

**Radiation du registre du commerce : L'existence d'un bail personnel fait obstacle à la radiation de l'immatriculation d'un commerçant, nonobstant la cessation d'activité d'une société qu'il représente au même lieu (CA. com. Casablanca 2024)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 56389	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4041
<b>Date de décision</b> 20240723	<b>N° de dossier</b> 2024/8225/3189	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Commerçants, Commercial		<b>Mots clés</b> Registre du commerce, Radiation de l'immatriculation, Maintien de l'adresse commerciale, Indépendance des immatriculations, Gérant de société, Distinction personne physique et morale, Contrat de bail personnel, Commerçant personne physique, Bail commercial, Annulation de l'ordonnance de référé	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de radiation du registre de commerce, la cour d'appel de commerce examine la distinction entre le titre locatif d'une personne physique et celui de la société qu'elle représente. Le juge de première instance avait ordonné la radiation de l'inscription personnelle du commerçant, estimant que son droit d'occupation des lieux découlait exclusivement de sa qualité de représentant légal d'une société locataire dont le siège social avait été transféré. La cour devait déterminer si la conclusion d'un bail au profit de la personne morale entraînait l'extinction d'un bail antérieur consenti à titre personnel au commerçant pour les mêmes locaux. Elle retient la pleine autonomie des deux relations locatives et souligne que la novation d'une obligation ne se présume point. La cour constate que le bail personnel, antérieur et toujours en vigueur, n'a fait l'objet d'aucune résiliation expresse et que le nouveau bail consenti à la société ne contient aucune clause d'annulation du précédent. Faute de preuve de l'extinction du titre locatif personnel du commerçant, la demande de radiation est jugée infondée. La cour d'appel de commerce infirme en conséquence l'ordonnance entreprise et, statuant à nouveau, rejette la demande.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم [السيد رضوان (ص.)] بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 29/05/2024 يستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 528 بتاريخ 23/01/2024 في الملف عدد 617/8101/2024 والقاضي بالتشطيب على العنوان التالي: جميلة 3 شارع الداخلة الرقم 75 الدار البيضاء من السجل التجاري عدد 291328 مع النفاذ المعجل وبتمويل الطرف المدعي الصائر.

في الشكل :

حيث لا دليل على تبليغ الأمر الاستعجالي المطعون فيه للطاعن مما يكون معه استئنائه قد وقع داخل الأجل القانوني وما دام أن الطعن المقدم من طرفه استوفى كذلك باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فإنه يكون حريا التصريح بقبول الاستئناف شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الأمر المطعون فيه أن [السيدة سعاد (ز.)] تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤدى عنه تعرض فيه أنها تملك العقار المسمى "دار الريتوني" ذي الرسم العقاري عدد C/80577 الكائنة ب75 شارع الداخلة جميلة 3 قرية الجماعة الدار البيضاء وأن الطابق تحت الأرضي المتجر (مكازة) تكتريه [شركة ص.د.] في شخص ممثلها القانوني [السيد رضوان (ص.)] والمسير لها أثناء إبرام العقد مع المالكين قبل شراء العارضة للعقار وأن هاته الشركة أصبح لها مسيرين آخرين [السيد منير (ع.)] و[السيد سفيان (ب.)] وتم التشطيب على الشركة المذكورة من العنوان 75 شارع الداخلة جميلة 3 قرية الجماعة الدار البيضاء وانتقل مقرها الاجتماعي الى حي مبروكة الزنقة 73 رقم 4 مولاي العربي سيدي عثمان وان المدعى عليه مسجل بالسجل الجاري تحت عدد 291328 بهاته المحكمة بالعنوان موضوع طلب التشطيب رغم انه لا يعنيه عقد الكراء ولا تربطه اية علاقة بالعارضة ولا بالعقار ، لذلك تلتمس الأمر بالتشطيب على العنوان التالي: جميلة 3 شارع الداخلة الرقم 75 قرية الجماعة الدار البيضاء من السجل التجاري تحت عدد 291328 مع النفاذ المعجل. وأرفق المقال بالوثائق التالية: شهادة ملكية، صورة لعقد إيجار، نسخة من شهادة التشطيب، نسختين من نموذج 7.

