

**Fonds de commerce -  
L'acquisition des murs n'emporte  
pas la propriété du fonds de  
commerce qui y est exploité  
(Cass. com. 2011)**

Identification			
<b>Ref</b> 52162	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 260
<b>Date de décision</b> 20110210	<b>N° de dossier</b> 2010/2/3/1384	<b>Type de décision</b> Arru00eat	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Gérance libre, Commercial		<b>Mots clés</b> Résiliation, Rejet, Propriété des murs, Propriété commerciale, Preuve de la propriété, Gérance libre, Fonds de commerce, Expulsion, Distinction entre la propriété du fonds et celle des murs, Contrat verbal	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

Ayant constaté que les propriétaires d'un fonds de commerce justifiaient de leur droit par un contrat de bail initial, des quittances de loyer et des attestations fiscales, c'est à bon droit qu'une cour d'appel retient que l'acquisition ultérieure des murs par l'occupant ne lui transfère pas la propriété dudit fonds. Elle en déduit exactement que la présence de ce dernier dans les lieux, en l'absence de tout acte de cession du fonds de commerce, ne peut s'expliquer que par l'existence d'un contrat de gérance libre, dont elle peut prononcer la résiliation pour défaut de paiement des redevances.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه، أن المطلوبين ورثة محمد بن سليمان (ع). ان تقدموا بتاريخ 2007/06/28 بمقال إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه ان مورثهم كان يملك الأصل التجاري الكائن بعنوان الطالب سلمه لهذا الأخير

عن طريق التسيير الحر مقابل أداء مقابل استغلاله وهو ما رفضه منذ 1990/01/01، وسبق لهم تقديم دعوى في الملف عدد 94/122 صدر فيه حكم تمهيدي بإجراء خبرة تنازلوا عنها و صدر بشأنها حكم بالإشهاد على التنازل، ملتصين بفسخ عقد التسيير الشفوي وإفراغ المدعى عليه من محل النزاع، وبعد جواب المدعى عليه (الطالب) بكونه مالكا لمحل النزاع يتوفر على ترخيص لممارسة التجارة فيه وكون التنازل يتعلق بأطراف آخرين ولا يتضمن رقم المحل موضوع النزاع، انتهت القضية بصور حكم قضى بفسخ عقد التسيير المتعلق بالمحل وإفراغ الطالب منه، استأنفه هذا الأخير، وبعد الإدلاء بمقال إصلاحي بعد وفاة السيدة عائشة (ب.)، أيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

في شان الوسيلة الأولى والثانية مجتمعتين المتخذتين من خرق قواعد جوهرية اضر بالطالب وعدم الارتكاز على أساس وانعدام التعليل

لان القرار المطعون فيه اخل بمجموعة من المقتضيات المشار إليها بمذكرته ولم يأخذ بدفوعه ووثائقه واستجاب لطلبات ودفع المطلوبين وسكت عن الكيفية التي تم بها استدعاء الطرفين للإدلاء بما لديهم من أجوبة ودفع أو وثائق، ولم يذكر القرار صفة الأطراف وحرفهم بالتمام والكمال للتأكيد من هويتهم و عدم توفره على الوسائل المثارة والأجوبة عليها إذ أن المطلوبين لم يثبتوا صفتهم في الدعوى ووثيقة التنازل المدلى بها من طرفهم لا تتعلق بموضوع هذه الدعوى والقرار لم يعر أي اهتمام للوثائق المدلى بها من الطلب خصوصا شهادة الملكية والرخص الإدارية وأداء الضرائب المتعلقة بالمحل ولم تتم الإشارة بالقرار إلى المقتضيات القانونية المطبقة على النازلة ولم يتم احترام مقتضيات الفصل 342 من ق م م بشأن المحل.

لكن حيث انه خلافا لما أورده الطالب فان القرار المطعون فيه أشار إلى صفة الطرفين، وان عدم تضمينه حرفهم راجع إلى عدم تضمينها بمقاله الاستئنافي فضلا عن عدم تضرره من الإخلال المذكور وتضمن عرضا للوسائل المثارة ورد دفوعه بشأن صفة المطلوبين بتعليله < > ، وبذلك يكون القرار المطعون فيه قد رد دفوع الطاعن بشأن صفة المطلوبين كمالين للأصل التجاري لمحل النزاع و الذي تم بصفة شفوية وان عدم إشارة القرار للمقتضيات القانونية المطبقة على النازلة لا يعيبه ما دام انه صدر طبقا لها، وان المستشار المقرر أعفى من تلاوة تقريره، كما تبين من طليعة القرار فضلا عن ان تلاوة التقرير لم تعد من مشتملات الفصل 342 من ق م م و الذي جاء مرتكزا على أساس قانوني سليم و معللا تعليلا قانونيا و غير خارق للمقتضى المحتج به وكان ما نعاه الطاعن غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى برفض الطلب و تحميل الطالب الصائر.