

**Cession de fonds de commerce :
La connaissance de la cession
par le bailleur rend celle-ci
opposable et invalide le congé
délivré à l'ancien preneur (CA.
com. Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 58955	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5736
Date de décision 20241121	N° de dossier 2024/8219/3763	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés Preuve de la connaissance du bailleur, Opposabilité de la cession, Nullité du congé, Notification au bailleur, Fonds de commerce, Défaut de qualité à défendre, Cession du droit au bail, Cession de fonds de commerce, Bail commercial, Appel principal, Appel incident irrecevable, Action en expulsion	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'éviction pour usage personnel, la cour d'appel de commerce examine l'opposabilité d'une cession de fonds de commerce non formellement notifiée au bailleur. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande au motif que le congé avait été adressé aux héritiers du preneur initial, dépourvus de qualité, et non à la cessionnaire du fonds.

L'appelant soutenait que la cession ne lui était pas opposable, faute de lui avoir été signifiée avant l'introduction de l'instance. La cour retient que la connaissance effective de la cession par le bailleur suffit à la lui rendre opposable, la loi n'imposant aucune forme particulière pour cette information.

Elle juge cette connaissance établie dès lors que le bailleur avait lui-même, dans une procédure antérieure, agi en justice contre la cessionnaire en cette qualité, ce qui constitue un aveu judiciaire de sa connaissance de l'opération. Le congé ayant été délivré à des personnes devenues tierces à la relation locative, la demande d'éviction était mal dirigée.

La cour déclare par ailleurs irrecevable l'appel incident et la demande d'inscription de faux formés par une héritière. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم محمد (ر.) بواسطة محاميه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 04/06/2024 يستأنف من خلاله الحكم عدد 4346 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 28/12/2023 في الملف عدد 3016/8207/2023 القاضي برفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعه.

وحيث تقدمت خديجة (و.) بواسطة محاميتها أستاذة خديجة اوكدبا باستئناف فرعي مع الطعن بالزور الفرعي المؤدى عنه بتاريخ 30/10/2024.

في الشكل :

حيث أن الملف خال مما يفيد تبليغ الحكم المستأنف، مما يكون معه الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانون صفة و أداء و أجلا.

وحيث إن الاستئناف الفرعي يجب أن يكون ناتجا ومرتبطا بالاستئناف الأصلي، ويدور معه وجودا وعدما، في حين انه بالاطلاع على الاستئناف الفرعي المقدم من طرف الطاعنة فرعيا يتضح انه ينصب على الطعن في عقد التفويت بالزور الفرعي و استبعاده و عدم مواجهة المستأنفة فرعيا بمضمونه، و الحال أن موضوع الدعوى يتعلق بالإفراغ من اجل الاستعمال الشخصي و بمدى صحة الإنذار الموجه للمستأنف عليهم الخصوص من عدمه، فيكون مخالفا للفصل 135 من ق.م.م و يتعين لذلك التصريح بعدم قبول الاستئناف الفرعي.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المستأنف أن محمد (ر.) تقدم بتاريخ 13/09/2023 بمقال امام المحكمة التجارية بالرباط جاء فيه أنه يكتري للمدعى عليهم المحل الكائن بزقة بابل رقم 86 الدكان 2 سلا بوجيبة كرائية 1100 درهم شهريا، و أن المدعي وجه إنذارا للمدعى عليهم يشعرهم بأنه يرغب في استرجاع محله للاحتياج توصل به حمزة (ل.) ب 17/05/2023 ، دون جدوى، ملتصا الحكم بإفراغ المدعى عليهم هم أو من يقوم مقامهم أو بإذنتهم من المحل التجاري الكائن بالعنوان أعلاه للاحتياج، و أدلى بإنذار مع محضر تبليغه ونسخة من حكم عدد 822 و نسخة من إحداث البناء.

و بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليها خديجة (م.) بجلسة 26/10/2023 تمسكت خلالها بأن المدعي لم يدل بما يفيد العلاقة الكرائية ، وأن الحكم المدلى به غير مشفوع بما يفيد نهائيته ، وأنه قضى بعدم القبول ، وأن الأحكام المقبولة في الإثبات هي الحائزة لقوة الشيء المقضي به ، ملتصمة الحكم بعدم القبول، و مدلية بأصل إثرائة.

و بناء على المذكرة التأكيديية لنائب المدعي بجلسة 09/11/2023 جاء فيها بأن الحكم قضى برفض الطلب لكون المدعى عليهم أدلوا بما يفيد الأداء، و أن العلاقة الكرائية ثابتة بمقتضاه .

و بناء على مذكرة نائب المدعى عليهم المدلى بها بجلسة 23/11/2023 جاء فيها بأن المكتري الأصلي ومالك الأصل التجاري كان قد فوت

الأصل التجاري لزوجته خديجة (م.) بتاريخ 29/09/2014 ، لذلك فالإنذار وجه ضد غير ذي صفة و وجه من غير ذي صفة، ملتصقا بالحكم بعدم القبول، وأدلوها بصورة من إرائة وصورة من عقد بيع الأصل التجاري.

و بناء على مذكرة نائب المدعي بتاريخ 07/12/2023 جاء فيها بأنه سبق له التقدم بدعويين سابقتين و لم يسبق للمدعى عليهم الإدلاء بهذا العقد ، و أنه لا يلزمه أمام عدم تبليغه بحوالة الحق، و تكون الدعوى موجهة بشكل صحيح في مواجهة جميع الورثة مدليا بنسخ من حكمين.

و بناء على مذكرة المدعى عليهم المدلى بها من طرف نائبيهم بجلسة 21/12/2023 أكدوا من خلالها ما سبق، موضحين بان علم المدعي بالتفويت يثبتته قيامه بسحب المبالغ الكرائية المودعة من قبلهم، مدلين بنسخة من محضر تبليغ إنذار و مقالات.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية، صدر الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن في أسباب استئنافه أن الحكم جاء مجانبا للصواب و غير مؤسس قانونا، ذلك أنه بالرجوع الى عقد بيع أصل تجاري المدلى به من طرف خديجة (م.) في المرحلة الابتدائية يتضح أنها تقر بالعلاقة الكرائية بينها و بين لكبيرة (ج.) و ليس محمد (ر.)- المستأنف- الذي لا علاقة له بهذا العقد، وأن العلاقة الكرائية تربطه بجميع ورثة (و.)، ملتصقا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به، وبعد التصدي، الحكم وفق المقال الافتتاحي ، مدليا بنسخة الحكم المطعون فيه و نسخة من عقد بيع أصل تجاري .

وحيث ادلى المستأنف عليهم بمذكرة جوابية بجلسة 17/10/2024 جاء فيها أن ان عقد بيع اصل تجاري يتعلق بالمحل موضوع دعوى الافراغ ، وأن الانذار بالافراغ قد وجه محمد (ر.) باعتباره مكرى الى ورثة محمد (و.) على اعتبار ان العلاقة الكرائية قد انتقلت اليهم بعد وفاة مورثهم ، والحال ان محمد (و.) المكترى الاصيلي ومالك الاصل التجاري موضوع النزاع كان قد فوت الاصل التجاري لزوجته خديجة (م.) بتاريخ 29/09/2014، وأن المستأنف توصل باشعار ببيع الاصل التجاري لخديجة (م.) بمقتضى محضر تبليغ انذار بتاريخ 04/10/2023 وبانذار من قبلها تشعره بمقتضاه انها اصبحت المالكة الوحيدة للاصل التجاري موضوع عقد الكراء والمؤسس بالمحل التجاري الكائن بشارع ابن الهيثم زنقة بابل رقم 86 الدكان 2 سلا ، وأن لكبيرة (ج.) هي المالكة الاصلية للمحل موضوع النزاع ومالكة الرقابة ، وليست مالكة الاصل التجاري الذي اصبح ملكا لخديجة (م.) بمقتضى عقد البيع، وأن الانذار المطلوب المصادقة عليه يكون قد بلغ لغير ذي صفة ووجه من غير ذي صفة ، ملتصقا تأييد الحكم الابتدائي المستأنف في كل ما قضى به، وتحميل الطرف المستأنف الصائر، مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وحيث أدلى المستأنف بمذكرة تعقيبية بجلسة 31/10/2024 جاء فيها أن حوالة الحق لم يبلغ بها المستأنف إلا بتاريخ 04-10-2023 أي بعد تقديمه لمقال الافراغ امام المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 13-09-2023 وتوصلها بالاستدعاء للحضور للجلسة المنعقدة بتاريخ 03-10-2023 المستأنفة ، مضيفا أن العقد المدلى به غير معترف بها منذ سنة 2012 و غير مسجل في ادارة التسجيل حتى يكتسي الصبغة القانونية ، و لا يلزمه في شيء، و ان من ادلى بحجة فهو قائلما فيها، ملتصقا بالحكم وفق و مدليا بنسخة من السجل التجاري.

