

**Fonds de commerce : Le droit
d'exploitation d'un local est un
actif successoral dont les
bénéfices doivent être partagés
entre les héritiers (C.A. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 59651	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6199
Date de décision 20241216	N° de dossier 2023/8228/654	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés Vente de clé, Succession, Rejet de la demande d'expulsion, Preuve, Partage des bénéfices, Indivision, Fonds de commerce, Expertise comptable, Droit d'exploitation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en partage de fruits et en expulsion d'un occupant sans titre, la cour d'appel de commerce examine l'opposabilité aux héritiers d'une cession du droit d'exploitation d'un local commercial consentie par un tiers. Le tribunal de commerce avait débouté les héritiers du titulaire d'un contrat de cession de "clé" conclu avec la collectivité locale propriétaire.

La cour retient que le droit d'exploitation appartenait exclusivement au défunt et que l'occupation de fait du local par la mère de ce dernier, même accompagnée du paiement de la taxe professionnelle, ne saurait valoir transfert de droit. Par conséquent, toute cession consentie par cette dernière à l'occupant actuel est inopposable à la succession.

La cour écarte également le moyen tiré de la forgerie du titre initial, l'occupant n'ayant pas qualité pour contester un acte dont l'authenticité est confirmée par la collectivité locale cocontractante. Dès lors, l'occupant est condamné à verser aux héritiers leur quote-part des bénéfices d'exploitation, mais la demande d'expulsion est déclarée irrecevable au motif que le droit d'exploitation constitue un actif indivis de la succession non encore attribué personnellement aux appelants.

La cour infirme le jugement, statue à nouveau en condamnant l'occupant au paiement des fruits et déclare la demande d'expulsion irrecevable.

Texte intégral

حيث تمسكت المستأنفات بعدم مصادفة الحكم الصواب لخرقه لقواعد الإثبات وبأن المحل موضوع النزاع هو في ملكية زوجها الهالك ولم يسبق له أن تنازل عنه لفائدة والدته أو باع أو فوت لها حق استغلاله وأن تعليل الحكم تضمن حرفا لمقتضيات الفصل 81 من مدونة التجارة و الذي حدد طرق بيع الأصل التجاري بمقتضى عقد رسمي أو عرفي وأن الحكم لم يبرر صفة وسند تواجد المستأنف عليه بالمحل وبأن أداء هذا الأخير لواجب الضريبة المهنية على المحل ليس دليلا لإثبات على مشروعية استغلاله له .

وحيث أجاب المستأنف عليه في مذكراته الجوابية بأن الطاعنات تبقى هن الملزمات بالإثبات وبأن صورة العقد المستند عليه لإثبات الملكية لمورثهن مجرد صورة شمسية وأنه موضوع طعن بالزور الفرعي وبأن المعاينة المنجزة بناء على أمر قضائي استصدره قد أكد خلالها المفوض المكلف أن المكلف بالمصلحة الاقتصادية لدى الجماعة الحضرية لـ ع.ش. بالدار البيضاء قد صرح بعد الاطلاع على ملف السيد مصطفى (م.) أنه لا يوجد عقد بيع مفتاح الدكان بالسوق البلدي بعين الشق كما تمسك المستأنف عليه في استئنائه الفرعي بمسطرة الزور الفرعي وبزورية عقد بيع مفتاح سواء المدلى به من طرف الطاعنات أو المدلى به لاحقا من طرف الجماعة.

وحيث إن محكمة الاستئناف وفي إطار إجراءات التحقيق في الدعوى قد أصدرت قرارا تمهيدا بإجراء بحث بين الطرفين من أجل الاستماع خلال للطرفين بحضور نوابهما وكذا دفاع الجماعة الحضرية.

