

**Cession de fonds de commerce :  
l'information du bailleur n'est  
soumise à aucune forme et peut  
intervenir en cours de procédure  
(Cass. com. 2005)**

Identification			
<b>Ref</b> 19134	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 81
<b>Date de décision</b> 20050202	<b>N° de dossier</b> 1103/3/2/2003	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Cession et Sous Location, Baux		<b>Mots clés</b> Sous-location, qualification juridique, Notification au bailleur, Information en cours d'instance, Fonds de commerce, Droit au bail, Défaut de base légale, Cession de fonds de commerce, Cassation, Bail commercial, Action en expulsion, Absence de formalisme	
<b>Base légale</b> Article(s) : 22 - 37 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Dès lors que la loi n'impose aucune forme particulière pour la notification au bailleur de la cession du fonds de commerce, laquelle peut intervenir y compris en cours d'instance, encourt la cassation l'arrêt d'une cour d'appel qui qualifie l'opération de sous-location illicite et ordonne l'expulsion du preneur au seul motif de l'absence de notification, sans examiner, comme elle y était invitée, la nature réelle de l'acte qui s'analysait en une cession de fonds de commerce.

## Résumé en arabe

تبليغ شراء الأصل التجاري – تفويت أصل تجاري - الإعلام به بأية وسيلة نعم.  
إن تفويت الأصل التجاري بجميع عناصره حق من حقوق مالكة وهو غير الكراء من الباطن.  
إن المشرع لم يحدد طريقة الإخبار بتفويت الأصل التجاري ولذلك يكون من حق مشتريه أن يخبر رب الملك بذلك ولو بمناسبة النزاع.

## Texte intégral

القرار رقم 81، الصادر بتاريخ 02/02/2005، في الملف التجاري رقم 1103/3/2/2003

باسم جلالة الملك

بناء على مقال العريضة المرفوعة بتاريخ 09/07/2003 من طرف الطالب المذكور بواسطة نائبيه الأستاذين فائق محمد حسن وراجي عبد العزيز والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف ببني ملال الصادر بتاريخ 02/08/02 في الملف عدد: 1068/996 .

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 .

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 21/12/04 .

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 02/02/2005 .

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم .

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارية المقررة السيدة جميلة المدور .

والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة .

وبعد مداولة طبقا للقانون .

حيث يؤخذ من عناصر الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف ببني ملال بتاريخ 02/08/02 في الملف عدد 1068/99 ادعاء المطلوبين في النقض ورثة عليكوش علي المكورة أسمائهم بالمقال أنهم يملكون الدكان المستخرج من الدار الكائنة بحي تداوت زنقة رقم 38 بزواوية الشيخ يشغله على وجه الكراء المسمى حيلان يوسف (الطالب) الذي قام بتولية الكراء إلى الغير دون موافقتهم وأنهم وجهوا إليه إنذارا في إطار ظهير 24/05/55 وتوصل به وسلك مسطرة الصلح وباءت بالفشل وأنهم يلتمسون المصادقة على الإنذار بالإفراغ والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه وأجاب المدعى عليه أنه أشعر موروث المدعي بتفويت الأصل التجاري وتوابعه للسيد حافظ عبد المجيد وأنهم توصلوا بتاريخ 03/01/96 وأنه بواسطة مقاله المضاد يلتمس الحكم بإبطال الإنذار وإجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري وتقدم حافظ عبد المجيد بمقال تدخل إرادي في الدعوى باعتباره المشتري للأصل التجاري موضوع النزاع وبعد تمام الإجراءات صدر حكم قضى في المقال الأصلي بقبوله شكلا ورفضه موضوعا وعدم قبول المقال المضاد ومقال التدخل الإرادي في الدعوى استأنفه المدعون ورثة عليكوش ملتزمين اعتبار التوصل غير ذي قيمة لأنهم لا يعترفون بالتوقيع وينكرونه ويلتمسون إجراء مسطرة التحقيق ويلتمسون أساسا إلغاء الحكم الابتدائي والحكم بعد التصدي بفسخ عقد الكراء الرابط بينهم وبين حيلان يوسف والحكم بتصحيح الإشعار بالإفراغ وإفراغه هو أو من يقوم مقامه وبعد إجراء بحث وإجراء خبرة في تحقيق الخطوط على يد الخبير فنجاري محمد وبعد تمام الإجراءات قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض الطلب الأصلي وتصديا بتصحيح الإنذار والحكم تبعا لذلك بإفراغ حيلان يوسف من المحل هو ومن يقوم مقامه وذلك بمقتضى قرارها المطلوب نقضه .

حيث يعيب الطاعن على المحكمة في الوسيلة الثانية نقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك أنها عللت قرارها بأن تولية الكراء ثابتة بدون موافقة مالك الرقبة وبالتالي مخالفة لمقتضيات الفصل 22 من ظهير 24/05/55 ويكون من حق المكري المطالبة بفسخ العقد الذي يربطه بالمكترى الأصلي ... » وبالرجوع إلى وثائق الملف يلاحظ أن الأمر لا يتعلق بتولية الكراء بمفهوم الفصل 22 وما يليه من ظهير 24/05/55 وإنما يتعلق بعقد بيع الطاعن للأصل التجاري طبقا للفصل 37 من ظهير 24/05/55 التي تخول له هذا الحق بنصها على أنه تكون أيضا باطلة البنود والشروط كيفما كانت صيغتها إذا كان العقد منها منع المكترى المتوفرة فيه الشروط التي يقضى بها الفصل الخامس من التخلي عن عقد الكراء لمن اقتنى منه أصله التجاري أو مؤسسته ... فضلا عن ذلك فإن القرار غير طبيعة الدعوى من دعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ إلى دعوى الفسخ ... وأنه عندما خرق العلاقة القائمة بين الطاعن ومشتري الأصل التجاري من عقد بيع الأصل التجاري إلى عقد تولية الكراء وطبق الفصل 22 من الظهير المذكور تطبيقا خاطئا جاء فاسد التعليل الموازي لانعدامه

ومعرضا للنقض.

لما كان المشرع لم يحدد طريقة معينة للإعلام بتفويت الأصل التجاري إذ يمكن الإشعار به ولو بمناسبة النزاع المطروح أمام القضاء. ولما كان الإنذار قد وجه في إطار التولية والمكترى واجه المالك بأن الأمر لا يتعلق بالتولية وإنما بحقه في التصرف في الأصل التجاري فإن المحكمة كان عليها أن تناقش النازلة في الإطار القانوني المناسب على ضوء تصريحات المكترى وما تم الإدلاء به من وثائق وأنها لما رتبت على عدم الإعلام بحوالة الحق اعتبار الأمر يتعلق بالتولية تكون قد جعلت قرارها ناقص التعليل الموازي لانعدامه وكان ما نعاه الطاعن واردا عليه يستوجب نقضه.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبحث فيه من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون، وبتحميل المطلوب في النقض الصائر.

كما قرر إثبات حكمه هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمن مزور والمستشارين السادة: جميلة المدور مقررة ومليكة بنديان ولطيفة رضا وحليمة بن مالك وبمحضر المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة وبمساعدة كاتب الضبط السيدة نعيمة الإدريسي.