

**Le preneur qui cède son fonds de
commerce reste tenu au
paiement des loyers tant que la
cession du bail n'a pas été
notifiée au bailleur (Cass. com.
2015)**

Identification			
Ref 53153	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 393/2
Date de décision 20150611	N° de dossier 2014/2/3/1419	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Cession et Sous Location, Baux		Mots clés Vente de fonds de commerce, Succession, Résiliation du bail, Rejet, Paiement des loyers, Obligations du preneur, Notification au bailleur, Inopposabilité de la cession, Indivision, Héritiers, Fonds de commerce, Expulsion, Cession de droit au bail, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

La cession du droit au bail, même réalisée dans le cadre de la vente d'un fonds de commerce, est inopposable au bailleur qui n'en a pas été avisé. Dès lors, approuve sa décision la cour d'appel qui, constatant l'absence de notification de la cession, a considéré que le preneur initial demeurerait seul tenu des obligations du bail, notamment du paiement des loyers, et a validé le congé visant à la résiliation du bail pour défaut de paiement. Par ailleurs, c'est à bon droit qu'elle écarte l'argument relatif à la propriété indivise du bien loué, dès lors que les héritiers du bailleur agissaient en leur qualité de successeurs universels ayant continué la relation locative, et non en tant que co-indivisaires.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2014/3/27 في

الملف عدد 2013/2446 تحت عدد 2014/1683 أن الطالب حسن (أ.) تقدم بمقال مفاده: أنه يكتري من السيد عبد الله (ف.) موروث المطلوبين المحل التجاري المستخرج من (...) بسومة شهرية قدرها 3700 درهم وتوصل منهم بتاريخ 2012/3/8 بإنذار في إطار ظهير 55/5/24 يرمي الى أداء الكراء عن المدة من شهر فبراير 08 لغاية متم شتنبر 2011 وجب عنها 162.800 درهم داخل أجل 15 يوما تحت طائلة الافراغ على ضوئه عمد الى سلوك مسطرة الصلح انتهت بعدم نجاح الصلح كما هو واضح من الامر عدد 2012/309 الذي بلغ اليه بتاريخ 2012/8/9، مضيفا بأن المدعى عليهم موجهي الانذار لم يدلوا بشهادة الارائة ولا بما يفيد تسجيل ارائتهم في الرسم العقاري مما تعتبر معه صفتهم غير قائمة . كما أنه سبق له أن باع الأصل التجاري للسيدة فاطمة (ل.) كما هو واضح من عقد البيع، وأنه لم يعد بذلك مخاطبا بالانذار. كما أن الانذار لم يوجه قبل انتهاء عقد الكراء بستة أشهر. ملتصقا لذلك الحكم أساسا ببطلان الانذار واحتياطيا الحكم له بالتعويض الكامل عن فقدانه لأصله التجاري مع اجراء خبرة لتحديد التعويض .

وبعد جواب المدعى عليهم وتقديمهم لمقال مقابل مع مقال اضافي ومقال تدخل ارادي في الدعوى المقدم من طرف ورثة عبد الله (ف.) أفادوا فيه أن عبد الله (ف.) كان يملك على الشيعاء نسبة 3/1 في العقار المستخرج منه الدكان وأن الباقي يملكه السيدين عصام ويوسف (ف.)، وأنه بعد وفاة عبد الله (ف.) علموا أنه قام بدون علمهم وموافقهم بإبرام عقد كراء بشأن الدكان رقم 4 المستخرج من العقار المملوك على الشيعاء، وبالتالي فإن عقد الكراء المبرم بين عبد الله (ف.) والمدعي ينصب على ثلث العقار المشاع، وأنهم لا علم لهم بتفويت العقار ولا علم لهم بحوالة الحق وان المخاطب الوحيد هو حسن (أ.)، ملتصقين المصادقة على الانذار بالافراغ والحكم تبعا لذلك بإفراغ الحمي الأصلي هو ومن يقوم مقامه وحول مقال المدخلة في الدعوى بأنه بالرجوع إلى عقد إلغاء عقد بيع الأصل التجاري المدلى به من المدعي نجده ينص على إلغاء بيع الأصل التجاري وأن الإلغاء يسري بأثر رجعي وتتحلل المكترية من جميع الديون والأعباء التي ترتبت عن الأصل التجاري من تاريخ كتابة البيع في 08/1/16 بما في ذلك واجبات الكراء والماء والكهرباء والضريبة على الدخل والأرباح وجميع الضرائب بشتى أنواعها، وأن المدعي هو المسؤول عنها، ملتصقا اخراجها من الدعوى صدر الحكم القاضي في الطلب الأصلي برفضه وفي الطلب المقابل والاضافي والتدخل الارادي في الدعوى بأداء السيد حسن (أ.) لفائدة ورثة عبد الله (ف.) مبلغ 210.900 درهم كواجبات كراء عن المدة من 08/2/1 الى 2012/10/31 وإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل موضوع النزاع وفي طلب الادخال بعدم قبوله شكلا. استأنفه الطالب في شقه المتعلق بالافراغ دون الأداء .

وبعد جواب المستأنف عليهم قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله بحضر المبلغ المحكوم به في 185.000 درهم بمقتضى قرارها المطلوب نقضه .

حيث ينعى الطاعن على القرار في أسباب النقض خرق القانون. بدعوى أنه قضى بتأييد الحكم المستأنف وشابته عدة عيوب منها أن تنصيب الفصل 229 ق ل ع بحلول الورثة محل موروثهم في جميع الحقوق يجعلهم ملزمين بالحلول محله في عملية بيع الأصل التجاري، وبالتالي يجعلهم متحملين لجميع الآثار القانونية الناتجة عن البيع المذكور، وبالتالي يكون الطالب غير معني بأداء الكراء ، ويبقى قرار افراغه غير مرتكز على اساس. كما أن القرار بقضائه بإخراج السيدة فاطمة (ل.) من الدعوى، وعدم البت في النقطة المتعلقة بإدخال السادة عصام ويوسف (ف.) في الدعوى باعتبارهما يملكان 2/3 العقار ولم يكونا من موجهي الانذار وأنهما لم يحيزا لموروث المطلوبين بالتعاقد باعتباره يملك 1/3 العقار ولا يمكنه الاستفراد بالتعاقد دون موافقتهما يجعل القرار غير مؤسس بتعين نقضه.

لكن حيث إن محكمة الاستئناف ردت ما تمسك به الطالب في شأن البيع للأصل التجاري موضوع النزاع بما جاء في تعليها > مما تكون معه المحكمة قد اعتبرت أنه بعدم تبليغ حوالة الحق فإن الورثة لا يتحملون الآثار القانونية الناتجة عن بيع الأصل التجاري .

كما أنه من جهة لما كان الحكم الابتدائي قضى بعدم قبول مقال الادخال بعلة انه لم يعد له موجب بحكم أن المطلوب إدخالها في الدعوى سبق أن أبرمت مع الطالب بإخراج المدخلة في الدعوى. كما أن الدعوى الحالية تهم الانذار الموجه من ورثة عبد الله (ف.) الذين من بينهم يوسف وعصام (ف.) كخلف عام لموروثهم عبد الله (ف.) حلوا محل موروثهم في العلاقة الكرائية وليس كمالكين لثلي العقار. مما يكون ما استدل به من عدم البت في النقطة المتعلقة بإدخال عصام ويوسف (ف.) في الدعوى باعتبارهما يملكان 2/3 العقار ولم يجيزا التعاقد للمكري المالك للثلث بدون أثر وتكون أسباب النقض جميعها غير جديرة بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالب الصائر .