

L'annulation d'un bail conclu en période suspecte est justifiée par le préjudice causé aux créanciers (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 44139	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 22/1
Date de décision 14/01/2021	N° de dossier 2020/1/3/1178	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Période suspecte, Entreprises en difficulté		Mots clés قرارات محكمة النقض, Syndic, Rejet, Preuve testimoniale, Preuve, Préjudice aux créanciers, Période suspecte, Nullité des actes, Liquidation judiciaire, Entreprises en difficulté, Contrat écrit, Bail commercial, Action en Nullité	
Base légale Article(s) : 682 - Dahir n° 1-96-83 du 15 rabii I 1417 (1er août 1996) portant promulgation de la loi n° 15-95 formant code de commerce Article(s) : 444 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Ayant souverainement constaté qu'un contrat de bail, conclu par le débiteur après la date de cessation des paiements, a porté préjudice aux droits des créanciers et fait obstacle au bon déroulement de la procédure de liquidation judiciaire, une cour d'appel en déduit à bon droit, en application de l'article 682 du Code de commerce, la nullité dudit contrat. Par ailleurs, elle justifie légalement sa décision de rejeter une demande d'enquête testimoniale visant à établir l'existence d'un bail verbal antérieur dès lors que les documents versés au dossier sont suffisants pour l'éclairer et que, conformément à l'article 444 du Dahir des obligations et des contrats, la preuve par témoins n'est pas admise contre et outre le contenu d'un acte écrit.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 1/22، المؤرخ في 2021/1/14، ملف تجاري عدد 2020/1/3/1178

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 16 أكتوبر 2019 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ مولود (ب.) والرامي إلى نقض القرار رقم 4696 الصادر بتاريخ 2012/10/18 في الملف 2011/15/3227 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء .

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 .

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2020/12/17

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/1/14

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد كرام والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد بناني.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه ان لحسن (ب.) سنديك التصفية القضائية للتاجر هشام (ر.) صاحب مؤسسة « (د.) » تقدم بمقال إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه انه بعد تعيينه مصفيا للتاجر المذكور فوجئ بكونه ابرم عقدا كراء صوري خلال فترة الريبة مع المدعى عليه علقم (ع.) الذي كان ينوب عنه باعتباره محاميا في مساطر قضائية بما في ذلك مسطرة صعوبات المقاوله كان الهدف منه تهريب أصول المقاوله، ملتتمسا الحكم ببطلان عقد الكراء الموقع بتاريخ 2005/11/2 وإفراغ المدعى عليه من المحل هو ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية.

وبعد الجواب أصدرت المحكمة التجارية حكمها القاضي بإبطال عقد الكراء المبرم بتاريخ 2005/11/2 بين التاجر هشام (ر.) صاحب مؤسسة « (د.) » والمدعى عليه علقم (ع.) وإفراغ هذا الأخير هو ومن يقوم مقامه من الشقة موضوع عقد الكراء الكائنة (...) ذي الرسم العقاري عدد 36130/1 وبرفض باقي الطلبات . أيده محكمة الاستئناف التجارية بموجب قرارها المطعون فيه بالنقض .

في شأن الوسيلتين الأولى والثالثة :

حيث ينعى الطالب على القرار خرق الفصل 629 من قانون الالتزامات والعقود ونقصان التعليل المعتبر بمثابة انعدامه بدعوى انه تمسك أمام المحكمة التجارية والمحكمة مصدره القرار المطعون فيه بأنه سبق له أن ابرم عقد كراء شفوي مع التاجر هشام (ر.) وأدلى تأكيدا لذلك بمجموعة من الرسائل المتبادلة بينهما والتي تعتبر بداية حجة على وجود علاقة كرائية بينهما منذ 2001/6/12 إلا ان المحكمة تجاوزت كل ذلك ولم تلتفت له

كما تمسك أمام محكمة الاستئناف بكونه يتوفر على شهود عاينوا تواجده بالمحل موضوع عقد الكراء والتمس لذلك اجراء بحث لإثبات علاقة الكراء وقيامها منذ 2001/6/11 إلا انها استبعدت ذلك دون مبرر مقبول ، فجاء قرارها ناقص التعليل المعتبر بمثابة انعدامه وخارقا لمقتضيات الفصل 629 من قانون الالتزامات والعقود وغير مرتكز على أساس وتعين نقضه.

