

**Bail commercial : la résiliation  
amiable du bail avant l'entrée en  
vigueur de la loi n° 49-16 engage  
la responsabilité du bailleur  
envers le créancier nanti non  
notifié (Cass. com. 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 43742	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 32/2
<b>Date de décision</b> 13/01/2022	<b>N° de dossier</b> 2020/3/3/705	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Fonds de commerce, Commercial		<b>Mots clés</b> Responsabilité du bailleur, Résiliation amiable, Rejet, Pouvoir souverain d'appréciation, Perte de garantie, Obligation de notification du bailleur, Non-rétroactivité de la loi nouvelle, Nantissement, Indemnisation du créancier, Fonds de commerce, Droit au bail, Créancier nanti, Bail commercial, Application de la loi dans le temps	
<b>Base légale</b> Article(s) : 112 - Dahir n° 1-96-83 du 15 rabii I 1417 (1er août 1996) portant promulgation de la loi n° 15-95 formant code de commerce Article(s) : 29 - 38 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Ayant constaté que la résiliation du contrat de bail commercial était intervenue avant l'entrée en vigueur de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal, une cour d'appel en déduit exactement que le litige demeure régi par les dispositions de l'article 112 du Code de commerce dans son ancienne version. Par conséquent, c'est à bon droit qu'elle retient la responsabilité du bailleur qui, en ne notifiant pas la résiliation amiable du bail au créancier titulaire d'un nantissement sur le fonds de commerce, a privé ce dernier de sa garantie, et le condamne à lui verser une indemnité dont elle apprécie souverainement le montant.

## Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/32، الصادر بتاريخ 2022/01/13 في الملف التجاري عدد 2020/3/3/705

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2020/02/19 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ محمد (أ.) الرامي إلى نقض القرار رقم 4529 الصادر بتاريخ 2019/10/14 في الملف رقم 2019/8221/3912 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء .

و بناء على المذكرة الجوابية المودعة بتاريخ 2021/12/07 من طرف المطلوب بواسطة نائبه الأستاذ عثمان (غ.) الرامية لرفض الطلب.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 كما وقع تعديله وتتميمه.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2021/12/30.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2022/01/13.

و بناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد وزاني طيبي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف و من القرار المطعون أن (ب. ش. ل. ق.) تقدم بتاريخ 2017/02/20، بمقال إلى المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أن زبونه إبراهيم (أ.) مكنه من رهن على أصله التجاري المخصص لبيع المواد الغذائية المسجل بالسجل التجاري تحت رقم 78864 لضمان أداء دين بمبلغ 405.869,68 درهم، و بسبب عدم الأداء تم تحقيق الرهن في إطار المادة 114 من مدونة التجارة ، فصدر حكم بالبيع الإجمالي للأصل التجاري بتاريخ 2012/12/27 ، أسفرت إجراءات تنفيذه على أنه أصبح مستغلا كمخبزة من طرف الطالب بوعزة (ج.) بعد فسخ عقد الكراء الذي كان يربطه بصفته مالك العقار بالمكتري إبراهيم (أ.)، وذلك خلافا للمادة 112 من مدونة التجارة التي تنص على أنه لا يصبح الفسخ الرضائي نهائيا إلا بعد ثلاثين يوما من تاريخ تبليغ الدائنين في موطنهم المختار ، لذلك طلب المدعي الحكم على المدعى عليه بوعزة (ج.) بأن يؤدي له تعويضا يعادل مبلغ الدين المضمون بالرهن ... وبعد الدفع بعدم الاختصاص النوعي و صدور حكم برده و إجراء خبرة صدر الحكم القاضي بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 405.869,68 درهم ... أيده محكمة الاستئناف التجارية مع تعديله بخفض المبلغ المحكوم به إلى 200.000,00 درهم ، و هو المطلوب نقضه.

في شأن وسيلتي النقض الأولى و الثانية مجتمعتين:

حيث يعيب الطاعن القرار بخرق المادتين 4 و 29 من القانون رقم 49-16 ، وانعدام الأساس القانوني و سوء التعليل الموازي لانعدامه بدعوى أن المكتري لم يكن وقت إبرام عقد القرض يتوفر على الحق في الكراء كعنصر للأصل التجاري الذي لم يكن موجودا ما دام عقد الكراء لم يتجاوز سنتين ، بمعنى أن المكتري لم يكن يملك الأصل التجاري وقت رهنه و أن البنك أساء تقدير الضمانة الرهنية ولا يمكنه مواجهة الطالب بتبديد شيء غير موجود ، و لا إلزامه بإعلامه بفسخ عقد الكراء ، كما أن المحكمة طبقت المادة 112 من مدونة التجارة مع أنها عوضت بمقتضيات المادة 29 من القانون رقم 16/49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي الذي نصت المادة 38 منه صراحة على نسخ المادة 112 من مدونة التجارة ، و أنه لا يجوز تطبيق نص منسوخ و لا

