

**Fonds de commerce : l'obligation
de notification de la résiliation
du bail pèse sur le bailleur
uniquement envers les
créanciers nantis et le vendeur
(Cass. com. 2015)**

Identification			
Ref 53065	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 150/1
Date de décision 20150319	N° de dossier 2013/1/3/3	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés Vendeur du fonds de commerce, Résiliation du bail, Rejet, Obligation de notification du bailleur, Interprétation restrictive, Fonds de commerce, Créanciers inscrits, Créancier saisissant, Créancier nanti, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Il résulte de l'article 112 du Code de commerce que l'obligation pour le bailleur de notifier son action en résiliation du bail d'un immeuble où est exploité un fonds de commerce grevé d'inscriptions ne vise que les créanciers nantis et le vendeur dudit fonds. En effet, seuls ces créanciers, titulaires d'une garantie directement menacée par la résiliation, doivent être informés afin de préserver leurs droits. Par conséquent, c'est à bon droit qu'une cour d'appel retient qu'un créancier ayant pratiqué une saisie sur le fonds de commerce n'a pas la qualité de « créancier inscrit » au sens de ce texte et le déboute de sa demande en indemnisation pour défaut de notification.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجاري بالبيضاء تحت عدد 4849 بتاريخ

2010/11/09 في الملف عدد 14/2010/1438 ، أن الطالب محمد (س.) تقدم بمقال لتجارية البيضاء عرض فيه انه دائن لشركة (غ. أ. ل. ف.) بمبلغ 88.999,33 درهما ثابت بمقتضى قرار قضائي، وأنه بسبب ذلك أجرى حجزاً تحفظياً على الأصل التجاري للشركة المذكورة بالسجل التجاري عدد 29603 ، وقام بتحويله إلى حجز تنفيذي ثم باشر إجراءات بيعه بالمزاد العلني، غير أنه فوجئ بكون مالكة العقار المطلوبة شركة (م. ه.) المطلوبة استرجعت حيازة الأصل التجاري المذكور بمقتضى الأمر الاستعجالي الصادر بتاريخ 2009/01/07 . ملتزمة استناداً للمادة 112 من مدونة التجارة الحكم على المدعى عليها بأدائها له تعويضاً قدره 88.999,83 درهما يوازي المبلغ المحكوم له به بمقتضى القرار الاستئنائي الصادر بتاريخ 2007/05/02 تحت عدد 3300 . وأجابت المدعى عليها ان المادة 112 من مدونة التجارة تتعلق بالدائنين المرتهنين وليس بالدائنين العاديين كما انها تسري على واقعة فسخ عقد الكراء وليس على واقعة طرد المكتري المحتل للعقار بدون سند فصدر حكم قضى على المدعى عليها بأدائها للمدعى تعويض قدره 35.500,00 درهم. أُلغته محكمة الاستئناف التجارية وقضت من جديد برفض الطلب وهو القرار المطعون فيه.

