

**Bail commercial - Le congé est  
dépourvu d'effet juridique s'il  
n'est pas également notifié à  
l'associé dans le fonds de  
commerce, dès lors que le  
bailleur a été informé de  
l'existence de cette association  
(Cass. com. 2011)**

Identification			
<b>Ref</b> 52248	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 584
<b>Date de décision</b> 20110421	<b>N° de dossier</b> 2010/2/3/1153	<b>Type de décision</b> Arru00eat	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Congé, Baux		<b>Mots clés</b> Rejet, Pluralité de preneurs, Notification, Information du bailleur, Inefficacité de l'acte, Fonds de commerce, Droit au bail, Destinataire du congé, Congé, Cession du droit au bail, Bail commercial, Associé	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

Ayant constaté, par une appréciation des pièces du dossier, que le bailleur avait été informé de l'existence d'un associé de son locataire dans le fonds de commerce exploité dans les lieux loués, une cour d'appel en déduit exactement que le droit au bail étant un élément dudit fonds, cet associé est co-titulaire du bail. Par conséquent, elle retient à bon droit que le congé d'éviction, notifié aux seuls héritiers du locataire décédé à l'exclusion de leur associé, est dépourvu de tout effet juridique, rendant inopérants les autres moyens relatifs à la procédure d'éviction.

## Texte intégral

المجلس الأعلى، الغرفة التجارية القسم الثاني، القرار عدد 584، المؤرخ في 2011/04/21، ملف تجاري عدد 2010/2/3/1153 حيث ينعى الطاعن على القرار في وسائل النقض الستة مجتمعة: خرق حق من حقوق الدفاع، عدم الارتكاز وعدم التعليل الكافي، وتحريف محتوى وثيقة وعدم تمكين المجلس الأعلى من الوقوف على صحة الحكم، عدم الجواب بشكل صحيح على ما أثير في المقال

المضاد الرامي الى الطعن في محضر تبليغ اجراء انذار (محضر الرفض) خرق مقتضيات الفصل 230 ق ل ع والفصل 195 من نفس القانون والفصل 27 من ظهير 55/5/24 بدعوى انه أثار في مقاله الاستنابي خرق الحكم الابتدائي لحق من حقوق الدفاع وهو عدم العمل بمقتضيات الفصل الأول و 32 من ق م م والفصل 304 من نفس القانون، وأن المطلوب مصطفى (ع.) لا يملك الأصل التجاري موضوع النقص وهذا ثابت من العقد العرفي المستدل به من طرفه والمؤرخ في 83/5/13 الذي جاءت بنوده واضحة وصريحة وخاصة البند الأول والثاني والثالث منه، وأن حق الكراء لم ينتقل اليه، وأن العلاقة الكرائية بقيت قائمة بين الهالك متصدق (ح.) وورثته من بعده والسيد محمد (ر.) (الطالب) وان صفة تملك المطلوب للمحل التجاري تبقى منعدمة، مما كان ينبغي معه التصريح بعدم قبول تعرضه لمخالفته للفصلين 1 و 32 ق م م.

كما أنه بالرجوع الى مقال التعرض الخارج عن الخصومة فإن المطلوب لم يرفقه بالوصل المثبت لإيداعه لمبلغ الغرامة المنصوص عليه بالفصل 304 ق م م، وأن محكمة الاستئناف بتبنيها لعلل الحكم المستأنف بتأييدها له تكون قد أخلت بحقوق الدفاع وفوتت عليه درجة من درجات التقاضي كما أن محكمة الاستئناف بتعليقها المذكور أعلاه لم تركز قرارها على اساس محرقة بنود العقد العرفي المؤرخ في 83/5/13 الذي هو صريح بالنسبة للشراكة التي تجمع المطلوب بالسيد متصدق (ح.) التي لم تتجاوز الربح والخسارة الى كافة الحقوق الأخرى وأن محكمة الاستئناف حاولت اعطاء تفسير وبعيد للشروط الواردة في العقد فحرفت بك الوثيقة المذكورة، كما أن الطالب أكد بأنه لم يتوصل بأي اعلام يؤكد هذه الشراكة وأن من ضمن الوثائق التي عزز بها المطلوب دعواه هو محضر بإجراء انذار (محضر الرفض) المؤرخ في 01/12/3 المنجز من طرف المفوض القضائي وأنه طعن بموجب مقاله المقابل في اجراءات تبليغ الانذار المذكور الذي يفيد تبليغ البيع لمخالفته للفصل 39 من ق م م وان الحكم الابتدائي والقرار الاستنابي لم يجيبا على هذا الدفع ولم يعتبر هذا التبليغ غير قانوني مما يعتبر نقصا في التعليل.

كما أنه عاب على الحكم الابتدائي خرقه للفصل 230 ق ل ع، وأن محكمة الاستئناف بدورها خرقت الفصل المذكور بإعطائها للعقد العرفي المؤرخ ب 83/5/13 تفسيرا بعيدا عن مضمونه لكون حق شرطا لصحة العقد مادام القانون لم يرتب البطلان صراحة. مع أنه مخالف للفصل 195 ق ل ع.

