

Nantissement du fonds de commerce : la notification de l'action en résiliation du bail au créancier inscrit n'est pas un préalable à l'introduction de l'instance (Cass. com. 2007)

Identification			
Ref 19406	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 961
Date de décision 26/09/2007	N° de dossier 721/2007	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés Résiliation du bail, Rejet, Recevabilité de l'action, Notification au créancier, Nantissement du fonds de commerce, Fonds de commerce, Délai de prévenance, Créancier inscrit, Bail commercial, Action en résiliation	
Base légale Article(s) : 112 - 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		Source Non publiée	

Résumé en français

Il résulte de l'article 112 du Code de commerce que le bailleur qui intente une action en résiliation du bail de l'immeuble où est exploité un fonds de commerce grevé d'inscriptions doit notifier sa demande aux créanciers inscrits. Ayant relevé que cette disposition n'impose pas que la notification soit effectuée avant l'introduction de l'instance, une cour d'appel en déduit exactement qu'elle peut valablement intervenir en cours de procédure, la seule condition étant que le jugement ne soit prononcé qu'à l'expiration d'un délai de trente jours suivant ladite notification.

Résumé en arabe

يتناول هذا القرار الصادر عن محكمة النقض المغربية مسألة صحة دعوى فسخ عقد كراء تجاري رفعها مالك ضد مستأجر متخلف عن سداد مستحقات الإيجار. يتمحور النزاع حول تفسير المادة 112 من مدونة التجارة المغربية، التي تلزم المالك بإشعار الدائنين المقيدين على الأصل التجاري قبل صدور حكم الفسخ.

اعتبرت محكمة الاستئناف أن هذا الإشعار يمكن أن يتم خلال سير الدعوى، وليس بالضرورة قبل تقديمها. تؤكد محكمة النقض هذا التفسير، وتقضي بأن المادة 112 لا تشترط أن يتم إشعار الدائنين قبل رفع الدعوى. وتشير إلى أن النص يلزم المالك بإشعار الدائنين بطلبه، دون تحديد أن يكون هذا الإشعار سابقا لرفع الدعوى.

بناءً على ذلك، ترفض محكمة النقض الطعن المقدم من المستأجر، الذي ادعى أن دعوى الفسخ غير مقبولة لرفعها قبل الأوان. وتؤيد قرار محكمة الاستئناف وتقضي بصحة دعوى المالك، طالما تم إشعار الدائنين بطلب الفسخ واحترام مهلة الثلاثين يوماً المنصوص عليها في المادة 112 من مدونة التجارة.

يلتزم المالك الذي رفع دعوى لإنهاء عقد إيجار عقار يستغل فيه أصل تجاري مثقل بتقييدات، بإشعار الدائنين المقيدين مسبقاً في محل الإقامة المختار والمحدد في تقييد كل منهم، سواء قبل أو بعد تقديم الدعوى، بشرط أن يصدر الحكم بعد ثلاثين يوماً من تلقي الإشعار المذكور.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقاً للقانون

بناء على قرار السيدة رئيسة الغرفة بعدم إجراء بحث طبقاً لأحكام الفصل 363 من قانون المسطرة المدنية. حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 20/03/07 في الملف رقم 1456/06/8 أن المطلوب الح أصالة عن نفسه ونيابة عن ف م وف ف تقدموا بمقال إلى تجارية البيضاء عرضوا فيه أنهم يملكون المحل التجارية الكائن برقم 56 زنقة فرانسوا بونصال فال فلوري البيضاء وزنقة ألبير ساين الطابق السفلي، وأنهم أكرهه إلى المطلوبة الثانية شركة ق ج لاستغلاله كمطعم مقابل سومة كرائية محددة في 5000 درهم شهرياً، إلا أنها توقفت عن الأداء منذ يوليو 99 إلى متم فبراير 2002 فتخلد بذمتها مبلغ 155.000 درهم وأنه تم إنذارها للأداء فلم تفعل ملتجئين الحكم على المدعى عليها بأدائها لهم مبلغ 155.000 درهم واجبات الكراء و15.500 درهم عن ضريبة النظافة مع المصادقة على الإشعار بالإفراغ وإفراغ المدعى عليها من المحل المكترى فتقدمت شركة ق ج بمقال مقابل بالتماس إجراء مقاصة كما أوجب بنك الوفاء بأن الفصل 112 من مدونة التجارة يستوجب ضرورة تبليغ وإشعار الدائن المرتهن قبل رفع الدعوى وبعد إجراء بحث أصدرت المحكمة التجارية حكماً قضى بالاستجابة للطلب الأصلي ورفض الطلب المقابل استأنفه كل من شركة ق ج والتجاري وفا بنك فأيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى قرارها المطعون فيه.