حيث ينعى الطاعن على القرار خرق القانون وعدم الارتكاز على أساس قانوني وخرق حقوق الدفاع وفساد التعليل، بدعى " أنه أورد بأن المراد بالدائنين المقيدين المذكورين بالمادة 112 من مدونة التجارة هم الدائنون المرتهنون ومالك الأصل التجاري ، أما الدائنون الحاجزون للأصل التجاري حجزاً تحفظياً فلا يعتبرون دائنين مقيدين، بدليل أن المادة 111 من مدونة التجارة الواردة في الباب الرابع المتعلقة ببيع الأصل التجاري ورهنه خصت في فقرتها الثانية الدائنين المرتهنين للأصل التجاري، وبما أن المادة 112 من ق ت جاءت لاحقة للمادة المذكورة فان مقتضيات هذه المادة يستفيد منها فقط البائع و الدائن المرتهن، وهما الطرفان اللذان يتعين على المالك أن يشعرهما قبل الإقدام على فسخ عقد الكراء دون سواهما. وبما أن المستأنف عليه ليست له صفة البائع ولا صفة الدائن المرتهن فانه لا يستفيد من مقتضيات المادة 112 (المذكورة) وهو تعليل غير مرتكز على أساس قانوني لأنه خالف قاعدة لا اجتهاد مع النص ولم يلتزم بتطبيق مقتضيات المادة 112 من مدونة التجارة التي جاءت واضحة لا يشوبها لبس أو غموض ولا تتطلب أي تفسير أو تأويل أو اجتهاد، إذ أوجبت على مالك العقار المنشأ فوقه أصل تجاري مثقل بتقييدات أن يبلغ طلبه الى جميع الدائنين المقيدين وليس فقط إلى الدائنين المرتهنين والبائعين للأصل التجاري، إذ لو كان الدائن المرتهن هو المعني فقط بمقتضيات المادة 112 من مدونة التجارة لنص المشروع على ذلك بشكل صريح. كما أن تعليل المحكمة الذي جاء فيه " بأن الطاعن دائن عادي لا يستفيد من مقتضيات المادة 112 من م م " والحال أن الفصل 382 من م ش والفصول من 1241 و1245 من ق ل ع اعتبرت الطاعن وباقي عمال الشركة ليسوا دائنين عاديين وإنما هم دائنون امتيازيون، وبذلك تبقى المطلوبة مسؤولة عن الضرر الذي لحق به من جراء عدم تبليغه بدعى الفسخ، وأنه تمسك بالدفع المذكور في مذكرته المدلى بها لجلسة 2010/05/07 غير أن المحكمة لم تجب عنه ولم تشر إليه في وقائع القرار الصادر عنها. كذلك فإنها اعتبرت الحجز الواقع من طرف الطاعن وباقي عمال الشركة هو مجرد حجز تحفظي وهم بالتالي لا يعتبرون دائنون مقيدون ولا يستفيدون من مقتضيات المادة 112 من م م بالرغم من أن ذلك الحجز حول إلى حجز تنفيذي منذ تاريخ 2008/05/08 لتنفيذ القرار الصادر عن الغرفة الاجتماعية بمحكمة الاستئناف بالبيضاء، وتم إجراء خبرة لتحديد الثمن الافتتاحي تمهيداً لبيع الأصل التجاري بالمزاد العلني لتمكين العمال من استخلاص ديونهم من منتج ذلك البيع، والمطلوبة لما علمت بذلك استصدرت أمراً قضى بإفراغ مالكة الأصل التجاري من العقار دون احترام مقتضيات المادة 112 من م م التي تلزمها بإشعار الطاعن وباقي العمال بسلوك مسطرة إفراغ الأصل التجاري التي كانت مسطرة بيعه جارية، وبذلك ذهبت إلى ذلك المحكمة مما يتعين نقض قرارها.

لكن حيث إنه بمقتضى المادة 112 من مدونة التجارة فانه " إذ أقام المالك دعوى بفسخ كراء العقار الذي يستغل فيه أصل تجاري مثقل بتقييدات، وجب عليه أن يبلغ طلبه الى الدائنين المقيدين سابقاً، في الموطن المختار المعين في تقييد كل منهم، ولا يصدر الحكم إلا بعد ثلاثين يوماً من هذا التبليغ. ولا يصبح الفسخ الرضائي للكراء نهائياً إلا بعد ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ الدائنين المقيدين في الموطن المختار لكل منهم " وبتقضي إرادة المشروع من مفهوم الدائنين المقيدين، يلقى انه عنى بهم الدائنين المرتهنين وبائع الأصل التجاري، الذين لما يشعروا برغبة المالك في الفسخ القضائي أو الرضائي لكراء عقار يستغل به أصل تجاري ، فيكونوا أمام خطر داهم يستهدف الضمان المخول لهم على الأصل التجاري أو على ثمن بيعه، يحق لهم معه اتخاذ كل التدابير المخولة لهم قانوناً والممكن سلوكها لحماية هذا الحق، وهو ما لا يتوفر لباقي الدائنين المقيدين كما هو الشأن بالنسبة للطالب الحاجز للأصل التجاري حجزاً تحفظياً، الذي ليس له أي امتياز عقدي أو قانوني عليه أو على ثمنه يخوله صفة من يجب على المالك تبليغه بفسخ الكراء. والمحكمة مصدرة القرار المطعون

فيه التي اعتمدت مجمل ما ذكر، وقضت بإلغاء الحكم الابتدائي الصادر بأداء المطلوبة للطالب تعويضا عن عدم إشعارها له برغبتها في استرجاع حيازتها للأصل التجاري موضوع النزاع وحكمت من جديد برفض الطلب، لم يخرق قرارها أي مقتضى وأتى معللا تعليلا سليما ومرتكزا على أساس والوسائل على غير أساس.

لأجله قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.