

Partage judiciaire de fonds de commerce : Modification par la cour d'appel du prix d'ouverture de la vente aux enchères sur la base d'une nouvelle expertise constatant la perte de valeur due à un changement d'activité non déclaré.

Identification			
Ref 43345	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Marrakech	N° de décision 9171
Date de décision 16/10/2018	N° de dossier 2024/8205/2015	Type de décision Arrêt	Chambre Néant
Abstract			
Thème Voies de recours		Mots clés Vente aux enchères, Succession, Partage judiciaire, Licitacion, Indivision, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Évaluation, Droit au bail, Changement d'activité	
Base légale Article(s) : 19 - Dahir n° 1-97-65 du 4 kaada 1417 (12 février 1997) portant promulgation de la loi n° 53-95 instituant des juridictions de commerce Article(s) : 328 - 429 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un litige successoral relatif à la sortie d'une indivision portant sur des fonds de commerce, la Cour d'appel de commerce a exercé son pouvoir souverain d'appréciation pour évaluer la valeur de ces biens en ordonnant une nouvelle expertise. Faisant siennes les conclusions du second rapport, la Cour a jugé que le changement substantiel de l'activité d'un fonds, non suivi d'une modification de son inscription au registre du commerce, entraîne la perte de ses éléments incorporels essentiels, notamment la clientèle et l'achalandage, réduisant par conséquent sa valeur vénale à celle du seul droit au bail. La Cour a ainsi réformé le jugement du Tribunal de commerce uniquement sur le montant des mises à prix, en adoptant les nouvelles évaluations techniques qui distinguaient la valeur d'un fonds d'hôtellerie de celle de l'ancien fonds de café déprécié. Le principe de la licitation judiciaire comme modalité de cessation de l'indivision a, pour le surplus, été confirmé.

Texte intégral

بناء على مقال الاستئناف والامر المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2025/4/9
وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية.
وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل: حيث انه بمقتضى مقال مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 2024/7/15 استأنف عبد العزيز (ك.) و مصطفى (ك.) الحكم رقم 379 الصادر عن المحكمة الابتدائية التجارية بأكادير بتاريخ 2024/2/26 في الملف رقم 2022/8205/192 والقاضي في الشكل: بقبول مقالات الدعوى. وفي الموضوع: بيع الأصول التجاريين المشاعين بين ورثة السيد الحسن (ك.) قسمة بئمن افتتاحي قدره 267.500.00 درهم بالنسبة للأصل التجاري والمسجل بالمحكمة الابتدائية التجارية بمرآش تحت عدد 28292 تحليلي، ومبلغ 365,000.00 درهم بالنسبة للأصل التجاري والمسجل بالمحكمة الابتدائية بإنزكان تحت عدد 7914 تحليلي، عن طريق المزاد العلني بواسطة كتابة ضبط هذه المحكمة وقسمة منتوج البيع على الورثة بحسب مناب كل واحد منهم وفق الفريضة الشرعية بعد أداء جميع المصاريف والديون المتعلقة بالأصل التجاري وباعتبار الصائر امتيازي من عملية البيع، وبرفض باقي الطلبات.
حيث سبق البت بقبول الاستئناف شكلا حسب القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 2024/11/27.

في الموضوع: يستفاد من أوراق الملف ان محمد (ك.) ومن معه تقدموا بمقال مؤدى عنه بتاريخ 14 يناير 2022 يعرضون فيه أنهم يملكان إلى جانب الورثة من أبيهم المرحوم الحسن (ك.)، الأصل التجاري عبارة عن مقهى في اسفل البناية وفندق به مقهى بالطابق العلوي الكائن برقم 36 الثاني 44 شارع

