La propriété du fonds de commerce, bien meuble incorporel, est distincte de celle des murs, justifiant l’éviction de l’occupant co-propriétaire de l’immeuble s’étant engagé à le restituer (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60798	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 2697
Date de décision 20230418	**N° de dossier** 2023/8205/566	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		**Mots clés** Propriété du fonds de commerce, Occupation à titre précaire, Indivision immobilière, Force obligatoire de l'engagement, Fonds de commerce, Engagement de restitution, Distinction fonds et murs, Confirmation du jugement, Bien meuble incorporel, Action en éviction	
Base légale		**Source** Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ordonnant l'expulsion d'un occupant d'un local commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la portée d'un engagement de restitution souscrit par un propriétaire indivis. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'expulsion fondée sur cet engagement. L'appelant soutenait que sa qualité de propriétaire indivis de l'immeuble rendait sans effet son engagement de restituer le local, en l'absence de contrat de bail et de preuve d'une sortie d'indivision. La cour écarte ce moyen en opérant une distinction fondamentale entre la propriété de l'immeuble et celle du fonds de commerce qui y est exploité. Elle retient que l'engagement signé par l'appelant constitue une reconnaissance de la propriété du fonds de commerce, qualifié de bien meuble incorporel, au profit de l'intimé. Dès lors, l'occupant, qui avait admis avoir reçu le fonds à titre précaire pour une exploitation temporaire, était tenu par son obligation de le restituer sur simple demande. La cour juge inopérante la qualité de propriétaire indivis de l'immeuble, celle-ci étant sans incidence sur les obligations nées de l'acte de reconnaissance relatif au fonds de commerce. Le jugement d'expulsion est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. في الشكل : حيث تقدم عبد الرزاق (ا.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 24/01/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 10076 بتاريخ 24/10/2022 في الملف عدد 7030/8205/2022 و القاضي في منطوقه : في الشكل: قبول الطلب. في الموضوع: الحكم بإفراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بـ [العنوان] الحي المحمدي، وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات. حيث بلغ المستانف بالحكم المطعون فيه بتاريخ 10/01/2023 ، و تقدم باستنافه بتاريخ 24/01/2023، مما يكون استئنافه قد قدم وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا. في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن مصطفى (ا.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه يعرض فيه أنه سبق للمدعى عليه أن تسلم محلا من أخيه عبارة عن دكان معد للحلاقة العصرية (صالون) كائن بـ [العنوان] الدار البيضاء،وأن المدعى عليه تعهد بأن يسلم المحل لأخيه متى طلب منه ذلك وأكد هذا في تصريح بالالتزام مصادق على توقيعه والذي التزم فيه بأن يسلم المحل لمالكه للمدعي وإفراغه منه هو أو من يقوم مقامه من المحل وتسليمه المفاتيح حسب الالتزام،وأنالمدعي طلب منه تسليمه المفاتيح حسب ما التزم به إلا أن المدعى عليه امتنع عن ذلك،وأنالمدعي وجه إنذار غير قضائي بفسخ العقد الرابط بينهما والتمس الحكم بفسخ العقد الرابط بينهما وذلك بإفراغ المدعى عليه من المحل الكائن بـ [العنوان] الحي المحمدي الطابق السفلي الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية 200 درهم عن كل يوم تأخير وتحميل المدعى عليه الصائر.