

Fonds de commerce : l'obligation du bailleur de notifier l'action en résiliation aux créanciers inscrits ne fait pas obstacle à l'éviction du preneur (Cass. com. 2011)

Identification			
Ref 52186	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 339
Date de décision 20110310	N° de dossier 2010/2/3/572	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Responsabilité délictuelle, Résiliation du bail, Rejet, Opposabilité de la résiliation, Obligation du bailleur, Notification aux créanciers inscrits, Nantissement du fonds de commerce, Fonds de commerce, Droit au bail, Défaut de paiement, Créancier nanti, Créancier inscrit, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Il résulte de l'article 112 du Code de commerce que le bailleur qui poursuit la résiliation du bail de l'immeuble dans lequel est exploité un fonds de commerce grevé d'inscriptions doit notifier sa demande aux créanciers antérieurement inscrits. Cette notification a pour finalité de permettre à ces derniers de préserver leurs droits sur les éléments du fonds de commerce.

Par conséquent, justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, après avoir constaté l'accomplissement de cette formalité par le bailleur, prononce la résiliation du bail et l'expulsion du preneur défaillant. Le non-respect de cette obligation de notification n'entraîne que la responsabilité délictuelle du bailleur et non le rejet de son action en résiliation.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2009/10/27 في الملف 5452 و 2008/6055 تحت رقم 5138 و 2009/5139 ان المطالبة ربعية (ش.) تقدمت بمقال مفاده، أنها أكرت للمدعى عليها شركة (س.) محلا تجاريا بالطابق الخامس الرقم 18 (...). بمشاهدة 5500 درهم، إلا أنها توقفت عن أداء الكراء منذ فاتح مارس 06 لغاية متم مارس 07 رغم إنذارها بالأداء والإفراغ طبقا لظهير 24-5-1955، الذي توصلت به بتاريخ 2007/04/05، ولم تسلك مسطرة الصلح مما تكون معه قد تنازلت عن طلب تجديد العقد أو عدلت عن المطالبة بالتعويض عن الإفراغ، كما أن السجل التجاري منقل بتقييدات الدائنين مختلفين، ملتزمة الحكم عليها بأداء مبلغ 115.500 درهم كراء المدة من فاتح مارس 2006 إلى متم دجنبر 2007 وتعويض عن المماطلة قدره 10000 درهم وبإفراغها ومن يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية، وبعد جواب كل من الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي وقابض البيضاء الوازيس الذي أكد عدم احترام المدعية المادة 112 من م ت ويكون القابض استصدر حكما بالحجز وتقييده بالسجل التجاري وأنه تقدم بطلب لبيع الأصل التجاري كما تقدم (ب. ش.) بمقال مقابل جاء فيه أنه أجرى تقييدا على الأصل التجاري للمدعى عليها لضمان قرض والمدينة لم تؤديه وأنها قدمت له رهنا على الأصل التجاري، وان إفراغها منه ضياع للضمان المحدد بمقتضى القانون ملتمتسا اعتباره دائما مرتها لشركة (س.) بمبلغ 420.000 درهم مع الفائدة البنكية والحكم عليها بأداء المبلغ المذكور كأصل للدين مع الفوائد البنكية وتعويض قدره 20.000 درهم وبيع أصلها التجاري بالمزاد العلني، صدر الحكم القاضي في الشكل بقبول المقال الأصلي وبعدم قبول المقال المقابل وفي الموضوع، بأداء المدعى عليها شركة مفادها <> .

حيث ينعى الطاعن على القرار في الوسيلة الأولى، خرق قاعدة مسطرية اضرب بأحد الأطراف خرق الفصل 359 ق م م بدعوى أنه اعتبر انه ليس من حقه التقدم بطلب مضاد من اجل المطالبة بديونه وتحقيق الرهن بدون إبراز النص القانوني الذي اعتمده مع ان الفصل 345 ق م م بنص على وجوب تضمين المقتضى القانوني المطبق في حين أن القرار اعتمد في رفض طلبه على الحيثية التالية <> دون تبيان النص القانوني المطبق ودون تعليل مما يعرضه للنقض.

