

Fonds de commerce : la validité de sa cession par un non-proprétaire des murs est subordonnée à l'existence d'un droit au bail (Cass. com. 2020)

| Identification | | | |
|---|---|---|-------------------------------|
| Ref 45367 | Juridiction Cour de cassation | Pays/Ville Maroc / Rabat | N° de décision 9/2 |
| Date de décision 20200102 | N° de dossier 2017.2.3.2315 | Type de décision Arrêt | Chambre Commerciale |
| Abstract | | | |
| Thème Fonds de commerce, Commercial | | Mots clés قرارات محكمة النقض, Titre d'occupation, Qualité du cédant, Propriétaire des murs, Preuve, Pouvoirs du juge, Occupation sans droit ni titre, Motivation des décisions, Fonds de commerce, Expulsion, Droit au bail, Défaut de motivation, Cession de fonds de commerce, Cassation, Bail commercial | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Encourt la cassation pour défaut de motivation, l'arrêt qui rejette une action en expulsion pour occupation sans droit ni titre, au motif que l'occupant a acquis le fonds de commerce exploité dans les lieux, sans vérifier, comme l'y invitaient les propriétaires, si le cédant du fonds, qui n'était pas propriétaire des murs, disposait d'un contrat de bail lui conférant le droit d'exploiter son activité et, par conséquent, de céder valablement ledit fonds.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/9، المؤرخ في 2020/01/02، ملف تجاري عدد 2017.2.3.2315

بناء على مقال النقض المقدم بتاريخ 2017.10.31 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبهم الأستاذ مشرق (ف.) الرامي إلى نقض القرار رقم : 721 الصادر بتاريخ 2016.02.04 في الملف رقم 2014.8232.2525 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 : 2019.12.12.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2020.01.02.

وبناء على المناذاة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد حسن سرار والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة وطبقا للقانون .

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أن الطالبين تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه انهم يملكون العقار الكائن (...) وأن المحل رقم 69 منه تشغله شركة (ت. ك.) وأنهم أنجزوا محضر معاينة واستجواب أثبت احتلالها للمحل المذكور لكونها لم تدل للمفوض القضائي بالسند الذي يبرر تواجدها به وان الشخص الذي تؤدي له واجبات الكراء حسب ادعائها لا تربطه أية علاقة بمالكي العقار مما تكون معه محتلة للمحل بدون سند والتمسوا الحكم بإفراغها منه هي ومن يقوم مقامها. وبعد جواب المدعى عليها الذي جاء فيه انها اشترت الأصل التجاري بمقتضى عقد كتابي سنة 2008 من مالكة مصطفى (م.) بثمن قدره 45.000,00 درهم وتقديمها لمقال إدخاله في الدعوى وانتهاء الإجراءات صدر حكم قضى بإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل موضوع النزاع استأنفته المطلوبة وبعد إجراء بحث وتام الإجراءات قضت محكمة الاستئناف التجارية بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وهو القرار المطلوب نقضه.

حيث ينعى الطاعنون على القرار في وسيلتهم الفريدة انعدام التعليل بدعوى أنهم قبل أن يتقدموا بدعواهم قاموا بإنجاز معاينة واستجواب بواسطة مفوض قضائي تبين من خلالها أن المطلوبة في النقض تشغل المحل الكائن بالرقم 69 مكرر (...) في حين أن شركة (ن. و. ت. س.) والتي يدعي المدخل في الدعوى انه مسيرها تتواجد بالرقم 69 (...) وأن محضر المعاينة والاستجواب لم يكن محل طعن من أي طرف في الدعوى كما أدلوا بشهادة ملكيتهم للعقار بينما أدلت المطلوبة بعقد بيع أصل تجاري مبرم بينها وبين المدخل في الدعوى إلا انه بالرجوع لجلسة البحث التي انعقدت بتاريخ 2015.11.19 امام محكمة الاستئناف التجارية يتبين أن المدخل في الدعوى يدعي انه يملك العقار برتمته الاسفل والأول والثاني ولم يثبت هذا الادعاء في حين انهم أدلوا بشهادة الملكية تثبت تملكهم للعقار كما أدلوا بمحضر معاينة واستجواب ثبت من خلاله بكون جميع الشقوق والمحلات تستغل من طرف أشخاص آخرين لا من طرف المدخل في الدعوى الذي صرح خلال جلسة البحث انه يملك الاصول التجارية لكنه لم يدل للمحكمة بما يثبت تملكه للأصل التجاري الذي يدعي انه فوته للمطلوبة كما لم يدل بما يثبت انه كان يملك شركة (ت. ك.) وصرح وأقر بما جاء في محضر المعاينة والاستجواب بأن شركة (ن. و. ت. س.) لا تملك سوى مكتب (...) وإذا كان الاصل التجاري لشركة (ن. و. ت. س.) لازال قائما ولم يتم بيعه فالمدخل في الدعوى عن أي أصل تجاري يتحدث، وأنه أبرم بذلك عقد بيع أصل تجاري لمحل لا يملكه كما أبرم عقد كراء بخصوصه وان القرار الاستئنافي جاء في تعليقه بكون عقد بيع الاصل التجاري المستظهر به من طرف المطلوبة لم يكن محل طعن جدي من طرف الطالبين إلا انه لا يخصهم وليسوا طرفا فيه وأبرم من طرف شخص ليست له الصفة في إبرامه لأنه لم يثبت تملكه للأصل التجاري لشركة (ت. ك.). كما استبعد جميع الوثائق التي أدلوا بها واعتمد تصريحات المطلوبة والمدخل في الدعوى الذي لم يثبت مدخل تملكه للأصل التجاري المبيع مما يتعين معه نقضه.

