

**La validité de la vente aux  
enchères d'un fonds de  
commerce n'est pas remise en  
cause par l'impossibilité pour  
l'adjudicataire de prendre  
possession des locaux (CA. com.  
Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 64927	<b>Jurisdiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5327
<b>Date de décision</b> 20221129	<b>N° de dossier</b> 2022/8232/1062	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Vente aux enchères, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Voies d'exécution, Vente aux enchères, Prise de possession, Inscription au registre du commerce, Impossibilité de délivrance, Fonds de commerce, Existence de l'objet vendu, Confirmation du jugement, Adjudication, Action en Nullité	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisie sur renvoi après cassation, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité d'une vente aux enchères publiques d'un fonds de commerce dont l'adjudicataire n'a pu prendre possession. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande en nullité de la vente et en restitution du prix formée par l'adjudicataire. L'appelant soutenait la nullité de la vente pour absence de l'objet vendu, le débiteur saisi ne détenant qu'un droit d'exploitation temporaire sur des locaux appartenant à l'État, et pour défaut de délivrance. La cour écarte le moyen tiré de l'inexistence du fonds de commerce en retenant que son immatriculation au registre du commerce et la vente intervenue en exécution d'un jugement définitif établissent son existence juridique. Elle relève que le jugement ayant ordonné la vente est revêtu de l'autorité de la chose jugée quant aux faits qu'il constate, en application de l'article 418 du dahir des obligations et des contrats. La cour considère par ailleurs qu'aucune irrégularité n'entachait la procédure de vente elle-même. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم عز الدين (ب.) بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 28/12/2017 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف عدد 1840/8/2010 بتاريخ 13/04/2011 عدد 1040 والذي قضى برفض الطلب الأصلي والطلب المضاد وإبقاء الصائر على رافعه.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وأداء وصفة فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان المدعي عز الدين (ب.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه انه على إثر نشر جريدة النهار المغربية لاعلان بيع الأصل التجاري الكائن بالحديقة العمومية لنزهة ابن سينا المملوك للمنفذ عليه عبد المالك (ع.) عن طريق المزاد العلني تقدم العارض للمشاركة في عملية البيع فرسى عليه المزاد وعمل على أداء مبلغ 1.070.000 درهم إضافة لمبلغ 32.100 درهم ومبلغ ضريبة محدد في 64.200 درهم، وان العارض بعد انتظار مدة لتسلم مفاتيح المحلات فوجئ بكون المحلات الثلاث قد احتلت من طرف بعض الأشخاص. وانه على إثر انتقاله إلى المحلات المذكورة رفقة مأمور الإجراءات أكد السيد سامي (ز.) كونه يتواجد بالمحلات بناء على رسو سمسرة أخرى أجرتها سلطات ولاية الرباط سلا ازمور زعير بتاريخ 14/01/2009 وان العارض لاحظ بان إجراءات البيع بالمزاد العلني التي باشرت المحكمة غير قانونية لكون المنفذ عليه لا يملك المحلات المبيعة باعتبارها محلات تابعة للدولة وهي التي تملك اصلها التجاري أما المنفذ عليه فيملك فقط حق الاستغلال المؤقت ومن ثمة فان جميع إجراءات الحجز التي بوشرت وما تلاها تكون قد وردت باطلا وان العارض تضرر من المسطرة المذكورة لكونه فقد أمواله وحرم من استغلال المقاهي الثلاث لفساد المسطرة والإجراءات المصاحبة لها لأجل ذلك يلتزم بناء على الاخلالات الواردة على المسطرة التصريح ببطلان البيع وكافة النتائج المترتبة عنه الحكم بأحقية العارض في استرجاع كافة المبالغ والمصاريف المدفوعة للمحكمة التجارية بالرباط وقابض قباضة الرباط مقابل شراء الأصل التجاري والمحددة في 1.070.000 درهم ومبلغ 32.100 درهم ومبلغ 64.200 درهم أي ما مجموعه 1.166.300 درهم مع المصاريف القضائية والنفاز المعجل والصائر. وأرفق مقاله بصورة للحكم الصادر بتاريخ 12/02/2008 عن هذه المحكمة تحت رقم 360 في الملف رقم 1723/12/2007، وصورة إعلان بجريدة، صورة وصلي أداء مبالغ هذه المحكمة رقم 4.746,88 درهم. صورة لوصل أداء مبالغ لدى القباضة عدد 892864 وصورة قرار ترخيص باستغلال مؤقت وصورة محضر معاينة واستجواب.

