

**Cession d'un bail commercial :
l'acceptation par le bailleur n'est
pas établie par le seul
encaissement de loyers payés par
la société cessionnaire (Cass.
com. 2011)**

Identification			
Ref 52082	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 15
Date de décision 20110106	N° de dossier 2010/2/3/163	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Cession et Sous Location, Baux		Mots clés Rejet, Qualité de locataire, Preuve, Paiement du loyer par un tiers, Opposabilité au bailleur, Notification, Héritiers du preneur, Formalisme, Cession de bail, Bail commercial, Acceptation de la cession	
Base légale		Source	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, après avoir constaté que la cession d'un bail commercial à une société n'avait été ni notifiée officiellement au bailleur, ni acceptée par lui dans un acte à date certaine, en déduit, en application des dispositions de l'article 195 du Dahir des obligations et des contrats, que cette cession lui est inopposable. En conséquence, la société cessionnaire demeure un tiers à la relation locative, et le simple fait pour le bailleur d'avoir reçu des paiements de loyers par chèques émis par ladite société ne suffit pas à caractériser son acceptation de la cession, le congé délivré aux héritiers du preneur initial demeurant ainsi valable.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أن السادة ورثة

بلعيد (أ.) وهم يزة (ب.) والحسن ومليكة وعائشة (أ.) تقدموا بمقال بتاريخ 06/12/06 جاء فيه أنهم والمطلوب حضورهم محمد (أ.) وفاطمة (أ.) توصلوا من المدعى عليه الحاج عبد الحكيم (ب.) بانذار في اطار ظ 55/5/24 بتاريخ 05/12/26 فسلخوا مسطرة الصلح انتهت بعدم نجاحه في الملف عدد 06/1597 وبما أن المحل تم تحويله في الثمانينات الى شركة إسمها (د. ر.) المستغلة كمخبزة، مما يكون معه الإنذار وجه لغير ذي صفة، ملتصين الحكم ببطلان الإنذار واحتياطيا إيقاف البت لفتح مسطرة التسوية القضائية في مواجهة الشركة المذكورة وتعيين سنديك لها بالملف عدد 05/18/30، وتقدم المدعى عليه بمذكرة مع مقال مضاد ترمي الى المصادقة على الإنذار وبإفراغ المدعى فيه، فصدر الحكم في المقال الأصلي وطلب التدخل الارادي شكلا بقبول الدعوى وموضوعا برفضها وفي المقال المضاد الحكم على المدعى عليهم بإفراغ المحل المكترى، وبعد استئنافه من طرف المدعين في الطلب الأصلي و(د. ر.) أيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوصيلتين مجتمعين بخرق قاعدة مسطرية جوهرية، وانعدام التعليل وانعدام الأساس القانوني وخرق القانون، ذلك أن الشركة باعتبارها مكترية ومالكة للأصل التجاري تدخلت إراديا في الدعوى إلا أن المحكمة الابتدائية لم تبت في طلبها وتجاهلت دفعها، وقد طعن بالاستئناف مبينة أن الحكم الابتدائي جانب الصواب فيما قضى به، إلا أن محكمة الاستئناف لم تعر أي اهتمام لوسائل استئنافها ولدفع سنديك التسوية القضائية، كما أنها اعتبرت ان الحكم بالإفراغ لعدم الأداء صائبا، في حين ان الاشعار الموجه من طرف المطلوب مجرد اشعار بالأداء وليس تبنيها بإنهاء عقد الكراء، ومن جهة ثانية ان المحكمة اعتمدت في تعليلها على كون الشركة لم توجه إشعارا كتابيا للمكري بكونها مكترية، والحال أنها كانت تؤدي الكراء بواسطة شيكات وهي بمثابة كتاب، القضائية باعتبارها المكترية للمحل، وقد أدلت بالحكم المتضمن تصريحها بأنها لم تؤد الكراء مند نوفمبر 04، مع العلم أنها أدت لدفاع المطلوب كراء المدة من أكتوبر 03 الى أكتوبر 04 مقابل وصل لفائدة (د. ر. م. ج.) وليس لورثة بلعيد (أ.)، وإثباتا لذلك تدلي بالوصل المذكور مما يجعل القرار قد أضر بمصالحها ومصالح الغير المرتبطة بها وجاء منعدم التعليل مما يعرضه للنقض.

لكن حيث ان المحكمة لما عللت قرارها بما مضمونه <> وهي علل لم ينتقدها الطاعن تكون قد ردت على الوسائل المستدل بها ورفضت دفع الشركة المثارة حول تأسيسها من طرف موروث المستأنفين واستغلالها للأصل التجاري مادام أن الحق لا يعتبر منتقلا بصفة قانونية من المحيل الى المحال له تجاه المحال عليه إلا بعد تبليغ الحوالة لهذا الأخير تبليغا رسميا، او قبوله لها في محرر ثابت التاريخ وهو ما لم يثبت الطاعن، ويبقى عدم جوابها على الدفع بكون المطلوب كان يتسلم الكراء باسم الشركة غير مؤثر مادام أن الوصل المستدل به رفقة مقال النقض والصادر عن دفاع المطلوب في النقض إنما سلم لدفاع الطرف المكترى وقد تضمن الاشهاد بتوصله بكراء (م. ج.) بواسطة شيك عن المدة من أكتوبر 03 الى أكتوبر 04 وهو بذلك لم يتضمن الإشهاد بقبض الكراء مباشرة من الشركة حتى يمكن الاحتجاج ضد المكري بالعلم بتحويل المحل إلى هذه الأخيرة، خاصة ان المستأنفين يؤكدون ان موروثهم كان يستغل المحل المكترى كمخبزة مند سنة 1968 وقبل تحويل الأصل التجاري الى (د. ر.) والتي تبقى طرفا أجنبيا عن العلاقة الكرائية وبالتالي تبقى المناقشة المنصبة حول الطعن في شكلية الإنذار بالافراغ الموجه الى المكترين غير مقبولة الأمر الذي يجعل ما استدل به الطاعن على غير أساس ./.

لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.