لكن حيث ردت المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه طلب الاستماع للشهود بخصوص تاريخ عقد الكراء بتعليل جاء فيه « ان ما ادعاه الطاعن بان العقد الحقيقي هو عقد شفوي يرجع تاريخه إلى ما قبل فتح مسطرة التسوية القضائية وبان له شاهد ادلى بتصريح صادر عنه وموضحا بان ما ابرمه من عقد خطي كان بهدف ادخال مادتي الماء والكهرباء ، قول لا أساس له ولن يحول دون تطبيق مقتضيات المادة 682 من مدونة التجارة لأنه بمطالعة عقد الكراء الخطي يتبين أن بنوده لم تتضمن ما يفيد على انه مجرد ملحق لعقد شفوي سابق او بانه تابع أو تأكيد لعقد شفوي ، وان ما تضمنه ، هو أن عقد كراء لمحل ، ووقع من عاقيه وصحح إمضاءه في تاريخ لا حق لتاريخ التوقف عن الدفع وبالتالي يبقى هو العقد الحقيقي دون غيره من عقد لا وجود له ، ولا مجال لإجراء بحث كما جاء في السبب عن غير أساس » التعليل الذي ردت به المحكمة طلب إجراء بحث والتي لم تكن ملزمة بإجرائه طالما ان وثائق الملف أغنتها عن ذلك ، وطبقت فيه صحيح أحكام الفقرة الأولى من الفصل 444 من قانون الالتزامات والعقود الناصة على انه « لا تقبل في النزاع بين المتعاقدين ، شهادة الشهود لإثبات ما يخالف أو يجاوز ما جاء في الحجج ، ولو كان المبلغ والقيمة يقل عن القدر المنصوص عليه في الفصل 443 ... » كما انه لا يوجد ضمن تعليل المحكمة ما يؤخذ منه أن المحكمة اشترطت في عقد الكراء الكتابة ، والقرار المطعون فيه لم يخرق الفصل 629 من القانون الانف ذكره ، فجاء معللا بما يكفي ومبنيًا على أساس قانوني سليم والوسيلة على غير أساس .

في شان الوسيلة الثانية:

حيث ينعى الطالب على القرار خرق المادة 682 من مدونة التجارة بدعوى أن المشرع ومن خلال مقتضيات المادة المذكورة خول إمكانية التصريح ببطلان كل عقد تم بمقابل أو كل أداء أو كل تأسيس لضمان أو كفالة قام به المدين بعد تاريخ التوقف عن الدفع شريطة ان تتأكد المحكمة من وجود ضرر من إبرام تلك العقود في المقابلة أو كتلة الدائنين ، وهو ما لا يتوافر في نازلة الحال إذ انه من جهة أولى ليس لعقد الكراء المبرم بينه والتاجر هشام (ر.) أي ضرر على دائنيه طالما ان عقد الكراء المذكور لا تأثير له على الضمان العام للتاجر هشام (ر.) اذ لم يكلفه ولم ينقض منه أي شيء بل زاد في قيمة الضمان باعتبار انه كان يتسلم الواجبات الكرائية من الطالب بانتظام ، ومن جهة ثانية ليس بالملف اي دليل على أن عقد الكراء المذكور حال دون استكمال إجراءات التصفية القضائية أو الحق الضرر بحقوق الدائنين طالما انه ليس عقدا رتب دينا في ذمة التاجر هشام (ر.) بل مجرد حق في الكراء يعطي له الحق في استيفاء الوجيبة الكرائية كما لن يحول دون مباشرة البيع بالمزاد العلني للعقار محل عقد الكراء ، فضلا عن ذلك فان عقد الكراء الانف ذكره غير مخاطب بنص المادة 682 من مدونة التجارة لكون التاجر هشام (ر.) لم يعط أي مقابل مالي يضر بالدائنين فيما المادة تشترط للتصريح ببطلان كل عقد مقابل كل أداء ، فنص هذه المادة المقصود منه العقود التي تنقص من الذمة المالية للمدين اما العقود التي لا يترتب عنها ذلك بل تزيد الى تلك الذمة أموال أخرى فهي غير معنية بحكمها ، والمحكمة لما لم تراع مجمل ما ذكر يكون قرارها خارقا لنص المادة 682 من مدونة التجارة وتعين نقضه .

لكن حيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه وللقول ببطلان عقد الكراء أتت بتعليل جاء فيه « انه يتبين مما ذكر عدم صحة ما استند عليه الطاعن من أسباب في مقاله ذلك أن الثابت أن ما ابرمه من عقد كراء مع التاجر هشام (ر.) الموضوع في مسطرة التصفية قد تم بعد تاريخ التوقف عن الدفع واضر ذلك بحقوق الدائنين وحال دون استكمال إجراءات التصفية القضائية وهي إفادة أكدها سنديك التصفية القضائية في مقاله وجميع مکتوباته .. » التعليل الذي يتضح منه ان المحكمة تأكدت من كون عقد الكراء الذي أبرم بعد تاريخ التوقف عن الدفع أضر بالدائنين ضررا تمثل في عدم استكمال إجراءات التصفية ، وبذلك تكون المحكمة قد طبقت المادة 682 من مدونة التجارة الذي يعطي الحق للمحكمة في إبطال كل عقد بمقابل كيفما كان نوعه ، تطبيقا سليما ، والوسيلة على غير أساس .