في شأن الوسيلة الوحيدة،

حيث ينعى الطاعن على القرار المطعون فيه خرق وسوء تطبيق وتأويل المادة 112 من م.ت وخرق الفصل 345 من ق.م.م وفساد التعليل الموازي لانعدامه وعدم الارتكاز على أساس بدعوى أنه معلل بكون ما تفرضه المادة 112 من مدونة التجارة هو أن لا يصدر الحكم بالفسخ المقدم من رب الملك إلا بعد 30 يوماً المنصوص عليها في المادة المذكورة وليس ضرورة تبليغ الدائنين المرتهنين قبل القيام بدعوى الفسخ، في حين أن الاستقراء السليم للمادة المشار إليها يفيد ضرورة إشعار رب الملك للدائنين المقيدين سابقاً قبل إقامة دعوى الفسخ وليس أثناءها وإلا اعتبرت الدعوى غير مقبولة لكونها سابقة لأوانها مما يجعل القرار بما ذهب إليه مسيئاً لتأويل وتطبيق المادة 112 السالفة الذكر باعتبار أنها وردت بصيغة الوجوب وبالتالي تكون ذات طابع آمر وتهم النظام العام الاقتصادي وبالتالي فإن تطبيقها لا يجب أن يخالف ما أراده المشرع، كما يتعين تأويلها بشكل ضيق ولقرار بعدم مراعاته ما ذكر يكون خارقاً للمادة 112 من

م.ت، وفاسد التعليل الموازي لانعدامه عرضة للنقض.

لكن، حيث إنه بمقتضى الفقرة الأولى من المادة 112 من م.ت فإنه « إذا أقام المالك دعوى بفسخ كراء العقار الذي يستغل فيه أصل تجاري مثقل بتقييدات، وجب عليه أن يبلغ طلبه إلى الدائنين المقيدين سابقا، في الموطن المختار المعين في تقييد كل منهم ولا يصدر الحكم إلا بعد ثلاثين يوما من هذا التبليغ » ومؤدى الفقرة المذكورة أن المالك الذي أقام دعوى بفسخ كراء العقار المستغل به أصل تجاري مثقل بتقييدات عليه تبليغ طلبه إلى الدائنين المقيدين سابقا ولا يصدر الحكم إلا بعد ثلاثين يوما بمعنى أن النص أوجب التبليغ على المالك الذي أقام الدعوى، وألزمه بتبليغ طلبه إلى الدائنين دون اشتراط أن يكون ذلك قبل إقامة الدعوى، والمحكمة مصدررة القرار المطعون فيه التي اعتبرت المكري غير ملزم بإشعار الدائن المقيد قبل رفع الدعوى بما جاءت به من « أن المادة المشار إليها تنص على أن الحكم لا يصدر إلا بعد ثلاثين يوما من الإشعار، مما يفيد أنه بالإمكان إشعاره حتى أثناء سريان الدعوى، وبما أن المستأنف عليه وجه دعواه ضد المستأنف والحكم لم يصدر إلا بعد مرور أكثر من 30 يوما ... » تكون قد طبقت المقتضى المذكور تطبيقا سليما فجاء قرارها غير خارق ولا مسيء في تطبيقه وتأويل أي مقتضى ومعللا تعليلا سليما ومرتكزا على أساس والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب، وإبقاء الصائر على الطالب.

Version française de la décision

Après délibération conformément à la loi,

Sur la décision de la Présidente de la Chambre de ne pas ordonner d'enquête conformément aux dispositions de l'article 363 du Code de procédure civile.