وبناء على مذكرة جواب المدعى عليه عبد المالك (ع.) المدلى بها بواسطة نائبه بجلسة 22/09/2010 جاء فيه ان العارض يكتري من ولاية جهة الرباط سلا المحلات موضوع الدعوى. وان عقد الكراء المذكور ذو طبيعة تجارية يرتب الحق في انشاء وامتلاك الأصل التجاري وان حق ملكية الأصل التجاري ثابت ومقيد بالسجل التجاري بالمحكمة التجارية بالرباط، وان إجراءات بيعه لم يشبهها أي نقص أو خلل قانوني وأرفق مذكرته بصورة عقد كراء.

وبجلسة 06/10/2010 أدلى نائب المدعي بمذكرة متضمنة لطلب اصلاح مؤدى عنه جاء فيها انه بعد الاطلاع على الترخيص بالاستغلال المؤقت المتواجد بزنفة ابن سينا ومقهى واحدة بزنفة حسان يتبين ان المقاهي المذكورة قد رخص باستغلالها مؤقتا للسيد عبد الاله (ح.) بعد ان رست عليه الصفقة عن الفترة الممتدة من فاتح ابريل 2010 إلى غاية مارس 2013 ملتصا التصريح بادخال السيد عبد الاله

(ح.) في الدعوى بصفته المستغل للمقاهي الأربع وترتيب كافة الآثار القانونية وبخصوص مذكرة السيد عبد المالك (ع.) فان الترخيص بالاستغلال المؤقت للمقاهي باعتبارها ملك للدولة لا يترتب أي حق في الأصل التجاري مؤكدا ان مسطرة البيع لم تكن سليمة لعدم الاطلاع على دفتر التحملات ولعدم معرفة الجهة المالكة والشروط التي تخضع لها املاك الدولة وارفق مذكرته بصور من ترخيص باستغلال مؤقت.

وبجلسة 20/10/2010 أدلى نائب ورثة الحاج مكي (م.) بمذكرة مع طلب مضاد جاء فيها انهم استصدروا أحكاما بأداء الكراء في مواجهة عبد المالك (ع.) وأجروا حجزا على الأصل التجاري وتقرر بيع الأصل التجاري بناء على حكم قضائي وان إجراءات التنفيذ تمت بناء على حكم قضائي ووفق مساطر قانونية لا يشوبها أي عيب، وفي الطلب المضاد فان السيد والي ولاية الرباط قام بالمساس بجوهر احكام قضائية وقرر الترخيص باستغلال الأصل التجاري موضوع البيع القضائي وان العارضين وفي نطاق الفصل 44 من قانون احداث المحاكم الإدارية يلتزمون الأمر بايقاف البت في الطلب الأصلي واحالة الطلب المضاد على المحكمة الإدارية في نطاق الفصل 44 لفحص شرعية قرار الترخيص الصادر عن والي الرباط سلا لفائدة عبد الاله (ح.) المصادق عليه بتاريخ 23/02/2010 قصد الغائه.

وبعد استيفاء كافة الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه وهو الحكم المطعون فيه بالاستئناف الحالي.

## أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب ولم يجعل لقضائه أي تعليل قانوني متين ذلك أنه أسس تعليله على الحيثية الفريدة الآتية : " وحيث لئن تمسك المدعي بعدم سلامة إجراءات البيع فانه لم يثبت للمحكمة قيام اية عيوب باجراءات البيع المطعون فيه بعد الاطلاع على الملف التنفيذي المشار إلى مراجعه اعلاه " فالواضح ان المحكمة اعتبرت ان جميع إجراءات البيع سليمة شكلا وموضوعا وبالتالي فانه لا وجود لأي سبب يؤدي للبطلان. لكن خلافا لما ذهب إليه محكمة الدرجة الأولى فان العارض أسس دعوى البطلان بناء على سبب وجيه وقانوني يتمثل في عدم توفر احد أركان عقد البيع الأساسية وهو عدم وجود الشيء المبيع (السبب) وهو الأصل التجاري بمعنى ان السبب الذي تم من أجل البيع بالمزاد العلني والذي على إثره حضر العارض إلى قاعة البيوعات وأدى ثمن باهظ هو الأصل التجاري. وان البين حسب ما ينص عليه الفصل 480 من ق.ل.ع. فان البيع قد يكون تاما إلا بعد تحوز المشتري بالشيء المبيع حيازة تامة، ومهما يكن من أمر فإن البين والثابت قانونا ان هذا البيع باطل ومعرض للبطلان طالما ان المشتري حسن النية كشخص غريب عن أي نزاع تم حرمانه من التحوز من الشيء المبيع، وبالتالي فان العارض محق في استرجاع أمواله وان أي طرف تضرر في هذا الملف يجب عليه اللجوء إلى المحكمة سواء العادية أو الإدارية من اجل مقاضاة الشخص الذي تسبب له في الضرر إذا كان مسؤوليته قائمة من أجل الحصول على التعويض. واستنادا على هذه المعطيات الثابتة يتضح لمحكمة الدرجة الثانية ان الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب حينما اعتبر إجراءات البيع سليمة والحال ان الأمر تجاوز ذلك لان الأمر يتعلق بعدم توافر أهم أركان البيع وهو الذي يشكل الأساس أي السبب وموضوع البيع وهو الأصل التجاري وبالتالي فلا وجود لأي بيع لانه أصبح معرض للبطلان،

## لهذه الأسباب

يلتمس إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم ببطلان البيع بالمزاد العلني موضوع ملف التنفيذ عدد 325/30/2008 مع أمر السيد رئيس كتابة الضبط لدى المحكمة التجارية بالرباط بتسليم المبلغ المتعلق بملف التنفيذ الموماً إليه أعلاه لفائدة السيد عز الدين (ب.) مع ما يترتب على ذلك قانونا.

وبتاريخ 11/10/2018 أصدرت هذه المحكمة قرارا تحت عدد 4417 قضى برد الحكم المستأنف وتأييده مع إبقاء الصائر على رافعه، وتم الطعن فيه بالنقض من طرف المستأنفة فقضت محكمة النقض بنقضه مع الإحالة على هذه المحكمة للبت فيه بواسطة هيئة أخرى بعلة أن المحكمة اعتبارا لما ذكر ما كان لها الأمر بببيع الأصلي التجاري بل الأنكى فان البيع تم بعد الولاية والتي تعاملت بسوء نية وسارعت إلى كراء المحل إلى شخص آخر، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ضمننت صلب قرارها التمسك المذكور واكتفت بتعليجاء فيه " أن تمسك الطاعن بعدم تحوزه للشيء المبيع لا ينهض حجة على التصريح ببطلان البيع بالمزاد العلني المنصب على الأصل

التجاري عدد 4226، وإنما له أن يسلك المساطر القانونية التي خولها له المشرع"، دون أن تجيب على تمسك الطالب المذكور لا سلبيا ولا إيجابا على الرغم مما قد يكون لذلك من أثر على قضائها تكون عللت قرارها تعليلا ناقصا مما تعين معه نقضه.

وبجلسة 31/05/2022 أدلى الطاعن بواسطة نائبه بمستنتجات بعد النقض والإحالة جاء فيها أن الثابت من خلال العمل القضائي أن التقيد بنقطة الإحالة وإن كان يخول لمحكمة الإحالة مناقشة القضية في جميع جوانبها، فإن ذلك يكون في إطار التقيد بنقطة الإحالة، وبالتالي فقد اعتبرت محكمة النقض أن محكمة الاستئناف لما ضمنت صلب قرارها بتعليق جاء فيه " أن تمسك الطاعن عدم تحوزه للشيء المبيع لا يهض حجة علي التصريح ببطلان البيع بالمزاد العلني المنصب على الأصل التجاري عدد 4226 وإنما له أن يسلك المساطر القانونية التي خولها له المشرع " فالواضح من خلال تعليق محكمة القانون أن محكمة الاستئناف التجارية مصدرة القرار المطعون فيه كانت ملزمة بالجواب على ما تمسك به العارض سلبا أو إيجابا، ومؤدى هذا أن الدفع المثار من قبل العارض الذي هو تكملة للدفع الأول هو دفع جدي وقانوني ومنتج وأهم نتيجة تترتب عليه هي بطلان البيع وإرجاع المبالغ للعارض باعتباره مشتري لا علاقة له بكل هذه الأخطاء الناتجة عن عدم احترام القانون المرتكبة من قبل جل الأطراف المكونة لعملية البيع بالمزاد العلني بالمحكمة وإذا كان المتضرر من هذه العملية ونخص بالذكر طالب التنفيذ الذي أجرى الحجز التنفيذي فما عليه إلا سلوك المساطر في مواجهة الولاية أمام القضاء الإداري للمطالبة بالتعويض وله كامل الحق في ذلك،

لهذه الأسباب

يلتمس الحكم وفق ما جاء بصحيفة الاستئناف والمذكورة الحالية.

وبجلسة 21/06/2022 ادلى المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بمستنتجات بعد النقض جاء فيها أنه بمراجعة النقطة القانونية التي بثت فيها محكمة النقض، بمقتضى قرار النقض والإحالة يتبين أن هذه النقطة لم تقطع برأي صريح واضح وجلي بخصوص بطلان " البيع بالمزاد العلني من عدمه " وان البيع بالمزاد العلني الذي جاء نتيجة إجراءات بمثابة نزع جبري للشيء المبيع، يعتبر حجة على ملكية الراسي عليه المزاد العلني المذكور وهذا ما يقرره الفصل 480 من ق.ل.ع. كما أن محكمة النقض أكدت في القرار الصادر عنها تحت رقم 3499 بتاريخ 2006/11/22 في الملف المدني رقم 3540/1/4/2005 منشور بكتاب العمل القضائي في الحجز التنفيذي العقاري لمؤلفه سعيد العلي حفيظ ص 220 و 221 أقرت القاعدة التالية: " صدور حكم لاحق باستحقاق العقار المحجوز لا يؤثر على ملكية الراسي عليه المزاد للعقار المذكور " كما جاء في النقطة القانونية التي أثارها قرار النقض والإحالة أن " البيع تم بعلم الولاية والتي تعاملت بسوء نية وسارعت إلى كراء المحل إلى شخص آخر " مما يجعل مسؤولية ولاية الرباط قائمة باعتبارها تسببت في الضرر الذي لحق العارضوا المستأنف على حد سواء. كما أنهم لا زالوا لم يستخلصوا مبلغ الحجز وقدره 145.040.00 درهم موضوع الحساب رقم 11315 بين يدي السيد رئيس كتابة الضبط بالمحكمة التجارية بالرباط، وأن المبالغ العائدة لهم تم اقتضاؤها بمقتضى أحكام قضائية نهائية تتمتع بالحجية المنصوص عليها في الفصلين 418 و 451 من ق.ل.ع، كما أنهم لا يمانعون في استرجاع المستأنف لما يزيد عن المبلغ الذي يدين به العارضون في مواجهة مالك الأصل التجاري السابق عبد المالك (ع)،

لهذه الأسباب

يلتمسون تأييد الحكم المستأنف.

وبجلسة 19/07/2022 أدلى الطاعن بواسطة نائبه بمذكرة جاء فيها أنه بالاطلاع على المذكرة المدلى بها من قبل السادة ورثة المرحوم الحاج (م.) يتضح أنهم أسهبوا في مناقشة حجية البيع بالمزاد العلني والآثار المترتبة من حيث نفاذه وعدم جواز بطلانه، لكن في الأخير أقرت بأنهم لا يمانعون في استخلاص مبلغ دينهم المحدد في 145.000,00 درهم وإرجاع ما تبقى من المبلغ الذي لازال محجوز بين يدي رئيس كتابة الضبط إلى العارض السيد عز الدين (ب.)، وهذا يعني بطلان إجراءات البيع وإرجاع المبلغ إلى المشتري عن طريق المزاد العلني، وللتوضيح فإن الفصل 484 من قانون المسطرة المدنية والاجتهادات القضائية المستدل بها من قبل المستأنف عليه تتعلق بالدفع المتصلة بالمزاد العلني شكلا وموضوعا، وبالتالي لا يوجد أهم أركان البيع وهو الشيء المبيع، والواضح حسب العمل القضائي

أن المحكمة يمكن أن تبطل أي بيع بالمزاد العلني بناء على دعوى لاحقة كلما كانت هناك أسباب جديدة تتجاوز شكليات محضر مسطرة المزاد العلني لكن تمس البيع في أهم أركانه،

لهذه الأسباب

ومن أجلها يلتزم الحكم وفق ما جاء بقرار النقض والإحالة والمقال الاستثنائي وجملة مذكرات العارض.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 18/10/2022 حضر الأستاذ (ص.) عن الأستاذ (ك.) في حين تخلف الأستاذ (بو.) رغم التبليغ لجلسة يومه بكتابة الضبط، فتقرر اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 15/11/2022 وتم التمديد لجلسة 29/11/2022.

