

La persistance du droit au bail ne dépend pas de la continuité de l'exploitation du fonds de commerce (Cass. com. 2014)

Identification			
Ref 52746	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 678/2
Date de décision 20141113	N° de dossier 2012/2/3/815	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Perte du fonds de commerce, Persistance du contrat de bail, Inexploitation du fonds, Fonds de commerce, Faute du bailleur, Fait du bailleur, Droit au bail, Droit à indemnisation, Démolition des lieux loués, Cessation d'activité, Cassation, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Viola l'article 659 du Code des obligations et des contrats, la cour d'appel qui, pour rejeter la demande d'indemnisation du preneur consécutive à la démolition des lieux loués, retient la disparition du fonds de commerce en raison de la cessation de l'activité. En effet, le droit au bail, en tant que composante du fonds de commerce, n'est pas affecté par la seule interruption de l'exploitation par le preneur, la relation locative subsistant et produisant ses effets tant qu'elle n'a pas été résiliée par accord des parties ou par décision de justice.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن المدعية (د.) تقدمت بمقال عرضت فيه أنها تملك الأصل التجاري المقيد بالسجل

التجاري منذ 5-9-1985 تحت عدد 48745 وعدد 2241 تزاوّل فيه نشاطها المتعلق بإعداد و صناعة الملابس الجاهزة ؛ وفوجئت بالمدعى عليها (ب. غ.) بهدم الاصل التجاري - هكذا - بدعوى انها اصبحت تملك العقار المستخرج منه . فبادرت الى اجراء معاينة لعملية الهدم والحفر موضوع المحضر المؤرخ في 24-7-2008 . وان تلك العملية ادت الى اندثار اصلها التجاري بجميع عناصره ، فانندبت خبير لتقييم اصلها التجاري الذي انتهى الى مبلغ 5.625.000 درهم كتعويض عن فقدانه ، والتمست اجراء خبرة لتقييم اصلها التجاري مع الحكم لها بتعويض مسبق قدره 20.000 درهم.

وأجابت المدعى عليها مع مقال ادخال الغير في الدعوى، اوردت فيه أن المحل موضوع الاصل التجاري تم توقيف نشاطه وافراغه من قبل السلطات المحلية منذ أكثر من خمس سنوات بعد ان قامت المدعية بنقل معادتها الى مكان آخر وهو ما يؤكد محضر المعاينة و الاستجواب المنجز من قبل المفوض القضائي عزيز (ر.) .. وايضا الشهادة الادارية المؤرخة في 20-11-2008 . كما أن العقار وقت شراءه من طرف المدخل في الدعوى أحمد (ز.) عن طريق المزاد العلني كان فارغا و مغلقا .. و التمسّت التصريح برفض الطلب واخراجها من الدعوى وادخال أحمد (ز.) فيها و بعد اجراء بحثا في الموضوع و استكمال الاجراءات المسطرية قضت المحكمة التجارية برفض الطلب بحكم أيديته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه .

واقعة الاغلاق وبكون الطابق الاول مكربى للغير مما يفند تصريح الشهود بكون المحل أصبح مرتعا للمتشرين .. ثم ان النشاط التجاري للطالبة لم يتوقف اذ أكد ممثلها القانوني بان المحل بقي عبارة عن مستودع ولم يتخل عنه ، كما ان الموجب العدلي المستدل به لا ينهض دليلا مطلقا على واقعة الاغلاق و اثبات زوال النشاط التجاري مادام لم يتم التشطيب على الطالبة من السجل التجاري الذي يؤكد استمرارية نشاطها التجاري خاصة وان التشطيب التلقائي لم يمارس من أي جهة معينة رغم عملية الهدم وهو تشطيب لكي ينتج آثاره يجب ان يكون مأمورا به من طرف المحكمة المختصة حسبما يستفاد من المادة 56 من مدونة التجارة وفي جميع الأحوال فان ما ذهب اليه القرار الاستئنافي من اندثار للأصل التجاري فان العلاقة الكرائية تبقى قائمة وكان من المفترض ان ينظر الى هذا الشق في الآثار المترتبة عن البيع الكلي للعقار المستخرج منه الاصل التجاري مما يتعين معه نقضه .

- حقا حيث لما كان الفصل 659 ق ل ع ينص على انه اذا هلك العين المكتراة او تعيبت كليا او جزئيا بحيث أصبحت غير صالحة للاستعمال في الغرض الذي اكرتت من اجله وذلك دون خطأ من المتعاقدين فان عقد الكراء يفسخ من غير أن يكون لاحدهما على الاخر أي حق في التعويض .. فانه بمفهوم المخالفة لذات المقتضى ، فانه اذا كان هلاك العين المكتراة بفعل أحدهما أو خطئه يخول للآخر الحق في التعويض .. ومن جهة أخرى فالحق في الكراء كمكون للأصل التجاري ، لا يتأثر بمدى استمرارية مزاوله المكتري لنشاطه التجاري بالمحل موضوع الكراء ، اذ تظل العلاقة الكرائية قائمة ومنتجة لآثارها الى ان يتم فسخها اتفاقا أو قضاء . وفي النازلة، فالثابت من مستندات الدعوى كما عرضت على قضاة الموضوع ان المطلوبة لا تنازع في قيام علاقة كرائية بين الطالب و مالك العقار السابق كما انها لم تدفع بانقضائها قبل الهدم و ولكنها ظلت متمسكة بواقعة اندثار الأصل التجاري بعد تخلي الطالب عنه بنقل معادته ونشاطه الى مكان آخر، مستدلة بينة شهود وشهادة ادارية تفيد فقط واقعة الاغلاق ونقل المعدات ؛ في حين ظلت الطالبة متمسكة بعدم تخليها عن الأصل التجاري و استعمالها له كمستودع لبضائعها .. و محكمة الاستئناف مصدره القرار موضوع الطعن لم تعتبر مجمل ما ذكر واعتمدت في رفض طلب التعويض على تعليل مفاده : { ان النشاط التجاري المتعلق بالأصل التجاري موضوع المحل الذي تم هدمه ، انما تم نقله ونقل عماله ومعداته الى مكان آخر منذ سنة 2000 بل و اغلاقه واهماله منذ أزيد من خمس سنوات عن تاريخ هدمه . وان توقف الشخص التاجر المسجل بالسجل التجاري عن مزاوله نشاطه التجاري لمدة تتجاوز ثلاث سنوات يجعله عرضة للتشطيب عليه تلقائيا من السجل المقيد به .. و انه بذلك تبقى شهادة السجل التجاري المتمسك بها منعدمة الحجية أمام ما تضمنه دفتر التحملات وشهادة الشاهدين وما راج بجلسة البحث }؛ والحال أن العلاقة بالهدم ، لم يكن بفعل المكتري أو خطئه وانما كان بفعل المكري، فجزاء قرارها على نحو ما ذكر غير مرتكز على أساس قانوني سليم وتعليلها فاسدا ينزل منزلة انعدامه ، مما يوجب نقضه .

وحيث انه لحسن سير العدالة ولمصلحة الطرفين يتعين احالة القضية على المحكمة مصدره القرار المطعون فيه ./.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على المحكمة مصدرته لإعادة البت فيها من جديد طبقا

للقانون و بهيئة أخرى و تحميل المطلوبة الصائر . كما قررت اثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له ، اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.