

**Fonds de commerce - Vente -
L'acquéreur d'un immeuble ne
peut contester la validité des
actes de disposition, tels qu'un
bail commercial ou une vente de
fonds de commerce, conclus
antérieurement à son acquisition
(Cass. com. 2011)**

Identification			
Ref 52142	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 13
Date de décision 20110106	N° de dossier 2009/2/3/151	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés Vente, Rejet, Opposabilité des actes, Indivision, Fonds de commerce, Effet relatif des contrats, Bail commercial, Antériorité de l'acte, Acte de disposition, Acquéreur d'immeuble	
Base légale		Source	

Résumé en français

Ayant relevé que la vente d'un fonds de commerce et le bail commercial y afférent étaient antérieurs à l'acquisition par le demandeur de sa quote-part indivise dans l'immeuble, une cour d'appel en déduit à bon droit que celui-ci, étant réputé avoir acquis le bien dans l'état où il se trouvait au moment de la vente, ne peut remettre en cause des actes auxquels il est tiers. Par conséquent, et en application du principe de l'effet relatif des conventions, les moyens tirés de la nullité de la vente du fonds de commerce ou du défaut de publicité d'actes antérieurs à sa propre acquisition sont inopérants.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أدعاء السيد عبد النبي (ع). - طالب النقض - انه اشترى من المطلوب حضورها السيدة خديجة (ب). ثلثي العقار المبين بالمقال وأصبح يملك العقار إلى جانب السيدة هنية (ب). - المطلوبة في النقض -

وأن هذه الأخيرة قامت بتغيير المحل السفلي من محل معد للسكنى إلى محل تجاري دون أي ترخيص من السلطات المحلية التي أنجزت محضرا بشأن هذه المخالفة ثم قامت بإبرام عقد كراء وعقد بيع أصل تجاري للمحل المذكور مع السيد ابراهيم (ب.) المطلوب الثاني في النقض دون موافقته على الرغم من أن المحل لا تتوفر فيه صفات الأصل التجاري المنصوص عليها في المادة 80 م ت . كما أن عقد البيع جاء مخالفا للمادة 81 من نفس المدونة والحق ضررا به وحرّم من استغلال نصيبه في العقار ملتصقا بالحكم بالتشطيب على السجل التجاري عدد 75/92 وجميع التقييدات المضمنة به وإبطال عقد الكراء المبرم بين المدعى عليهما بتاريخ 2003/7/15 وإبطال عقد البيع المنصب على المحل السفلي والتشطيب على العقدين من السجل التجاري وحفظ حقه في المطالبة بالتعويض ، وبعد جواب الأطراف وانتهاء الإجراءات قضت المحكمة التجارية بالرباط برفض الطلب بحكم استأنفه السيد عبد النبي (ع.) طالب النقض وقضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف وذلك بقرارها المطلوب نقضه بعلّة أساسية مفادها < .

حيث يعيب الطاعن القرار في وسيلتيه الأولى والثانية مجتمعتين خرق مقتضيات الفصول 66 – 67 من ظ 1913/8/12 المتعلق بالتحفيظ العقاري والفصل 2 من ظ 1915/6/2 المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفوظة والفصل 489 ق ل ع وفساد التعليل. ذلك أنه علل قضاءه وقت كانت لها الصفة للقيام بذلك وهو تعليل فيه خرق للمقتضيات القانونية أعلاه ذلك أن عقد المعاوضة لم تقم المطلوبة في النقض هنية (ب.) بتسجيله بالرسم العقاري وأن مثل هذه العقود لا أثر لها إلا من تاريخ تسجيلها كما أن المطلوبة في النقض لم يسبق لها أن كانت هي المالكة الوحيدة للعقار بحيث كانت تملك الثلث مع أخيها لطفي عبد الوهاب (ب.) ثم مع خديجة (ب.) وأخيرا مع الطاعن عبد النبي (ع.) ، وأن موضوع الملكية حسمت فيه محكمة الاستئناف بموجب القرار الصادر بتاريخ 2006/6/22 في الملف عدد 2006/13/147 كما خرق القرار المطعون فيه مقتضيات الفصل 489 ق ل ع الذي ينص على أن البيع يجب أن يجرى كتابة في محرر ثابت التاريخ ولا يكون له أثر في مواجهة الغير إلا إذا سجل في الشكل المحدد بمقتضى القانون كما خرق القرار مقتضيات المواد 80 و 81 و 82 و 83 و 97 من مدونة التجارة بحيث أنه دفع ببطلان عقد بيع الأصل التجاري لانعدام محله لكون المحل التجاري لم يسبق له أن مورس به أي نشاط تجاري ولم يفتح أمام العموم ومن ثم فلا تتوفر فيه شروط الأصل التجاري ولا الشروط اللازمة لبيعه حسب الثابت من محاضر المعاينة والاستجواب المدلى بها في الملف . كما سبق له أن أدلى بشهادة من نموذج ج عدد 75192 المطلوب التشطيب عليه التي تفيد أن الأصل التجاري كان عن طريق الإنشاء وليس البيع . كما أن إنشاء هذا الأصل كان بتاريخ 2003/10/20 من طرف السيد ابراهيم (ب.) أي بعد إبرام عقد بيع الأصل التجاري بحوالي 3 أشهر ، ودفع بأن عقدي الكراء وبيع الأصل التجاري هما تصرفات وهمية وبوجود تواطؤ بين السيدة هنية (ب.) و ابراهيم (ب.) وأدلى بمجموعة من الوثائق التي تفيد ذلك كتصريحات السيدة هنية (ب.) أمام الضابطة القضائية تثبت أنها كانت تعلم علم اليقين كونها تملك الثلث فقط في العقار ، والقرار المطعون فيه لم يناقش الدفع والحجج المدلى بها ولم يأخذ بها فيكون قد خرق القانون وعلل قضاءه تعليلا فاسدا .

لكن حيث أن محكمة الاستئناف عللت قرارها بما مضمنه >

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر .