Bail commercial : Est nul le congé avec refus de renouvellement notifié au cédant du fonds de commerce lorsque le bailleur avait connaissance de la cession (Cass. com. 2015)

Identification			
Ref 53151	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 387/2
Date de décision 20150604	**N° de dossier** 2014/2/3/507	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		**Mots clés** Rejet, Procédure civile, Nullité de forme, Nullité, Notification, Fonds de commerce, Destinataire de l'acte, Connaissance de la cession par le bailleur, Congé avec refus de renouvellement, Cession de fonds de commerce, Bail commercial, Absence de préjudice	
Base légale		**Source**	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel déclare nul le congé avec refus de renouvellement d'un bail commercial délivré aux héritiers du preneur initial, dès lors qu'elle constate que les bailleurs avaient connaissance de la cession du fonds de commerce à un nouveau preneur, lequel était le seul destinataire légitime de l'acte. En outre, justifie sa décision la cour d'appel qui, en application de l'article 49 du Code de procédure civile, écarte un moyen tiré d'une irrégularité de forme de l'acte introductif d'instance, après avoir relevé que cette irrégularité n'a causé aucun préjudice aux intérêts de la partie qui l'invoque.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن ورثة محمد (خ.) وإبراهيم (غ.) تقدموا بمقال للمحكمة التجارية مفاده : أنهم

توصلوا بإنذار غير قضائي من زهرة (ع.) ومن معها في إطار ظهير 24_5_1955 ينذرهم بموجبه بنيتهم في عدم تجديد عقد الكراء رغم علمهم أن الأصل التجاري أصبح في ملكية إبراهيم (غ.) ؛ وأن واقعة تبليغ التفويت توصلت بها السيدة زهرة (ع.) باعتبارها مالكة العقار ؛ وأن توجيه الإنذار للورثة يجعله موجها لجهة غير معنية و يتعين التصريح ببطلانه ؛ إضافة إلى أن السبب الوارد في الإنذار غير صحيح مادام أن محمد (خ.) و إبراهيم (غ.) لم يقوما بأي تغيير في النشاط التجاري الذي كان يمارس فيه إذ أنهم لم يثبتوا صحة ادعاءاتهم ؛ و أنهم سلكوا مسطرة الصلح التي انتهت بعدم نجاحه ؛ و التمسوا التصريح ببطلان الإنذار ؛ و احتياطيا إجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري ؛ و أجاب المدعى عليهم بمذكرة مع طلب مضاد بأن المقال الافتتاحي غير مقبول لعدم تضمينه الأسماء العائلية والشخصية و صفة و موطن أو محل إقامة المدعين ورثة محمد (خ.) تطبيقا للفصل 1 ق م م ؛ و بالنسبة للمسمى إبراهيم (غ.) لا صفة له في الدعوى لانعدام علاقته القانونية و أن تواجدهم غير قانوني مما يتعين معه التصريح بعدم قبوله ؛ وأن المحل كان معدا كمخزن للخشب و أن المكتري استغل النزاع الذي كان قائما بين الورثة فعمد إلى تغيير النشاط من مخزن للخشب إلى محل بيع قطع غيار الدرجات النارية وتم خرق الفصل 663 و 692 ق ل ع ؛ والتمسوا المصادقة على الإنذار وإفراغ المدعى عليهم ؛ وبعد إتمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكما بقبول الطلب الأصلي وعدم قبول الطلب المضاد ؛ وفي الموضوع الحكم ببطلان الإنذار غير القضائي المبلغ لورثة محمد (خ.) ؛ استأنفته زهرة (ع.) ومن معها فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى القرار المطلوب نقضِه.