وبعد مناقشة القضية صدر الأمر المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفه [السيد رضوان (ص.)].

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بخصوص خرق حق من حقوق الدفاع : فإنه بالرجوع إلى محضر جلسة 23 يناير 2024 وسائر أوراق الملف الابتدائي يتبين أن المحكمة قد اعتبرت القضية جاهزة في أول جلسة تعقدها دون أن تبادر إلى استدعاء [السيد رضوان (ص.)] كي تمكنه من إبداء أوجه دفاعه بما يراه مناسباً، ومن ثم قررت حجزها للتأمل لآخر الجلسة لتصدر الأمر المطعون فيه حالياً بالاستئناف . وأن استغناء المحكمة الابتدائية عن استدعائه ومناقشة القضية في غيابه يعد خرقاً لحق أساسي من حقوق الدفاع المنصوص عليها في الفصل 20 من الدستور، كما أنه جاء خرقاً لمقتضيات الفصل 36 وما يليه من ق.م.م. ، مما يتعين معه إلغاء الأمر المطعون فيه.

وبخصوص فساد تعليل الحكم المطعون فيه : فإن ما جعل المحكمة التجارية تقع ضحية هذا الاستنتاج المعيب هو أنها استغنت عن استدعاء المستأنف الذي عليه الذي لم يتمكن من بيان جانب آخر من القضية والكشف عما تعرضت له المحكمة من تدليس من طرف المستأنف عليها بإخفائها لواقعة أن هناك عقد كراء آخر يربط بينهما مما يجعل ربط وجود العارض بنفس المحل بعقد الشركة فقط لا

أساس له من الصحة . وأنه كان يكفي المحكمة التجارية وهي تنظر في القضية المعروضة عليها فحص شهادة السجل التجاري ل[شركة ص.د.] ومقارنتها بشهادة السجل التجاري ل[السيد رضوان (ص.)] الشخصية لتتأكد من أن السجل التجاري الشخصي ل[السيد رضوان (ص.)] الحامل لرقم 291328 تم إنشاؤه بتاريخ 20/03/2000، في حين أن السجل التجاري ل[شركة ص.د.] الحامل لرقم 503627 تم إنشاؤه بتاريخ لاحق – أي بعد مدة تزيد عن 20 سنة – وهو 20/05/2021، الأمر الذي يثبت معه بشكل قاطع لا لبس فيه عدم وجود أي ارتباط بين السجلين التجاريين ، مما يتضح معه فساد تعليل الأمر الاستعجالي المطعون فيه مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا .

وبخصوص صفة [السيد رضوان (ص.)] المستقلة عن [شركة ص.د.] في التواجد بالمحل التجاري الكائن بجميلة 3 ، شارع الداخلة ، قرية الجماعة ، بالدار البيضاء : فإنه يتعين إحاطة المحكمة علما أنه لئن كان [السيد رضوان (ص.)] يعد هو الممثل القانوني ل[شركة ص.د.] التي انتقل مقرها الاجتماعي إلى العنوان الكائن بحي مبروكة ، الزنقة 73 ، الرقم 4 ، حي مولاي العربي العلوي ، سيدي عثمان ، بالدار البيضاء ، فإن استمرار تواجده بالمحل الكائن بشوارع الداخلة ، جميلة 3 ، الرقم 75 ، بالدار البيضاء لم يكن استنادا إلى عقد الكراء الرابط بين الشركة ومالكي العقار وإنما استنادا إلى عقد كراء مستقل بينه وبين مالكي العقار. وأنه يكفي لإثبات وجود علاقة كرائية شخصية بين [السيد رضوان (ص.)] من جهة ومالكي العقار الذي يتواجد به المحل التجاري موضوع النزاع الرجوع إلى الوثائق المدلى بها. وأنه رغم انتقال ملكية العقار الذي يوجد به المحل التجاري موضوع النزاع إلى ورثة الهالكين [محمد (ب.)] و[فاطنة (ص.)] ثم إلى المستأنف عليها حاليا [السيدة سعاد (ز.)] التي اشترت العقار بتاريخ 09/11/2023 بمقتضى عقد توثيقي أنجزته الموثقة [السيدة زهور (م.)] فهذا لا يعني مطلقا تجاهل هذه العلاقة الكرائية التي تظل ثابتة ومستمرة إلى الآن . ويتأكد من خلال المعطيات السالفة الذكر أن الأمر المطعون فيه جاء مجانباً للصواب حين قضى بالتشطيب على العنوان التالي : جميلة 3 ، شارع الداخلة ، الرقم 75 ، بالدار البيضاء ، من السجل التجاري الشخصي ل[السيد رضوان (ص.)] عدد 291328 ولذلك يتعين إلغاؤه. والتمس لذلك إلغاء الأمر المستأنف ، وبعد التصدي الحكم برفض الطلب مع إرجاع العنوان إلى السجل التجاري ل[السيد رضوان (ص.)] الحامل لرقم 291328، وتحميل المستأنف عليها الصائر. مرفقا مقاله بمجموعة وثائق.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 09/07/2027 جاء فيها أن الامر المستأنف صادف الصواب حينما علل الامر بان التشطيب على عنوان المكري لها [شركة ص.د.] من سجلها التجاري يستتبعه بالضرورة التشطيب على نفس العنوان من السجل التجاري الشخصي ل[السيد رضوان (ص.)]. وما يؤكد ذلك هو ان المحل التجاري موضوع العنوان المشطب عليه لا يكتريه [السيد رضوان (ص.)] شخصا وانما بصفته الممثل القانوني لشركة [S.I.S.] كشخص اعتباري. وانه امام قيامه بإبرام عقد كراء جديد بصفته ممثلا قانونيا لشركة " [ص.ا.] " فانه ألغى صراحة العقد القديم وذلك من اجل ممارسة نشاط اخر وفي إطار قانوني اخر كشخص اعتباري وشركة تزاوّل نشاط النقل الدولي. لذلك فان العقد الجديد المذكور المؤرخ بتاريخ 7 نونبر 2022 بين شركة [S.I.S.] التي كان يمثلها قانونيا [السيد رضوان (ص.)] وورثة الهالكين [محمد (ب.)] و[فاطنة (ص.)] قد الغي العقد القديم حكما . وأن العقد الجديد يعني المحكمة عن الالتفات الى العقد او العقود القديمة لان الإقرار والتعامل بالعقد الجديد يغني عن ذلك بالإضافة الى ان العقد الجديد هو عقد صحيح وصادر ممن يحق له التعامل وقد وقع على محل قابل للتعامل وليس هناك ثمة غلط في محل العقد. وأن الشركة المذكورة أعلاه تم التشطيب عليها من العنوان 75 شارع الداخلة جميلة 3 قرية الجماعة الدار البيضاء موضوع عقد الكراء وكذلك من الضريبة المهنية الجماعية وانتقل مقرها الاجتماعي الى حي مبروكة الزنقة 73 رقم 4 مولاي العربي سيدي عثمان مما ترتب عن ذلك اغلاق المحل موضوع الكراء. وان اعتبار للمعطيات المذكورة ان النشاط موضوع المحل الذي كان يكتريه [السيد رضوان (ص.)] بمقتضى العقد القديم قد توقف عن الاستغلال كمقهي منذ أكثر من 3 سنوات وذلك ما يستنتج من خلال تاريخ الشروع في مزاولة شركة [S.I.S.] نشاط النقل الدولي غير النشاط القديم الذي كان يمارس في إطار العقد القديم. وأنها من اجل حماية مصالحها وتحرير ملكها تقدمت بشكاية لدى مصلحة الشؤون الاجتماعية بعمالة مقاطعة سبتة من اجل معاينة محل المكترى كونه مغلقا وفقا للوثائق المتعلقة بالملف. وثبت لدى المصلحة صدق ما اشتكت به وتم تحرير محضر معاينة من طرف السلطة المحلية بكون المحل مغلق بشهادة الجيران. وأنه تبعا لذلك فإن المستأنف متوقف عن مزاولة نشاط التجاري منذ ما يزيد عن ثلاثة سنوات إضافة الى ان المحل التجاري مغلق منذ مدة بشهادة الجيران وبمحضر معاينة المذكور أعلاه ومنه فالمستأنف لا يمارس نشاطه التجاري بالمحل موضوع النزاع ولا يعد تاجرا تبعا لذلك لكونه متوقف عن ممارسة النشاط التجاري المكسب لصفة التجارية. وأنه وفقا لمقتضيات المادة