محمد الخامس انزكان وأن أخيه السيد عبد العزيز (ك.) والسيد مصطفى (ك.) يستأثران باستغلال الأصول التجاري، منذ وفاة والدهم في مارس 2010 دون أن يمكنهما من واجب الاستغلال كما عمدوا إلى تغيير نشاطه دون إذنهم، حسب الثابت من المعاينة المدلى بها وأنهم لا يعلمون حتى كيف تدير حسابات الأصول التجارية والعمليات والديون والمترامك عليها مما قد يعرض حقوقهم للضياع، ويعرض كافة التركة للحجز بسبب سوء سلوك المستغل المستفيد الأول من هذا الوضع. وأن هذا الوضع لا يسمح للعارضين باستغلال حقوقهم على الشياخ مما يناسب معه الحكم بيع الأصول التجارية وتصفيته ملتمسين الحكم على المدعى عليهما السيد عبد العزيز (ك.) ومصطفى (ك.) بصفتهم مستغلين بتمكينهم من نصيبهم من ربع الاستغلال المحليين التجاريين ابتداء من 2010 إلى غاية يومه كل بحسب حصته، والحكم لفائدتهم بتعويض مسبق قدره 5000 درهم يوديه المدعى عليهم تضامنا فيما بينهم مع حفظ حقهم في تقديم طلباتهم النهائية إلى حين انجاز الخبرة المطلوبة. والحكم بتصفية الاصول التجارية الأول عبارة عن فندق به مقهى المسجل تحت عدد 7914 والثاني عبارة عن مقهى المسجل تحت عدد 28292 « مع اشعار الدائنين المسجلين اثناء توزيع الثمن اجراء خبرة حسابية عن الاستغلال ، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى.

واجاب المدعى عليهما عارضان بأن صفة المدعين تتحقق بتقييد أسماء الورثة في السجل التجاري، كما ان السجل التجاري رقم 7914 مثقل بديون الفائدة الضمان الاجتماعي، ولم يثبتوا انذارهم وكذا أصحاب الرهون قبل تقديم الدعوى الحالية، ولم يثبتوا حرمانهم من الاستغلال ملتمسين الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا. وجاء في تعقيب المدعين المشفوع بمقال ادخال الغير في الدعوى عارضين بأنه صفتهم ثابتة من خلال الازالة، وان دعوى الاستغلال لا تستوجب إنذار المدعى عليهم بأداء ما بذمتهم، وأنه لا يجبر أحد على البقاء في حالة الشياخ ملتمسين الحكم وفق مقالهم مع الاشهاد لهم بإدخال ص.و.ض.ا. في الدعوى. وارقق المقال بصورة من السجل التجاري. وبعد ذلك ادلى نائب المدعى عليهما بمذكرة جاء فيها بأن جميع الورثة يستفيدون من نصيبهم من الاستغلال للمحليين التجاريين موضوع الدعوى دون تمييز بين أي أحد منهم حسب الكشوف الحسابية بالتحويلات البنكية. ملتسما التصريح بعدم قبول الدعوى واحتياطيا

اجراء بحث. وارفقت المذكرة بصور كشوف حسابية وصورة اشعار. وبعد تبادل المذكرات صدر الامر التمهيدي عدد 421 بتاريخ 15 يونيو 2022 والقاضي بإجراء بحث بين الطرفين. وبعد ذلك اجاب الأستاذ محمد إزم أموليد عن المدعى عليها مريم (ك.) التي أكدت بأن المدعى عليهما يتصرفان في الأصول التجارية دون تقديم أي بيانات وقوائم حسابية ملتزمة الحكم بإجراء خبرة حسابية. كما اجاب ن إبراهيم المجداوي عن المدعى عليها السيدة حياة (ك.) التي أكدت أنها لا تمنع بإجراء عملية القسمة بعد تصفية الأصول التجارية مع الحصول على التعويض خلال مدة الاستغلال من 2010 إلى الآن. ملتزمة الاشهاد لها بالخروج من حالة الشيع وتحديد نصيبها مع ما يترتب عن ذلك قانونا. وبعد تعقيب الاطراف على محضر البحث وادلاء النيابة العامة بملتمستها صدر الأمر التمهيدي عدد 53 بتاريخ فاتح فبراير 2023 والقاضي بإجراء خبرة تقييمية للأصول التجارية موضوع الدعوى. وبعد ايداع الخبر لتقريره وتعقيب الاطراف عليه صدر الحكم المطعون فيه .

