

La cession d'un fonds de commerce est inopposable au bailleur en l'absence de notification régulière de l'acte (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64785	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5111
Date de décision 20221116	N° de dossier 2022/8232/1453	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés Tierce opposition, Obligation d'information, Notification au bailleur, Loi n° 49-16, Inopposabilité de la cession, Fonds de commerce, Défaut de notification, Cession de fonds de commerce, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur l'opposabilité au bailleur de la cession d'un fonds de commerce, dans le cadre d'une tierce opposition à un jugement de résiliation de bail et d'expulsion. Le tribunal de commerce avait rejeté la tierce opposition formée par le cessionnaire au motif qu'il ne justifiait pas de sa qualité. L'appelant soutenait avoir valablement acquis le fonds de commerce et notifié la cession au bailleur, rendant le jugement d'expulsion prononcé contre le cédant inopposable à son égard. La cour d'appel de commerce retient que le cessionnaire ne rapporte pas la preuve d'une notification de la cession au bailleur effectuée dans les formes légales. Elle rappelle, au visa de l'article 25 de la loi 49.16, que la cession du fonds de commerce n'est opposable au bailleur qu'à compter de la date de sa notification régulière. En l'absence d'une telle notification, la cession est sans effet à l'égard du bailleur, qui était fondé à poursuivre la résiliation du bail et l'expulsion contre le locataire initial. Le jugement ayant rejeté la tierce opposition est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد سلام (م.) بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 13/12/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 1043 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 24/02/2021 في الملف عدد 25/8232/2020 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع برفض الطلب و تحميل رافعه الصائر.

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 25/11/2021 حسب طي التبليغ وتقدم بمقاله الإستئنافي بتاريخ 13/12/2021 و انه بخلاف ما أثارته المستأنف عليها فان الإستئناف قدم داخل الأجل القانوني لمصادفة اخر اجل يوم عطلة رسمية (السبت الأحد) مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد سلام (م.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 20/12/2019 يعرض من خلاله أنه يطعن بالتعرض الخارج عن الخصومة في الحكم رقم 3050 بتاريخ 18/07/2017 في الملف عدد 2019/8207/2242 والقاضي في مواجهة المدعى بحضورهم ورثة محمد (ط.) بن عبد الله منهم ابنه محمد (ط.) والقاضي في الشكل بقبول الطلب، وفي الموضوع بالحكم على المدعى عليهم بأدائهم للمدعية مبلغ 6814,50 درهم الذي يمثل الفرق بين السومتين من 2019/03/16 الى 2018/05/31 والواجبات الكرائية عن المدة من 2018/06/01 الى 2019/05/31 بسومة 405 درهم شهريا ومبلغ 1150 درهم كتعويض عن التماطل وبالمصادفة على الإنذار ويفسخ عقد الكراء وافراغ المدعى عليه من الدكان الكائن بحي الرمل درب [العنوان] بمدينة وزان هو ومن يقوم مقامه او بإذنه نظرا للتماطل مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل في الشق المتعلق بالأداء وتحميلهم الصائر ورفض الباقي، وذلك لكون المدعية تتقاضى بسوء نية وذلك بعلمها اليقين ان ورتة محمد (ط.) قد باعوا الأصل التجاري المؤسس على الدكان الكائن بحي الرمل درب [العنوان] وزان للعارض اعلاه المسمى سلام (م.) حسب عقد بيع الأصل التجاري العرفي الثابت التاريخ، وانه كلف المفوضة القضائية هناء (ب.) بتبليغ هذا البيع الى السيدة زهور (ط.) حسب محضر اخباري الذي ينص على انه بعد التردد عدة مرات الى منزل المدعى عليها دون جدوى وعليه فإن صاحب الصفة في الادعاء حول الأصل التجاري موضوع الحكم المطعون فيه بالتعرض الغير خارج عن الخصومة، ملتصا في ذلك، الحكم بإبطال الحكم رقم 3050 بتاريخ 18/07/2019 ملف رقم 2019/8207/2242 وإرجاع الأطراف الى الحالة التي كانوا عليها قبل الحكم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهم الصائر .

وارفق المقال بطي تبليغ مؤرخ في 2019/10/22 ونسخة تبليغية من حكم صادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2019/07/18 في الملف عدد 2019/8207/2242 .

