

**Bail commercial : le congé non  
signé par son auteur est nul, la  
signature ne pouvant être  
suppléée par le cachet de  
l'avocat ou une mention  
imprimée (Cass. com. 2011)**

Identification			
<b>Ref</b> 52373	<b>Jurisdiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 1091
<b>Date de décision</b> 20110915	<b>N° de dossier</b> 2011/2/3/472	<b>Type de décision</b> Arru00eat	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Congé, Baux		<b>Mots clés</b> Signification par huissier, Signature, Rejet, Nullité, Congé, Condition de validité, Cachet de l'avocat, Bail commercial, Acte juridique, Absence de signature	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

Le congé délivré au preneur en matière de bail commercial est un acte juridique qui doit, à peine de nullité, être revêtu de la signature de son auteur. Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, après avoir constaté que la copie du congé signifiée au preneur ne portait pas de signature, en prononce la nullité, dès lors que le cachet de l'avocat ou un nom imprimé ne sauraient tenir lieu de signature. L'ordonnance du juge autorisant la signification d'un tel acte est sans effet sur sa validité.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه ان المطلوبين تقدموا بتاريخ 2008/6/4 بمقال الى المحكمة التجارية بالرباط عرضوا فيه بأنهم يكترون من الطالبة المحل التجاري الكائن بعنوانهم توصلوا منها بتاريخ 2007/6/26 بانذار في اطار ظهير 1955/5/24 بسبب عدم داء الكراء، وان دعوى الصلح انتهت بالفشل ملتجئين ابطال الانذار المذكور لعدم تحديده من هم الورثة ولعدم

توقيعه وكون طلب تبليغ مقرر عدم التصالح لا يتضمن مقتضيات الفصل 32 من ظهير 1955/5/24، كما أنه بدوره غير موقع ولعدم جدية الأسباب المعتمدة . كما التمسوا اجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري وحفظ حقهم ، وبعد الجواب وتقديم الطالبة لمقال مضاد التمسست فيه المصادقة على الانذار وافراغ المطلوبين من محل النزاع انتهت القضية بصور حكم قضى برفض الطلب الأصلي وفي المضاد بافراغ ورثة ايلي (أ.) من محل الدعوى، استأنفه المطلوبون وألغته محكمة الاستئناف الجارية، وقضيت مي جديد ببطلان الانذار ورفض طلب الافراغ بعلة اساسية مضمناها أن الانذار الموجة المطلوبين عين موقع من باعثيه وعدم منازعة الطالبة في كون النسخة الموجهة للمطلوبين غيرهمو حقوق تدل بما يفيد أن النسخة الأصلية تحمل توقيعها وهو القرار المطلوب نقضه .

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلة الفريدة بفرعيها بعدم الارتكاز على اساس قانوني سليم وانعدام التعليل وسوءه . من حيث انه علل ما قضى به أن توجيه الانذار بالافراغ من المكري للمكثري يعتبر تصرفا قانونيا يجب لاثبات جديته واستعداد من يوجهه لتحمل مسؤولية أن يكون مذيلا بتوقيعه معتمدا على مجرد نسخة من طلب توجيه الانذار المقدم من الطالبة للسيد رئيس المحكمة قصد المحضر هو المعمول عليه ولا قيمة لنسخة الطلب التي ادلى بها المطلوبون خصوصا وان التبليغ لا يتم بواسطة المحامي مباشرة، ولكون الانذار الذي قضى الحكم الابتدائي بالمصادقة عليه هو الانذار المرفق بالمقال المضاد أي المحضر المحرر من قبل المفوض القضائي، وأن ما اعتمده القرار هو نسخة غير صحيحة ثم ان القرار المطعون فيه أضاف أن الطالبة لم تنازع في أن النسخة التي بلغت المستأنفين غير موقعة ولم تدل بما يفيد أن النسخة الأصلية تحمل توقيعها، وأنها لم تجب على هذا الدفع لاعتبارها أنه غير ذي قيمة لأنها التمسست بالمصادقة على الانذار بالافراغ الذي أدلت بنسخة منه مع مقالها وهو المحضر المحرر من العون المكلف بالتبليغ وليس نسخة الطلب وأن عدم جوابها على هذا الدفع لا يمكن تفسيره بعدم المنازعة في النسخة التي تم الادلاء بها.

لكن، حيث ان محكمة الاستئناف التجارية مصدرة القرار المطعون فيه التي ردت دفع المطلوبين بشأن عدم توقيع الانذار المتوصل به من قبل باعثته أو وكيلها بتعليقها <> اعتبرت عن صواب ان نسخة الانذار المدلى بها من المطلوبين التي لا تحمل توقيع باعثها ولا يمكن ان تحمل تبعاته لهم وبالتالي عدم ترتيب أي أثر عنه سيما وأن الطالبة لم تنازع في الدفع المثار ولم تناقشه والذي خلافا لما أورده الطاعنة له تأثير على وجه الحكم وذا قيمة خصوصا وان المطلوب هو طلب إبطال الإنذار بمقتضى الطلب الأصلي، والمصادقة عليه بمقتضى المقال المضاد وليس على محضر تبليغه كما ورد بالوسيلة الذي لا يكون موقعا من طرف باعث الانذار علما بأن صدور امر رئيس المحكمة بالموافقة على تبليغ نسخة الانذار غير الموقعة لا يعني عن توقيعه من قبل باعثه مادام الأمر يتعلق بتصرف قانوني لا ينتج آثاره إلا بتوقيع من صدر عنه والذي لا يقوم الخط المطبوعي مقامه. فجاء قرارها المطعون فيه مرتكزا على اساس قانوني سليم ومعللا تعليلا قانونيا وسليما وكان ما بالوسيلة بفرعيها غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب قضى الحداء الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر .