

Acquéreur d'un immeuble aux enchères : L'existence d'un fonds de commerce lui est opposable dès lors que le cahier des charges en faisait mention (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 43956	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 182/2
Date de décision 01/04/2021	N° de dossier 2018/2/3/1004	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés Vente aux enchères, Saisie immobilière, Rejet, Rapport d'expertise, Procédure d'appel, Opposabilité, Inscription de faux, Inexistence du fonds de commerce, Fonds de commerce, Droit au bail, Changement de juge rapporteur, Cessation d'activité, cahier des charges, Adjudicataire	
Base légale		Source	

Résumé en français

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour rejeter l'argument de l'inexistence d'un fonds de commerce, retient que l'acquéreur de l'immeuble par voie d'enchères publiques ne peut contester l'existence de ce fonds dès lors que le cahier des charges de la vente, ainsi que le rapport d'expertise y annexé, mentionnaient expressément l'occupation des lieux par ledit fonds et que le prix d'adjudication en avait tenu compte. Une telle constatation rend inopérant le moyen tiré de la prétendue disparition du fonds pour cessation d'activité et dispense les juges du fond d'examiner une inscription de faux visant un contrat de bail dont la production n'était pas déterminante pour la solution du litige.

Texte intégral

محكمة النقض – الغرفة التجارية – القرار عدد 2/182 – المؤرخ في 2021/04/01 – ملف تجاري عدد 2018/2/3/1004
بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/04/25 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ رضوان (ع.) الرامي الى نقض

القرار رقم 1355 الصادر بتاريخ 2018/03/15 في الملف رقم 2017/8232/6222 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 1974.9.28

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021/02/11

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/04/01.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم .

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة خديجة البابين والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق .

وبعد المداولة وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب حسن (أ). قدم بتاريخ 2017/5/16 مقالا الى المحكمة التجارية عرض فيه أنه اشترى عن طريق المزاد العلني بتاريخ 2016/11/9 الأصل التجاري المملوك لشركة (ف. ا. و.) المسجل بالسجل التجاري عدد 132257 والكائن (...) موضوع ملف التنفيذ عدد 2015/140 وتم نقل ملكيته وتسجيله بالسجل تحت عدد 242376. وأنه وجه إنذارا الى مالك العقار المصطفى (ر.) الذي آل اليه بتاريخ 2016/12/15 يشعره فيه بأنه أصبح المالك الشرعي للأصل التجاري المذكور بما في ذلك حق الإيجار كما وضع رهن إشارته الأكرية المستحقة مضييفا بأنه رغم حصوله على أمر بتمكينه من الأصل التجاري إلا أنه لم يتمكن من ذلك لكون الأصل المذكور مستغل من طرف الغير حسب المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي حمو (ل.) بتاريخ 2016/12/20 ملتصقا بإفراغ مالك العقار مصطفى (ر.) من الأصل التجاري موضوع النزاع هو ومن يقوم مقامه. وبعد جواب المدعى عليه بكونه اشترى العقار بالمزاد العلني والذي كان مهجورا منذ مدة طويلة حسب محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي عبد العزيز (م.) واستصدر بعد ذلك أمرا بفتح المحل بتاريخ 2016/3/14 تحت عدد 1025. وأن توقف الأصل التجاري لمدة طويلة عن الاستغلال ينتج عنه اندثاره. وبعد التعقيب والردود صدر حكم بإفراغ المدعى عليه من الأصل التجاري موضوع الدعوى هو ومن يقوم مقامه استأنفه هذا الأخير وطعن بالزور الفرعي في صورة عقد الكراء المستدل به من المطلوب فأصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها القاضي بقبول الاستئناف وطلب الزور الفرعي شكلا وفي الموضوع بردهما وتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر وهو القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسائل الأولى والثانية والثالثة للنقض مجتمعة بعدم الارتكاز على أساس قانوني وسوء التعليل الموازي لانعدامه وخرق القانون ذلك أن القرار عدد 1369 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بتاريخ 2017/3/7 في الملف عدد 2016/8225/5505 جاء فيه < وأنه لا المحكمة الابتدائية ولا محكمة الاستئناف لم تتطرقا الى هذا القرار ولم تتم مناقشته رغم لما لذلك من تأثير على مصالح الطالب خصوصا وأن القرار المذكور يفيد أن البيع بالمزاد العلني قد انصب على العقار وعلى الأصل التجاري بجميع عناصره المادية والمعنوية ولم يتبق منه سوى المنقولات التي تم بيعها بتاريخ 2016/11/25 أما بالنسبة للبناء والسمعة التجارية فقد فقدت لكون الشركة مغلقة منذ مدة طويلة. مضييفا بأنه تقدم استئنافيا بالطعن بالزور في الصورة الشمسية لعقد الكراء المدلى به من طرف المطلوب. وأن المحكمة لم تنذره طبقا للفصلين 92 و 93 من ق م م من أجل الإدلاء بأصل العقد رغم أن الفصل في الدعوى يتوقف على عقد الكراء المذكور لأن من شروط الكراء أن يتوفر المطلوب على عقد كراء أصلي مصادق عليه وأن الطالب اشترى العقار بالمزاد العلني وأصبح مالكا له وعند ترده عليه وجده مهجورا ومغلقة منذ مدة طويلة حسبما أكدته المعاينة وتقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير محمد (س.) وأن دفتر التحملات المتعلق بالبيع بالمزاد العلني لا يشير الى وجود أي عقد للكراء وتشبثت بتطبيق الفصل 440 من ق ل ع لاستبعاد صورة العقد المدلى به والمحكمة لما تفاوضت عن إنذار المطلوب من أجل الإدلاء بالعقد الأصلي تكون قد