وحيث يتبين للمحكمة من خلال الاطلاع على وثائق الملف ومذكرات الأطراف ومن خلال ما راج بجلسة البحث أن مورث المستأنفات كان قد يتولى عقد استغلال المحل موضوع النزاع الكائن بالرقم 54 بمقتضى عقد بيع مفتاح الدكان الكائن بالسوق البلدي وأنه قد التزم بموجب هذا العقد بأداء كراء شهري قدره 250 درهم وذلك منذ يناير 1991 .

وحيث وإن كان ثابتا من خلال تصريحات الطرف المستأنف عليه وكذا من خلال ما راج بجلسة البحث أن والدة المورث كانت تستغل المحل قبل وفاة ابنها وتقوم بأداء الضريبة المهنية المتعلقة به إلا أن ذلك لا يخولها قانونا الحق في ملكية المحل أو الحق في استغلاله و التصرف فيه بعد وفاة ابنها وذلك في غياب ما يثبت انتقال الحق اليها بالطرق القانونية المنصوص عليها في مجال الحقوق وأيضا في غياب ما يثبت أن مورث الطاعنات قد خول لها حق الاستغلال سواء عن طريق البيع أو التسيير وبالتالي فان التصرفات التي قامت بها والدة الهالك ينقل الحق في استغلال المحل للمستأنف عليه تبقى غير مؤسسة وليس من شأنها أن تلزم ورثة المرحوم صاحب الحق في الاستغلال وفقا لما سبق بيانه أعلاه.

وحيث إنه وفضلا على ذلك فالثابت من خلال الوثائق أيضا أن الوصولات المتعلقة بالمحل كانت تسلم باسم مورث المستأنفات وذلك لغاية سنة 2018 وفقا للوصولات المرفقة و الغير منازع فيها من طرف المستأنف عليه وأيضا وفقا لما جاء بتصريحات المستأنف عليها بجلسة البحث وهو ما أكده دفاع الجماعة خلال جلسة البحث .

وحيث إنه وبخصوص الطعن بالزور في صورة عقد لبيع المفتاح سواء المدلى به من طرف الطاعنات أو الجماعة الحضرية فالثابت من خلال ما راج بجلسة البحث أيضا أن دفاع الجماعة قد أكد أن التواصل الكرائية ي تسلم إلا للشخص المستفيد وهي نفس التصريحات التي أكدها دفاع الجماعة أيضا بمذكرته التعقيبية بجلسة 18/9/2023 و التي أكد خلالها أن المحل موضوع النزاع يوجد بالسوق الجماعي

لعين الشق الذي وانه في ملكية جماعة د.ب. حلت قانونا محل جماعة ع.ش. بمقتضى الميثاق الجماعي رقم 17.08 وأن المستفيد الفعلي من المحل والذي تعاقده مباشرة مع جماعة ع.ش. سابقا و أن الذي يملك الصفة هو المرحوم محمد (م.) الذي اشترى من الجماعة الحضرية لـ ع.ش. مفتاح الدكان البلدي رقم 54 سوق عين الشق و تعاقده معها من أجل أداء كراء حسب ما هو ثابت من عقد بيع مفتاح الدكان المؤرخ في 1 يناير 1991 وأن هذا العقد عقد حقيقي غير مزور ويوجد حاليا بأرشفيف مقاطعة عين الشق التي تشكل مقاطعة من مقاطعات جماعة د.ب..

