

**Droit de préférence du bailleur :  
une notification de cession du  
droit au bail qui ne précise pas le  
contrat de vente concerné ne fait  
pas courir le délai de forclusion  
de 30 jours (CA. com. Casablanca  
2025)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 65552	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3742
<b>Date de décision</b> 20250714	<b>N° de dossier</b> 2025/8205/2133	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Cession et Sous Location, Baux		<b>Mots clés</b> Point de départ du délai, Notification non équivoque, Notification de la cession, Forclusion, Droit de préférence du bailleur, Demande en paiement des réparations, Délai de 30 jours, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Cession du droit au bail, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur le point de départ du délai de trente jours imparti au bailleur pour exercer son droit de préemption en cas de cession du droit au bail. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en ordonnant la restitution des locaux et rejeté la demande reconventionnelle du cessionnaire en paiement de frais de réparation.

L'appelant, cessionnaire du droit au bail, soutenait que le droit de préemption du bailleur était forclos, le délai ayant couru à compter d'une première notification de la cession à laquelle le bailleur n'avait pas donné suite. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en retenant que la première notification était dépourvue de force probante dès lors qu'elle ne précisait pas l'acte de cession concerné, deux contrats successifs ayant été conclus puis l'un d'eux résilié.

Par conséquent, la cour considère que le point de départ du délai de trente jours, prévu par l'article 25 de la loi 49-16, doit être fixé à la date de la seconde notification, seule valable car exempte d'ambiguïté. S'agissant de la demande reconventionnelle en remboursement des frais d'aménagement, la cour la rejette également, faute pour le cessionnaire de produire des factures probantes et détaillées, les simples reçus et attestations étant jugés insuffisants.

Le jugement de première instance est donc confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه الأستاذ العاقل (ع.) بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 03/04/2025 يستأنف بمقتضاه الحكم الابتدائي عدد 323 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 03/02/2025 في الملف عدد 3003/8207/2024 القاضي في منطوقه في الطلب الأصلي في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع باسترجاع المدعي عبد الله (ب.) المحل الكائن بحي [العنوان] سيدي سليمان و في الطلب المضاد في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع برفضه.

في الشكل :

وحيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعن، مما يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبه قانونا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال مسجل و مؤدى عنه يعرض خلاله أن المدعي في إطار المادة 25 من القانون رقم 16.49 والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2024/08/16 يعرض فيه أن موكله مالك لرقية المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] والذي كان يكرهه للمسمى محمد (ش.) مقابل سومة قدرها (495) درهم منذ سنة 2011، والذي قام بتأسيس أصل تجاري على المحل وتقييده بالسجل تحت [المرجع الإداري] ثم بتفويت الحق في الكراء لفائدة المدعى عليه بمقتضى عقد مؤرخ في 2023/11/28، وأن المدعي توصل من لدن المشتري بتاريخ 2024/06/26 بإشعار لممارسة حق الأفضلية، والمدعي عبر له عن رغبته في ممارسة حق الأفضلية لاسترجاع المحل وعرض عليه المبالغ المدفوعة وهي ثمن الشراء (50.000) درهم وواجبات التسجيل (3260) درهم و (2000) درهم مصاريف كتابة العقد وأنه قام بعرض وإيداع المبلغ المذكور بصندوق المحكمة بتاريخ 2024/07/26 حساب 16925 ملتصا بالحكم بأحقية في استرجاع المحل المذكور مع النفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر. وارفق المقال بصورة من عقد تفويت مؤرخ في 2023/11/28 ومحضر تعذر عرض عيني مؤرخ في 2024/07/26 ومقال عرض وإشعار بتفويت مؤرخ في 2024/06/26 وشهادة تسليم ووصلي إيداع.

