

# **Nullité de la cession du fonds de commerce : maintien du bail initial en l'absence de résiliation expresse (Cass. com. 2006)**

Identification			
<b>Ref</b> 19299	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 172
<b>Date de décision</b> 15/02/2006	<b>N° de dossier</b> 1344/3/2/2004	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Fonds de commerce, Commercial		<b>Mots clés</b> Relation locative, Nullité de la cession du fonds de commerce, Maintien du bail initial malgré la nullité de la cession, Indépendance des obligations contractuelles, Commercial, Absence d'effet de la nullité de l'engagement accessoire sur l'engagement principal	
<b>Base légale</b> Article(s) : 668 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

## Résumé en français

La nullité de la cession d'un fonds de commerce intervenue entre la locataire et un tiers, prononcée en raison de l'absence d'acquisition régulière du fonds par la cédante, n'a pas d'incidence sur la validité du contrat de bail conclu avec le propriétaire des murs. Le contrat de bail initial, distinct de l'opération de cession annulée, demeure en vigueur et continue de produire tous ses effets, la nullité de l'engagement accessoire ne pouvant entraîner, à elle seule, celle de l'engagement principal.

## Résumé en arabe

أصل تجاري - التزام تابع - بطلانه - بطلان الالتزام الأصلي (لا).  
 تصرف مالكة الأصل التجاري في أصلها بتفويته للغير، وصدور حكم ببطلان التصرف المذكور لعدم اكتساب الأصل التجاري من طرف مالكة بسبب عدم توفر المدة القانونية لاكتسابه، لا أثر له على علاقة مالك الأصل التجاري بمالك الرقبة ويبقى العقد الرابط بينهما قائماً ومنتجا لكافة آثاره.

## Texte intégral

القرار عدد 172، المؤرخ في 15/02/2006، الملف التجاري عدد 1344/3/2/2004

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبة في النقض برادة العيزي جليلة تقدمت أمام ابتدائية الرباط بتاريخ 03/06/2002 بمقال تعرض فيه أنها تملك المحل المبين بالمقال وأن المدعى عليها بولين دمازيير شرميتيف طالبة النقض كانت تكتريه سابقا قبل أن تعتمد إلى فسخ الكراء وتفويته للمسمى إدريس مراد البوزيدي وأن هذا الأخير صدر ضده قرار نهائي بالإفراغ وأثناء عملية تنفيذ الإفراغ وجد عون التنفيذ المدعى عليها بالمحل زاعمة أنها تكتريه وأن القرار الاستئنافي لا يشملها لذلك التمسست المدعية الحكم عليها بإفراغ المحل، وبعد جواب المدعى عليها بأن عقد الكراء المبرم بينها وبين المدعية لزال قائما ومنتجا لآثاره، قضت المحكمة الابتدائية برفض دعوى المدعية بحكم استأنفته هذه الأخيرة وقضت محكمة الاستئناف في غيبة الطاعنة بإلغاء الحكم المستأنف وتصدت للحكم على الطاعنة بإفراغ المحل موضوع النزاع وتعرضت هذه الأخيرة على القرار الاستئنافي المذكور وبعد تمام الإجراءات قضت محكمة الاستئناف برفض التعرض وكان ذلك بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

حيث إن من جملة ما تعييه الطاعنة على المحكمة في وسيلتها نقصان التعليل: ذلك أن القانون ينص على أن بطلان الالتزام التابع لا يترتب عنه بطلان الالتزام الأصلي وفي النازلة فإن بطلان العقد الرابط بين الطاعنة وبين المسمى مراد بوزيدي إدريس بمقتضى الحكم الصادر في الموضوع بدعوى أن التفويت الذي تم بينهما غير صحيح قانونا لا يستوجب بالضرورة بطلان عقد الكراء الرابط بين الطاعنة والمطلوبة في النقض والطاعنة أكدت لقضاة الموضوع أن عقد الكراء الذي بيدها صحيح ومنتج لكافة آثاره ولم يفسخ لا قضاء ولا رضاء وبالتالي لا يمكن الحكم عليها بإفراغ العين التي تكتريها إلا في نطاق القانون غير أن المحكمة لم ترد على دفوع الطاعنة فجاء قرارها على هذا النحو ناقص التعليل.

حقا حيث إنه بالرجوع إلى المذكرة المدلى بها من طرف الطاعنة والمؤرخة بجلسة 01/04/2004 يتبين أنها أثارت عدة دفوع من بينها أن علاقتها الكرائية مع المطلوبة في النقض لازالت قائمة وصحيحة ولم تفسخ لا قضاء ولا رضاء وأن بطلان الالتزام التابع لا يترتب عنه بطلان الالتزام الأصلي. وبأنه في النازلة إذا كان تفويت الأصل التجاري الذي أنجز لفائدة الغير باطلا فإن ذلك لا يؤدي إلى بطلان العقد المبرم بين الطاعنة والمالكة وأنه بالرجوع إلى تعليقات القرار المطعون فيه يتبين أن محكمة الاستئناف قضت على الطاعنة هي الأخرى بإفراغ العين التي كانت تكتريها بعلّة أن العلاقة الكرائية انتهت بينها وبين المالكة لسببين الأول لتفويتها الأصل التجاري وإشعار المالكة بهذا التفويت والثاني لأن الطاعنة لم تدل بما يفيد أن هذا التفويت قد صرح ببطلانه قضاء. والحال أن التفويت المذكور لم ينتج آثاره سواء بالنسبة للمحال عليه المسمى مراد البوزيدي أو بالنسبة للمحال عليه لأن المكترية لم تقبل به ولأنها استصدرت حكما أصبح نهائيا قضى على المسمى مراد البوزيدي بإفراغ المحل للاحتلال بدون سند علما أن هذا الحكم قد صرح بعدم سريانه في حق الطاعنة بمقتضى قرار حاز قوة الشيء المقضى به، ثم إن الحكم القاضي على مشتري الأصل التجاري بالإفراغ قد استبعد هذا الشراء بحجة أنه غير قانوني لأن المكترية البائعة لم تكتسب بعد في المحل الأصل التجاري بالنظر إلى عدم توفر المدة القانونية، والمحكمة عندما صرحت بانتهاء

العلاقة الكرائية مع الطاعنة بعلّة أنه لا يوجد بالملف ما يفيد بطلان تفويت الأصل التجاري قضاء دون أن تطلع على الحكم القاضي على المسمى بوزيدي مراد بالإفراغ ودون أن تناقش آثار التخلي عن الكراء للغير في إطار القواعد العامة خاصة الفصول 668 وما بعده من ق.ل.ع. تكون قد قصرت في تعليل قرارها مما يستوجب نقضه.

لأجله

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقاً للقانون وبتحميل المطلوبة في النقض الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور والمستشارين السادة: مليكة بنديان مقررة وجميلة المدور ولطيفة رضا وحليمة بن مالك أعضاء ومحضر المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة خديجة شهام.

المراجع:

قرارات المجلس الاعلى في المادة التجارية، الذكرى 50، الجزء الاول