصول 131 و 234 و 277 من ق ل ع لان الحكم المستانف اعتبر مورثهم قد اخل بالتزامه بعدم ادائه مبلغ 10.000 درهم داخل اجل الاتفاق في حين لم يفعل هذا الاجل بالنسبة للمستانف عليه الذي ابرم عقد بيع الاصل التجاري بتاريخ 18/09/2017 قبل انصرام اجل الاتفاق المقرر في 30/09/2017 مما يجعله مخلا بهذا الاتفاق و رافضا لتنفيذه و انه من حقهم المطالبة بتفعيل الاتفاق المذكور

حيث ان البين من وثائق الملف و خاصة عقد بيع الاصل التجاري المصادق على صحة التوقيع به بتاريخ 18/09/2017 ان المستانف عليه قام بتفويت الاصل التجاري للسيد بوعزة (ل.) و قام هذا الاخير باشعار الطرف المكري (مورث الطاعنين حاليا) بواقعة التفويت للاصل التجاري حسب محضر رفض تبليغ الاشعار المؤرخ في 04/12/2017 بواسطة سيدة بصفتها زوجة المعني بالامر بذكرها التي رفضت الادلاء باسمها و بطاقتها الوطنية كما رفضت التوصل . فان التفويت اعلاه و ان ابرم بين طرفيه بتاريخ 18/09/2017 فان اثاره لا تسري بالنسبة الى الطرف المكري الا من تاريخ تبليغه بحوالة الحق تفعيلا لمقتضيات الفقرة الثانية من المادة 25 من قانون رقم 16-49 التي تنص على انه "لا يمكن مواجهة المكري بهذا التفويت الا اعتبارا من تاريخ تبليغه اليه و يبقى المكتري الاصلي مسؤولا تجاه المكري بخصوص الالتزامات السابقة " وانه بالاطلاع على وثائق الملف فقد تم اشعار الطرف المكري "اي مورث الطاعنين انذاك " بتاريخ 4/12/2017 و هو تاريخ لاحق لتاريخ انتهاء الاجل المتفق عليه في 30/09/2017 في حين ان عرض مبلغ 10.000 درهم تعويضا عن الافراغ لم يتم الا بتاريخ 6/2/2019 وايداعه تم في 11/02/2019 اي خارج الاجل الاتفاقي و الذي لا يجوز للمحكمة ان تمدده طبقا للفصل 117 من ق ل ع و ان الالتزام يعتبر مفسوخا اذا علق على حصول امر في وقت محدد و انتهى الاجل دون ان يتحقق الشرط المتفق عليه و لم يتفق الطرفان على تمديد الاجل "قرار عن محكمة النقض بتاريخ 30/10/2012 تحت عدد 4793 في الملف عدد 2308/1/7/10 منشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 142 ص 97 و ما يليها".

حيث انه من جهة اخرى فقد اثار الطاعنون ان الحكم الابتدائي اغفل البث في السبب الثاني للافراغ المتعلق بتولية المحل للغير دون موافقة المالكين و الحال فان الامر في نازلة الحال لا يتعلق بتولية الكراء و انما يتعلق بتفويت الحق في الكراء و هناك فرق شاسع بين المصطلحين القانونيين لذلك نظم المشرع الكراء من الباطن او ما يعرف بالتولية في اطار المادة 24 من القانون 16-49 في حين افرد لواقعة تفويت الحق في الكراء المادة 25 منه وانه بالرجوع الى هذه المقتضيات التشريعية فقد نصت المادة 24 على انه يجوز للمكتري ان يؤجر للغير المحل المكترى كلا او بعضا ما لم ينص العقد على خلاف ذلك و تبقى العلاقة قائمة بين المكري و المكتري الاصلي و يبقى المكتريان الاصلي و الفرعي متحملان على وجه التضامن جميع الالتزامات الواردة بالعقد من قبيل اداء الكراء و المحافظة على العين المكراة و استغلالها وفق ما اعدت له ووفق النشاط المخصص لها في العقد اما عن تفويت الحق في الكراء فان الامر يتعلق ببيع المكتري حق الكراء مع بقية عناصر الاصل التجاري او مستقلا عنها وفق اجراءات خاصة منصوص عليها في اطار المادة 25 من القانون المذكور

و حيث انه بثبوت واقعة العلم بالتفويت للاصل التجاري على النحو الموصوف اعلاه بتاريخ سابق عن تاريخ توجيه الانذار للمستانف عليه و الذي بلغ به بتاريخ 13/03/2019 يكون هذا الانذار قد وجه لغير ذي صفة و بالتالي لا يرتب اي اثر في مواجهته لانتفاء صفته كمكتري وقت توجيه الانذار بتفويته الاصل التجاري ووقوع الاشعار بذلك لمالكي الرقبة وفق ما سطر اعلاه

حيث استنادا لما ذكر تكون الاسباب المستند عليها في الطعن بالاستئناف غير جديرة بالاعتبار و يكون الانذار الرامي الى الافراغ موجها لغير ذي صفة ولا يرتب اي اثر في مواجهة المستانف عليه و فيكون الحكم المستانف مصادفا للصواب فيما قضى به من رفض طلب المصادقة عليه فيتعين تبعا لذلك رد الاستئناف و القول بتأييد الحكم المستأنف.

حيث يتعين ابقاء الصائر على الطرف المستانف

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : تاييد الحكم المستانف و جعل الصائر على المستانفين .