51 من مدونة التجارة فإنه يتعين التشطيب على التاجر تلقائيا إذا توقف التاجر عن ممارسة التجارة. وأنه بتحقيق الشرط المذكور والمعطيات المذكورة يكون الامر الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية غير مجاني للصواب كما يدعي المستأنف مما يتعين تأييده.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة دفاعه بجلسة 16/07/2024 جاء فيها أنه بخصوص صفة [السيد رضوان (ص.)] في التواجد بالمحل التجاري موضوع النزاع : فإنه بالرجوع إلى الوثائق المدلى بها رفقة المقال الاستئنافي يتضح أن تواجده بالمحل موضوع النزاع يستند إلى عقدي الكراء اللذين أبرمهما بصفة شخصية مع مالكي العقار السابقين بتاريخ 10 فبراير 1994 و 7 ماي 2004. وأنه بعد شراء المستأنف عليها للعقار الذي يتفرع منه المحل التجاري المذكور أعلاه بتاريخ 09/11/2023 بواسطة عقد توثيقي فقد شرع في تحويل واجبات الكراء المترتبة في ذمته إلى حساب المكزية الجديدة ابتداء من 05/12/2023 وإلى الآن . وأن قبول المشتري الجديدة لهذه الواجبات الكرائية طيلة هذه المدة بحسابها البنكي يثبت استمرار العلاقة الكرائية بين الطرفين المتنازعين مما يؤكد سوء نيتها في التقاضي

وبخصوص إلغاء العقد القديم بمجرد إبرام عقد جديد مع الشركة : فإن ما دفعت به المستأنف عليها القول بأن عقد الكراء الجديد المبرم مع [شركة ص.د.] قد ألغى عقد الكراء القديم المبرم مع [السيد رضوان (ص.)] بصفة شخصية. لكن إن تأصيل المستأنف عليها لانتهاء العقد القديم بهذه الطريقة يبين أنها لم تلتفت إلى المقترضات القانونية المنصوص عليها في الفصل 347 من ق.ل.ع . وأنه بذلك يتأكد أن التجديد لا يفترض بل يجب التصريح بالرغبة في إجرائه ، وعليه يجب أن تضمن هذه الرغبة في الاتفاق الجديد إذا كانت طريقة إجراء التجديد هي إحلال التزام جديد محل الالتزام القديم الذي انتهى . وأن العقد الجديد لم يبلغ العقد القديم صراحة كما لم يتم النص في العقد الجديد على أنه حل محل العقد القديم مما يترتب عنه أن القول بإلغاء العقد القديم بمجرد إبرام العقد الجديد في غير محله ، ولذلك يتعين استبعاده.

