

L'adjudication d'un fonds de commerce ne confère à l'acquéreur que les droits du débiteur saisi sur les locaux (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68615	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1081
Date de décision 20200305	N° de dossier 2019/8232/4248	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Vente aux enchères, Procédure Civile		Mots clés Vente aux enchères, Propriété immobilière d'un tiers, Personnalité morale, Occupation sans droit ni titre, Fonds de commerce, Expulsion, Effet de la saisie, Droits du débiteur saisi, Adjudication, Absence de droit au bail	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur l'étendue des droits conférés par l'adjudication d'un fonds de commerce, notamment quant à l'occupation de biens immobiliers appartenant à un tiers. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion de l'adjudicataire, le considérant occupant sans droit ni titre.

L'appelant soutenait que l'acquisition du fonds de commerce emportait un droit d'occupation sur les immeubles litigieux, au motif que les documents de la vente aux enchères devaient être interprétés en ce sens et qu'il existait une communauté d'intérêts entre la société dont le fonds a été vendu et la société propriétaire des murs. La cour écarte ce moyen en relevant que les actes de la vente forcée ne mentionnaient nullement les titres fonciers en cause.

Elle rappelle, au visa de l'article 481 du code de procédure civile, que l'adjudication ne transfère à l'acquéreur que les droits du débiteur saisi et ne saurait s'étendre aux biens d'un tiers non partie à la procédure de saisie. La cour retient en outre que la personnalité morale et l'autonomie patrimoniale des sociétés commerciales font obstacle à ce que les actes affectant les biens de l'une puissent produire effet sur ceux d'une autre, quand bien même leurs dirigeants ou associés seraient liés.

Faute pour l'adjudicataire de justifier d'un titre locatif ou de tout autre droit personnel ou réel sur les immeubles, son occupation est jugée illégitime et le jugement ordonnant l'expulsion est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تعيب الطاعنة على الحكم المستأنف ما سطر بمقالها.

وحيث إنه وعلى عكس ما تمسكت به المستأنف عليها، فإن الحكم المستأنف علل قضاؤه تعليلا قانونيا مناسباً، ذلك أن المستأنفة ولئن استدلت بكونها اشترت من المزاد العلني الأصل التجاري المملوك لشركة (م. ت.) بجميع مشتملاته الموصوفة بمحضر الحجز الوصفي وكناش التحملات، ومحضر إرساء المزاد، فإنه بالرجوع إلى الوثائق المذكورة، فإنها لا تتضمن ما يفيد كون الأصل التجاري المبيع يمتد إلى الرسمين العقاريين المدعى فيهما، علماً أن الفصل 481 من قانون المسطرة المدنية ينص صراحة على أن إرساء المزاد لا ينقل إلى من رست عليه السمسرة إلا حقوق الملكية للمحجوز عليه، ولا يتعداه إلى ملكية الغير الذين لم يشملهم حكم الحجز، وهذا ما ذهبت إليه محكمة النقض في قرارها الصادر بتاريخ 06-10-1998 تحت عدد 5955 في الملف المدني عدد 1179/94، وكذا في قرارها الصادر بتاريخ 18-02-2004 تحت عدد 496 في الملف المدني عدد 1-1-3931-2002، كما أن ملف النازلة خال مما يفيد وجود علاقة قانونية من كراء أو غيره، تربط بين المحجوز عليها بالملكة الرسمين العقاريين موضوع طلب الطرد، وأن علاقة القرابة بين مسيري الشركة المستأنف عليها، والشركة المحجوز عليها، وعلى فرض ثبوتها لا تنهض حجة لتبرير الاحتلال، مادامت الشركتين الأخيرتين تعدان شركتين تجاريتين، وأن الشركات التجارية وبصرف النظر عن نوعها، - باستثناء شركة المحاصة -، تتمتع بشخصية اعتبارية وذمة مالية مستقلة عن ذمم الشركاء فيها، وكذلك عن ذمة وشخصية أية شركة أخرى، وتعتبر مالكة للحصص والأموال والمنقولات مستقلة عن ذمم الشركاء أو أي شركة أخرى في حقوقها والتزاماتها، ومن ثم فإن التصرفات الواردة على أموال إحدى الشركات لا تتعداها إلى غيرها، ولو كان مسيرها واحداً، ولو كان الشريك فيهما واحداً، فبالأحرى أن يكون المسير بالنسبة لكل شركة مختلفاً عن الآخر كما هو الشأن في نازلة الحال، حسب ما يستفاد من النموذج "ج" المدلى به رفقة أوراق الملف.

وحيث إنه وبخصوص سبب الاستئناف المستمد من أن الحكم المستأنف جانب الصواب لما قضى باعتبار واقعة الاحتلال بدون سند ثابتة تأسيساً على شهادتي الملكية الخاصتين بالرسمين العقاريين موضوع النزاع اللتين تشيران إلى وجود بقعتين عقاريتين عاريتين، فإنه وبصرف النظر، عن وقوع موجبات التحيين من عدمه، وبصرف النظر عن مناقشة من الملزم بشهر الحقوق التي يدعيها على الملك بالسجلات العقارية، فإن ما أورده المحكمة من تعليل منتقد يعد من باب التزيد، الذي يستقيم معه تعليل المحكمة ولو بغير ذكره، خاصة وأن الطاعنة لم تدل من جهتها بما يبرر شرعية اعتمادها للملك المدعى فيه، أو اكتسابها شخصياً أو بواسطة المحجوز عليها لحق عيني أو شخصي على الرسمين المذكورين، كما أن الخبرة المنجزة على ذمة القضية من طرف الخبير السيد عثمان (م.)، وإن تضمنت بأن المعاينة أثبتت وجود وحدة مكونة من أربعة رسوم عقارية: (عدد 10712/س و 10648/س وعدد 10652/س و 11144/س) لا يمكن فصل بعضهما عن البعض، فإنها لم تبين وجه مدخل المستأنفة للعقارين العائدين لغير الشركة المحجوز عليها، وأما فيما يتعلق بالخبرة المنجزة من طرف الخبير إلياس (ص.) بمناسبة دعوى سابقة (5366/15/2011)، فإنه ليس ضمن أوراق الملف ما يفيد أن المحكمة اعتمدت هذه الخبرة أو استبعدتها، فضلاً على أن القرار التمهيدي الذي تم بموجبه انتداب الخبير إلياس (ص.)، حدد مهمة هذا الأخير بخصوص الرسم العقاري عدد 10652/س والذي ليس له علاقة الرسمين العقاريين موضوع النزاع، وذلك حسب ما يستفاد من ديباجة تقرير الخبرة.

وحيث تبعا لما ذكر، يكون الاستئناف غير مرتكز على أساس قانوني، ويتعين رده، مع تأييد الحكم المستأنف، وتحميل الطاعنة الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا وانتهائيا وحضوريا.

في الشكل: حيث سبق البت بقبول الاستئناف والمقال الإصلاحي بمقتضى القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 31/10/2019.

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف، وتحميل الطاعنة الصائر.