

**Tierce opposition : la décision
d'expulsion du locataire-cédant
est inopposable à l'acquéreur du
fonds de commerce lorsque la
cession du droit au bail a été
notifiée au bailleur (CA. com.
Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 71437	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 109
Date de décision 20190114	N° de dossier 2018/8232/5719	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Voies de recours, Procédure Civile		Mots clés Voie de recours, Tierce opposition, Qualité de tiers, Protection de l'acquéreur, Notification au bailleur, Inopposabilité du jugement, Fonds de commerce, Expulsion, Cession du droit au bail, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 303 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 195 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 37 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur l'opposabilité d'une décision d'expulsion au cessionnaire d'un fonds de commerce qui n'avait pas été partie à l'instance initiale. Le tribunal de commerce, suivi par un premier arrêt de la cour, avait prononcé l'expulsion des locataires initiaux pour défaut de paiement des loyers. Saisie sur tierce opposition, la cour devait déterminer si la cession du droit au bail, régulièrement notifiée au bailleur, rendait la procédure d'expulsion menée à l'encontre du seul cédant inopposable au cessionnaire. La cour rappelle que si la cession du droit au bail est libre, son opposabilité au bailleur est subordonnée à la notification prévue par l'article 195 du code des obligations et des contrats. Relevant en l'espèce que la cession avait été signifiée au bailleur par un acte non contesté, elle en déduit que le cessionnaire était devenu le seul titulaire du bail. Par conséquent, la décision d'expulsion obtenue contre les anciens preneurs, qui n'avaient plus qualité, ne pouvait préjudicier aux droits de la société cessionnaire. La cour accueille donc la tierce opposition et déclare le jugement d'expulsion et l'arrêt confirmatif inopposables à la société requérante.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت الطالبة بواسطة دفاعها بمقال تعرض مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 15/11/2018 تتعرض بموجبه تعرض الغير الخارج عن الخصومة ضد القرار الاستئنافي عدد 3280 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/06/2018 في الملف التجاري عدد 3776/8206/2017 والقاضي في الشكل بقبول الاستئناف وفي الموضوع بتأييد الحكم المستأنف وتحميل كل مستأنف صائر استئنافه.

في الشكل :

حيث قدم الطلب وفق الشروط الشكلية المطلوبة قانونا مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن محمد (ع.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي لتجارية البيضاء مؤدى عنه بتاريخ 14/3/2017 عرض خلاله أنه يملك المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء، وأن ورثة سعيد (أ.) يكترون هذا المحل بسومة شهرية قدرها 1.320 درهما بموجب عقد كراء مكتوب مؤرخ في 02/08/1976 بينه ومورث المدعى عليهم، وأنه وجه إليهم إنذارا في إطار ظهير 1955 توصلت به السيدة ربيعة (ح.) بتاريخ 18/05/2016 من أجل أداء الكراء المتخلذ بذمتهم عن المدة من 01/10/2015 إلى تم أبريل 2016 وجب عنها ما مجموعه 9.240 درهما داخل أجل 15 يوما، وأن المدعى عليهم توصلوا بالإنذار ولم يسلكوا مسطرة الصلح وامتنعوا عن الأداء داخل الأجل المحدد لهم في الإنذار، مما يجعلهم محتلين بدون وجه حق للمحل التجاري، ملتصا بالحكم بإفراغهم هم ومن يقوم مقامهم من المحل المكري مع غرامة تهديدية قدرها 1.000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلهم الصائر.

وبعد تبادل المذكرات والتعقيبات وانتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه القاضي بإفراغ استئنافه السيدة ربيعة (ح.) ومن معها بواسطة نائبهن، فصدر القرار الاستئنافي عدد 3280 موضوع الطعن بالتعرض الغير الخارج عن الخصومة.

أسباب التعرض

حيث جاء في أسباب التعرض ان شركة (أ. ف.) مالكة للأصل التجاري في شخص ممثليها القانونيين، الذين تقدموا بالطعن في القرار المشار إليه أعلاه والمرفق بهذا المقال لا يعنيه في شيء ومس بحقوقها وأضر بمصالحها لكون المتعرض ضده مالك العقار أقام الدعوى في مواجهة شخص من الأغيار، مما حرمها من الدفاع عن مصالحها وقضى بالإفراغ وانه لا علاقة لهم بالأصل التجاري رغم قيام العارض بمسطرة الإشعار بحوالة الحق. وان مقتضيات الفصل 303 من ق.م.م. تنطبق على نازلة الحال لكونها لم تكن طرفا في النزاع لكون مالك العقار تقاضى بسوء نية باستبعاده لها من التقاضي بدون وجه حق، مما يتعين معه إلغاء القرار المتعرض عليه مع ما يترتب على ذلك قانونا، والحكم بإلغاء الحكم الابتدائي القاضي بإفراغ للتماطل بتاريخ 29/05/2017 تحت عدد 5749 في الملف عدد 2460/8205/2017 مع تحميل المتعرض عليهم الصائر.

