

**Fonds de commerce : la
dissimulation d'une procédure
d'éviction antérieure à la cession
justifie l'annulation de la vente
nonobstant la clause de non-
recours (Cass. com. 2016)**

Identification			
Ref 53272	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 352/2
Date de décision 20160721	N° de dossier 2014/2/3/1179	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés Vente de fonds de commerce, Rejet, Procédure d'éviction, Obligation d'information du vendeur, Mauvaise foi, Interprétation du contrat, Garantie d'éviction, Fonds de commerce, Droit au bail, Dissimulation, Clause de non-recours, Clause de non-garantie, Bail commercial, Annulation du contrat	
Base légale		Source	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, après avoir relevé que le vendeur d'un fonds de commerce avait omis d'informer l'acquéreur de l'existence d'une procédure d'éviction engagée à son encontre par le bailleur avant la date de la cession, retient que la clause de l'acte de vente par laquelle l'acquéreur s'engage à supporter les risques et à ne pas exercer de recours contre le vendeur pour d'éventuels litiges avec le bailleur ne s'applique qu'aux litiges nés postérieurement à la conclusion du contrat. Une telle clause ne saurait couvrir une procédure antérieure à la vente et non révélée, qui aboutit à l'éviction de l'acquéreur et le prive ainsi du droit au bail, élément essentiel du fonds de commerce cédé.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه عدد 2014/192 الصادر بتاريخ 14/1/13 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 12/7/3904 ادعاء المطلوب في النقض السيد محمد (أ.) أنه بمقتضى عقد توثيقي مؤرخ في 29/15 يوليوز 2004 أنجزه الموثق الأستاذ رياض (س.) اشترى أصلا تجاريا من الطاعنة السيدة كلثوم (ب.) الكائن ب(ب...) مسجل بالسجل التجاري تحت عدد 63664 بكافة عناصره المادية والمعنوية بمبلغ قدره 200.000 درهم أدى بين يدي الموثق وحاز المبيع وأخذ في استغلاله إلا أنه بتاريخ 07/3/16 فوجئ بتنفيذ مسطرة الإفراغ في مواجهة البائعة المذكورة بمقتضى حكم صادر بتاريخ 02/4/2 في الملف الابتدائي عدد 03/2071 الذي أيد بالقرار عدد 05/3422، وبما أن الموثق لم يحترم مقتضيات الفصول 81 وما يليه وان البائعة باعت بسوء نية وهي تعلم أنها أصبحت محتلة بدون سند يلتمس الحكم بإبطال عقد البيع والحكم باسترجاع ثمن البيع على المدعى عليهما تضامنا وبآدائهما تعويضا قدره 250.000 درهم، وبعد جواب المدعى عليهما وإثارتهما للدفع بسقوط دعوى الإبطال للتقادم استنادا للمادة 311 من ق ل ع أصدرت المحكمة التجارية حكما بإبطال عقد البيع المؤرخ في 19/15 يوليوز 2002 وعلى المدعى عليها بإرجاعها للمدعى ثمن البيع ورفض باقي الطلبات بما فيها الموجهة ضد رياض (س.). استأنفته المحكوم عليها في مواجهة المدعى والموثق وأيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة القرار في وسائلها مجتمعة بنقصان التعليل الموازي لانعدامه وبخرق الفصول 306 و 461 و 462 من ق ل ع. ذلك أنه جاء في تعليقه < والحال أن الأمر يتعلق بأداء واجب النظافة وأن مجرد توصل الطاعنة بالإنداز من المالكة لا ينهي العلاقة الكرائية التي تظل قائمة إلى أن يتم فسخها بمقتضى عقد أو حكم قضائي، وأن الأصل التجاري كان قائما وقت التعاقد وبالتالي لا مجال للقول بانعدام محل الالتزام لتقرير بطلانه، ومن جهة ثانية انه بالاطلاع على بنود العقد المتعلقة بالشروط يتأكد أن المشتري التزم بحيازة الأصل التجاري على الحالة التي يوجد عليها بدون أن يكون له الحق في الرجوع على الطاعنة بالتعويض أو إنقاص الثمن كيفما كان السبب، وأن إرادة المشتري واضحة وصريحة في قبول المبيع على حالته مع التزامه بعدم الرجوع على الطاعنة مما لا مجال معه للبحث عن مقاصد المشتري. كما أن ألفاظ العقد تعبر عن إرادة المشتري في تحمل كل الأخطاء والمخاطر المتعلقة باستمرار العلاقة مع مالك الرقبة وأن تأويل قضاة الاستئناف التجارية بأن الأمر يتعلق بالنزاعات اللاحقة للتعاقد دون تلك السابقة له يعتبر انحرافا عن المعنى الظاهر والصريح للعقد وبذلك يكون القرار خارقا للمقتضيات المشار إليها أعلاه مما يعرضه للنقض.

لكن لما كان الثابت للمحكمة من خلال وثائق الملف أن الطاعنة فوتت الأصل التجاري موضوع النزاع للمطلوب في النقض بمقتضى عقد توثيقي بتاريخ 19/15 يوليوز 2004، وأنها بتاريخ التعاقد كانت مواجهة بدعوى افراغ المحل موضوع الأصل التجاري المبيع من قبل مالك العقار الذي سبق له أن وجه للطاعنة (البائعة) إنذارا بالإفراغ توصلت به بتاريخ 2002/04/22 من أجل أداء الكراء تحت طائلة الافراغ انتهى بصدر حكم ابتدائي بالافراغ بتاريخ 04/11/23 أيد استئنافيا بمقتضى القرار الصادر بتاريخ 06/03/30 تحت عدد 1794 ملف عدد 15/05/3422، وأنه ليس بالملف ولا بالعقد التوثيقي ما يفيد كونها أعلمت المشتري بكونها مواجهة بدعوى الافراغ من قبل المالك، أو انه كان عالما بهذا المقتضى عند التعاقد اعتبرت عن صواب أن التزام المطلوب في النقض من خلال بنود عقد البيع بتحمل جميع المخاطر وعدم الرجوع على الطاعنة بخصوص النزاعات المحتملة مع المكري تنصرف إلى النزاعات التي تقع بعد إبرام عقد البيع وليس تلك الناشئة قبله كما هو حال الإنذار الذي توصلت به الطاعنة وترتب عنه الحكم بالافراغ من المحل المستغل فيه الأصل التجاري قبل إبرام عقد البيع وهي بنهجها ذلك تكون قد اعتمدت على ما تضمنته عبارات العقد التي لا يوجد ضمنها ما يفيد أن الطاعنة قد أعلمت المشتري بالنزاع المذكور وموافقة هذا الأخير على الشراء على الحالة ولم تلتجئ إلى أي تأويل وعللت قرارها بما يطابق الواقع والقانون ولم تخرق في ذلك المقتضيات المحتج بها وكان ما استدلت به الطاعنة على غير اساس ./.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالبة الصائر .