وحيث أدلت السيدة خديجة (و.) بمذكرة تعقيبية مع استئناف فرعي مقرون بالطعن بالزور الفرعي بجلسة 31/10/2024 جاء فيه حول الاستئناف الفرعي ان عقد بيع الأصل التجاري المحتج به مؤرخ في 29/09/2024، و كان يستوجب إشعار المدعي به في حينه، و أن مورثها استمر في ممارسة نشاطه بالمحل بعد إبرام العقد، وانتظم في أداء الواجبات الكرائية والضريبية، و لا يمكن للعقد المذكور أن ينتج أثره في مواجهة كل من له مصلحة ، ثم ان التوقيع المنسوب للمستأنف عليها باعتبارها مفوت إليها و توقيع مورثها، باعتباره مفوتا غير مطابقة لتوقيعها المضمنة سواء بالسجل المتعلق بتصحيح الإمضاءات بالمقاطعة التي لم تدعي أنه تمت فيها المصادقة ، أو في محضر أقوالها كما هو واضح من الصورة المرفقة بمحضر اللضابطة القضائية المنجزة على إثر شكاية بشأن التصرف في تركة بسوء نية ، مضيعة انه طالما أن عقد البيع انصب على أصل تجاري فإنه يستلزم مجموعة الشروط الشكلية في كتابته و كذا القيام بإجراءات الشهر

و العلانية كما سطرها المشرع في مدونة التجارة في المواد من 81 إلى 89 منها، ثم أن العقد لم يكن دقيقا بشأن بيان مالك المحل، إذ ورد به اسم لكبيرة (ج.) و هي أجنبية على عقد الكراء ، و المستأنف الأصلي هو المالك الوحيد للمحل ، و لا يعقل أن يجهل البائع للأصل التجاري هوية مالك المحل سواء كان هو من يستخلص منه الوجيبة الكرائية أو كلف الغير بذلك ، ثم انالأصل التجاري لازال مسجلا باسم والدها، كما هو بين من خلال المستخرج الحديث للسجل التجاري المؤرخ في 06/09/2024 المدلى به ، و بالتالي يبقى هو السند الوحيد لإثبات ملكية الأصل التجاري ، و بخصوص الطعن بالزور الفرعي ، فإن التوقيع المنسوب للمستأنف عليها في عقد بيع الأصل التجاري باعتبارها مفوت إليها و توقيع مورثها باعتباره مفوتا لا تتطابق مع توقيعها المضمنة سواء بالسجل المتعلق بتصحيح الإماءات بالمقاطعة التي تدعي أنه تمت فيها المصادقة، كما أن توقيع هذه الأخيرة في العقد و في السجل المشار إليه لا تطابق التوقيع على أقوالها بالمحضر المنجز من الضابطة القضائية على إثر شكاية بشأن التصرف في شركة ، مما يتعين معه تطبيق إجراءات التحقيق المنصوص عليها في هذا الشأن ، ملتمة لذلك حول الاستئناف الفرعي ، إلغاء الحكم المطعون فيه ، و بعد التصدي استبعاد عقد تفويت الأصل التجاري المؤرخ في 29/09/2014 من وثائق الملف، والحكم بأن جميع الورثة لهم الصفة في التوصل بالإنداز المؤرخ 17/05/2023 ورد جميع دفعات المستأنف عليها أصليا وفرعيا خديجة (م.) لكونها لا تستأثر وحدها بالصفة و التوصل بالإنداز و في هذه الدعوى ، والتصريح بأنها باعتبارها أحد ورثة المرحوم محمد (و.) لها الصفة في الدعوى، وحول الطعن بالزور الفرعي، تطبيق مقتضيات التحقيق من زورية العقد المتعلق بتفويت الأصل التجاري المصادق على توقيعه بتاريخ 29/09/2014 وبانتداب خبير تكون مهمته التحقق من مدى صحة توقيع طرفي العقد و نسبته إليهما ، و تحميل المستأنف عليها خديجة (م.) الصائر، مدلية بصورة من إرثه ونسخة من مستخرج السجل التجاري ونسخة من وصولات ضريبية ونسخ تواصيل كرائية ونسخة من شكاية.