وحيث يترتب على ما سبق أن الطعن بالزور الفرعي في صورة العقدين المدلى بهما سواء من طرف المستأنفات أو الجماعة غير مؤسس قانونا لانعدام الصفة للمستأنف عليه في اثارته خاصة وأن الجهة صاحبة المصلحة و التي هي طرف من عقد موضوع الاستغلال هي الجماعة التي يدخل ضمن أملاكها وباعتبارها هي من فوتت لمورث المستأنفين حق استغلاله كما جاء في البند الخامس من العقد المبرم بين الطرفين أن حق الاستغلال ترتب عنه حق للطرف المستعمل يمكن لصاحبه التنازل عنه أو التصرف فيه في حدود القانون الجاري بها العمل مع اخبار الجماعة لكل تصرف من شأنه إجراءه على المحل وبالتالي فإنه وفي غياب ما يثبت سلوك المستأنفات للمساطر الواجبة اتجاه الجماعة من أجل تسجيل المحل باسمهن محل مورثهن وهو ما يجعل حق الاستغلال حقا مشتركا بين ورثة الهالك حسب نصيبتهم الشرعي وان محكمة الاستئناف في هذا الإطار قد أصدرت قرارا تمهيدا بإجراء خبرة حسابية بين الطرفين بواسطة الخبير مصطفى أكرام والذي انتهى في تقريره الى تحديد نصيب الطاعنات من واجبات الاستغلال من مبلغ 1365.00 درهم لفائدة ثورية (و.) ومبلغ 4171.56 درهم لكل من نادبة (م.) وهاجر (م.).

وحيث إن الخبرة كانت محل منازعة جديدة من كلا الطرفين لذا ارتأت المحكمة الأمر بإجراء خبرة جديدة بواسطة الخبير بدر الدين الدتبي الذي أنجز خبرة حسابية حضورية بين الطرفين انتهى خلالها الى تحديد الأرباح المحققة خلال الفترة من 1/1/2015 الى غاية 14/0/2024 مبلغ 339528.21 درهم .

وحيث إن تقرير الخبرة جاء مستوفيا لشروطه الشكلية والموضوعية مما ارتأت المحكمة المصدقة عليها تقرير الخبير فيما حدده بخصوص الأرباح المحققة خاصة وأنه أخذ بعين الاعتبار متوسط الدخل اليومي ونسبة الربح استنادا للمعاميل الوارد بالمديونية العامة للضرائب مما ارتأت معه الأخذ بما جاء بها في هذا الإطار والحكم لفائدة المستأنفات بنصيبهن من الأرباح وفقا لنصيبتهم الشرعي الثابت بموجب رسم الارائة الخاص بمورثهم و المحددة في 39 من أصل 312 فريضة للزوجة و 104 من أصل 312 فريضة لكل واحدة من البنيتين أي بالنسبة للسيدة ثورية (و.) ($312 \div 339528 \times 39 = 42441$) درهم .

وبالنسبة لكل من هاجر ونادبة (م.) ($312 \div 339528.21 \times 104 = 133176$) درهم لكل واحدة منهما .

وحيث إنه وبخصوص أجرة التسيير فتبقى غير مستحقة لفائدة المستأنف عليه في غياب ما يثبت أي اتفاق بين الطرفين على تكليف المستأنف عليه بتسيير المحل نيابة عن الورثة مما تبقى معه المحكمة غير ملزمة بخصم أجرة التسيير من الأرباح المحققة .

وحيث إنه وبخصوص الطلب الرامي الى الإفراغ المستأنف عليه من المحل فيبقى مردود قانونا في غياب ما يثبت انتقال الحق في استغلال المحل للمستأنفات بصفة شخصية بعد وفاة مورثهم أو تسوية وضعيتهم الإدارية اتجاه الجهة المالكة للمحل أي الجماعة وباعتبار أن الحق في الاستغلال يبقى حقا مشتركا لجميع الورثة في غياب ما يثبت العكس الأمر الذي يتعين معه التصريح بعدم قبول الطلب في هذا الشق من الطلب .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

حكمت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: سبق البت فيه بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي .

في الموضوع : باعتبار الاستئناف وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب والحكم من جديد بأداء المستأنف عليه لفائدة المستأنفات :

– مبلغ 42441.00 درهم لفائدة المستأنفة ثورية (و).

– مبلغ 113176.00 درهم لفائدة نادية (م).

– مبلغ 133176.00 درهم لفائدة هاجر (م).

وبعدم قبول الطلب في الشق المتعلق بالإفراغ وتحميل المستأنف عليه الصائر بالنسبة ويرد الاستئناف الفرعي وتحميل رافعه الصائر.