وأرفق المقال بإنذار ومحضر تبليغ والتزام مصادق عليه وشهادة ملكية. وبناء على مذكرة الدفع بعدم الاختصاص النوعي للمدعى عليه بواسطة نائبه والتي جاء فيها أنه لا يوجد أي عقد يريد المدعي فسخه وأنه أدلى بالتزام،وبالتالي يتضح أن المدعى عليه مالك على الشياع وأن النزاع القائم بينهما ينصب على معاملة مدنية وليست تجارية وهذا ما دأب عليه العمل القضائي وأن النزاع القائم بين الطرفين يكتسي طابع مدني وليس تجاري مما يجعل الاختصاص قائم للمحكمة المدنية وليست التجارية، والتمست التصريح بعدم الاختصاص النوعي وإحالة الملف على المحكمة المدنية للاختصاص. وبناء على ملتمس النيابة العامة بتاريخ 28/02/2022 الرامي إلى رد الدفع بعدم الاختصاص النوعي والحكم باختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الطلب. وبناء على الحكم رقم 2147الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 07/03/2022 في الملف عدد 549/8205/2022و القاضي باختصاص هذه المحكمة التجارية بالدار البيضاء للبت في النزاع وحفظ البت في الصائر. وبناء على القرار عدد 2870 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/06/2022 القاضي في الشكل قبول الاستئناف وفي الموضوع برده و تأييد الحكم المستأنف و إرجاع الملف للمحكمة التجارية بالدار البيضاء للاختصاص دون صائر . و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 26/09/2022 جاء فيها أنه بالرجوع إلى المقال الافتتاحي للدعوى فان المدعي يطالب بفسخ العقد الرابط بينه و بين المدعى عليه و افراغه من المحل الكائن بـ [العنوان] الحي المحمدي الطابق السفلي الدار البيضاء وانه ضمن وثائق الملف لا يوجد أي عقد يربط بينهما يريد المدعي فسخه بل ادلي بالتزام وانه بالرجوع الى شهادة الملكية فان المدعى عليه يبقى مالكا على الشياع في الملك المسمى " عادل 30 " ذي الرسم العقاري عدد 32/19116الكائن بالدار البيضاء الحي المحمدي مساحته ارو 3 سنتيارالمتكون من ارض بها بناية من متجر بالسفلي و ثلاثة طوابق علوية و بناية بالسطح وبالتالي فان المدعي يطالب بفسخ العقد الرابط بينه و بين المدعى في حين انه لا يوجد أي عقد رابط بينهما لان المدعى عليه مالك على الشياع ويشغل المحل التجاري منذ اكثر من 30 سنة وقد اسس عليه اصل تجاري و يؤذي الضرائب بانتظام و في وضعية سليمة اتجاه ادارة الضرائب و الأكثر من ذلك فان المدعي يدعي أن المحل من نصيبه دون أن يدلي للمحكمة بما يثبت ذلك وأن القاعدة الفقهية تقول أن من أدعي شيئا لزمه اثباته فالمدعي يدعي ان المحل التجاري من نصيبه دون الادلاء بما يثبت ذلك مما يكون معه ادعاءه حبرا على ورق و الهدف من هذه الدعوى الكدية هي الاضرار بالمدعى عليه ليس الا وافراغه من المحل التجاري الذي يشغله لمدة طويلة باعتباره أحد الورثة المالكين على الشياع وأن المدعي لم يدل باية وثيقة تدل على كون المحل من نصيبه أو مخارجة بين الورثة يشار فيها أن المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الحي المحمدي الطابق السفلي يبقى من نصيب المدعي والاكثر من ذلك فان الالتزام الذي يتمسك به المدعي فارغ من محتواه لان المدعى عليه يبقى من احد الورثة المالكين على الشياع وأن كل ادعاءاته هي والعدم