وبناء على جواب نائب المدعى عليه المؤرخ في 2024/11/11 والمقرون بطلب مضاد مؤدى عنه بتاريخ 2024/10/31 جاء فيه أن العرض العيني جاء ناقصا ذلك أن واجب تحرير العقد هو (5000) درهم وليس (2000) درهم إذ يستحق عنها 1 ، وأن موكله صرف مجموعة من المبالغ لإصلاح المحل بعد شرائه بما مجموعه (10.431) درهم وفق الثابت من الفواتير، ملتصا بعدم قبول الطلب الأصلي، وفي المضاد تمتيع موكله بتعويض عن الإصلاح المذكور مع اجراء خبرة والنفاذ المعجل والصائر والاكراه في الأقصى. وارفق الجواب بصورة من محضر تبليغ عقد بيع مؤرخ في 2023/12/07 وعقد بيع وسيع وصولات.

وبناء على مذكرة نائب المدعى عليه المؤرخة في 2024/12/09 جاء فيها ان المدعي مارس حق الأفضلية بعد ما يقارب ثمانية أشهر من تبليغه بالتفويت مما يكون حقه في ممارسة الدعوى قد سقط ويتعين التصريح برفض الطلب وتحمله الصائر، مؤكدا ما سبق . وارفق

الجواب بصورة من محضر تبليغ عقد بيع مؤرخ في 2023/12/07 وعقد بيع ومجموعة من الوصولات.

وبناء على تعقيب نائب المدعية المؤرخ في 2024/12/23 يرد من خلاله على الدفع المثارة، وفي الطلب المضاد بأن الوصولات لا تفيد انها تتعلق بالمحل موضوع النزاع كما ان ما تم تبليغه به هو عقد ابرمه المدعى عليه بوكالة عن أخيه بتاريخ 2023/11/21 وتم فسخه بتاريخ 2023/11/27 وفي نفس اليوم تم ابرام عقد جديد بين المكتري السابق والمدعى عليه والذي تم تبليغه لموكله بتاريخ 2024/06/26 مؤكدا ما سبق . وارفق التعقيب بصورة من عقد بيع مؤرخ في 2023/11/21 وأصل عقد فسخ مؤرخ في 2023/11/28 ونسخة طبق الأصل من عقد بيع مؤرخ في 2023/11/28 ومحضر تبليغ مؤرخ في 2024/06/26 مع رسالة ومحضر تعذر عرض مؤرخ في 2024/07/26.

وبناء على جواب نائب المدعى عليه المؤرخ في 2025/01/06 يؤكد من خلاله ما سبق وارفقه بصورة من محضر تبليغ مؤرخ في 2023/12/07 وعقد بيع.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

## أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة أنه بخصوص السبب الأول : خرق القانون و مخالفة مقتضيات الفصل 25 من القانون 49-16 : حيث أن الحكم المطعون فيه قضى في الطلب الأصلي في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع باسترجاع المدعي السيد عبد الله (ب.) المحل الكائن بحي [العنوان] بسيدي سليمان و في الطلب المضاد في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع برفضه مستندا في ذلك في الطلب الأصلي على أن العقد المبلغ للمستأنف عليه سابقا بتاريخ 2023/12/7 من قبل المكتري السابق الذي هو بائع الأصل التجاري اينما انصب على عقد كان قد أبرمه البائع مع المدعى عليه أي العارض بتاريخ 2023/11/21 نيابة عن أخيه السيد حكيم (ب.) بمقتصد وكالة و هو الذي تم فسخه بتاريخ 2023/11/27 معززا تعقيبه بصورة لعقد الكراء المذكور و نسخة طبق الأصل لعقد فسخه مصحح الإمضاء بتاريخ 2023/11/28 وأن العقد المبرم بمقتضى وكالة من قبل العارض نيابة عن أخيه حكيم (ب.) قد بتاريخ 2023/11/28 و هو تاريخ سابق عن تبليغ العقد المبرم من طرف العارض أصالة بتاريخ 2023/11/28 وأنه و طبقا لمحضر المفوض القضائي المنجز بتاريخ 2023/12/7 أي بعد فسخ العقد الأولي و إبرام العقد الجديد ، فان المستأنف عليه بلغ من قبل البائع للعارض بالعقد الثاني المبرم مع العارض حسب المحضر المؤرخ في 2023/12/7 حيث أن العقد المشار اليه من قبل المفوض القضائي في محضر التبليغ المؤرخ في 2023/12/7 هو العقد المبرم مع العارض و الذي أشار في محضر التبليغ إلى العقد المبرم مع العارض و المرفق بم و حيث أنه اذا كانت مقتضيات المادة 25 من القانون رقم 14 قد حددت أجل 30 يوما من تاريخ التبليغ لممارسة حق الأفضلية ، فان المستأنف عليه و بالرغم من تبليغه من قبل البائع لعقد البيع الذي أبرمه مع العارض بتاريخ 2023/12/7 ، فانه لم يبادر إلى ممارسة حق الأفضلية إلا بتاريخ 2024/7/26 حيث قام بإيداع ثمن الشراء و مصاريف التسجيل و تحرير العقد ليتقدم بعد ذلك بدعواه بتاريخ 2024/8/16 و هو ما يكون معه قد مارس مسطرة الإيداع و الدعوى بعد مرور الأجل بثمانية أشهر تقريبا وأن المحكمة الابتدائية غضت النظر عن الدفع المتار من قبل العارض بهذا الشأن و انسأقت مع ما ما تمسك به المستأنف عليه من كون التبليغ الذي تم اليه بتاريخ 2023/12/7 يخص عقد البيع المبرم من قبل العارض بوكالة عن أخيه و الذي تم فسخه بتاريخ 2023/11/28 و الحال أن العقد المبلغ له بتاريخ 2023/12/7 جاء بتاريخ لاحق عن فسخ العقد الأولي و يخص العقد المبرم مع العارض و ذلك بدليل تبليغه المنجز من قبل المفوض القضائي والذي أشار فيه بأنه قرأ عليه نص بيع السجل التجاري موضوع التبليغ خلفه وأن الحكم الابتدائي المطعون فيه يكون بقضائه بما انتهى اليه قد خرق بشكل صريح مقتضيات المادة 25 من القانون 49-16 ، الأمر الذي يناسب معه التصريح بإلغائه و الحكم من جديد برفض الطلب الأصلي و بخصوص الطلب المضاد ، فقد ذهب الحكم المطعون فيه الى القضاء برفض الطلب بدعوى أن العارض حينما بلغ المدعى عليه فرعيا انذارا بتاريخ 2024/6/26 في إطار المادة 25 من القانون رقم 49-16 و أمهله أجل شهر لممارسة حق الأفضلية كان على دراية إمكانية استعادة المدعى عليه فرعيا للأصل التجاري داخل الأجل المذكور علاوة على أن الملف خال مما يربط الفواتير بالوصولات المدلى بها بالمحل موضوع النزاع وأن تبليغ المستأنف عليه انذارا بتاريخ 2024/6/26 جاء لاحقا لوقوع تبليغه من قبل البائع للعارض

بتاريخ 2023/12/7 و أن سريان أصل ممارسة حق الأفضلية يسري من تاريخ التبليغ الأولي بتاريخ 2023/12/7 و أن التبليغ المنجز من قبل العارض قد سبق التبليغ الأولي من قبل البائع للعارض و هو ما يجعل سريان الأصل في حق المستأنف عليه من تاريخ التبليغ الأولي و اشعاره بمضمون عقد الأصل التجاري و بالتالي تبقى العلة المذكورة غير مبررة للقضاء برفض طلب العارض و أن الحكم المطعون فيه بقضائه بما انتهى إليه يكون غير مؤسس قانونا و هو ما يناسب معه التصريح بإلغائه و الحكم عند الاقتضاء وفق طلبات العارض ، ملتמسا قبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا التصريح تبعا لذلك بإلغائه و بعد التصدي رفض الطلب الأصلي بارتكاز الطلب المضاد قانونا والتصريح تبعا لذلك بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب المضاد و بعد التصدي الحكم وفق طلب العارض و تحمیل المستأنف عليه الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة الحكم الابتدائي ومحضر تبليغ عقد بيع السجل التجاري و محضر عرض و إيداع لواجبات الكراء ومحضر عرض و إيداع ومحضر معaine مجردة و اشهاد و اعتراف و اشهاد و اعتراف.

وبناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها الجلسة المنعقدة بتاريخ 07/07/2025 تخلف الأستاذ (ل.) ولم يدل بجوابه، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسته 14/07/2025.

## محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن ضمن مقاله الاستئنافي بأنه بلغ المستأنف عليه بعقد شراء الأصل التجاري بتاريخ 07/12/2023 و بالتالي فدعوى ممارسة حق الأفضلية قد تم ممارستها خارج الأجل.

وحيث إن الثابت من وثائق الملف ان الطاعن أبرم بداية عقد شراء للأصل التجاري نيابة عن أخيه بتاريخ 21/11/2023 و هو العقد الذي تم إبرام عقد فسخ له بتاريخ 27/11/2023 ثم أبرم عقدا ثانيا لشراء ذات الأصل التجاري مع المكثري السابق و المؤرخ في 28/11/2023.

وحيث إنه من جهة ثانية فالثابت أيضا ان المطعون ضده توصل بإشعارين بالبيع أحدهما من المكثري البائع للأصل التجاري توصل به بتاريخ 07/12/2023 و الثاني من المستأنف باعتباره المشتري للأصل التجاري توصل به بتاريخ 26/06/2024، و أنه طبقا للمادة 25 من القانون رقم 16-49 فقد نصت الفقرة الأخيرة على أنه "يمكن للمكثري أن يمارس حق الأفضلية، و ذلك باسترجاع المحل المكثري مقابل عرضه لمجموع المبالغ المدفوعة من المشتري أو إيداعه لها عند الاقتضاء، و ذلك داخل أجل ثلاثين يوما من تاريخ تبليغه و إلا سقط حقه".

وحيث نازع المطعون ضده خلال المرحلة الابتدائية في الإشعار الأول المبلغ إليه بتاريخ 07/12/2023 مؤكدا أنه يتعلق بالعقد الأول الذي تم فسخه، و هو الأمر الذي لم يثبت الطاعن ما يخالفه مادام ان محضر الإشعار المذكور جاء خاليا من بيان العقد المعني به، مما يبقى معه الدفع المتمسك به في محله و يكون التاريخ المعتمد لبداية سريان أجل ممارسة حق الأفضلية وفقا لمقتضيات المادة 25 هو من تاريخ الإشعار الثاني المبلغ إليه من المستأنف في 26/06/2024.

وحيث إنه مادام أن المطعون ضده شرع في ممارسة إجراءات ممارسة حق الأفضلية منذ 18/07/2024 تاريخ إيداع المقال من أجل تبليغ الرغبة في ممارسة حق الأفضلية المنجز بشأنه محضر تعذر العرض ثم الإيداع في 26/07/2024، فإن الدعوى تكون قد مورست داخل أجل الثلاثين يوما المحددة بنص المادة 25، مما يبقى ما أثاره الطاعن بهذا الشأن مردودا.

وحيث إنه فيما يتعلق بالطلب المضاد المقدم من طرف الطاعن و المتعلق بطلب استرداد مصاريف الإصلاحات، فإن الطاعن لم يستدل بأي فواتير مفصلة تتضمن بيانات كافية بشأن تلك المصاريف والجهة الصادرة عنها فالوصولات و الإشهادات المدلى بها لا ترقى إلى الحجة المثبتة المقبولة قانونا، و يبقى طلبه بشأنها ناقص الإثبات، مما يبقى ما خلصت إليه محكمة الدرجة الأولى من رفض هذا الطلب مؤسسا.

و حيث إنه اعتبارا لما ذكر فإنه يتعين رد الأسباب المؤسس عليها الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا:

في الشكل :بقبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه.