

**Droit de préférence du bailleur :
l'annulation du contrat de
cession du fonds de commerce
anéantit rétroactivement le droit
exercé antérieurement (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 63310	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4190
Date de décision 20230622	N° de dossier 2023/8206/1006	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés Rejet de la demande d'expulsion, Opposabilité aux tiers, Omission de mentions obligatoires, Loi n° 49-16, Fonds de commerce, Effet rétroactif de l'annulation, Droit de préférence du bailleur, Cession de fonds de commerce, Bail commercial, Annulation du contrat de vente	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur l'opposabilité au bailleur de l'annulation judiciaire d'une cession de fonds de commerce, après que ce dernier a exercé son droit de préférence. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'expulsion formée par le bailleur, au motif que l'acte de cession fondant son droit avait été anéanti. L'appelant soutenait que l'exercice de son droit, antérieur à l'action en annulation, avait cristallisé ses prérogatives et que la décision d'annulation, intervenue entre le cédant et le cessionnaire, lui était inopposable. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en rappelant que le droit de préférence du bailleur, prévu par l'article 25 de la loi n° 49-16, est subordonné à l'existence d'un acte de cession valable. Elle retient que l'annulation du contrat de cession, prononcée par une décision de justice définitive en application de l'article 82 du code de commerce, a un effet rétroactif et absolu. Dès lors, l'acte étant réputé n'avoir jamais existé, il ne peut servir de fondement à l'exercice du droit de préférence, que ce soit à l'égard des parties ou des tiers. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة دفاعها بتاريخ 23/02/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 10527 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 02/11/2022 في الملف رقم 6876/8205/2022 والقاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع برفض الطلب وتحميل رافعه الصائر.

في الشكل :

وحيث انه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ المستأنفة بالحكم المستأنف.

وحيث قدم الاستئناف وفق باقي الشروط من صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليها تقدمت بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية الدار البيضاء بتاريخ 08/07/2022 والذي تعرض من خلاله أنها تملك المحل الكائن بـ [العنوان] وأنها أكرت هذا المحل للسيد بوبكر (ع.) بسومة شهرية قدرها 731 درهم حسب عقد الكراء و أنها توصلت بتاريخ 06/05/2022 من المكثري بإشعار بيع الاصل التجاري للسيد صالح (ع.) بموجب عقد عرفي مؤرخ في 18/05/2022 و أن ثمن بيع الأصل التجاري هو 10.000 درهم كما هو ثابت من عقد بيع و أنها تقدمت الى السيد رئيس المحكمة الابتدائية بأبي الجعد بمقال يرمي إلى عرض ثمن بيع الأصل التجاري على المدعى عليه و ذلك لرغبتها في استرجاع المحل التجاري في إطار ممارستها للحق في الأفضلية طبقا لمقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 25 من قانون الكراء التجاري رقم 49.16 و أصدر السيد رئيس المحكمة أمرا بتاريخ 12/05/2022 في الملف عدد 81/1109/2022 يأمر فيه أحد السادة المفوضين القضائيين العاملين بدائرة نفوذ هذه المحكمة بالانتقال الى عنوان السيد بوبكر (ع.) الساكن بـ [العنوان] أبي الجعد وان يعرض عليه مبلغ 10.000 درهم وفي حالة تعذر العرض الاذن له بإيداع المبلغ المذكور بصندوق المحكمة وتحرير محضر بذلك و في إطار تنفيذ الامر القضائي، انتقل المفوض القضائي الى عنوان المدعى عليه و تعذر عليه عرض مبلغ 10.000 المتمثل في ثمن البيع مما جعله يقوم بإيداعه في صندوق المحكمة و إن المدعية قامت بتبليغ المدعى عليه السيد بوبكر (ع.) و المشتري السيد صالح (ع.) بإنذارين من أجل الافراغ داخل أجل شهر لممارستها لحق الأفضلية الذي تخوله لها مقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 25 من القانون 49.16 ملتزمة القول و الحكم بكون المدعى عليه محتلا بدون سند منذ سلوك المدعية للمسطرة عرض ثمن البيع و ايداعه بصندوق المحكمة و القول و الحكم بافراغ المدعى عليه السيد بوبكر (ع.) او كل من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بـ [العنوان] طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل. و تحميل المدعى عليه الصائر. و ارفق مقاله بنسخة من عقد الكراء و اشعار ببيع اصل تجاري و صورة من عقد البيع و صورة من الامر الصادر عن رئيس المحكمة و محضر عرض عيني و إيداع و صورة من شهادة الملكية و نسخة من حكم

