

**Cession de fonds de commerce :  
L'inopposabilité du défaut  
d'inscription au registre de  
commerce ne peut être invoquée  
par le nouvel acquéreur des murs  
(CA. com. Casablanca 2024)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 57121	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4595
<b>Date de décision</b> 20241003	<b>N° de dossier</b> 2024/8205/2549	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Fonds de commerce, Commercial		<b>Mots clés</b> Vente aux enchères, Protection des créanciers, Occupation sans droit ni titre, Inopposabilité, Fonds de commerce, Droit au bail, Défaut d'inscription au registre de commerce, Confirmation du jugement, Cession de fonds de commerce, Action en expulsion, Acquéreur des murs	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'expulsion, la cour d'appel de commerce se prononce sur la distinction entre la propriété des murs d'un local commercial, acquise par adjudication, et la propriété du fonds de commerce qui y est exploité. Le tribunal de commerce avait débouté le nouveau propriétaire de son action, considérant l'occupation des lieux comme fondée sur un titre.

L'appelant soutenait que l'acquisition du bien immobilier emportait le droit d'en expulser tout occupant, arguant de l'absence de mention du fonds dans les actes de la vente sur saisie et de l'obtention d'une ordonnance de radiation de l'adresse du registre du commerce. La cour écarte ce moyen en retenant que la propriété du fonds de commerce, acquise par l'auteur des intimés lors d'une précédente vente aux enchères, constitue un droit distinct de la propriété immobilière.

Elle précise que le défaut d'inscription de la cession du fonds au registre du commerce est une formalité édictée au visa des articles 83 à 89 du code de commerce dans l'intérêt des créanciers du vendeur, dont l'acquéreur des murs, tiers à cette cession, ne peut se prévaloir. La cour juge en outre inopposable aux exploitants l'ordonnance de radiation obtenue à leur insu, dès lors qu'ils n'étaient pas parties à la procédure.

Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم هشام (غ.) بواسطة محاميه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 19/04/2024 يستأنف من خلاله الحكم عدد 6408 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 28/06/2023 في الملف عدد 2896/8205/2023 القاضي في الشكل: بقبول الطليين الأصلي و الإصلاحي، وفي الموضوع: برفض الطلب و إبقاء الصائر على عاتق رافعه.

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف لما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنفة، مما يتعين معه اعتبار الاستئناف مقبول شكلا لتقديمه وفق الشروط المتطلبة قانونا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المستأنف أن هشام (غ.) تقدم بتاريخ 01/03/2023 بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء، جاء فيه أنه مالك للعقار المسمى "LALIGUE2" ذي الرسم العقاري عدد : 73/5076 والذي هو عبارة عن محل تجاري كائن بالرقم 45 الزنقة 57 حي القريعة الدار البيضاء ، بعد أن اشتراه من المزاد العلني بالمحكمة الابتدائية بالدار البيضاء ، إثر دعوى قسمة بين المالكين السابقين للعقار ، إلا انه فوجئ بكون المحل محتل من طرف المدعى عليهما دون سندا ، ملتمسا الحكم بطردهما وإفراغهما أو من يقوم مقامهما أو بإذنهما من العقار المسمى "LALIGUE2" ذي الرسم العقاري عدد : 73/5076 والذي هو عبارة عن محل تجاري كائن بالرقم 45 الزنقة 57 حي القريعة الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير أو امتناع عن التنفيذ ، مع شمول الحكم بالتنفيذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر ، معززا مقاله بشهادة ملكية وأمر رئاسي بإجراء معاينة ومحضر معاينة .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليهما بواسطة نائبهما بجلسة 11/04/2023 جاء فيها أن المدعي تقدم بدعواه ضد المذكورتين أعلاه وأن الأمر يتعلق أصلا بشخص واحد هو السيدة اهنية (ف.) وأن إسم أمينة ما هو إلا الاسم المتداول لها والمعروفة به لدى الناس، حسب الثابت من رسم الارائة ونسخة البطاقة الوطنية، ملتزمة التصريح بعدم قبول الدعوى، وفي الموضوع فان تواجدها بالمحل مؤسس، إذ أن مورثها الهالك محمد (ف.) كان مكتريا للمحل التجاري من مالكته الأصلية السيدة تامو (ش.) بسومة كرائية شهرية قدرها 100 درهم، وأنه عندما تم عرض الأصل التجاري للبيع بالمزاد العلني من قبل مالكيه ، قام بشرائه على يد قاضي المحاجير حسب الثابت من محضر بيع الأصل التجاري عن طريق المزاد ملف عدد 85/204 و 85/205 محضر عدد 26 بتاريخ: 27 يناير 1988 ، وأن ورثة المرحوم محمد (ف.) أصبحوا هم المستغلين للمحل التجاري والأصل التجاري، ملتزمة عدم قبول الدعوى شكلا واحتياطيا الحكم برفض الطلب، وأدلت بنسخة من رسم إراثة ونسخة من محضر بيع أصل تجاري ونسخة من رخصة استغلال المحل التجاري.

وبناء على مقال إصلاحي مع مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 25/04/2023 التمس من خلاله جعل دعواه موجهة ضد ورثة امحمد (ف.) المذكورين أعلاه، مؤكدا مقاله ، و موضحا أنه لم يبرم أي عقد تسيير حر، إذ أنالمدعى عليها تعتبر

من ورثة امحمد (ف.) وابنة خدوج (ز.) اللذان كانت دعوى القسمة موجهة ضدها باعتبارها مالكة للعقار المذكور أعلاه بمقتضى عقد صدقة من طرف زوجها المسمى قيد حياته امحمد (ف.) بتاريخ 2013/10/08 ولم تتر وجود أي أصل تجاري على العقار ذي الرسم العقاري 53/5076 خلال سريان دعوى القسمة التي كانت منذ سنة 2015 إلى تاريخ البيع بالمزاد العلني، هذا من جهة ومن جهة ثانية فإن المدعى عليها أدلت بعقد شراء مورثها للأصل دون الإدلاء بنسخة منه للوقوف على حقيقة إدعائها فكما هو معلوم فإن محضر الشراء يجب أن يقيد في الأصل التجاري الذي يجب أن يستغل باستمرار، لأن التوقف عن ممارسة النشاط التجاري يؤدي إلى اندثار الأصل التجاري الذي يفقد جميع عناصره المادية والمعنوية ، فالمحل المحتل بدون سند كان مغلقا منذ مدة من الزمن حسب الثابت من محضر الحجز التنفيذي الذي قام به مأمور إجراءات التنفيذ أثناء سريان مسطرة بيع العقار ذي الرسم العقاري 53/5076 بالمزاد العلني، ثم ان مورث المدعى عليها توفي بتاريخ 2015/06/23 وبمقتضى عقد الصدقة احتفظ بحق الانتفاع الذي حسب المادة 99 من مدونة الحقوق العينية ينقضي بموت المُنْتَفِع، ملتصقا بالحكم وفق مقاله الافتتاحي و الإصلاحي ، و مدليا بصورة شمسية لأمر رئاسي وصورة شمسية لعقد صدقة وصورة شمسية لمحضر الحجز التنفيذي .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعى عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 09/05/2023 أكدت من خلالها أنها و كذا باقي الورثة ظلوا يستغلون المحل التجاري بأصله التجاري منذ شرائه بالمزاد العلني، وهم معروفون في السوق بهذه الصفة ، إنذارا لمحضر الحجز التنفيذي على عقار والذي يشير نفسه إلى أن أحد المالكين على الشياح وهو البدوي (ع.) يصرح بأن المحل التجاري يمارس فيه نشاط بيع الملابس تستغله السيدة خدوج (ز.)، كما أنهم يؤدون واجب استهلاك مادة الكهرباء منذ سنين حسب الثابت من شهادات كشف استهلاك هذه المادة من شركة ل.، وأن ملتصقين بالحكم برفض الطلب، و مدلين بكشوفات استهلاك مادة الكهرباء.

وبناء على مذكرة رد على تعقيب المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 23/05/2023 جاء فيها انه بالإطلاع السجل التجاري يتبين أنه في إسم محمد (غ.)، و منصب على العقار المسمى "بلاد" المعلم وبوعزة ذي الرسم العقاري عدد 75277/س وليس على الرسم العقاري عدد 53/5076 المملوك للمدعي والذي هو عبارة عن محل تجاري كان مغلقا منذ مدة من الزمن ولم يمارس به أي نشاط ، مما يؤكد اندثار الأصل التجاري الذي يفقد جميع عناصره المادية والمعنوية ، مؤكدا ما سبق و ملتصقا بالحكم وفق ملتصقاته، مدليا بنسخة من الأصل التجاري عدد 1273.

وبناء على تبادل الطرفين مذكراتهم التأكيدية بجلستي 07/06/2023 و 21/6/2023 أكد من خلالها مذكراتهم السابقة.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية، صدر الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

## أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بأنه قام بشراء العقار ذي الرسم العقاري 73/5076 الكائن بالرقم 45 الزنقة 57 حي القريعة من المزاد العلني بتاريخ 24/05/2022 من المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء على اثر دعوى قسمة بين المالكين السابقين ، و انه منذ بداية دعوى القسمة سنة 2015 إلى تاريخ البيع بالمزاد العلني، لم يشر المستأنف عليهم إلى وجود أصل تجاري على العقار ، كما أن دفتر التحملات ملف التنفيذ 2022/60 المدلى به يؤكد بالملحوس على أن العقار التجاري به كما انه مغلق أثناء الحجز خال من أي تحمل ولوجود للأصل و تستغله المستأنف عليها ، ثم انه بالرجوع لنسخة نموذج ج للأصل التجاري الذي هو في ملكية محمد (غ.) و عنوانه هو زنقة 57 الرقم 45 درب القريعة ، هو نفس العنوان للعقار الذي تم شرائه من المحكمة بالمزاد العلني كما انه لا زال لغاية اليوم في اسم محمد (غ.) المالك الحقيقي له وهو العنوان المدون في دفتر التحملات ، و قد عمد إلى التشطيب على عنوان الأصل التجاري عدد 123006 الذي يمتلكه محمد (غ.) بناء على الوثائق المشار إليها من الرسم العقاري 73/5076 الملك المسمى لاليك 2 الكائن بالزنقة 57 الرقم 45 حي القريعة ملف عدد 2024/8101/1096 تاريخ 06/03/2024 أمر رقم 1481 والذي قضى بالتشطيب على العنوان ووضع بين يدي نسخ من نموذج ج التي تفيد التشطيب ، وأنه بالتشطيب على العنوان أصبح المدعى عليهم محتلين مما يستدعي الحكم بإفراغهم من المحل، وأن المستأنف عليها هي المالكة للعقار ، والتي كانت تستغل المحل فإنها أصبحت لا صفة لها بالتواجد بالمحل مما يتعين الحكم بإفراغها منه، ملتصقا لذلك

إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و الحكم وفق طلباته المضمنة بمقاله الافتتاحي، وأرفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف وصورة من دفتر التحملات ونموذج ج وحكم التشطيب.

وحيث أدلى المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بمذكرة جوابية مرفقة بوثيقة بجلسة 20/06/2024 جاء فيها أن المستأنف يخلط بين شرائه للعقار موضوع البيع بالمزاد العلني والذي كان يملكه كل من البداوي (ع.) و محمد (ب.) و عبد العالي (ع.) والسيدة خدوج (ز.) و امحمد (ف.) حسب الثابت من دفتر التحملات المدلى به من قبل المستأنف نفسه ، وبين امتلاك الأصل التجاري للمحل التجاري والذي سبق لمورث المستأنف عليهم السيد امحمد (ف.) أن اشتراه عن طريق المزاد العلني على يد قاضي المحاجير حسب محضر بيع الأصل التجاري عن طريق المزاد العلني ملف عدد 204 85 و 205/85 محضر عدد 26 بتاريخ 27 يناير 1988 ، وأنهم باعتبارهم خلفا عاما له بموجب الإرث المضمنة بعدد 599 يحلون محل مورثهم في ملكية الأصل التجاري المذكور عملا بالفصل 228 من ق ل ع ، ومن جهة ثانية، و بخصوص التشطيب فان الأمر الرئاسي صدر في غيابهم وأدلى المستأنف بتصريحات مخالفة للواقع والقانون بالقول بان الأصل التجاري مملوك لمحمد (غ.)، في حين أن مورثهم امحمد (ف.) سبق أن اشترى الأصل التجاري بالمزاد العلني على يد قاضي المحاجير من أرملة الهالك محمد (غ.)، وظلوا يستغلون أصلهم التجاري إلى غاية يومه ، وأن المحكمة الابتدائية عللت عن صواب حكمها بخصوص الدفع بعدم تقييد عقد البيع بالسجل التجاري بكونه دفع غير منتج طالما أن المواد 83 إلى غاية 89 من مدونة التجارة إنما شرعت لحماية دائني بائع الأصل التجاري وأن المدعي بصفته غيرا لا مصلحة له في التمسك بها ، و بخصوص الإغلاق فانه و بعد انتقال المفوض القضائي إلى عنوان المحل بتاريخ 6/2/2023 وجد به المسماة هنية (ف.) حسب الثابت من محضر المعاينة المدلى به رفقة المقال الافتتاحي مما يدحض واقعة الإغلاق، وبالتالي يبقى تواجههم بهذا المحل مستندا إلى رابطة قانونية صحيحة ، سيما و أن المستأنف قد وجه لهم إنذارا يقر من خلاله أنهم مالكون للأصل التجاري بشرائه من قبل مورثهم بالمزاد العلني ،ويطالبهم بإبرام عقد كراء جديد ورفع السومة الكرائية للمحل من مبلغ 100 درهم إلى مبلغ 10000 درهم شهريا كما تقدم بدعوى قضائية من أجل ذلك فتح لها ملف تجاري عدد: 2024/8205/631 انتهت بصدر حكم رقم 3669 بتاريخ 2024/03/27 قضى بعدم قبول الطلب، ملتزمين لذلك بتأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى به، وتحميل المستأنف الصائر ، وأدلو بنسخة من الحكم المستأنف.

