

**Résiliation du bail commercial :
le locataire est sans qualité pour
invoquer le défaut de notification
de l'action aux créanciers
inscrits sur le fonds de
commerce (Cass. com. 2011)**

Identification			
Ref 52136	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 172
Date de décision 20110127	N° de dossier 2010/2/3/1336	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation, Rejet, Qualité pour agir, Notification aux créanciers inscrits, Loyer, Fonds de commerce, Fin de non-recevoir, Défaut de paiement, Bail commercial, Avenant au contrat, Augmentation du loyer	
Base légale		Source	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, pour prononcer la résiliation d'un bail commercial, écarte le moyen tiré du défaut de notification de l'action aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce, dès lors que le locataire est sans qualité pour invoquer cette formalité, édictée dans l'intérêt exclusif desdits créanciers. Ayant par ailleurs constaté, par une appréciation souveraine des documents produits, l'existence d'un avenant au contrat prévoyant une augmentation périodique du loyer, la cour d'appel en déduit exactement que le non-paiement de cette augmentation, qui fait partie intégrante du loyer convenu, constitue un manquement justifiant la résiliation du bail.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2010/2/25

في الملف 09/2612 تحت عدد 2010/952 أن الطالبة تقدمت بمقال مفاده . أنها توصلت بإنذار لآداء واجبات الكراء وتقدمت بدعوى الصلح انتهت بعدم نجاحه وزمته خالية من الواجبات المطلوبة ، ملتزمة بالحكم ببطلان الانذار وتمهيدا اجراء خبرة ، وتقدم الطرف المكري بمقال يلتمس بمقتضاه المصادقة على الانذار وافراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها من محل النزاع ، وبعد تمام الاجراءات صدر الحكم القاضي بالحكم ببطلان الانذار المبلغ للمدعية شركة (س.) بتاريخ 07/7/6 وبرفض الطلبات موضوع الملف المضمون تحت عدد 08/2828 ، استأنفه المطلوب فقضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض طلب بطلان الانذار وافراغ المستأنف عليها من العين المكراة هي ومن يقوم مقامها . بمقتضى قرارها المطلوب نقضه، بعلة اساسية مفادها >

حيث تنعى الطاعنة على القرار في الوسيلة الأولى: خرق قاعدة مسطرية أضر بأحد الأطراف . خرق مقتضيات المادة 112 م ت ، بدعوى أن الأصل التجاري موضوع ملف النازلة متقل برهون لفائدة (ب. ش.) كما هي ثابتة بسجل التقييدات محددة ب 350.000 و 800.000 الخزينة العامة بمبلغ 127.182,10 درهم ، وأخيرا وجود حجز تحفظي على نفس الأصل التجاري ضمانا لمبلغ 600.000 درهم كدين لفائدة شركة (ب. س.) وبما أن موضوع الحال يتعلق بفسخ قضائي الأمر الذي يتعين على المحكمة أن تترتب وتستحضر مقتضيات المادة المذكورة 112 م ت - . كما أنه طبقا للفصل 32 ق م م مطالبة بالتأكد من الوضعية القانونية للأصل التجاري واذا تبين لها وجود حقوق أو تقييدات سابقة على تاريخ تسجيل الدعوى من الواجب عليها اشعار المكري بضرورة تبليغ الدعوى الى الدائنين أصحاب الحقوق المثقلة على الأصل التجاري وبعدم مراعاتها المادة المذكور تكون قد خرقت قاعدة مسطرية وعرضت قرارها للنقض .

لكن من جهة فالذي يجب عليه طبقا للمادة المحتج بها تبليغ طلبه الى الدائنين المقيدين سابقا هو المكري الذي يقيم دعوى فسخ كراء العقار الذي يستغل به أصل تجاري متقل بتقييدات . ومن جهة اخرى فان من له الصفة في اثاره مقتضيات المادة 112 م ت هو الدائن المرتهن المقيد سابقا والطالبة ليست لها الصفة في اثاره الدفع بمقتضيات المادة المذكورة . مما تكون معه الوسيلة غير مقبولة .

وتنعى على القرار في الوسيلة الثانية : فساد التعليل الموازي لانعدامه بدعوى أنه معلل بكون عقد الكراء الرابط بين الطرفين نص في احدي بنوده زيادة 10% في حين رجوعا الى العقد المذكور نجده خالياً من هذا البند تماما ، ولم يتم التطرق اطلاقا الى هذه الزيادة صلبه ، وأن المحكمة تبنت مضمون مذكرة الطرف المستأنف جملة وتفصيلا على أساس أنه تمت الاشارة ضمن هذه المذكرة الى كون الكراء تضمن بند ينص على هذه الزيادة ، فكان على المحكمة أن تترتب وتتأكد من ذلك برجوعها الى العقد قبل الخوض في هذه النقطة مما يعرض قرارها للنقض .

لكن حيث إن محكمة الاستئناف عللت قرارها " بأنه ثبت من عقد الكراء أن الطرفين اتفقا على تحديد السومة الكرائية الشهرية للمحل في مبلغ 15.000 درهم تؤدي ابتداء من فاتح يوليوز 04. كما أبرما ملحقا لعقد الكراء اتفقا بمقتضاه على تطبيق زيادة بنسبة 10% من السومة الكرائية عن كل ثلاث سنوات . كما تضمن قبول المكترية على آداء الزيادة في الكراء " فسايرت وثائق الملف وتأكدت خلاف ما تتمسك به الطالبة من وجود الزيادة المطلوبة الممثلة في 10% من السومة الكرائية عن كل ثلاث سنوات المنصوص عليها بملحق عقد الكراء الحامل لتوقيع الطرفين والموافق عليها من المكترية (الطالبة) وبكون ما استدلت به في الوسيلة خلاف الواقع غير مقبول ./.

لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر .