Bail commercial – Acquisition du fonds de commerce par adjudication – Notification d’expulsion antérieure – Absence de droit au bail de l’adjudicataire (Cour suprême 2009)

Identification			
Ref 19534	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 777
Date de décision 13/05/2009	**N° de dossier** 752/3/2/2007	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Bail, Commercial	**Mots clés** مبدأ استمرارية عقد الكراء, Respect des formalités, Renvoi devant la cour d'appel, Principe de continuité du bail, Opposabilité des décisions, Nullité de la tierce-opposition, Notification d'expulsion, Inopposabilité, Formes de la cession, Expulsion du locataire, Exécution d'une décision de justice, Effets de l'adjudication, Effet relatif des jugements, Tierce opposition, Droits du locataire, Droits de l'acquéreur du fonds, Date de l'action en expulsion, Conditions de la cession, Code des obligations et des contrats, Cession du fonds de commerce, Cassation, Base légale, Bail commercial, Autorité de la chose jugée, Application du dahir de 1955, Adjudication judiciaire, Droits du bailleur, تنفيذ الأحكام القضائية, آثار البيع بالمزاد العلني, قانون الالتزامات والعقود, عيب Transmission du bail, التعليل, عدم القابلية للاحتجاج, شكلية التفويت, شروط التفويت, حقوق مشتري الأصل التجاري, حقوق المكري, حقوق المكتري, حجية القرارات القضائية, حجية تفويت الأصل, Vice de motivation, الأمر المقضي به, توجيه الإنذار بالإفراغ التجاري, تطبيق ظهير 24 ماي 1955, تاريخ رفع دعوى الإفراغ, بطلان تعرض الغير الخارج عن الخصومة, انتقال عقد الكراء, النقض, الكراء التجاري, البيع بالمزاد العلني, الأساس القانوني, الأثر النسبي للأحكام, احترام الإجراءات الشكلية, إفراغ الإحالة على محكمة الاستئناف, المكتري, تعرض الغير الخارج عن الخصومة
Base légale	**Source** Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية

Résumé en français

L'arrêt rendu par la Cour suprême porte sur un litige relatif à une demande d'expulsion d'un locataire commercial fondée sur un changement d'usage du local ainsi que sur le besoin du bailleur de l'occuper à titre personnel. La demande a été formée sur le fondement du dahir du 24 mai 1955 régissant les baux commerciaux. L'instance a donné lieu à une décision d'expulsion confirmée en appel, avant qu'un tiers, acquéreur du fonds de commerce en vertu d'une adjudication judiciaire, ne forme une tierce-opposition contre cette décision. La cour d'appel a accueilli ce recours, considérant que l'assignation en expulsion avait été dirigée contre une personne ne disposant plus de la qualité de locataire à la date du litige.

La Cour suprême a censuré cette analyse en relevant que la cour d'appel avait omis de prendre en compte la chronologie des faits. En effet, l'action en expulsion avait été engagée et jugée avant l'acquisition du fonds de commerce par le tiers intervenant, ce qui faisait obstacle à la reconnaissance d'une atteinte à ses droits. L'arrêt attaqué a ainsi été jugé dénué de base légale, la cour d'appel n'ayant pas vérifié si les conditions du recours de la tierce-opposition du tiers étranger à l'instance étaient

réunies, notamment au regard des dispositions relatives à la transmission des contrats en matière de cession d'un fonds de commerce.

La Cour suprême a rappelé que l'adjudicataire ne pouvait se prévaloir de l'inopposabilité des décisions antérieures en l'absence de respect des règles de la cession du bail commercial, notamment celles prévues à l'article 195 du Code des obligations et des contrats en matière de cession de créance. En se fondant exclusivement sur le fait que le tiers avait acquis le fonds de commerce à une date postérieure à l'introduction de la demande d'expulsion sans examiner la continuité du contrat de bail et le respect des formalités de la cession, la cour d'appel a privé sa décision de base légale.

En conséquence, la Cour suprême a cassé et annulé l'arrêt attaqué et a renvoyé l'affaire devant la cour d'appel pour un nouvel examen, en lui enjoignant de se conformer aux principes dégagés.

Résumé en arabe

– لا يحق لمشتري الأصل التجاري بالمزاد العلني، أن يتعرض تعرض الغير خارج الخصومة على قرار استئنافي قضى بإفراغ مكتري المحل التجاري/ مالك الأصل التجاري، والصادر في وقت سابق عن عملية التفويت الجبري.
– لا يتبت الحق لمشتري الأصل التجاري بالمزاد العلني في المطالبة بالحق في الكراء، إن سبق للمكري أن اشعر المكتري بالإفراغ قبل البيع الجبري.

