

**L'aveu judiciaire du bailleur,
établissant sa connaissance de la
cession du bail commercial, rend
cette dernière opposable
nonobstant les irrégularités de la
notification formelle (CA. com.
Casablanca 2021)**

Identification			
Ref 67917	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5554
Date de décision 20211117	N° de dossier 2021/8206/2738	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Cession et Sous Location, Baux		Mots clés Qualité à défendre, Opposabilité de la cession, Notification au bailleur, Loi n° 49-16, Locataire initial, Connaissance de la cession, Confirmation du jugement, Cession de bail, Bail commercial, Aveu judiciaire, Action en paiement de loyers	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de cession de droit au bail commercial, la cour d'appel de commerce examine l'opposabilité de la cession au bailleur en présence d'un vice de forme dans la notification. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande en paiement des loyers et en résiliation du bail formée par le bailleur contre le preneur initial.

L'appelant soutenait que la cession du droit au bail lui était inopposable, faute pour le cédant et le cessionnaire d'avoir procédé à une notification conjointe conforme aux exigences de l'article 25 de la loi 49-16. La cour écarte ce moyen en relevant que le bailleur, dans une procédure antérieure, avait lui-même reconnu la réalité de la cession et la qualité de successeur particulier du cessionnaire.

La cour retient que cet aveu judiciaire fait preuve de la connaissance effective de la cession par le bailleur, rendant sans portée l'invocation ultérieure d'un vice de forme dans la notification. Dès lors, l'injonction de payer visant des loyers postérieurs à la cession, adressée au seul preneur initial, a été valablement considérée comme dirigée contre une personne ayant perdu la qualité de locataire.

Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائبيها، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 10/05/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/01/2021 في الملف عدد 2054/8219/2020 والقاضي في الشكل قبول الطلب الأصلي ومقال إدخال الغير في الدعوى، في الموضوع رفض الطلب مع تحميل خاسره الصائر.

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 26/04/2021 وبأدلت إلى استئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، أي داخل أجله القانوني، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعية تقدمت بواسطة نائبيها بمقال افتتاحي للدعوى تعرض من خلاله أنها قامت ببراء المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] اسفي بمشاهرة قدرها 525.00 درهم للمدعى عليه، وأن هذا الأخير تخلف عن أداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح نونبر 2017 إلى متم شهر نونبر 2019، رغم الإنذار المتوصل به بتاريخ 03/12/2019.

ملتمسة الحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 13125.00 درهم عن المدة من 01/11/2017 إلى 30/11/2019، وبأداء تعويض قدره 5000.00 درهم و بإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل موضوع النزاع.

ووأرفقت مقالها بإنذار مع محضر تبليغه ومحضر قبول عرض عيني.

وبناء على إلقاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال إدخال الغير في الدعوى أوضح العارض من خلالها أنه قام بتاريخ 28/04/2019 ببيع الأصل التجاري للسيد عبد الرحيم (ب.)، وأنه قام بتبليغ حوالة الحق للمدعية ومن تم لا صفة في الإدعاء عليه كمكثري.

وبعد تبادل المذكرات بين الطرفين أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسكت الطاعنة في إستئنافها للحكم المذكور على كون المحكمة مصدرته إستندت في قضائها برفض الطلب على مقتضيات المادة 229 من ق ل ع في خرق منها للنص الخاص المتمثل في المادة 25 من القانون 16.49، والتي أوجبت تبليغ حوالة الحق إلى المكثري من طرف المفوت والمفوت له وهو المنتفي في الدعوى الحالية أمام عدم قيام المفوت بالتبليغ بحوالة الحق، وأن قيام المفوت له بالتبليغ جاء بتاريخ 14/01/2018 وهو تاريخ سابق لتاريخ البيع المبرم بتاريخ 28/02/2018 وهو ما حرم العارضة من ممارسة حق الأفضلية، ويجعل من المفوت له من الأغيار أمام عدم وجود أية علاقة تربطه بالعارضة ويجعل من المكثري الأصلي متماطلا في أداء واجبات الكراء المضمنة بالإنذار، مضيقة أن عقد التفويت مشوبا بعدة عيوب بعدم إيداع ثمن البيع لدى جهة مؤهلة للإحتفاظ بالودائع

وعدم تضمين العقد تمييز بين ثمن العناصر المعنوية والبضائع والمعدات وإسم وعنوان المكري وكذا مصدر ملكية الأصل التجاري وعدم تسجيله بالسجل التجاري والذي لازال في إسم المكري الأصلي ومن تم يكون عقد التفويت مخالفا لمقتضيات المادة 81 وما ليها من مدونة التجارة.