وبناء على مذكرة جواب المدعى عليها بواسطة نائبتها ذ(ط.) بجلسة 2020/11/11 ، جاء فيها انه بالرجوع الى مقال المدعى فهو يتحدث عن محضر اخباري ببيع الساروت له لكن المرفقات لم يضمن بها المحضر مما يجعل المقال موجه من غير ذي صفة ولا سند له في مباشرة الدعوى، وانها تنفي اي توصل بمحضر اخباري ولا علم لها به ولا تعرف الطرف المدعي، ملتصا بالحكم برفض الطلب. وارفقت المذكرة بصورة بطاقة تعريف وطنية للمدعى عليها ونسخة عادية من امر استعجالي صادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2020/10/26 في الملف عدد 830/8101/2020 .

وبناء على مذكرة جواب المدعى عليها بواسطة نائبها الاستاذ (هـ) بجلسة 2020/11/11 ، جاء فيها ان المتعرض على الحكم هو الذي يتقاضى بسوء نية لأنه لم يبلغ للعارضة عقد شراء الأصل التجاري في عنوانها الحقيقي المذكور بمقال تعرضه وهو حي بني منصوره درب [العنوان] وزان وانما حاول تبليغها في عنوان الغير وهو حي الرمل درب [العنوان] وزان حسب ما هو واضح من محضر التحري المؤرخ في 2019/06/17 زيادة على انه اشترى الأصل التجاري للدكان بالرغم من انه موضوع نزاع بعدم أداء الكراء منذ تاريخ 2017/03/16 حسب ما هو مبين في منطوق الحكم المتعرض عليه أي قبل عقد شرائه المؤرخ في 2019/02/20 وهذا هو سوء النية الحقيقي، وإذا كان البائعون قد باعوا له اصلا تجاريا متنازعا عليه فما عليه الا الرجوع عليهم لاسترداد المبلغ المدفوع كئمن للأصل التجاري، وان المتعرض لم يحترم مقتضيات الفصل 25 من القانون المنظم للمحلات التجارية التي يشترط على مفوت الأصل التجاري او مشتريه وجوب تبليغ مالك العقار بعقد شراء الأصل التجاري تحت طائلة عدم قيام اي اثر لهذا العقد، لأنه بالرجوع الى محضر التحري نجد أن مأمور التبليغ لم يبلغ العارضة في عنوانها الحقيقي الذي تسكن فيه وهو حي بني منصوره درب [العنوان] وزان وانما حاول تبليغها في عنوان آخر غير عنوانها الحقيقي وهو ما يثبت سوء نية المتعرض على الحكم، ملتزمة في ذلك، عدم قبوله شكلا وفي الموضوع رفض الطلب وتحميل المتعرض صائر دعواه، وارفقت المذكرة بصورة شهادة السكنى وصورة امر استعجالي عن رئيس المحكمة الابتدائية بوزان وصورة عن شهادة بعدم الاستئناف.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن المستأنف قد أدلى بجميع الوثائق المدعمة لتعرضه الخارج عن الخصومة. خاصة عقد شرائه للأصل التجاري من مالكة الشرعي وهم ورثة محمد (ط). وذلك بموجب عقد محرر من طرف محامي مقبول لدى محكمة النقض كما أدلى كذلك بمحضر تبليغ هذا البيع الى المستأنف عليها وأن تناقض المذكرتين المدلى بها من طرف دفاع هذه الأخيرة خير دليل على اطلاع الدفاع على هذه الوثائق وان المحكمة أخطأت وجانبت الصواب فيما قضت به معللة حكمها بأن المستأنف لم يدل لا بعقد شرائه للأصل التجاري ولا بمحضر تبليغ هذا البيع للمستأنف عليها وكان عليها أن تتأكد من ادلاء العارض أو لا بهذه الوثائق و المشار إليها بمقاله و مذكرته ثانيا في حالة عدم وجودها انذار الطرف المستأنف بالإثبات طبقا للفصل 1 من ق.م.م الذي ينص على أنه يجب على المحكمة أن تنذر الطرف لتصحيح المسطرة داخل أجل تحدده وهو الشيء الذي لم تنزه المحكمة من تلقاء نفسها باعتبار ان الصفة و المصلحة في الدعوى من النظام العام وان الوثائق قد تم الادلاء بها و الملف يتضمن ما يثبت ذلك ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا أساسا إلغاء الحكم الابتدائي و بعد التصدي ارجاع الحكم للمحكمة الابتدائية لتبث فيه من جديد طبقا لمفهوم المخالفة للفصل 146 من ق.م.م واحتياطيا إلغاء الحكم الابتدائي و بعد التصدي القول بأن التعرض صحيح و مؤسس قانونا وإلغاء الحكم عدد 3050 الصادر بتاريخ 18-07-2018 في الملف عدد 2019/8207/2242 مع تحميل المستأنف عليها صائر الدعوى.