حيث ان المحكمة التي تمسك امامها الطاعنون بملكيتهم للمدعى فيه بمقتضى شهادة الملكية المدلى بها في الملف وباحتلاله من طرف المطلوبة في النقض بدون سند قانوني قضت برد ادعائهم بعلته مضمنا " أن المدخل في الدعوى فوت الأصل التجاري للمطلوبة

بمقتضى عقد البيع المستظهر به وأن الأصل التجاري يكون قابلا للتفويت بمعزل عن ملكية العقار الموجود فيه، والحال أن الطاعنين نازعوا في ملكية المدخل في الدعوى للأصل التجاري الذي فوته للمطلوبة في النقض الأمر الذي كان يقتضي من المحكمة التحقق من اصل مدخله باعتبار أنه في الحالة التي لا يكون فيها صاحب الأصل التجاري مالكا للعقار يجب ان يكون هناك عقد كراء يعطيه الحق في ممارسة نشاطه على العقار يكسبه صفة مكتر وأن تبني حكمها على ما عرض عليها من حجج وتناقشها وتبدي رأيها فيما أثاره الطاعنون أمامها بصفة نظامية بخصوص الدفع بعدم توفر المدخل في الدعوى على أي مدخل قانوني لإبرام العقد المحتج به وأنها لما لم تفعل واقتصرت على مراجع بجلسة البحث وما جاء في تصريحات المدخل في الدعوى من كونه هو الذي قام بتفويت الأصل التجاري للمطلوبة تكون قد بنت قرارها على تعليل ناقص وكان ما نعاه الطاعنون واردا على القرار وموجبا لنقضه.

وحيث أن حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيها من جديد طبقا للقانون وهي مشكلة من هيئة أخرى وبتحميل المطلوبة في النقض الصائر.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/9 du 02/01/2020, Dossier commercial n° 2017.2.3.2315

Vu le pourvoi en cassation formé le 31/10/2017 par les demandeurs susmentionnés, par l'intermédiaire de leur avocat Maître MACHREK (F.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 721 rendu le 04/02/2016 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2014.8232.2525.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28/09/1974.

Vu l'ordonnance de mise en état et de communication du 12/12/2019.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 02/01/2020.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après la lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Hassan Serrar, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, Monsieur Mohammed Sadek.

Après en avoir délibéré conformément à la loi.

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué, rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca, que les demandeurs au pourvoi ont saisi le Tribunal de commerce de Casablanca par une

requête dans laquelle ils ont exposé être propriétaires de l'immeuble sis à (...), et que le local n° 69 de cet immeuble est occupé par la société (T. K.). Ils ont fait dresser un procès-verbal de constat et d'interrogatoire établissant l'occupation dudit local par cette dernière, au motif qu'elle n'avait pas présenté au commissaire de justice le titre justifiant sa présence, et que la personne à qui elle versait les loyers, selon ses dires, n'avait aucun lien avec les propriétaires de l'immeuble, la considérant de ce fait comme occupante sans droit ni titre. Ils ont sollicité que soit ordonnée son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef. En réponse, la défenderesse a soutenu avoir acquis le fonds de commerce par acte écrit en 2008 de son propriétaire Mostafa (M.), pour un prix de 45.000,00 dirhams, et a présenté une requête tendant à sa mise en cause. À l'issue de la procédure, un jugement a été rendu ordonnant son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef du local litigieux. La défenderesse au pourvoi a interjeté appel de ce jugement. Après la réalisation d'une enquête et la clôture de la procédure, la Cour d'appel de commerce a infirmé le jugement entrepris et, statuant à nouveau, a rejeté la demande. C'est cet arrêt qui fait l'objet du présent pourvoi.