ملتزمة إلغاء الحكم المستأنف والحكم وفق المقال الإفتتاحي للدعوى وإخراج السيد عبد الرحيم (ب.) من الدعوى.

وأرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف مع طي التبليغ، صورة من محضر جواب على إشعار وصورة من السجل التجاري.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه والمدخل في الدعوى بمذكرة جوابية أوضح الطرف العارض من خلالها أن المستأنفة بلغت بتاريخ 14/02/2018 بحوالة الحق من طرف المدخل في الدعوى في إحترام لمقتضيات المادة 25 من القانون 16.49 ، وهو ما يجعل من الإنذار الموجه للمستأنف عليه موجه لغير ذي صفة.

ملتمة تأييد الحكم المستأنف.

وبناء على إدلاء نائب المستأنفة بمذكرة توضيحية أكدت العارضة سابق دفعواته، مضيقة أنها وبعد توصلها بالإشعار من طرف السيد عبد الرحيم (ب.) بتاريخ 14/02/2018 وهو تاريخ سابق لتاريخ البيع المبرم بتاريخ 28/02/2018 بادرت بتاريخ 15/02/2018 إلى الجواب على الإشعار المذكور حسب الثابت من المحضر المرفق بمذكرتها.

ملتمة الحكم وفق مقالها الإستئنافي.

وأرفقت مذكرتها بمحضر جواب على إشعار.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 10/11/2021 تخلف نائب المستأنف عليه والمدخل في الدعوى رغم التوصل، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 17/11/2021.

محكمة الإستئناف.

حيث إرتكزت الطاعنة في إستئنافها على الوسائل أعلاه.

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على القرار الإستئنافي عدد 2962 الصادر بتاريخ 19/06/2019 في الملف 1119/8206/2019 كون هذا الأخير صدر بناء على إستئناف مباشر بتاريخ 15/02/2019 من طرف المستأنفة بوصفها مكرية طلبت الحكم فيه بحضور المدخل في الدعوى الحالية السيد عبد الرحيم (ب.) بحيث ضمننت في إستئنافها المشار إليه أن المكري الأصلي وهو السيد عبد المجيد (ر.) قام بتفويت الأصل التجاري إلى السيد عبد الرحيم (ب.) وذلك حسب الإشعار الموجه إليها بتاريخ 14/02/2018 ، مضيقة بموجب مذكرته التعقيبية المستدل بها بمناسبة البت في الملف المشار إلى مراجعه أعلاه، أنه بخصوص جواب السيد عبد الرحيم (ب.) فإن هذا الأخير وبناء على إشعاره لها بحوالة الحق وقيامه بإيداع واجبات الكراء يعتبر خلفا خاصا في هذه الدعوى وتنتقل إليه اثارها وأنها أقدمت على طلب الحكم بحضوره بهدف إعلامه بسير المسطرة اتجاه من تلقى الحق عنه وإذا أراد إعتبار نفسه أجنبيا فله ذلك مع التذكير أنه لم ينف واقعة إشعارها كونه أصبح هو المكري الجديد.

وحيث إن الوقائع المشار إليها في القرار الإستئنافي عدد 2962 تعتبر حجة على الطاعنة بكونها وعلى الأقل بتاريخ رفعها للمقال الإستئنافي المتعلق بالقرار المذكور في 15/02/2019 كانت على علم بإنتقال حوالة الحق في الكراء بخصوص المحل موضوع النزاع من السيد عبد المجيد (ر.) إلى السيد عبد الرحيم (ب.)، وكون الثاني يعتبر خلفا خاصا للأول ومن تم لا يسوغ له التمسك بمقتضيات المادة 25 من القانون 16.49 مادامت أن واقعة العلم بإنتقال حوالة الحق أصبحت ثابتة بإقرارها قضائيا على نفسها، ومن تم يبقى إنذارها

بتاريخ 03/12/2019 للمستأنف عليه السيد عبد المجيد (ر.) بأداء واجبات الكراء المتعلقة بالمحل موضوع النزاع، مختلا من الناحية الشكلية بتوجيهه ضد غير ذي صفة مادام أن صفة المكثري انتقلت إلى المدخل في الدعوى السيد عبد الرحيم (ب.) بعد ثبوت واقعة إعلامها بحوالة الحق.

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه تأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل: قبول الإستئناف.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.