وأرفق المقال ب : أصل طي التبليغ ونسخة حكم تبليغية و عقد بيع أصل تجاري ومحضر تبليغ.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 29/06/2022 جاء فيها حول خرق الفصل 18 من قانون المحاكم التجارية أن المستأنف بلغ بتاريخ 25/11/2021 حسب شهادة التسليم المرفقة لكن مقال الاستئناف مؤرخ في 13 دجنبر 2021 ولذلك فإن الاستئناف تم بعد 15 يوما المنصوص عليها في الفصل 15 من قانون إحداث المحاكم التجارية وبالتالي فهو غير مقبول شكلا و حول خرق الفصل 142 من قانون المسطرة المدنية فإن المقال الاستئنافي خرق الفصل الذي يوجب على المستأنف ان يشير في مقاله الى الوقائع والوسائل المثارة من طرف أطراف الدعوى بحيث لم تتم الإشارة بوقائع المقال الاستئنافي الى مذكرة العارضة المدلى بها في جلسة 11/11/2020 والى الدفع بالتقاضي بسوء نية ولم تشر الى الدفع بخرق الفصل 25 من القانون المنظم للمحلات التجارية الذي يوجب على مشتري الأصل التجاري تبليغ مالك العقار بعقد شرائه تحت طائلة عدم سريان أثره عليه وذلك بالرغم من ان هذا الدفع كثير الأهمية ولأجل ذلك ينبغي التصريح بعدم قبول الاستئناف شكلا وأن ما جاء في المقال الاستئنافي لا يرتكز على اساس صحيح ومن حيث الموضوع أنه جاء في المقال الاستئنافي ان الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط موضوع الطعن

بالاستئناف لايرتكز على اساس قانوني سليم وأرفق المقال الاستئنافي بعقد بيع الاصل التجاري ومحضر تبليغ المستأنف عليها وأن هذا الدفع في غير محله لأن الحكم اعتمد على المادة 25 من القانون المنظم لكراء المحلات التجارية التي نصت على أنه يتعين على كل من المفوت والمفوت له اشعار المكري بهذا التفويت تحت طائلة عدم سريان اثره عليه كما انه بالرجوع الى محضر التحري ان مأمور التبليغ لم يبلغ العارضة في عنوان سكنها وهو حي بني منصوره درب [العنوان] بوزان وانما حاول تبليغها في عنوان اخر غير عنوانها الحقيقي الذي تسكن فيه وهذا يثبت سوء نية المستأنف وبالتالي لم تتوصل العارضة بتبليغ عقد بيع الأصل التجاري ويبقى أن الحكم الابتدائي مصادف للصواب ، والتمست التصريح بعدم قبول المقال الاستئنافي شكلا واحتياطيا موضوعا بتأييد الحكم الابتدائي.

أرفقت ب: شهادة التسليم .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 09/11/2022 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 16/11/2022

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن أسباب ستئنافه على النحو المسطر أعلاه.

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف مجانته الصواب فيما قضى به على اعتبار ان الطاعن ادلى بجميع الوثائق المدعمة لتعرضه الخارج عن الخصومة خاصة عقد شرائه للأصل التجاري من ورثة محمد (ط.) ومحضر تبليغ هذا البيع الى المستأنف عليها وان المحكمة لم تتأكد من الإدلاء بهذه الوثائق كما انها لم تنذره بالإدلاء طبقا للفصل 1 ق م م الا ان الأمر خلاف ذلك اذ ان الثابت بالرجوع الى وثائق الملف أنه لا يوجد من ضمنها ما يفيد تفويت الحق في الكراء للطاعن من المكترين السابقين ورثة محمد (ط.) وما يفيد تبليغ حوالة الحق للمستأنف عليها تبليغا قانونيا حتى يمكن مواجهتها به وترتيب الأثر القانوني على ذلك، والحال ان مقتضيات المادة 25 من قانون 49.16 يوجب على المفوت والمفوت له اشعار المكري بالتفويت تحت طائلة عدم سريان اثاره عليه ولا يمكن مواجهة المكري بهذا التفويت الا اعتبارا من تاريخ تبليغه اليه وهو الأمر المنتفي بالنازلة مما يبقى معه السبب المرتكز عليه في الطعن غير جدير بالإعتبار ويتعين رده وبالمقابل يكون الحكم المستأنف مصادفا للصواب ويتعين التصريح بتأييده .

حيث انه يتعين إبقاء الصائر على المستأنف.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و ابقاء الصائر على المستأنف