

**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			
<b>Ref</b> 53151	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 387/2
<b>Date de décision</b> 20150604	<b>N° de dossier</b> 2014/2/3/507	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Congé, Baux		<b>Mots clés</b> 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	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## 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 معينة 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 ؛ و أن المحل كان معدا كمخزن للخشب و أن المكثري استغل النزاع الذي كان قائما بين الورثة فعمد إلى تغيير النشاط من مخزن للخشب إلى محل بيع قطع غيار الدرجات النارية و تم خرق الفصل 663 و 692 ق ل ع ؛ و التمسوا المصادقة على الإنذار و إفراغ المدعى عليهم ؛ و بعد إتمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكما بقبول الطلب الأصلي و عدم قبول الطلب المضاد ؛ و في الموضوع الحكم ببطلان الإنذار غير القضائي المبلغ لورثة محمد (خ.) ؛ استأنفته زهرة (ع.) و من معها فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

الفصل 32 ق م م ؛ مما يكون معه المقال معيب شكلا بقوة القانون عملا بالفصل المذكور أعلاه ؛ و الذي يعتبر من النظام العام ؛ و أن القرار المطعون فيه حينما أغفل هذه القاعدة المسطرية و ذهب إلى اعتبار أن عدم ذكر صفة وهوية الأطراف بالمقال يعتبر إخلالا شكليا فقط لا يترتب عنه البطلان مما يعتبر ذلك مخالفا للنظام العام و خرقا 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 إلى 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 و أن الإنذار توصل به ورثة محمد (خ.) بتاريخ 4\_5\_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 و أن 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 المكثري هو إبراهيم (غ.) فتقدم هذا الأخير مع الورثة بدعوى الصلح و دعوى المنازعة للمحافظة على حقوقه ؛ و أن القرار المطعون فيه لما خلص إلى (أن ما تمسك به الطاعنون من خرق للفصل 32 ق م م و من 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 ؛ و بخصوص 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 و يبقى هذا الشق من الوسيلة خلاف الواقع فهو غير مقبول ؛ و بخصوص توصل الورثة بالإشعار بالتفويت فإن محكمة الاستئناف التجارية مصدره 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 ؛ و أن 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 و تبرر 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 ؛ و اعتبر أن الدعوى جاهزة للحكم ؛ و أن 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 .