الفصل 32 ق م م ؛ مما يكون معه المقال معيب شكلا بقوة القانون عملا بالفصل المذكور أعلاه ؛ و الذي يعتبر من النظام العام ؛ وأن القرار المطعون فيه حينما أغفل هذه القاعدة المسطرية ودهب إلى اعتبار أن عدم ذكر صفة وهوية الأطراف بالمقال يعتبر إخلالا شكليا فقط لا يترتب عنه البطلان مما يعتبر ذلك مخالفا للنظام العام وخرقا للفصل 32 المذكور أعلاه ؛ و بخصوص خرق الفصل 39 ق م م فإن شهادة التسليم يجب أن توقع من الطرف أو من الشخص الذي تسلم؛ و أنه بالرجوع إلي شهادة التسليم التي تؤكد واقعة تفويت الأصل التجاري المزعوم تبليغه إلى زهرة (ع.) لم توقع عليها و أن القرار خالف الفصل المذكور أعلاه لما أكد أن واقعة التفويت بلغت إلى علم جميع المالكين قبل إرسالهم الإنذار ؛ إلا أن العكس هو الصحيح لأن بعض الطالبين توصلوا بالإشعار بتفويت الأصل التجاري بتاريخ 4_5_2006 وأن الإنذار توصل به ورثة محمد (خ.) بتاريخ 5_4_2006 أي بعد مرور شهر من توصلهم بالإنذار مما يعرض القرار للنقض.

لكن حيث أنه بمقتضى الفصل 49 ق م م فإنه بالنسبة لحالات البطلان والإخلالات الشكلية و المسطرية (لا تقبلها المحكمة إلا إذا كانت مصالح الطرف قد تضررت وأن الثابت من وثائق الملف كما هي معروضة على قضاة الموضوع أن الإنذار تم توجيهه من طرف الطالبين إلى ورثة محمد (خ.) (هكذا) رغم علمهم أن المكتري هو إبراهيم (غ.) فتقدم هذا الأخير مع الورثة بدعوى الصلح و دعوى المنازعة للمحافظة على حقوقه ؛ وأن القرار المطعون فيه لما خلص إلى (أن ما تمسك به الطاعنون من خرق للفصل 32 ق م م ومن كون السيد إبراهيم (غ.) لا صفة له فالادعاء غير منتج على اعتبار أن عدم ذكر صفة و هويته بالمقال لا يترتب عنه البطلان ...) لم يخرق أي مقتضى ما دام أن الإخلالات المتمسك بها لم تحدث أي ضرر للطالبين ؛ وبخصوص خرق الفصل 39 ق م م فإن القرار المطعون لم يخرق الفصل المذكور لما أخذ بشهادة تسليم صحيحة تفيد بأن زهرة (ع.) توصلت بالإشعار و رفضت التوقيع ويبقى هذا الشق من الوسيلة خلاف الواقع فهو غير مقبول ؛ و بخصوص توصل الورثة بالإشعار بالتفويت فإن محكمة الاستئناف التجارية مصدرة القرار المطعون فيه لما خلصت (إلى أنه خلاف لادعاء الطاعنين كون تفويت الأصل التجاري لم يبلغ إلى علمهم إلا بتاريخ 4_5_2006 فإن هذه المغالطة يفندها محضر المعاينة و الاستجواب المحرر بتاريخ 28_12–2004 بناء على طلب المستأنفين جميعا أفاد المستأنف عليه إبراهيم (غ.) في المحضر المذكور بأنه اشترى المحل من مورث المدعين ؛ وأن المرحوم محمد (خ.) سبق أن قام بتبليغ المالكة زهرة (ع.) بواقعة التفويت بتاريخ 23_5_2002 كل هذه الوقائع تؤكد أن واقعة تفويت الأصل التجاري بلغت إلى علم جميع المالكين قبل إرسالهم الإنذار) و هي علة غير منتقدة وتبرر استبعاد ما أثاره الطالبين خاصة أنه لم يقع الطعن لا في شهادة التسليم.

خرق الفصل 335 ق م م بدعوى أن المستشار المقرر لم يصدر أمر بالتخلي ولم يتم تبليغه للأطراف مما يعرض القرار للنقض .

لكن حيث إنه بمقتضى الفصل 355 ق م م فإن القاضي المقرر ملزم بإصدار أمر بالتخلي إذا تم تحقيق في الدعوى أو إذا انقضت آجال تقديم الردود ؛ واعتبر أن الدعوى جاهزة للحكم ؛ وأن الثابت من محاضر الجلسات أن الملف لم يحل على المقرر وبالتالي فإنه غير ملزم

بإصدار أمر بالتخلي ويبقى ما ورد بالوسيلة خلاف الواقع فهي غير مقبولة ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالبين الصائر .