وبخصوص إمكانية تعايش عقد الكراء القديم مع عقد الكراء الجديد أو بطلان أحدهما : فإنه أمام ثبوت واقعة عدم إلغاء العقد القديم الذي يربط بين العارض ومالكي العقار سابقا والذين حلت محلهم المالكة الجديدة للعقار [السيدة سعاد (ز.)] يتضح أنه لم يبق أمامنا سوى احتمالين اثنين هما تعايش عقد الكراء القديم مع عقد الكراء الجديد أو بطلان عقد الكراء الجديد لوجود عقد كراء سابق عنه. وأنه بالنسبة لتعايش عقدي الكراء فلا شيء يمنع تصور ذلك إذ بالإمكان أن يحتفظ العارض بعقد الكراء الأول والذي على أساسه تم استغلال المحل التجاري كمقهي إضافة إلى توطين [شركة ص.د.] بمقتضى عقد الكراء الثاني. وأنه في حالة عدم قابلية التعايش بين العقدين فإن عقد الكراء الثاني يكون باطلا في ظل وجود عقد الكراء الأول مما يؤدي إلى فقدان المكزية للسند الذي اعتمده في دعواها .

وبخصوص الدفع بعدم اختصاص القاضي الاستعجالي : فإنه استنادا إلى المعطيات السالفة الذكر يتبين أن النزاع القائم حاليا يخرج عن نطاق اختصاص القاضي الاستعجالي لمساسه بالموضوع مما وجب معه الحكم بعدم الاختصاص. والتمس لذلك الحكم وفق الملتزمات المضمنة بالمقال الاستئنافي جملة وتفصيلا.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 16/07/2024 حضرها [الأستاذ يحي عز الدين] وادلى بمذكرة تعقيبية وحضرت [الاستاذة بن القات] عن [الأستاذ زروق] وتسلمت نسخة من المذكرة والتمست أجلا ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 23/07/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عاب المستأنف على الأمر المطعون فيه مجانيته للصواب من عدة جوانب تم تسطيرها ضمن اسباب الاستئناف المفصلة أعلاه.

وحيث علل السيد رئيس المحكمة أمره بالتشطيب على العنوان من السجل التجاري للمستأنف بكون المستأنف يعد الممثل القانوني للشركة التي سبق إفراغها من المحل والتشطيب على عنوان المحل المكزي لها من سجلها التجاري وبالتالي ارتأى نظره للعلة المذكورة التشطيب كذلك على العنوان من سجله التجاري في حين أن البين من وثائق الملف أن صفة الطاعن [رضوان (ص.)] كمكترى مستقلة

عن الشركة بالنظر لثبوت العلاقة الكرائية بينه كشخص طبيعي وبين المستأنف عليها استنادا لعقد الكراء الذي تم التصديق عليه بتاريخ 10/02/1994 وتم تجديده سنة 1994، فرغم انتقال ملكية العقار الذي يوجد به المحل التجاري موضوع الدعوى إلى ورثة المرحومين [محمد (ب.)] و[فاطنة (ص.)] ثم إلى المستأنف عليها حاليا [سعاد (ز.)] التي اشترت العقار بتاريخ 09/11/2023 فهذا لا يعني ان العلاقة الكرائية انتهت بل تبقى قائمة ما دام أن الملف خال مما يثبت فسخها الشيء الذي يجعل الدفع المثار من طرف المستأنف عليها يكون العقد الجديد المؤرخ في 07/11/2022 بين [شركة ص.د.] التي يمثلها المستأنف وبين ورثة المرحومين [محمد (ب.)] و[فاطنة (ص.)] قد الغى العقد القديم غير مبني على اساس سليم ما دام أن عقد الكراء المؤرخ في 1994 والذي تم تجديده سنة 2004 منتج لآثاره ولا دليل على فسخه الشيء الذي يجعل الأمر المطعون فيه مجانباً للصواب فيما قضى به ويتعين الغاءه والحكم من جديد برفض الطلب وفقا لما سيفصل بمنطوق القرار أدناه.

وحيث بالنظر لما آل اليه الطعن فإنه يتعين إبقاء الصائر على عاتق المستأنف عليها.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: باعتماره والغاء الأمر المطعون فيه والحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليها الصائر.