قياس النص الواجب التطبيق عليه ، ذلك أن المادة 29 من القانون 49-16 لا تتعلق بالفسخ الرضائي وإنما بالفسخ القضائي ولم ترتب أي جزاء على عدم إعلام الدائن المقيد بالسجل التجاري بفسخ عقد الكراء رضائيا ، خلافا لما انبنى عليه القرار المطعون فيه بتطبيق المادة 112 من مدونة التجارة في غير محلها، كما أنه بالرغم من خفض القرار المطعون فيه مبلغ التعويض إلى 200000 درهم ، فإن المحكمة لم تستند للقانون في أعمال سلطتها التقديرية ، مما يستوجب التصريح بنقضه.

لكن حيث إن انصرام مدة سنتين على إبرام عقد الكراء هو شرط لاستفادة المكثري من الحماية المقررة بموجب ظهير 24 ماي 1955 ، المتعلق بكراء العقارات المخصصة للاستعمال التجاري ، و ليس شرطا لوجود الأصل التجار من عدمه ، ذلك أن الأصل المذكور يتكون من عدة عناصر أخرى كالسمعة التجارية و الزبناء و غيرهما و لا يتكون من الحق في الكراء وحده الذي استلزم القانون لاكتسابه مرور مدة السنتين ، و بذلك فإن المحكمة لما اعتبرت عقد الرهن المنصب على الأصل التجاري صحيحا و منتجا لأثره في مواجهة دائني المدين الراهن نتيجة لاستيفاء إجراءات الشهر المتطلبة قانونا ومنهم الطالب الذي فسخ عقد الكراء دون أشعار الدائن المرتهن ، لم تخرق مقتضيات القانونية المحتج بخرقها ، إضافة إلى أن الطالب أثبت للمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه فسخ عقد الكراء المطلوب التعويض عنه بموجب محضر المعاينة المؤرخ في 2016/06/16 ، و بذلك فإنها لما استخلصت أن الفسخ المذكور تم قبل دخول القانون رقم 16/49 حيز التنفيذ ، أي في الوقت الذي كانت فيه مقتضيات المادة 112 من مدونة التجارة سارية المفعول ، و قضت بالتعويض المحكوم به على أساسها ، معتبرة و عن صواب أن تلك المقتضيات هي الواجبة التطبيق على النازلة ، و أنه لا محل للتمسك بتطبيق المادة 29 من القانون رقم 16/49 على واقعة تمت قبل دخوله حيز التنفيذ لمخالفة ذلك لمبدأ عدم رجعية القوانين، تكون قد علقت قرارها تعليلا سليما، كما أنها لما قدرت مبلغ التعويض استنادا إلى المبلغ المضمون بالرهن و الضرر الذي أصاب الدائن المرتهن نتيجة فقدان الضمانة الرهنية ، تكون قد بينت الأسس التي اعتمدها في أعمال سلطتها التقديرية ، فلم تخرق أي مقتضى من المقتضيات المحتج بخرقها ، وجاء قرارها معللا تعليلا كافيا ومبينا أساس سليم و ما بالوسيلتين على غير أساس.

في شأن الوسيلة الثالثة:

حيث يعيب الطاعن القرار بخرق حقوق الدفاع بدعوى أنه بجلسة 20-03-2019 تم تسجيل نيابة الأستاذ الحنفي (أ.) الذي كان ينوب عنه في المرحلة الابتدائية و التمس أجلا للاطلاع على وثائق الملف و الجواب ، إلا أن المحكمة اعتبرت أن القضية جاهزة وحجزتها للمداولة مما يعد خرقا لحقوق الدفاع و مبدأ تعليل الأحكام ، يستوجب نقض قرارها.

لكن حيث أن حقوق الدفاع مرتبطة بالأطراف و ليس بنوابهم ، و الطالب هو الذي استأنف الحكم بواسطة الأستاذ الحنفي (أ.) ، و بعد تبليغ المقال للمستأنف عليه أجاب بمذكرة اعتبرت المحكمة أنها لا تتضمن أي جديد يستوجب تأخير القضية و لم تكن مرفقة بأي وثيقة تقتضي إطلاع الطاعن عليها، فحجزت الملف للمداولة بحضور نائب الطاعن ، بعدما استنفذ حقه في الدفاع ، مما لم تكن معه ملزمة بمنح محاميه الثاني أجلا آخر، ما دام قد تبين لها أن القضية كانت جاهزة للفصل فيها، فلم يخرق قرارها أي مقتضى و الوسيلة على غير أساس./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالب المصاريف.