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب مع إبقاء المصاريف على الطالب .

و به صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد السعيد سعداوي رئيسا والمستشارين السادة : محمد كرام مقررا ومحمد القادري ومحمد رمزي

وحسن سرار أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد رشيد بناني وبمساعدة كاتب الضبط.

محكمة النقض

صورة مشهود بمطابقتها للأصل الحاملة لتوقيعات الرئيس والمستشار المقرر وكاتب الضبط، عن رئيس كتابة الضبط.

كاتب الضبط

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 22/1, en date du 14/01/2021, dossier commercial n° 2020/1/3/1178

Vu le pourvoi en cassation déposé le 16 octobre 2019 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocat Maître Mouloud (B.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 4696 rendu le 18/10/2012 dans le dossier n° 2011/15/3227 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28 septembre 1974.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication en date du 17/12/2020.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 14/01/2021.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après la lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Mohamed Karam, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, Monsieur Rachid Benani.

Après en avoir délibéré conformément à la loi.

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que Lahcen (B.), en sa qualité de syndic de la liquidation judiciaire du commerçant Hicham (R.), propriétaire de l'établissement « (D.) », a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête exposant qu'après sa désignation en tant que liquidateur dudit commerçant, il a été surpris de découvrir que ce dernier avait conclu un contrat de bail fictif durant la période suspecte avec le défendeur Alkam (A.), qui le représentait en qualité d'avocat dans diverses procédures judiciaires, y compris la procédure de difficultés de l'entreprise, dans le but d'organiser la distraction des actifs de l'entreprise ; il a sollicité qu'il soit statué sur la nullité du contrat de bail signé le 02/11/2005 et l'expulsion du défendeur des lieux, ainsi que de tout occupant de son chef, sous astreinte.

Après réponse, le Tribunal de commerce a rendu son jugement prononçant l'annulation du contrat de bail conclu le 02/11/2005 entre le commerçant Hicham (R.), propriétaire de l'établissement « (D.) », et le défendeur Alkam (A.), et ordonnant l'expulsion de ce dernier, ainsi que de tout occupant de son chef, de

l'appartement objet du contrat de bail, sis à (...) faisant l'objet du titre foncier n° 36130/1, et rejetant le surplus des demandes. Ce jugement a été confirmé par la Cour d'appel de commerce par son arrêt, objet du présent pourvoi en cassation.

Sur les premier et troisième moyens de cassation :

Attendu que le demandeur au pourvoi fait grief à l'arrêt de la violation de l'article 629 du Dahir formant Code des obligations et des contrats et d'un défaut de motivation équivalant à son absence, au motif qu'il a soutenu devant le Tribunal de commerce et la cour d'appel, auteur de l'arrêt attaqué, avoir antérieurement conclu un contrat de bail verbal avec le commerçant Hicham (R.) et a produit, pour le confirmer, un ensemble de correspondances échangées entre eux, lesquelles constituent un commencement de preuve de l'existence d'une relation locative entre eux depuis le 12/06/2001, mais que la cour a ignoré l'ensemble de ces éléments.

Il a également fait valoir devant la cour d'appel qu'il disposait de témoins ayant constaté sa présence dans les lieux objet du contrat de bail et a sollicité, à ce titre, qu'il soit procédé à une enquête pour prouver l'existence et la prise d'effet de la relation locative depuis le 11/06/2001, mais que la cour a écarté cette demande sans motif plausible, rendant ainsi son arrêt entaché d'un défaut de motivation équivalant à son absence, en violation des dispositions de l'article 629 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, et dépourvu de base légale, de sorte qu'il y a lieu de le casser.