سواء و يتعين ردها لعدم جديتها و قانونيتها ، ملتمساالقول بردها لعدم جديتها وأساسا الحكم برفض الطلب واحتياطيا إجراء بحث للوقوف على الحقيقة . أرفقت ب: أصل 15 وصل أداء الضريبة في اسم عبد الرزاق (ا.) وشهادة الملكية. و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 17/10/2022جاء فيها أن الدفوعات لا تستند على أي أساس قانوني المدلى بها من طرف المدعى عليه كون أن الالتزام صحيح وخالي من مل العيوب والحال أن المدعى عليه لم يطعن في هذا الالتزام وأن الالتزام الموقع بين طرفه ثابت ولا يمكن لأي كان يوقع التزام وأن الالتزام ثابت وأن القاعدة الفقهية تقول أن من التزم بشيء لزمه وخاصة أن المحكمة ستلاحظ أن التقاضي يكون بحسن نية وخاصة أن المدعى عليه طعن بعدم الاختصاص في النازلة وأن المحكمة وبعدها الاستئناف أقروا باختصاص المحكمة علما بأنه كان يتوفر على تواصيل تفيد أن المحل تجاري وأن المدعي التزم وبصريح العبارة بارجاع المحل متى طلب منه ذلك ، ملتمسة رد كل الدفوعات والحكم وفق المقال الافتتاحي للدعوى وتحميل المدعى عليهم الصائر . 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 حول انعدام التعليل فإن الفصل 345 من ق م م ينص في فقرته الرابعة على كون القرارات تكون معللة و كذا الفصل 50 من فقرته السابعة الذي ينص على انه يجب أن تكون الأحكام دائما معللة وأن الحكم الابتدائي لم يكن معللا تعليلا كافيا و لم يعر لدفوعات العارض أدنى أهمية ذلك أن عدم الجواب على دفوعات العارض هو بمثابة نقصان التعليل الذي يوازي انعدامه وأنه قد جاء في قرار المحكمة النقض ما يلي " إن النقض ما يلي " إن الحكم أو القرار و لو كان صادرا عن المجلس الأعلى يجب ان يكون معللا تعليلا كافيا و سليما و يتعرض للإلغاء أو النقض أو إعادة النظر فيه إذا كان منعدم التعليل أو فاسد التعليل أو ناقص " قرار صادر عن محكمة النقض بتاريخ 1984/02/15 تحت عدد 242 منشور بمجلة قرارات المجلس الأعلى المادة المدنية الجزء 2 و جاء في قرار آخر بناء على الفصل 345 من ق م م " يجب ان يكون كل حكم معللا تعليلا كافيا و إلا كان باطلا " وبخصوص الدفع بكون العارض تنازل عن المحل المتنازع فيه فإن المستانف عليه يطالب بفسخ العقد الرابط بينه و بين العارض و افراغه لمحل الكائن بـ [العنوان] الحي المحمدي الطابق السفلي الدار البيضاء وانه ضمن وثائق الملف لا يوجد أي عقد يربط بينهما يريد المستانف عليه فسخه بل ادلى بالتزام وانه بالرجوع الى شهادة الملكية فان العارض يبقى مالكا على الشياع في الملك المسمى " عادل 30 " ذي الرسم العقاري عدد 32/19116 الكائن بالدار البيضاء الحي المحمدي مساحتهار و 3 سنتيار المتكون ارض ب بها بناية من متجر بالسفلي و ثلاثة طوابق علوية و بناية بالسطح و بالتالي فان المستانف عليه يطالب بفسخ العقد الرابط بينه و بين العارض في حين انه لا يوجد أي عقد رابط بينهما لان العارض مالك على الشياع و يشغل التجاري منذ اكثر من 30 سنة قد اسس عليه اصل تجاري و يؤذي الضرائب بانتظام و في وضعية سليمة اتجاه ادارة الضرائب و الاكثر من ذلك فان المستانف عليه يدعي ان المحل من نصيبه دون ان يدلي للمحكمة الموقرة بما يثبت ذلك وان القاعدة الفقهية تقول ان من ادعى شيئا لزمه اثباته فالمستانف عليه يدعي ان المحل التجاري من نصيبه دون الادلاء بما يثبت ذلك مما يكون ادعاءه حبرا على ورق و الهدف من هذه الدعوى الكيدية هو الاضرار بالعارض ليس الا وافراغه من المحل التجاري الذي يشغله لمدة طويلة باعتباره احد الورثة المالكين على الشياع وان المستانف عليه لم يدل باية وثيقة تدل على كون المحل من نصيبه او مخارجة بين الورثة يشار فيها ان المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الحي المحمدي الطابق السفلي يبقى من نصيب المستانف عليه و الاكثر من ذلك فان الالتزام الذي يتمسك به المستانف عليه فارغ من محتواه لان العارض يبقى من احد الورثة المالكين على الشياع ، ملتمسة قبول المقال شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به و بعد التصدي الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر واحتياطيا إجراء بحث للوقوف على الحقيقة. أرفق المقال ب: أصل نسخة تبليغية من الحكم المذكور مع اصل طي التبليغ . و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 21/03/2023 التي جاء فيها أن استئناف عبد الرزاق (ا.) لا يستند على أي أساس منطقي وواقعي وقانوني، حيث ان العارض يملك المحل التجاري وسبق له ان وجه إنذارا وتقدم بدعوى لدى المحكمة التجارية من اجل فسخ العقد وإفراغ ان المستأنف سلك مسطرة عدم الإختصاص إلا أن المحكمة الاستئنافية أقرت بأحقية المحل بأنه تجاري وبعد أرجعته الى المحكمة التجارية التي أصدرت حكمها القاضي بفسخ الحكم وإفراغ المحل بعد تبادل المذكرات والدفوعات وأن الحكم الابتدائي جاء معللا تعليلا كافيا ومنطقيا وذلك بالاستناد الى الوقائع والمنطق القانوني وان الالتزام جاء صريحا في مضمونه وأن الدفوعات التي استند عليها المستأنف لا تستند على أي أساس قانوني ويجب استبعادها والقول بتأييد الحكم الابتدائي ، ملتمسا الأمر بتأييد الحكم الابتدائي وتحميل المستأنف بالصائر. و بناء على إدلاء المستأنف بمذكرة تعقيب بواسطة نائبه بجلسة 13/04/2023 التي جاء فيها أن المستأنف تقدم بمذكرة جوابية يلتمس من خلالها تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وان العارض يؤكد

للمحكمة الموقرة تمسكه بدفوعه الواردة في مقاله الاستئنافي وأنه بالرجوع الى وثائق الملف و شهادة الملكية الخاصة بالمحل فان العارض يعد مالكا على الشياع في الملف المسمى " عادل 30 " ذي الرسم العقاري عدد 32/19116 الكائن بالحي المحمدي الدار البيضاء وان العارض يشغل المحل التجاري لأكثر من 30 سنة و اسس عليه اصلا تجاريا و يؤذي ضرائبه بانتظام و وضعيته سليمه اتجاه ادارة الضرائب وانه لا يوجد أي عقد يربط بين العارض عقد يربط بين العارض و المستانف عليه بخصوص المحل المذكور وان المستانف عليه يهدف من خلال هذه الدعوى الاضرار بالعارض و افراغه من المحل المذكور الذي يشغله لمدة طويلة باعتباره احد الورثة المالكين على الشياع وان المستانف عليه لم يدل باي وثيقة تدل على كون المحل من نصيبه او مخارجة بين الورثة يشار فيها الى ان المحل التجاري المذكور هو في ملك المستانف عليه وان الالتزام المستدل به من طرف المستانف عليه يبقى غير ذي اساس لكون العارض هو احد الورثة المالكين على الشياع للمحل المذكور ، ملتمسا الحكم وفق ملتمسات العارض الواردة بمقاله الاستئنافي. وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 11/04/2023، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجَعْلُ الملَّفِ في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 18/04/2023 حيث بسط المستانفة أسباب اسئتنافه وفق المسطر أعلاه. وحيث انه خلافا لما أسس عليه المستانف طعنه فان المحكمة برجوعها الى وثائق الملف وخاصة الالتزام الصادر عنه والمؤرخ في 03/12/2014 تبت لها بان الطاعن تسلم المحل التجاري من المستانف عليه والذي هو عبارة عن صالون واقر بانه في ملكية المستانف عليه والتزم بان يستغله مؤقتا، ومنه يبقى ما دفع به من كونه مالك على الشياع للعقار المستخرج منه المحل موضوع الدعوى غير واقع في محله على اعتبار ان الالتزام الصادر عنه اقر فيه بملكية الأصل التجاري"صالون" للمستأنف عليه والذي هو مال منقول معنوي مستقل عن ملكية العقار المستغل فيه والذي سلمه المستانف للطاعن بدون مقابل" بر واحسان" لاستغلاله مؤقتا وافراغه في أي وقت طلب منه ذلك، ويكون مستند الطعن على غير أساس ويتعين رده وتاييد الحكم المطعون فيه وإبقاء الصائر على رافعه. لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا : في الشكل: قبول الاستئناف في الموضوع : برده وتاييد الحكم المستانف مع إبقاء الصائر على رافعه.