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه و المدلى بها بتاريخ 2022/09/26 و التي يعرض فيها أن نشاط المدعى عليه التجاري واسع و متعدد، و بالتالي فهو يتوفر و يكتري عدد من المحلات التجارية بعدد من المدن على مستوى التراب الوطني و إنه و بالاطلاع على المقال المدلى به من طرف المدعية، يتبين من خلاله أنه لم يشر إلى موطن المحل موضوع النزاع بالتحديد كما أنها ادعت على أن العقد العرفي المزعوم مؤرخ في 18/05/2022 و أن المدعى عليه لم يسبق له ان ابرم اي عقد بالتاريخ المذكور اعلاه، و ان العقد المشار إليه بمقال المدعية تضمن تاريخ (18/5/2022) و بالتالي فإن مقالها عاريا من الحجج اللازمة لإثبات الدعوى ومجردا من أية حجة تفيد

الصفة في الادعاء كما إن مزاعم المدعية المسطرة في مقالها الافتتاحي و التي تلتبس من خلالها الحكم لفائدتها يكون المدعى عليه محتلا بدون سند منذ سلوكها لمسطرة عرض الثمن وايداعه بصندوق المحكمة، و بإفراغه غير مرتكز على أي اساس قانوني و واقعي سليم و إن المدعى عليه قام فعلا ببيع الأصل التجاري للدكان محل النزاع والكائن بـ [العنوان] أبي الجعد بتاريخ 18/4/2022 بثمن 10.000,00 درهم، و ذلك بمقتضى عقد عرفي مصحح الإمضاء، وقام بعد ذلك بإشعار المدعية بعملية البيع بتاريخ 6/5/2022. و انه فوجئ بتاريخ 7/6/2022 بإنذار كتابي موجه له من طرف المشتري، و ذلك من أجل تصحيح العقد المذكور تحت طائلة الإبطال طبقا للمادة 82 من مدونة التجارة، وذلك لإغفاله ببيانين من البيانات الإلزامية المنصوص عليها في المادة 81 من مدونة التجارة ويتعلق الأمر بعدم تمييز ثمن العناصر المعنوية و البضائع و المعدات، وكذا عدم ذكر مصدر ملكية الأصل التجاري، حسب ادعائه و إنه بتاريخ 21/7/2022 قضت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقتضى الحكم عدد 7927 في الملف رقم 6327/8205/2022 "إبطال عقد بيع الأصل التجاري المؤرخ في 18/4/2022 و بأداء المدعى عليه مبلغ 10.000,00 درهم مع تحديد الإكراه البدني في الأدنى و بأدائه له تعويض قدره 2000,00 درهم و تحميلة الصائر ورفض الباقي" و إن الحكم المشار إليه أعلاه نهائي و حائز لقوة الشيء المقضي به، وذلك وفق الثابت من شهادة عدم الطعن بالاستئناف الصادرة عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 20/09/2022 موضوع ملف تبليغ 971/8402/2022 و إن إبطال عقد بيع الأصل التجاري أعلاه يترتب عليه، ارجاع المتعاقدين الى الحالة التي كانا عليها وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها في الفصل 316 من ق ل ع المغربي. و إن ابطال عقد بيع الأصل التجاري المشار إليه آنفا، يجد أساسه في حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي به، وبذلك يترتب كافة آثاره بشكل رجعي، نظرا لكون أن عملية بيع الأصل التجاري التي تستند عليها المدعية في دعواها المبسوطه أمام محكمتكم الموقرة قد تم بطلانها بشكل مطلق، وبالتالي فإن دعوى المدعية لا ترتكز على أي أساس قانوني سليم. ملتصقا بالحكم بعدم قبول الدعوى شكلا و رفضها موضوعا