وقد استأنفه كل من مصطفى (ك.) و عبد العزيز (ك.) وبعد عرض موجز الوقائع ركزا أوجه استئنافهما في عدم الاستجابة لطلبهما الرامي لاجراء خبرة مضادة لكون تقرير الخبير السعداوي غير موضوعي ولم يستند على اية معطيات موضوعية ودقيقة لتحديد الثمن الافتتاحي لبيع الاصلين التجاريين خاصة وان مكان تواجد المحليين موضوع الدعوى يعتبر قطبا تجاريا بمدينة انزكان وفي الجنوب ككل نظرا للرواج التجاري الذي يعرفه هذا المكان المجاور لسوق الثلاثاء وسوق الخضار بانزكان حسب إقرار السيد الخبير المذكور أعلاه نفسه في صلب تقريره الا انه لم يحدد مداخيل الاصلين التجاريين بشكل مدقق والمحتملة باليوم أو الشهر والسنة و ولم تناقش المحكمة ذلك ولم تجب على دفع العارضين و ان الاصلين التجاريين الأول عبارة عن فندق المسجل تحت عدد 7914 والثاني عبارة عن محل تجاري خاص بتنظيم الحفلات والمناسبات حاليا ومقهى سابقا. ملتزمان بعد تدارك الخطأ المادي المتسرب لسنة صدور الحكم الابتدائي وذلك يجعله 26/02/2024 بدلا من 26/06/2024 الوارد خطأ بديباجة الحكم الابتدائي إجراء خبرة حسابية مضادة لتحديد والثمن الحقيقي الاصلين الجارية موضوع الدعوى بالاعتماد على موقع العقار عقود المقارنة الخاصة بالأصول التجارية بمكان تواجد الاصلين التجاريين المذكورين أعلاه . مع حفظ حق العارضين للإدلاء بمستنتاجاتهم أو بعد الخبرة المضادة. والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم الابتدائي مع الرفع من الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني إلى مبلغ 400.000.00 درهم بالنسبة للمحل التجاري المسجل بالمحكمة الابتدائية بمراكش تحت عدد 28292 تحليلي ومبلغ 600.000.000 درهم بالنسبة للمحل التجاري المسجل بالمحكمة الابتدائية بانزكان تحت عدد 7914 تحليلي لكل واحد من الاصلين التجاريين.

واجاب ورثة محمد (ك.) ورشيدة (ك.) عارضون أن تقرير الخبرة المنجزة من طرف السيد الخبير المذكور أعلاه غير موضوعي و جاء بالشكل الجزافي على اعتبار أنه لم يعتمد على أي معطى موضوعي لما توصل إليه في نتيجة هذا التقرير من عقود المقارنة للمحلات المجاورة خاصة و أن مكان تواجد الاصلين التجاريين موضوع الدعوى التي يعرف حركة تجارية مهمة خصوصا وأنهما في قلب مدينة انزكان والمحليين يتوفران على واجهتين وموقع استراتيجي جد مهم و الأصول التجارية وصلت إلى مبالغ بأضعاف أضعاف الثمن الذي توصل به السيد الخبير في نتيجة تقريره بالإضافة إلى الرواج التجاري الذي يعرفه انزكان مكان تواجد الاصلين التجاريين موضوع الدعوى القريب من سوق الثلاثاء انزكان حسب إقرار السيد الخبير نفسه في صلب تقريره و أن مدينة انزكان باعتبارها تعرف رواج تجاريا كبيرا مما ارتفعت معه الأصول التجارية و عدم تواجد محلات فارغة بالمرّة كما أن السيد الخبير لم يحدد مداخيل الاصلين التجاريين بشكل مدقق و المدة باليوم أو الشهر أو السنة حتى يتمكن من تحديد الثمن الحقيقي لهذين الاصلين التجاريين مما أضفى الطابع الجغرافي و التخمين في تحديد قيمة هذين الأخيرين. ملتزمون اجراء خبرة اخرى وانهاء حالة الشيع.