وأجاب السيد عبد الغني (ب.) بواسطة نائبه بجلسة 07/01/2019 ان المتعرض عليه تواطئ مع ورثة سعيد (أ.) الذين فوتوا للعارض الأصل التجاري لشركة (ا.ف.) ووجه دعوى الإفراغ ضدهم، وتوصلوا بالإنذار ولم يقوموا بإدخال العارض أو المتعرضة شركة (ا.ف.) في الدعوى وذلك بسوء نية وتواطؤ مع المتعرض ضده من أجل إفراغ المتعرضة من محلها التجاري وفقدان أصلها التجاري، مما يتعين معه التصريح بإلغاء القرار الاستئنافي المتعرض عليه الصادر بتاريخ 27/06/2018 تحت عدد 3280 في الملف التجاري عدد 3776/8206/2017 والحكم بإلغاء الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 29/05/2017 تحت عدد 5749 في الملف التجاري عدد 2460/8205/2017 وتحميل المتعرض ضده الصائر.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 07/01/2019 أدلى خلالها السيد محمد (ع.) بواسطة نائبه بمذكرة جوابية في الشكل أورد فيها ان مقال الدعوى غير مرفق بالوثائق المستند إليها والمثبتة لادعاءاتها، مما يتعين معه التصريح بعدم قبول الدعوى وفي حالة إصلاح المسطرة حفظ حقه في الإدلاء بأوجه دفاعه في الموضوع، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 14/01/2019 حيث أدلى السيد محمد (ع.) بمذكرة جوابية أثناء المداولة أورد فيها أن المتعرضة تدخلت في الدعوى بموجب ممثلها القانوني السيد عبد الغني (ب.) الذي تدخل إراديا في الدعوى بصفته الشخصية أمام محكمة الاستئناف التجارية مصدرة القرار المتعرض عليه وهو الممثل القانوني لشركة (ا.ف.) كما يفيد ذلك السجل التجاري للشركة وان قبول تعرض الغير الخارج عن الخصومة يستلزم توفر صفة الغير لدى المتعرض وهو الأمر الذي لا يتوفر في النازلة الحالية، مما يتعين عدم قبول التعرض ثم رفضه.

محكمة الاستئناف

حيث إن المتعرضة تتمسك بكونها مالكة الأصل التجاري للمحل المحكوم بإفراغه حسب القرار المتعرض عليه و تستند في تعرضها إلى تفويت حصل للسيد عبد الكريم (ب.) وعبد الغني (ب.) منذ أبريل 2012 وإعلام المتعرض ضده بحوالة حق الكراء .

وحيث إنه بالرجوع إلى القرار الاستئنافي المتعرض عليه يتجلى أنه صدر في مواجهة المكترين ورثة سعيد (ا.) بناء على إنذار و دعوى مقامين من طرف مالك العقار السيد محمد (ع.) .

و حيث انه بالاطلاع على وثائق الملف، يتبين أن المتعرض ضده أحد ورثة سعيد (أ.) و هو أنور (أ.) أبرم عقد تفويت حصص شركة (إ.ت.) - المتعرضة - لكل من السيدين عبد الكريم (ب.) وعبد الغني (ب.) ، بمعنى أن المتعرضة أصبحت طرفا في عقد الكراء.

وحيث إن كانت مقتضيات الفصل 37 من ظهير 24 ماي 1955 تخول لمالك الأصل التجاري التخلي عن حق الكراء لمن إقتنى منه إسمه أو مؤسسته وكل شرط مخالف يعد باطلا، فإن هذا التخلي تنطبق عليه حوالة الحق التي يحدد إطارها الفصل 195 من ق.ل.ع الذي ينص على أنه لا ينتقل الحق للمحال له به تجاه المدين والغير إلا بتبليغ الحوالة للمحال عليه أو قبوله لها في محرر ثابت التاريخ، وهو ما يفيد أن حق الكراء لا ينتقل من المكترى إلى من إشتري منه الأصل التجاري دون تبليغ هذا التفويت إلى المكري وهو في النازلة المتعرض ضده، وبالتالي فإن تبليغ الحوالة إلى المتعرض ضده تم وفق أحكام الفصل 195 المذكور حسب محضر تبليغ رسالة المؤرخ في 26/08/2013 والذي لم يكن محل منازعة من طرف السيد محمد (ع.) المتعرض ضده.

و حيث إنه من شأن إفراغ المتعرض ضدهم أو من يقوم مقامهم (ورثة سعيد (أ.) الذين فوتوا الأصل التجاري أن يضر بمصالح المتعرضة التي أصبحت هي المالكة للأصل التجاري، وبالتالي يتعين عدم مواجهتها بالحكم المستأنف والمؤيد استئنافيا بمقتضى القرار الاستئنافي موضوع الطعن بالتعرض الخارج عن الخصومة في الملف الحالي.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا في حق السيد محمد (ع.) وغيايبا في حق المتعرض ضدهم ورثة سعيد (أ.).

في الشكل :

في الموضوع : الحكم بعدم نفاذ مقتضيات الحكم الصادر بتاريخ 29/05/2017 في الملف التجاري عدد 2460/8205/2017 المؤيد استئنافيا بمقتضى القرار الصادر بتاريخ 27/06/2018 عدد 3280 في مواجهة المتعرضة وتحميل محمد (ع.) الصائر وإرجاع مبلغ الضمانة المودع بكتابة الضبط والمحدد في 300 درهم لفائدة المتعرضة.