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته الطاعنة وجاء في أسباب استئنافها أن الحكم جاء ناقص التعليل الذي يوازي انعدامه ذلك أن عدم الجواب على مستنتجات الأطراف ينزل منزلة انعدام التعليل وأن تعليل محكمة الأدنى درجة جاء يفتقد إلى المصداقية والجديّة ويتسم بنكران العدالة وعدم التزام المحكمة لمبدأ الحياد في صنع الحجج ذلك أنها عللت حكمها بشكل سطحي حينما لم تفرق بين تواريخ الأحداث ووقائع النازلة المعروضة على أنظارها بما فيها تاريخ التوصل بعرض مبلغ عقد التجاري، وكذا تاريخ إشعار المستأنف عليه بحق العارضة في ممارسة حق الأفضلية وكذا وبالأساس تاريخ تقديم دعوى إبطال عقد البيع ذلك أن تاريخ 12/05/2022 هو تاريخ إبداء رغبة العارضة في ممارسة حق الأفضلية وفقا لمقتضيات المادة 25 من قانون رقم 49.16 وإيداعها له بتاريخ 17/05/2022 بينما تاريخ تقديم المستأنف عليه لدعوى إبطال عقد بيع الأصل التجاري هو 24/06/2022 وهو ما يبين بجلاء كون المستأنف عليه تحايل على القضاء لحرمان العارضة من تحقيق رغبتها في ممارسة حق الأفضلية التي يخولها القانون وأن عقد بيع الأصل التجاري المصحح بالإمضاء بتاريخ 18/04/2022 قد حقق الغاية منه بعد إشعار العارضة بتاريخ 06/05/2022 وأن المحكمة الأدنى درجة لم تجب ولم تناقش الدفع المثار حول تاريخ تقديم دعوى إبطال العقد البيع ومقارنته بتاريخ ممارسة حق الأفضلية ذلك أن العارضة أصبحت طرفا في عقد البيع بعدما توصلت بإشعار لبيع الأصل التجاري وحقق سريانه ابتداء من تاريخ تبليغه للعارضة وفقا للفقرة الثانية من المادة 25 من القانون رقم 49.16 وأن العارضة لم تتوصل بأي دعوى لإبطال عقد البيع المتوصل به المحقق لسريانه ابتداء من تاريخ توصلها به وفقا للفقرة المذكورة وأن المحكمة المصدرة للحكم المطعون فيه لما اعتبرت كون حق الأفضلية يبقى مرتبطا بعقد بيع الأصل التجاري وأسست تعليلها على الحكم القاضي بإبطال عقد البيع، دون التأكد من تاريخ صدوره ودون اعتبار لسريان عقد بيع الأصل التجاري من تاريخ تبليغه للعارضة وكذا دون اعتبار كون العارضة مارست حق الأفضلية على العقد المتوصل به في إطار مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 25 من قانون رقم 49.16، تكون قد خالفت الصواب وعرضت حكمها للإلغاء كما أن الحكم الابتدائي جاء خارق للقانون لكونه استند إلى حكم غير مرتبط بحق الأفضلية ذلك أن عقد الأصل التجاري قد حقق آثاره القانونية المتمثلة في سريانه بالنسبة للعارضة - المكربة - ابتداء من تاريخ تبليغها بهذا العقد وان غاية المشرع في إلزام تبليغ المكربة قد تم وتحقق عند تاريخ 06/05/2022 وانه بالرجوع للحكم القاضي بإبطال عقد البيع المصادف لتاريخ 21/07/2022 يتضح أن تاريخ تقديم دعواه هو 24/06/2022 مما يكون قد جاء بعد سريان العقد بالنسبة للعارضة المكربة ولا يمكن مواجهتها به وأن المحكمة الأدنى درجة قد خرقت القانون باعتمادها لحكم صدر بعد سريان عقد بيع الأصل التجاري وبعد تحقق حق الأفضلية المخول قانونا لفائدة العارضة