كما أن المحكمتين لم تلتفتا الى الطلب المقابل الرامي الى الطعن في اجراءات تبليغ الحوالة، مضيفا بأن العقد اللاحق المبرم بين مصطفى (ع.) وورثة متصدق (ح.) بتاريخ 02/4/30 لا يرتب آثاره القانونية مادام لم يتم اشعار الطالب بهذا البيع ولا ممن تم تفويت الأصل التجاري اليه، وأن محضر الرفض محل طعن في تبليغه من طرفه، وأن محكمة الاستئناف لم تجب على دفعه، كما أن ما نص عليه الفصل 27 من ظهير 55/5/24 تجاهله كل من الحكم الابتدائي والقرار الاستنابي ذلك أن المطلوب الذي يدعي كراءه للمحل لم يتقدم بدعوى الصلح شأنه شأن ورثة المتصدق (ح.). كما أنه لم يدل بأي وصل للكراء، وأن سلوكه لمسطرة العرض العيني ليس إلا من قبيل أنه مسيرا للمحل وأنه يعتبر في وضع المحتل للمحل بدون حق ويكون حقه وحق الورثة المذكورين قد سقط بفوات الأجل، وأن ما ينطبق على الورثة ينطبق على المطلوب الذي لم ينتقل إليه حق الكراء وأن مقتضيات الفصل المذكور (27) لم تطبق تطبيقا سليما. مما يتعين معه نقض القرار.

لكن حيث ان محكمة الاستئناف التي تمسك أمامها الطالب بمقاله الاستنابي بأن المطلوب وإن كان شريكا مع ورثة المتصدق (ح.) في اقتسام الربح والتسيير للمحل والاشتغال به، فإنه لم يكن له صفة مكثر للمحل، وأن قيامه بإجراء العرض العيني لواجبات الكراء وقبول حيازته من طرفه لن تمنح له صفة المكثري. كما تمسك بعدم علمه بعقد الشراكة ولا بتفويت الورثة لنصيبهم منازعا في إجراءات تبليغ الحوالة والتي ثبت لها من وثائق الملف ومنها الانذار موضوع المصادقة والافراغ أنه بلغ لورثة المتصدق (ح.) بواسطة القيم بتاريخ 02/6/12 ومن الرسالتين المدلى بهما من لدن الطالب نفسه رفقة مقاله الاستنابي المؤرختين في 93/9/27 و 94/5/3 وتفيد الأولى «بأن المطلوب مصطفى (ع.) مشارك تجاري في مصنع التلميع والنكلاج الكائن (...)» وتفيد الثانية «بأن موروثهم توفي يوم 93/8/11 وترك المحل التجاري الكائن بالعنوان المذكور لصناعة (تبريق الأواني والنكلاج) والذي هو مشترك بين موروثهم متصدق (ح.) والمطلوب مصطفى (ع.) كل واحد منهم له نسبة 50% في الأصل التجاري» واستخلصت من ذلك أن المطلوب يعتبر شريكا في الأصل التجاري المقام في محل النزاع بنسبة 50% الى جانب ورثة المتصدق (ح.) وان حق الكراء يعتبر عنصرا من عناصر الأصل التجاري مما يعتبر

شريكا لهم كذلك في حق الكراء وأن الطالب المكري بإدلائه برسائل من المكترين ورثة المتصدق (ح.) تفيد إعلامه بوجود شريك لهم في الأصل التجاري الشيء الذي يفيد إعلامه بحوالة الحق طبقا للفصل 195 ق ل ع والتي تمت في سنة 1993 و 1994 أي بتاريخ سابق عن تاريخ توجيه الانذار بالافراغ الذي تم توجيهه خلال سنة 2002، معتبرة أن هذا الأخير الذي وجه لورثة المتصدق (ح.) دون شريكهم في الأصل التجاري المطلوب غير منتج لأي أثر من آثاره القانونية، وقضت التجاري من إفادة بمشاركة المطلوب في الأصل التجاري للمحل المكترى محل النزاع بنسبة 50% ولم تستند على العقد الرابط بين الطرفين موروث المدخلين متصدق (ح.) والمطلوب مما يجعل ما استدل به في هذا الشأن بدون أثر.

كما أن محكمة الاستئناف اعتمدت الرسائل التي ادلى بها الطالب نفسه رفقة مقاله الاستنفاي الشيء الذي يفيد توصله واشعاره بحوالة الحق وكون المطلوب مصطفى (ع.) شريك في الأصل التجاري الشيء الذي يستوجب أن يوجه الانذار إليه أيضا ولم تستند في ذلك على محضر الرفض الذي يتمسك الطالب بعدم قانونيته مما يجعل ما استدل به أيضا في هذا الشأن لا أثر له أيضا، كما أن محكمة الاستئناف باعتبارها للإنذار الذي لم يوجه إلى الطرفين الشريكين ورثة المتصدق (ح.) والمطلوب بصفتها مكترين لمحل النزاع غير منتج لأي أثر قانوني لم تكن في حاجة إلى الإجابة عما تمسك به الطالب من دفوع تتعلق بعدم القيام بدعوى الصلح مادام المطلوب لم يوجه إليه أي انذار بالافراغ، وباعتماد المحكمة للرسائل المبعوثة للطالب المذكورة أعلاه وما جاء فيها من إفادة الورثة بمشاركة المطلوب في الأصل التجاري لم تحرف أية وثيقة العقد العرفي المتمسك به الذي لم تعتمده في قرارها فلم تخرق أي حق من حقوق الدفاع والفصل 230 ق ل ع المتمسك به في هذا المجال، وبما جاء في تعليقه الخاص يعتبر كافيا، وتكون وسائل النقض غير جديرة بالاعتبار باستثناء ما تمسك به من خرق للفصل 304 والذي لم يسبق للطالب ان تمسك به أمام محكمة الاستئناف يختلط فيه الواقع بالقانون يبقى غير مقبول.

لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.