

L'opposabilité de la cession du droit au bail est subordonnée à sa notification au bailleur par le cédant et le cessionnaire (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 65134	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5705
Date de décision 20221215	N° de dossier 2022/8206/979	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Cession et Sous Location, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Opposabilité de la cession, Obligations du locataire initial, Notification au bailleur, Intervention volontaire du cessionnaire, Fonds de commerce, Expulsion, Défaut de paiement du loyer, Cession du droit au bail, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions d'opposabilité de la cession d'un fonds de commerce au bailleur. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail, ordonné l'expulsion de la preneuse initiale et déclaré irrecevable l'intervention volontaire du cessionnaire du fonds de commerce. L'appelant, cessionnaire du fonds, soutenait que la cession le substituait à la preneuse dans l'obligation de paiement, rendant l'action contre cette dernière mal dirigée. La cour écarte ce moyen au visa de l'article 25 de la loi 49-16, rappelant que la cession du droit au bail n'est opposable au bailleur qu'à compter de la date de sa notification. En l'absence de preuve d'une telle notification par le cédant ou le cessionnaire, la cour retient que la preneuse initiale demeure seule tenue des obligations du bail. Le défaut de paiement étant ainsi valablement imputé à cette dernière, le jugement est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم يونس (ك.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 18/01/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 4063 بتاريخ 03/11/2021 في الملف عدد 2210/8207/2020 عن المحكمة التجارية بالرباط والقاضي بادائها للمدعية مبلغ 68000 درهم كواجبات الكراء عن المدة من 01/04/2020 الى 31/8/2021 مع النفاذ المعجل ومبلغ 2000 درهم كتعويض عن التماطل وافراغها هي او من يقوم مقامها من المحل التجاري رقم 1 الكائن ببلوك [العنوان] القنيطرة وتحميلها الصائر وتحديد مدة الاكراه البدني في حقها في الادنى ورفض باقي الطلب وفي طلب التدخل الارادي في الدعوى بعم قبوله وابقاء صائره على رافعه.

في الشكل:

حيث انه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للطاعن، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لباقي الشروط القانونية من صفة واداء فهو مقبول .

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليها فاطنة (ل.) تقدمت بواسطة نائبها بتاريخ 15/9/2020 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرض فيه ان المدعى عليها تكتري منها المحل التجاري رقم 1 الكائن بلوك [العنوان] القنيطرة بسومة قدرها 4000 درهم وانها توقفت عن أداء واجبات الكراء منذ 1-4-2020 الى 30-7-2020 ورغم جميع المحاولات التي بذلت معها امتنعت عن أداء ما بذمتها وان التماطل ثابت في حق نظرا لعدم أداء ما بذمتها بالرغم من انذارها وفوات الاجل المضروب لها لاجله فان العارضة تلتمس الحكم على المدعى عليها بادائها لها مبلغ 16000 درهم كواجبات الكراء المتخلضة بذمتها عن المدة من 01/04/2020 الى غاية 30-7-2020 حسب سومة قدرها 4000 درهم والقول بثبوت التماطل في حقها والحكم تبعا لذلك بافراغها هي او من يقوم مقامها من العين المكتراة وادائها مبلغ 2000 درهم كتعويض عن التماطل والامر بالنفاذ المعجل وجعل الصائر على المدعى عليها و تحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى

وبعد تبادل الاطراف المذكرات والردود صدر بتاريخ 03/11/2021 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن انه بالنظر إلى أن المستأنف عليها قضي في حقها بالإفراغ و الأداء و بعدم قبول التدخل الإرادي للعارض في الوقت الذي يبقى هو صاحب المصلحة و الأهلية في الدعوى؛ بعد أن أثبت أنه هو مالك الأصل التجاري للمحل موضوع النزاع بعله أنه لم يحترم مقتضيات المادة 25 من القانون 16 - 49؛ لكن يبقى من الواضح و الثابت أن المستأنف عليها لم تعد تشغل المحل بعد أن باعت الأصل التجاري الذي يبقى على مالكة الجديد أداء السومة الكرائية أي العارض؛ وان المستأنف عليها لا تنكر عدم أدائها للوجيبة الكرائية عن الأشهر المطالب بها، لكنها أوضحت أنها باعت الأصل التجاري للعارض و أن المستأنف عليها على علم ببيع الأصل التجاري للعارض، خاصة أنه هو من يتواجد بالمحل و له معه عدة نزاعات قضائية، لكن المحكمة التجارية لم تحقق في النازلة بما لها من سلطة قانونية لإعمال إجراءات تحقيق الدعوى تطبيقا لمبدأ حرية الإثبات في المادة التجارية، و من جملتها الأمر بإجراء جلسة بحث للإستماع للأطراف وشهود المتدخل إراديا في الدعوى، هذا من جهة ،