Attendu qu'il ressort des documents du dossier et de l'arrêt attaqué rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca en date du 20/03/07 dans le dossier n° 1456/06/8, que les demandeurs, A F agissant en son nom personnel et au nom de F M et F F, ont présenté une requête au tribunal de commerce de Casablanca exposant qu'ils sont propriétaires du fonds de commerce situé au n° 56, rue François Bonsal, Val Fleuri, Casablanca et rue Albert Signe, rez-de-chaussée, et qu'ils l'ont loué à la défenderesse, la société Q J, pour l'exploiter en tant que restaurant moyennant un loyer mensuel de 5 000 dirhams, mais que celle-ci a cessé de payer depuis juillet 1999 jusqu'à fin février 2002, s'endettant ainsi d'un montant de 155 000 dirhams, et qu'elle a été mise en demeure de payer sans suite, demandant ainsi la condamnation de la défenderesse à leur verser la somme de 155 000 dirhams au titre des loyers impayés et 15 500 dirhams au titre de la taxe de propriété, avec confirmation de l'avis d'expulsion et l'expulsion de la défenderesse des lieux loués. La société Q J a présenté une demande reconventionnelle sollicitant une compensation. La banque Wafa Bank a répondu que l'article 112 du Code de commerce exige la notification et l'information du créancier nanti avant l'introduction de l'action. Après enquête, le tribunal de commerce a rendu un jugement faisant droit à la demande principale et rejetant la demande reconventionnelle. La société Q J et la Banque وفا بنك التجاري ont interjeté appel. La Cour d'appel de commerce a confirmé ce jugement par son arrêt attaqué.

Sur le moyen unique,

Attendu que le requérant reproche à l'arrêt attaqué la violation, la mauvaise application et l'interprétation de l'article 112 du Code de commerce, la violation de l'article 345 du Code de procédure civile, le défaut de motivation équivalant à son absence et le manque de fondement, au motif qu'il est motivé par le fait que ce qu'impose l'article 112 du Code de commerce est que le jugement de résiliation présenté par le propriétaire ne soit rendu qu'après les 30 jours prévus par l'article susmentionné, et non la nécessité d'informer les créanciers nantis avant d'engager l'action en résiliation, alors que la lecture correcte de l'article susmentionné indique la nécessité pour le propriétaire d'informer les créanciers précédemment inscrits avant d'intenter l'action en résiliation, et non pendant celle-ci, faute de quoi l'action serait irrecevable car prématurée, ce qui rend l'arrêt, par ce qu'il a retenu, fautif dans l'interprétation et l'application de l'article 112 susmentionné, car il est rédigé sous une forme impérative et concerne donc l'ordre public économique, et par conséquent son application ne doit pas être contraire à la volonté du législateur, et il doit être interprété de manière restrictive et l'arrêt, en ne tenant pas compte de ce qui précède, viole l'article 112 du Code de commerce, et le défaut de motivation équivalant à son absence justifie la cassation.

Mais attendu qu'en vertu du premier alinéa de l'article 112 du Code de commerce, « si le propriétaire intente une action en résiliation du bail de l'immeuble où est exploité un fonds de commerce grevé d'inscriptions, il doit notifier sa demande aux créanciers précédemment inscrits, au domicile élu indiqué dans l'inscription de chacun d'eux. Le jugement ne peut être rendu que trente jours après cette notification ». Il résulte de l'alinéa précité que le propriétaire qui a intenté une action en résiliation du bail de l'immeuble où est exploité un fonds de commerce grevé d'inscriptions doit notifier sa demande aux créanciers précédemment inscrits et le jugement ne peut être rendu que trente jours après cette notification, ce qui signifie que le texte a imposé la notification au propriétaire qui a intenté l'action, et l'a obligé à notifier sa demande aux créanciers sans exiger que cela soit fait avant d'intenter l'action. La juridiction qui a rendu l'arrêt attaqué, qui a considéré que le bailleur n'est pas tenu d'informer le créancier inscrit avant d'intenter l'action, en affirmant que « l'article susmentionné prévoit que le jugement ne peut être rendu que trente jours après la notification, ce qui signifie qu'il est possible de l'informer même pendant le déroulement de l'action, et puisque l'intimé a dirigé son action contre l'appelant et que le jugement n'a été rendu qu'après plus de 30 jours... », a correctement appliqué la disposition susmentionnée et son arrêt n'a pas violé ni mal appliqué ou interprété une quelconque disposition et est correctement motivé et fondé, et le moyen est mal fondé.

Par ces motifs,

La Cour Suprême décide de rejeter le pourvoi et de laisser les dépens à la charge du requérant.