لكن حيث انه خلافا لما يتمسك به الطالب فان محكمة الاستئناف بتأييدها للحكم المستأنف تكون قد تبنت تعليله، والذي جاء فيه بخصوص المقال المقابل الذي تقدم به الطالب (ب. ش.) في مواجهة المدعى عليها بالمقال الافتتاحي للدعوى شركة (س.)، <>، وهو تعليل كاف في تبرير ما قضى به القرار من تأييد للحكم المستأنف الذي قضى بعدم قبول المقال المضاد المقدم من لدن الطالب، ولا يعيب القرار عدم ذكر النص القانوني ما دام جاء مطابقا للقانون.

حيث ينعى الطاعن على القرار في الوسيلة الثانية بجميع فروعها الثلاثة، عدم الارتكاز على أساس قانوني، انعدام التعليل، خرق المادة 107 م ت، خرق المادة 112 و 113 ومن نفس القانون بدعوى أنه اعتبر أن من حق المالك استرجاع العين المكراة بما فيها حق الكراء في حالة إخلال المكري بالتزامه دون الالتفات إلى حقوق الغير القانونية المتعلقة بحق الكراء، وأنه سبق له أن أجرى رهنا على الأصل من اجل ضمان القرض الذي استفادت منه المكري (س.) وهو الرهن الذي انصب بالأساس على حق الكراء، الذي تعلق به حقوق الغير، ولم يبق للمكري وحده الحق فيه ما دام انه مرهون لفائدة الطالب، وأن القرار لم يجب على الدفع الذي أثاره عندما لم يعلل ما ذهب إليه، كما ان القرار لم يطبق المادة 113 م ت التي طالب الطالب بتطبيقها عندما ارجع الحق في الكراء لمالك العقار مع انه مرهون لفائدته دون ان يبرز النص القانوني الذي يعطيه هذا الحق مما يكون معه قد تحققت من أن المشرع عندما سن تلك القاعدة فانه لا يرمي من ورائها إجبار طرف ما على القيام بالإجراء فقط، وإنما يرمي ان ينتج ذلك الإجراء أثرا قانونيا بالنسبة له وبالنسبة للغير، وما يؤكد ذلك هو ان المشرع لم يكتف بسن القاعدة المذكورة في المادة 112 م ت، وإنما اتبعها بالمادة 113 التي أعطى فيها للمستفيد من الرهن حق طلب بيع الأصل المرهون، وان القرار عندما ذهب إلى القول >

لكن حيث ان المادة 112 م ت تفرض على المالك الذي أقام دعوى بفسخ كراء العقار الذي يشغل فيه أصل تجاري مستقل بتقييدات، ان يبلغ طلبه إلى الدائنين المقيدين سابقا في الموطن المختار المعين في تقييد كل منهم ولا يصدر الحكم إلا بعد ثلاثين يوما من هذا التبليغ، وان الغاية من وجوب إعلام المكري للدائنين المرتهنيين والمقيدين بفسخ عقد الكراء هو ان يتمكن هذا الأخير من الدفاع والمحافظة على

عناصر الأصل التجاري التي تتأثر بفسخ العقد، وان الالتزام القانوني الملقى على عاتق المكري هو الإعلام المذكور الذي يترتب عن الإخلال به مسؤوليته التقصيرية المتمثلة في التزامه بتعويض جميع الأضرار التي تعرض لها الدائنين، ومحكمة الاستئناف التي تبنت لها ان المطلوبة كمكزية ومالكة قد وجهت طلبها للدائنين كما قامت بإشعار فلف أصحاب الحجوز التحفظية، والتنفيذية معتبرة أنها نفذت الالتزام الملقى على عاتقها، الذي ينتج عن الإخلال به مسؤوليتها التقصيرية، وليس رفض طلب الإفراغ الذي تقدمت به، مما لم تخرق معه المقتضيات المتمسك بها والتي تهمة المادة 107 م ت التي تتعلق بمشمولات الرهن و113 م ت التي تبين من يجوز له طلب بيع الأصل التجاري مما تكون المحكمة قد ركزت قرارها على أساس ولم تخرق أي مقتضى من المقتضيات المحتج بها، وبما جاء في تعليلها وتعليل الحكم المؤيد يعتبر كافيا وتكون الوسيلة بجميع فروعها غير جديرة بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى برفض الطلب و تحميل الطالب الصائر.