محكمة الاستئناف

بناء على قرار محكمة النقض والقاضي بالنقض والاحالة.

حيث يترتب على النقض والإحالة عودة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل صدور القرار المطعون فيه بحيث يفسح لهم المجال للإدلاء بمستنتاجاتهم على ضوء قرار محكمة النقض الصادر في النازلة وتعيد مناقشة القضية مع التقيد بالنقطة القانونية التي بتت فيها محكمة النقض عملا بمقتضيات الفصل 369 من ق.م.م. في فقرته الثانية.

وحيث نقضت محكمة النقض القرار الاستثنائي المطعون فيه بعلّة أن " أن المحكمة اعتبارا لما ذكر ما كان لها الأمر ببيع الأصلي التجاري بل الأنكى فان البيع تم بعد الولاية والتي تعاملت بسوء نية وسارعت إلى كراء المحل إلى شخص آخر، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ضمننت صلب قرارها التمسك المذكور واكتفت بتعليجاء فيه " أن تمسك الطاعن بعدم تحوزه للشيء المبيع لا ينهض حجة على التصريح ببطلان البيع بالمزاد العلني المنصب على الأصل التجاري عدد 4226، وإنما له أن يسلك المساطر القانونية التي خولها له المشرع"، دون أن تجيب على تمسك الطالب المذكور لا سلبيا ولا إيجاباعلى الرغم مما قد يكون لذلك من أثر على قضائها تكون عللت قرارها تعليلا ناقصا مما تعين معه نقضه."

وحيث إنه بخصوص باقي أسباب الاستئناف، فقد أسس الطاعن طلبه الرامي إلى بطلان البيع بالمزاد العلني للأصل التجاري على عدم توفر عقد البيع على أحد أركانه وهو عدم وجود الشيء المبيع (الأصل التجاري)، لعدم ملكية المنفذ عليه عبد المالك (ع.) للأصل التجاري المبيع باعتباره يستفيد من مجرد عقد استغلال مؤقت ولكون المحلات موضوع الدعوى مملوكة للدولة ومستغلة من قبل المدخل في الدعوى عبد الإله (ح.) الذي أبرمت معه الدولة عقد استغلال بخصوصها.

لكن حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الأصل التجاري موضوع النزاع مسجل لدى المحكمة التجارية بالرباط حسب شهادة السجل التجاري عدد 12226 من السجل التحليلي، فضلا على أنه لا يمكن بيع الأصل التجاري المذكور إلا بعد إجراء حجز تنفيذي عليه وفقا لأحكام المادة 113 من مدونة التجارة واستصدار حكم بذلك من طرف المحكمة التجارية، وأن المستأنف عليهم استصدروا بالفعل حكما عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 12/02/2008 تحت عدد 360 في الملف عدد 1723/12/2007، والذي يعتبر حجة على الوقائع التي أثبتتها طبقا للفصل 418 من ق.ل.ع، وبناء عليه يكون ما تمسك به الطاعن بخصوص انعدام الشيء المبيع (الأصل التجاري) غير مرتكز على أساس.

وحيث إنه بخصوص ما أثاره الطاعن من عدم سلامة إجراءات البيع فإنه لم يثبت للمحكمة قيام أية عيوب بإجراءات البيع المطعون فيه بعد الإطلاع على الملف التنفيذي المشار إلى مراجعته أعلاه، مما يتعين معه رد دفوعاته بهذا الصدد.

وحيث إنه يتعين لأجله تأييد الحكم المطعون فيه ورد الاستئناف بخصوصه.

لهذه الأسباب

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

بناء على بناء على قرار محكمة النقض عدد 802/1 المؤرخ في 02/12/2021 الصادر في الملف عدد 632/3/1/2021.

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: برده وتأيد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.