و من جهة ثانية إن دفع العارضة بكونها بلغت أو بالأحرى بلغ مالك الأصل التجاري الجديد (المدخل في الدعوى) بتاريخ 13/07/2020

وبهذا التاريخ كانت جميع الآجال موقوفة السريان وفقا للمرسوم رقم 2-20-292 الصادر بتاريخ 28 رجب 1441 المادة السادسة والذي قضى بإيقاف سريان كل الآجال ولم يبتدئ اعتبار الإجراءات من إنذارات و آجال إلا بتاريخ 28/07/2020 حسب القانون 20/42 بتغيير القانون 1-20-292 مما يجعل الدعوى غير ذي أساس؛ إن الحكم المطعون فيه أمام المحكمة ؛ حين اعتبر صحة الإنذار الموجه للمستأنف عليها بغض النظر عن عدم صحة صفتها واحتساب الأجل يكون قد أنفق في تطبيق القانون بالشكل السليم للأسباب: الآتي بيانها؛ ان المرسوم حين قضى بإيقاف سريان الآجال كان يعني بالإجراءات السابقة عن صدوره بحكم حالة الطوارئ و الحجر الصحي التي ألزمت المواطنين بيوثهم و فرض حضر التجوال و التنقل بين المدن؛ وهو ما يهدف لحماية الحقوق من الضياع خاصة فوات آجال الطعون بالإستئناف و غيرها، أما تبليغ الإنذارات بغاية المطالبة بالوجيبة الكرائية في ظل حالة الطواري و الحضر الصحي و فرض إقفال المحلات التجارية التي ترتب عنها انعدام توفرها على أي مصدر دخل يغطي مصاريفه العمال و الكراء إلى غير ذلك؛ لتقول المحكمة التجارية بالرباط بترتيب أثره و احتساب الأجل المضروب بعد رفع حالة الطواري مباشرة يجعل حكمها مجحف وغير ذي اساس و مخالف لما اقتضته المرحلة الزمنية للوباء الذي عطل الحركة التجارية و أوقفه السير العادي لمناحي الحياة لأن الإندار بلغ في زمن إيقاف سريان الأجل و هو ما يقتضي انعدام اثره و ليس فسخ العقد و الإفراغ، لأنه لا يمكن القول بقيام التماطل في ظل الجائحة و في ظل قانون واضح يصد استغلال الأزمة لتحقيق مراكز قانونية تصدر حقوق الغير و تعدمها، ملتصا اساسا الغاء الحكم الابتدائي في الشق المتعلق بفسخ العقد و إفراغ العارضة و احتياطي التصريح بتعديله ولو جزئيا فيما قضى به وذلك برد طلب فسخ العلاقة الكرائية و الإفراغ و الإفراغ لانعدام اساسه القانوني و تحميل المستأنف عليها الصائر.

وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف.

وحيث أدرج الملف بجلسة 8/12/2022 الفي بالملف جواب القيم، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 15/12/2022

محكمة الاستئناف

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف مجانبته الصواب لما قضى بعدم قبول طلبه الرامي الى التدخل الاختياري في الدعوى والحال انه هو صاحب المصلحة والاهلية في الدعوى بعد ان اثبت انه هو مالك الاصل التجاري للمحل موضوع النزاع.

لكن حيث انه ولئن خولت المادة 25 من قانون 16-49 للمكتري تفويت حق الكراء مع بقية عناصر الاصل التجاري او مستقلا عنها دون الحصول على موافقة المكري فان نفس المادة نصت في فقرتها الثالثة على انه يتعين على كل من المفوت والمفوت اليه اشعار المكري بهذا التفويت تحت طائلة عدم سريان اثاره عليه وانه لا يمكن مواجهته بهذا التفويت الا اعتبارا من تاريخ تبليغه اليه.

وحيث انه وطالما ان الطاعن او المكترية لم يبلغا المالكة بتفويت الاصل التجاري فانه لا يمكن مواجهته به وان اثار هذا التفويت لا تسري عليه، وان المحكمة غير ملزمة باجراء بحث مادام قد ثبت لها من خلال العناصر المتوفرة لديها ان حوالة الحق لم يتم تبليغها، وتبقى المكترية الاصلية هي الملزمة باداء واجبات الكراء وان الحكم المستأنف لما قضى بعدم قبول طلب التدخل الارادي في الدعوى وقضى على المكترية باداء واجبات الكراء وقضى بافراغها من المحل موضوع الدعوى لثبوت التماطل فقد كان صائبا ولم يخالف اي مقتضى قانوني ويتعين رد الاستئناف لعدم قيام اسبابه على اساس وتأييد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علينا وحضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع: تاييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف عليه الصائر