Texte intégral

قرار عدد: 777، بتاريخ: 13/05/2009، ملف تجاري عدد: 752/3/2/2007و بعد المداولة طبقا للقانون .حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطالبين تقدموا بمقال عرضوا فيه أن المطلوب رضوان لشهاب يكتري منهم المحل الكائن بعنوانه بسومة كرائية قدرها 1200 درهم شهريا بمقتضى عقد موقع في 1998/3/17 وأنهم وجهوا اليه انذارا في اطار ظهير 1955/5/24 توصل به بتاريخ 5 / 3 /2002 من أجل افراغ المحل لقيامه بتغيير استعماله من لحام الى الحدادة ولرغبتهم في استعماله لأغراضهم الشخصية ملتمسين تصحيح الاشعار المذكور وافراغ المدعى عليه منه ومن يقوم مقامه وبعد جواب هذا الأخير ودفعه بعدم ثبوت الاحتياج وسبق الفصل في الدعوى والتماس اجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق له عن الافراغ ، وأمر المحكمة باجراء الخبرة وعدم أداء المحكوم عليه لمصاريفها انتهت القضية بصدور حكم قضى بتصحيح الاشعار بالافراغ المبلغ للمكتري رضوان لشهاب وافراغه من محل النزاع وعدم قبول الطلب المقابل استأنفه هذا الأخير وأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى القرار عدد 536 وتاريخ 20 /4 /2005 في الملف رقم 1344 /4 / 4 تعرض عليه المطلوب اسماعيل بشرى تعرض الغير الخارج عن الخصومة باعتباره مشتريا للأصل التجاري للمحل موضوع الدعوى عن طريق المزاد العلني، فأصدرت محكمة الاستئناف قرارا يقضي بقبول التعرض شكلا وفي الموضوع بالرجوع في القرار المتعرض عليه، وبعد التصدي الحكم بالغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى وهو القرار المطلوب نقضه . في شأن الوسيلة الفريدة المتخذة من عدم الارتكاز على أساس قانوني سليم بدعوى ان القرار المطعون فيه قضى بالرجوع في القرار الإستنافي الصادر بتاريخ 20 /4 /2005 في الملف المدني عدد 1344/04/4 بحجة أن الدعوى قدمت ضد غير ذي صفة لأن المعني بالنزاع هو المتعرض اسماعيل بشرى الذي استمد صفته بخصوص المحل الجاري على ملك الطالبين من البيع بالمزاد العلني الذي تم بتاريخ 11/08/2004 في الملف التنفيذي عدد 477 / 03 / 05 ، وأن هذه الأسباب لا تبرر استمرار مفعول عقد الكرا إزاء المطلوب

اسماعيل بشرى لآن شروط تعرض الغير الخارج عن الخصومة غير متوفرة في النازلة لأنه وقت تقديم دعوى الافراغ بتاريخ 5 /3/ 02 لم يكن يتوفر على أي صفة . وأن المس بحقوق الغير غير قائم لأن المطلوب اسماعيل بشرى لم يفقد حيازة المحل ولم يكن حائزا له مند البداية وأن المكري كان هو لشهاب رضوان المحكوم بافراغه بموجب القرار المتعرض عليه والذي سبق له أن دفع بشراء المطلوب اسماعيل بشرى للمحل موضوع النزاع الذي يعتبر أجنبيا عن النزاع وأن الطالبين لا علم لهـم بوجود شركة بين المكتري رضوان لشهاب ورضوان الصفيري ولا بالنزاع الذي أدى الى فسخ عقد الشركة ولا بالمسطرة التي بوشرت بشأن البيع بالمن اد العلني وأنه لم يتم احترام مسطرة الحوالة المنصوص عليها في الفصل 195 من ق ل ع، وأن استظهار المطلوب بمحضر المزاد العلني غير كاف لإضفاء المشروعية على موقفه وأن المسطرة التي باشرها الطالبون كانت سليمة وموجهة ضد من له الصفة والقرار المطعون فيه لم يكن مرتكزا على أساس سليم ملتمسين نقضه. حيث ان محكمة الاستئناف مصدرة القرار المطعون فيه اعتبرت أن الانذار وجه لغير ذي صفة (المكتري الأصلي رضوان لشهاب) بعلة أن المطلوب اسماعيل بشرى اشترى الأصل التجاري عن طريق المزاد العلني بتاريخ 5 / 2005/8 دون أن تأخذ بعين الاعتبار ما وقع التمسك به من طرف الطاعنين المالكين للمحل موضوع الدعوى من أن دعوى إفراغ المكتري الأصلي وصدور حكم بشأنها كان بتاريخ 5/ 3/ 2002 أي قبل شراء المطلوب اسماعيل بشرى، لم تجعل لما قضت به من أساس وجاء قرارها غير مرتكز على أساس وعرضة للنقض . وحيث ان حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين تقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة لتبت فيه طبقا للقانون . لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى بنقض وابطال القرار المطعون فيه، وبإحالة القضية على نفس المحكمة لتبت فيها من جديد بهيئة اخرى طبقا للقانون وبتحميل الطالبين الصائر .