واجاب ص.و.ض.ا. ملتسا اعتبار دينه امتيازيا.

واجابت مريم (ك.) عارضة ان الخبرة المنجزة ابتدائيا لا تعكس القيمة الحقيقية للمحليين ملتزمة اجراء خبرة اخرى.

وبناء على احالة الملف على النيابة العامة التي التمتت اجراء خبرة اخرى.

وبناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 2024/11/27 القاضي باجراء خبرة بواسطة الخبير احمد ترفاس الذي انجز التقرير معددا فيه

المواصفات الذاتية والموضوعية للاصليين التجاريين ملاحظا انه بالنظر لتغيير نشاط الأصل التجاري المتعلق بالمقهي وعدم تحيين وضعيته، فإن هذا الأصل لا وجود له، نضرا لفقدانه لعناصره المادية والمعنوية، وبالتالي يبقى فقط محلا لبيع لوازم الحفلات والمناسبات.

مضيفا بخصوص الفندق انه لم يدل له بحاسبة منجزة تتعلق بالسنوات الأربع الأخيرة. وبالتالي فان تحديد الثمن الإفتتاحي لبيعه بالمزاد العلني سيتم بالمقارنة مع أصل تجاري يزاول نفس نشاطه. مبرزا أن هذا الفندق والمحل المذكور، يتواجدان بموقع متميز ، بشارع محمد الخامس بإنزكان، وأمام ساحة بئر إنزران، وهو موقع معروف بهذه المدينة بحركة تجارية مهمة، بقربهما محلات مختلفة الأنشطة والخدمات : محلات تجارية بالجملة والتقسيط ، مقاهي وكالات الأسفار ، محلات، وهناك أيضا فنادق مائتة، وعلاوة على ذلك، فهما من ضمن المحلات الأوائل المنشأة بهذا الموقع بمدينة إنزكان، مضيفا انه بالنسبة للاصل التجاري المسجل تحت عدد 7914 فانه يحتوي على ما مجموعه 20 غرفة و 8 غرف بالطابق الأول، و 9 غرف بالطابق الثاني، و 3 غرف بالطابق الثالث، إضافة إلى مرافق صحية بالطابقين الأول والثاني ودوش بالطابق الأول. غير أن هذه المرافق وغيرها والتي تمت معاينتها بعين المكان، تفتقر إلى الصيانة والإصلاحات، وتبدو كلها قديمة تخيم عليها آثار الإندثار . الا انه ورغم ذلك لاحظ خلال حضوره بعين المكان، استقطابه لبعض الزبناء ويرجع ذلك لموقعه داخل وسط المدينة، حيث توجد المحلات التجارية كما سبق بيانه ، خالصا الى تحديد ثمن بيعه بالمزاد مقارنة مع اصل تجاري يزاول نفس النشاط في مبلغ 400.000 درهم.

اما بالنسبة للاصل التجاري المسجل تحت عدد 28292 فكما سبقت الإشارة إليه أعلاه، كان سابقا مستغلا كمقهي منذ الستينات من القرن وحاليا أصبح مستغلا ومسيرا من طرف شخص لبيع لوازم الحفلات، وأن مساحته لا تتعدى 28 متر مربع بالطابق الأرضي لنفس العقار المؤسس به الأصل التجاري للفندق المذكور، وبالتالي فموقعه متميز . غير أنه ونظرا لعدم تحيين وضعيته، بسبب تغيير النشاط الذي من أجله أسس، فإن هذا الأصل لا وجود له فقط محلا ينشط في بيع لوازم الحفلات والمناسبات، ولا وجود لأصل تجاري كمقهي مؤسس عليه. وتكون إذن قيمته منحصرة في ثمن العتبة. محدا الثمن الإفتتاحي لبيعه بالمزاد في مبلغ 300.000 درهم مقارنة مع اصل تجاري يزاول نفس النشاط.