عللت قرارها تعليلا فاسدا موازيا لانعدامه.

لكن، حيث ان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما علته < > وهو تعليق لم يكن محل انتقاد من الطاعن مستخلصة أن دفتر التحملات الذي بموجبه رسا المزاد العلني المتعلق ببيع العقار المتواجد به الأصل التجاري الذي اقتناه المطلوب بدوره عن طريق المزاد العلني يشير الى كون العقار موضوع البيع يوجد به أصل تجاري رسا على المطلوب ولم تكن ملزمة بمناقشة القرار عدد 1369 المشار اليه بالوسيلة مادامت قد استندت الى الوثائق المدلى بها من الطاعن نفسه كما ردت ما تمسك به هذا الأخير من أعمال لمقتضيات الفصلين 92 و 93 من ق م م بتعليقها الذي جاء فيه < > واعتبرت عن صواب أن الطعن بالزور الفرعي غير منتج بعد أن ثبت لها من وثائق الملف خصوصا ملف بيع العقار الذي رسا على الطاعن أن الخبير المعين لتحديد ثمن انطلاق بيعه بالمزاد العلني أشار في تقريره الى كون العقار يتواجد به أصل تجاري للشركة التي استحق منها الأصل التجاري الذي رسا على المطلوب وأخذ الخبير بعين الاعتبار عند تحديد ثمن بيع العقار كون هذا الأخير مستغل عن طريق الكراء حسب تعليق المحكمة المشار اليه أعلاه فكان ما عابه الطاعن بالوسائل الثلاث غير جدير بالاعتبار .

ويعيب الطاعن القرار في الوسيلة الرابعة بخرق القانون وخرق قاعدة مسطرية أضرب به. ذلك أنه تم تغيير المستشار المقرر بعد المداولة ودون تبليغه هذا الأمر أو إشعاره . وأن تغيير المستشار المقرر بعد حجز الملف للمداولة يقتضي إخراجه منها وإشعار الأطراف بذلك حسنا لسير العدالة ملتصقا بنقض القرار.

لكن، حيث ان الثابت من محاضر الجلسات المنعقدة استثنافيا أن القضية أدرجت بجلسة 2018/1/18 وأخرت لجلسة 2018/2/1 وكانت الهيئة مترتبة من الأستاذة نعيمة المشراوي رئيسة وعفاف بناجح مستشارة مقررة ونادية الصويكي مستشارة بالاضافة الى الأستاذ عبد الحفيظ مشماشي مستشارا وتم ادراج الملف بجلستي 2018/2/15 و 2018/3/1 التي تقرر فيها إحالة الملف على النيابة العامة بجلسة 2018/3/8 وأثناءها تم تغيير المستشار المقررة بالأستاذ عبد الحفيظ مشماشي حسب الأمر الصادر عن السيد الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف التجارية بتاريخ 2018/3/8 حيث تم حجز الملف للمداولة بنفس التاريخ للنطق بالقرار لجلسة 2018/3/15 وصدر القرار بالإشارة الى المستشار المقرر الذي تم تعيينه بمقتضى أمر السيد الرئيس الأول وبالتالي لم تكن ضرورة لإخراج الملف من المداولة لإشعار الأطراف بهذا التغيير علما بأن الطاعن لم يبين الضرر الذي لحقه من عدم تبليغه بالمقرر القاضي بتغيير المستشار المقرر . فكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار .

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.