Attendu que les demandeurs au pourvoi, dans leur moyen unique, reprochent à l'arrêt un défaut de motivation, au motif qu'avant d'introduire leur action, ils avaient fait procéder à un constat et à un interrogatoire par un commissaire de justice, duquel il est ressorti que la défenderesse au pourvoi occupait le local sis au n° 69 bis (...), tandis que la société (N. W. T. S.), dont l'intervenant forcé prétend être le gérant, se trouvait au n° 69 (...). Le procès-verbal de constat et d'interrogatoire n'a fait l'objet d'aucune contestation par les parties. Ils ont également produit leur certificat de propriété de l'immeuble, alors que la défenderesse a produit un acte de vente de fonds de commerce conclu entre elle et l'intervenant forcé. Cependant, il ressort de l'audience d'enquête tenue le 19/11/2015 devant la Cour d'appel de commerce que l'intervenant forcé prétend être propriétaire de l'intégralité de l'immeuble, rez-de-chaussée, premier et deuxième étages, sans toutefois prouver cette allégation, alors que les demandeurs ont produit le certificat de propriété prouvant leur droit. Ils ont également produit un procès-verbal de constat et d'interrogatoire établissant que tous les appartements et locaux étaient exploités par des tiers et non par l'intervenant forcé. Ce dernier a déclaré lors de l'audience d'enquête être propriétaire des fonds de commerce, mais n'a pas fourni à la cour la preuve de sa propriété du fonds de commerce qu'il prétend avoir cédé à la défenderesse, ni la preuve qu'il était propriétaire de la société (T. K.). Il a admis et confirmé ce qui était consigné dans le procès-verbal de constat et d'interrogatoire, à savoir que la société (N. W. T. S.) ne possédait qu'un bureau (...). Si le fonds de commerce de la société (N. W. T. S.) existe toujours et n'a pas été vendu, de quel fonds de commerce l'intervenant forcé parle-t-il ? Il a ainsi conclu un acte de vente de fonds de commerce pour un local dont il n'est pas propriétaire et a conclu un bail à ce sujet. L'arrêt d'appel a énoncé dans ses motifs que l'acte de vente du fonds de commerce produit par la défenderesse n'avait pas fait l'objet d'une contestation sérieuse de la part des demandeurs, alors que cet acte ne les concerne pas et qu'ils n'y sont pas parties, ayant été conclu par une personne qui n'avait pas la qualité pour le faire, car elle n'a pas prouvé être propriétaire du fonds de commerce de la société (T. K.). La cour a également écarté toutes les pièces qu'ils ont produites et s'est fondée sur les déclarations de la défenderesse et de l'intervenant forcé, lequel n'a pas prouvé le fondement de son droit de propriété sur le fonds de commerce vendu, ce qui justifie la cassation de l'arrêt.

Attendu que la cour d'appel, devant laquelle les demandeurs au pourvoi ont fait valoir leur droit de propriété sur le bien litigieux en vertu du certificat de propriété versé au dossier et l'occupation de celui-ci par la défenderesse au pourvoi sans droit ni titre, a rejeté leur prétention au motif que « l'intervenant forcé a cédé le fonds de commerce à la défenderesse en vertu de l'acte de vente produit, et que le fonds de commerce peut être cédé indépendamment de la propriété de l'immeuble dans lequel il est exploité ». Or, les demandeurs au pourvoi ont contesté que l'intervenant forcé soit propriétaire du fonds de commerce qu'il a cédé à la défenderesse. Ceci exigeait de la cour qu'elle vérifie l'origine du droit de ce dernier, considérant que, dans le cas où le propriétaire du fonds de commerce n'est pas propriétaire de

l'immeuble, il doit exister un contrat de bail lui conférant le droit d'exercer son activité dans l'immeuble et lui attribuant la qualité de locataire. La cour devait fonder sa décision sur les preuves qui lui ont été soumises, les discuter et se prononcer sur les arguments régulièrement soulevés par les demandeurs au pourvoi concernant l'exception tirée de l'absence de tout titre juridique de l'intervenant forcé pour conclure l'acte invoqué. Dès lors qu'elle ne l'a pas fait et s'est limitée à ce qui a été débattu lors de l'audience d'enquête et aux déclarations de l'intervenant forcé selon lesquelles il a cédé le fonds de commerce à la défenderesse, elle a fondé son arrêt sur une motivation insuffisante. Le grief soulevé par les demandeurs au pourvoi est donc fondé et entraîne la cassation de l'arrêt.

Attendu que la bonne administration de la justice et l'intérêt des parties commandent le renvoi de l'affaire devant la même cour.

Par ces motifs

La Cour de cassation casse et annule l'arrêt attaqué et renvoie la cause et les parties devant la même cour d'appel qui l'a rendu, autrement composée, pour qu'il soit statué à nouveau conformément à la loi, et condamne la défenderesse au pourvoi aux dépens.

Ordonne la transcription du présent arrêt sur les registres de la juridiction qui l'a rendu, en marge ou à la suite de la décision attaquée.