وحيث أدرج الملف بجلسة 14/11/2024 تخلف عنها دفاع المستأنف رغم التوصل وألفي بالملف ملتتمس النيابة العامة الرامي لتطبيق القانون، فتقرر حجز الملف للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 21/11/2024.

محكمة الاستئناف

حيث ينعي الطاعن على الحكم المستأنف مجانيته الصواب، بدعوى أن عقد بيع أصل تجاري المدلى به يخص العلاقة الكرائية بين خديجة (م.) و لكبيرة (ج.) و ليس المستأنف محمد (ر.)، كما أن حوالة الحق لم يبلغ بها إلا بتاريخ 04-10-2023 أي بعد توجيه الإنذار بالإفراغ و تقديمه لمقال الإفراغ أمام المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 13-09-2023.

و حيث انه فيما يخص السبب المتعلق بحوالة الحق و بكون عقد بيع الأصل التجاري يخص العلاقة الكرائية بين خديجة (م.) و لكبيرة (ج.) و ليس الطاعن، فانه بالاطلاع على نسخة العقد المذكور يتضح انه يتعلق ببيع الأصل التجاري الكائن بحي الانبعاث شارع ابن الهيثم رقم 86 سلا، و هو نفس عنوان المحل المطلوب إفراغه، و الذي و حسب العقد المذكور كان مملوكا للمالك محمد (ل.)، كما انه بالاطلاع على نسخة الحكم عدد 497 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 16/2/2022 في الملف رقم 3418/8207/2021 يتضح أن الطاعن سبق له تقدم بدعوى الإفراغ في مواجهة ورثة محمد (ل.) و خديجة (م.) بصفة مستقلة باعتبارها مفوت إليها الأصل التجاري المذكور، مؤسسا دعواه على انه تم تفويت الأصل التجاري موضوع النزاع، إليها دون إشعاره في خرق مقتضيات المادة 25 من القانون 16/49، حسب المسطر بوقائع صحيفة دعواها، التي تعتبر حجة على الوارد بها طبقا للفصل 418 من ق ل ع، و بالتالي فالطاعن كان على علم بواقعة التفويت منذ 2021 التاريخ الذي تقدم فيه بدعواه الصادر بشأنها الحكم أعلاه، و رغم تحقق ذلك العلم قام بتوجيه الإنذار و كذا دعواه الحالية للإفراغ للاستعمال الشخصي في مواجهة ورثة (ل.)، علما أن المشرع المغربي لم يشترط أي شكل معين للإشعار بحوالة الحق، مما يكون معه الحكم المطعون فيه قد صادف الصواب، عندما اعتبر أن المستأنف عليهم ليس لهم الصفة في الإنذار بالإفراغ و أن الدعوى موجهة ضد من لا صفة له، و يتعين لذلك تأييد الحكم المستأنف، و رد الاستئناف مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علينا و حضوريا:

في الشكل: بقبول الاستئناف الأصلي و بعدم قبول الاستئناف الفرعي و طلب الطعن بالزور الفرعي.
في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.