وحيث أدلى المستأنف بواسطة دفاعه بمذكرة تعقيبية بجلسة 04/07/2024 أكد من خلالها ما سبق، موضحا أن التشطيب عنوان الأصل التجاري إجراء قانوني سليم، و بناء عليه أصبح المستأنف عليهم محتلين بدون سند مما يستدعي الحكم بإفراغهم ، ملتمس الحكم وفق طلباته المضمنة بمقاله الافتتاحي، وأدلى بشهادة الملكية وفواتير أداء الماء والكهرباء ونموذج ج.

وبعد تبادل الأطراف لباقي المذكرات ومن خلالها كل طرف يؤكد دفعه السابقة.

وحيث أدرج الملف بجلسة 19/09/2024 حضرها دفاع المستأنف و أفي بالملف بمذكرة لدفاع المستأنف عليهم تسلّم الحاضر نسخة منها وتخلف دفاع المستأنف عليهم ، فتقرر حجز الملف للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 03/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث ينعي الطاعن الحكم المستأنف مجانبته الصواب، بدعوى أنه قام بشراء العقار موضوع الرسم العقاري 73/5076 الكائن بالرقم 45 الزنقة 57 حي القريعة عن طريق المزاد العلني بتاريخ 24/05/2022، و لم يسبق التمسك بوجود أصل تجاري، و هو ما يؤكد دفتر التحملات، ثم إن الأصل التجاري كان في ملكية الهالك محمد (غ.) و تم التشطيب عليه بمقتضى أمر رئاسي.

و حيث انه بالاطلاع على شهادة الملكية الملفة بالملف يتضح أن الطاعن مالك للعقار موضوع الرسم عدد 73/5076، والذي اشتراه عن طريق المزاد العلني حسب البين من نسخة محضر إرساء المزاد المؤرخ في 24/5/2022، و الذي يثبت من خلاله أن الطاعن اشترى العقار و ليس الأصل التجاري هو ما يعضده محضر الحجز التنفيذي المحرر في 21/2/2022، أما بخصوص الأصل التجاري رقم 123006 و المتواجد بالزنقة 57 الرقم 45 حي القريعة، فقد كان في ملكية محمد (غ.)، حسب الثابت من نسخة النموذج ج المؤرخ في 1/4/2024.

و حيث إن الثابت من نسخة محضر البيع بالمزاد العلني المؤرخ في 27/1/1988 أن مورث المستأنف عليهم محمد (ف.) اشترى الأصل التجاري موضوع النزاع بالمزاد العلني من ورثة محمد (غ.)، و أن المستأنف عليهم باعتبارهم خلفا عاما له بموجب الإرادة المضمنة بعدد 599 يطلون محله في ملكية الأصل التجاري المذكور عملا بمقتضيات الفصل 228 من ق ل ع، سيما و انه بالرجوع لدفتر التحملات الخاص ببيع العقار ذي الرسم 73/5076 يتضح انه عند الانتقال للمحل موضوع البيع، تبين انه عبارة عن محل تجاري لبيع الملابس تستغله خدوج (ز.) التي تعتبر احد ورثة محمد (ف.)، و هو ما يؤكد تواجد المستأنف عليهم بالأصل التجاري يعضد ذلك محضر المعاينة المحرر بتاريخ 6/2/2023 و الذي يفيد تواجد احد الورثة بالمحل.

و حيث انه و من جهة أخرى فان عدم تسجيل عقد بيع الأصل التجاري بالسجل التجاري لا تأثير له، طالما أن ذلك الشهر في السجل التجاري شرع لحماية مصلحة دائني بائع الأصل التجاري استنادا للمواد 83 إلى 89 من مدونة التجارة، و أن الطاعن باعتباره غير دائن لا مصلحة له في التمسك بالدفع المذكور، كما يتبين من عقد الصدقة المؤرخ في 23/9/2013 فان مورث المستأنف عليهم تصدق لفائدة زوجته خدوج (ز.) بالعقار ذي الرسم عدد س/75277، الذي لا علاقة له بالمحل موضوع المنازعة ذي الرسم العقاري عدد 73/5076.

و حيث انه و بخصوص الأمر الرئاسي القاضي بالتشطيب على العنوان فلا يمكن مواجهة المستأنف عليهم به مادام انهم ليسوا طرفا فيه، كما أن الثابت من التعليل أعلاه أن الأصل التجاري رقم 123006 أصبح في ملكية ورثة (ف.) بعد شرائه عن طريق المزاد العلني بمقتضى المحضر المذكور أعلاه، لتبقى الأسباب المؤسس عليها الطعن غير جديرة بالاعتبار و يتعين ردها، و ترتيبا عليه يكون الحكم المستأنف قد صادف و يتعين تأييده، و رد الاستئناف، مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف، مع إبقاء الصائر على رافعه.