Mais attendu que la cour, auteur de l'arrêt attaqué, a rejeté la demande d'audition de témoins concernant la date du contrat de bail par une motivation ainsi conçue : « que ce que prétend l'appelant, à savoir que le contrat réel est un contrat verbal dont la date est antérieure à l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire et qu'il dispose d'un témoin ayant produit une déclaration en ce sens, et précisant que le contrat écrit qu'il a conclu n'avait pour but que de permettre l'installation des compteurs d'eau et d'électricité, est un argument sans fondement qui ne saurait faire obstacle à l'application des dispositions de l'article 682 du Code de commerce ; en effet, il ressort de l'examen du contrat de bail écrit que ses clauses ne mentionnent aucunement qu'il ne serait qu'un avenant à un contrat verbal antérieur, ou qu'il serait la suite ou la confirmation d'un contrat verbal ; ce qu'il contient, c'est un contrat de bail pour un local, signé par les contractants et dont la signature a été légalisée à une date postérieure à la date de cessation des paiements, et par conséquent, il demeure le véritable contrat, à l'exclusion de tout autre contrat inexistant ; il n'y a donc pas lieu de procéder à une enquête comme le demande le moyen, qui est dénué de fondement ». Par cette motivation, par laquelle la cour a rejeté la demande d'enquête, ce qu'elle n'était pas tenue d'ordonner dès lors que les pièces du dossier l'en dispensaient, elle a fait une saine application des dispositions du premier alinéa de l'article 444 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, qui énonce que « la preuve par témoins ne peut être admise contre et outre le contenu d'un acte, même si la somme ou la valeur est inférieure au montant prévu à l'article 443... » ; que, par ailleurs, rien dans la motivation de la cour ne permet de retenir qu'elle ait exigé la forme écrite pour le contrat de bail, et l'arrêt attaqué n'a pas violé l'article 629 du code précité ; qu'ainsi, il est suffisamment motivé et repose sur une base légale saine ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé.

Sur le deuxième moyen de cassation :

Attendu que le demandeur fait grief à l'arrêt de la violation de l'article 682 du Code de commerce, au motif que le législateur, par les dispositions dudit article, a prévu la possibilité de déclarer la nullité de tout contrat à titre onéreux, de tout paiement, ou de toute constitution de sûreté ou de garantie effectuée par le débiteur après la date de cessation des paiements, à la condition que le tribunal s'assure de l'existence d'un préjudice résultant de la conclusion de ces actes pour l'entreprise ou pour la masse des créanciers, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ; que, d'une part, le contrat de bail conclu entre lui et le commerçant Hicham (R.) ne cause aucun préjudice à ses créanciers, dès lors que ledit contrat de bail n'a

aucune incidence sur le gage commun du commerçant Hicham (R.), ne l'ayant ni obéré ni diminué en quoi que ce soit, mais ayant au contraire augmenté la valeur de ce gage, étant donné qu'il percevait régulièrement les loyers du demandeur ; que, d'autre part, il n'existe au dossier aucune preuve que ledit contrat de bail ait empêché l'achèvement des opérations de la liquidation judiciaire ou porté atteinte aux droits des créanciers, dès lors qu'il ne s'agit pas d'un contrat créant une dette à la charge du commerçant Hicham (R.), mais d'un simple droit au bail lui conférant le droit de percevoir le loyer, et qu'il n'aurait pas fait obstacle à la vente aux enchères publiques de l'immeuble objet du contrat de bail ; qu'en outre, le contrat de bail précité n'est pas visé par les dispositions de l'article 682 du Code de commerce, car le commerçant Hicham (R.) n'a fourni aucune contrepartie financière préjudiciable aux créanciers, alors que l'article exige, pour déclarer la nullité d'un contrat, une contrepartie à un paiement ; que le sens de cet article vise les contrats qui diminuent le patrimoine du débiteur, tandis que les contrats qui n'ont pas cet effet mais qui, au contraire, ajoutent d'autres fonds à ce patrimoine ne sont pas concernés par ses dispositions ; qu'en ne tenant pas compte de l'ensemble de ces éléments, la cour a rendu un arrêt qui viole les dispositions de l'article 682 du Code de commerce, de sorte qu'il y a lieu de le casser.

Mais attendu que la cour, auteur de l'arrêt attaqué, pour prononcer la nullité du contrat de bail, a énoncé dans sa motivation que « il ressort de ce qui précède que les motifs invoqués par l'appelant dans sa requête sont infondés, car il est établi que le contrat de bail qu'il a conclu avec le commerçant Hicham (R.), soumis à la procédure de liquidation, l'a été après la date de cessation des paiements, et que cela a porté préjudice aux droits des créanciers et a empêché l'achèvement des opérations de la liquidation judiciaire, ce qui a été confirmé par le syndic de la liquidation judiciaire dans sa requête et l'ensemble de ses écritures... » ; que de cette motivation, il ressort que la cour s'est assurée que le contrat de bail, conclu après la date de cessation des paiements, a causé un préjudice aux créanciers, préjudice consistant en l'impossibilité d'achever les opérations de la liquidation ; qu'ainsi, la cour a fait une saine application de l'article 682 du Code de commerce, qui donne au tribunal le droit d'annuler tout contrat à titre onéreux, quel qu'en soit le type ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne le demandeur aux dépens.