لذلك تلتزم الغاء الحكم المستأنف وتصديا التصريح من جديد بالاستجابة لطلب العارضة بأفراغ المستأنف عليه السيد بوبكر (ع). هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري بـ [العنوان] أبي الجعد وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وأرفق المقال بنسخة من الحكم الابتدائي- طي التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 11/05/2023 جاء فيها أنه يؤكد جملة وتفصيلا على أن مزاعم مستأنفة المسطرة أعلاه لا تتركز على أي أساس قانوني سليم باعتبار أن العارض قد صدر في حقه الحكم رقم 7927 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 21/07/2022 في الملف رقم 6327/8205/2022 والذي قضى بقبول الدعوى شكلا وفي الموضوع بإبطال عقد الأصل التجاري الرابط بين الطرفين والمؤرخ في 18/04/2022 وبأداء المدعى عليه للمدعي مبلغ 10.000,00 درهم مع تحديد الإكراه البدني في الأدنى، بأدائه له تعويض قدره 2000 درهم، وتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات وأن العقد العرفي الذي تود أن تتمسك به المستأنفة لتأكيد زعمها بممارسة حق الافضلية تم ابطاله بمقتضى حكم قضائي نهائي حائز لقوة الشيء المقضي به وأن المشرع المغربي اعتبر من خلال قانون التزامات والعقود على أن ابطال العقد يعيد الاطراف إلى الحالة التي كان عليها وقت انشاء العقد وأنه وبالرجوع إلى الحكم القضائي موضوع ابطال عقد بيع الاصل التجاري سيتضح بأن الحكم القضائي المذكور آنفا قد عين جميع الخروقات والنقط التي قرر المشرع المغربي بل وفرض تضمينها بعقد تجاري ورتب عنه الاثر القانوني المقرر بمقتضى المادة 82 من مدونة التجارة وهو حق المشتري في إقامة دعوى الابطال داخل أجل سنة من تاريخ البيع وانه وفي ظل بطلان عقد بيع الاصل التجاري بحكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي به لا يسوغ للمستأنف ولو بأي شكل من الاشكال الاحتجاج به قصد ممارسة حق الافضلية وانه ومن جهة ثانية، فقد زعمت المستأنفة بكونها قد توصلت بإشعار بيع الاصل التجاري من قبل العارض مدعية بمبادرتها بناء على ذلك بعرض مبلغ البيع عليه وان المستأنفة زعمت بأن سند دعواها هو ادعاؤها بوقوع عملية العرض العيني لمبلغ البيع على العارض قبل صدور الحكم القضائي القاضي بإبطال عقد بيع الاصل التجاري محتجة بذلك على مقتضيات الفقرة الاخيرة من المادة 25 من القانون رقم 49.16 و أن المشرع المغربي في الفقرة ما قبل الاخيرة من المادة المذكورة قد أخضع عقد البيع إلى مجموعة من الاجراءات القانونية اللازمة و أحال كيفية تضمينها على المواد من 83 إلى 89 من مدونة التجارة وان المستأنفة لم تدلي لمحكمة الدرجة الاولى أو أمام هاته المحكمة ما يفيد أداء المشتري مبالغ عقد بيع الاصل التجاري أو إيداعه لها حتى يصير بعد ذلك حقا قائما في ممارسة حق الافضلية كما جاء على لسان المادة المذكورة وانه ومن جهة أخيرة، فقد زعمت المستأنفة أن سند ادعاؤها كون أنها طرف في عقد بيع الاصل التجاري موضوع النازلة مدعية بأن بمجرد توصلها بالإشعار المنصوص عليه في المادة 24 من القانون المذكور نزلها منزلة الاطراف المتعاقدة وأنها محقة بأن تكون طرفا في دعوى الابطال التي باشرها المشتري وأن الزعم المشار له أعلاه، لا يرتكز بصريح العبارة على أي أساس قانوني سليم بدليل على أن ق ل ع المغربي اعتبر في قاعدته العامة عدم انصراف آثار العقد إلى غير العاقد وبالتالي فلا يحمله التزاما ولا يكسب له حقا للمطالبة به وذلك تطبيقا للفصل 228 من ق ل ع وان المشرع المغربي كان صريحا من خلال المادة 24 من القانون رقم 49.16 وكذا من خلال مدونة التجارة ولم يعتبر المكري طرفا في عقد بيع الاصل التجاري على اعتبار هذا الاخير هو ملك خالص لصاحبه يتصرف فيه كيفما شاء ولا يمكن بأي حال من الاحول أن يكون مشتركا مع المكري في حالة وجود العلاقة الكرائية لذلك يلتزم الحكم بتأييد الحكم المطعون فيه.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 15/06/2023 أُلقي بالملف مذكرة رد على التعقيب مع اسناد النظر لنائب المستأنف عليه فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 22/06/2023.

محكمة الاستئناف

حيث ارتكزت الطاعنة في استئنافها على الوسائل أعلاه.

وحيث عابت الطاعنة على الحكم المستأنف مجانيته للصواب وخرقه لمقتضيات قانونية تبعا لتأسيسه على الحكم القاضي ببطلان عقد البيع دون الأخذ بعين الاعتبار كونها طرفا فيه بعد إشعارها وممارستها لحق الافضلية وإيداعها مقابله بصندوق المحكمة وذلك بتاريخ

سابق لتاريخ صدور الحكم المستند إليه .

وحيث لئن أجازت المادة 25 من قانون 16-49 للمكري في حالة تفويت الأصل التجاري ممارسة حق الأفضلية وذلك باسترجاع المحل المكترى مقابل عرض أو إيداع المبالغ المدفوعة من طرف المشتري فقد أخضعت هذا العقد لمقتضيات المادة 81 وما بعدها من مدونة التجارة وألزمت طرفيه بمجموعة من الشروط تحت طائلة إبطال هذا العقد طبقا لما نصت عليه المادة 82 من م.ت.

وحيث إن الثابت من وثائق الملف بأن عقد التفويت المؤسس عليه قد صدر بشأنه حكم نهائي قضى بإبطاله وبالتالي فقد أصبح منعما سواء بالنسبة لطرفيه أو بالنسبة للغير وهو ما قضى به الحكم المستأنف عن صواب ومعللا تعليلا كافيا مما يتعين معه تأييده.

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.