وعقب المستأنف ملتصا المصادقة على الخبرة.

وعقب ن السعداوي على الخبرة عارضا انها غير موضوعية ولم تعتمد على اي معطيات دقيقة او معيار موضوعي علما ان موقع المحلين مهم جدا ويعرف حركة تجارية كثيفة ويقعان بقلب مدينة انزكان ويتوفران على واجهتين ولم يبين مداخلهما ملتصا ارجاع التقرير للخبير لاستكمال نقاط القرار التمهيدي واحتياطيا تأييد الحكم المستأنف وتصفية الاصليين التجاريين .

وعقب ن اموليد مؤكدا ان الخبرة لا تستند على معايير موضوعية وحدد ثمن البيع جزافا دون الاستناد على التصاريح الضريبية وغيب عدة معطيات مهمة ومفيدة ملتصا اجراء خبرة اخرى.

وعقب ن اللكوس مسندا النظر للمحكمة.

وادرجت القضية بجلسة 2025/4/9 الفي بالملف تعقيبي ن اموليد وذ اللكوس فتقرر حجز القضية للمداولة بجلسة 2025/4/16.

محكمة الاستئناف

حيث انه وبالنظر لكون الوسيلة الوحيدة المثارة من قبل الطرف المستأنف تتعلق بعدم موضوعية الخبرة المنجزة ابتداءيا فقد أمرت المحكمة خلال هذه المرحلة بإجراء خبرة اخرى بواسطة الخبير احمد ترفاس الذي انجز تقريرا مستوفيا لشروطه الشكلية والموضوعية عارضا فيه انه انتقل لعين المكان وعين الاصليين التجاريين موضوع الدعوى بحضور الاطراف متفقدا جميع مرافقهما مبرزا أن الاصل التجاري المسجل تحت عدد 7914 يستغل كفندق غير مصنف يحمل تسمية « الفندق الشعبي » مستعرضا جميع مرافقه ومشمولاته ، اما

الأصل التجاري المسجل تحت عدد 28292 فيتواجد بالطابق الأرضي ويستغل كمقهى منذ الستينيات من القرن الماضي وتم تغيير نشاطه ولم يعد يستغل كمقهى مبرزا أنه فقد عنصر الزبناء والسمعة التجارية وبقي فقط محلا لبيع لوازم الحفلات والمناسبات، ولعدم الأدلاء بأي تصريحات ضريبية فإنه اعتمد في تحديد الثمن الافتتاحي لبيع الفندق بالمزاد على نشاط المثل مع اعتبار موقعه المهم والاستراتيجي (شارع محمد الخامس تزيت ساحة بئر انزان) الذي يعرف رواجاً وحركة تجارية مهمة تشمل مختلف الأنشطة التجارية خالصاً إلى تحديد هذا الثمن في مبلغ 400.000 درهم، أما بالنسبة للأصل التجاري المسجل تحت عدد 28292 فإنه أيضاً يقع بنفس الموقع المتميز السالف الذكر ولم تحين وضعيته بعد تغيير نشاطه منبهاً إلى أنه لا وجود لأي أصل تجاري متعلق بالمقهى مضافاً أن قيمته تنحصر فقط في ثمن العتبة (الحق في الكراء) محدداً ثمن بيعه بالمزاد في مبلغ 300000 درهم، فجاءت هذه الخبرة ملمة بجميع جوانب النزاع الفنية والتقنية وقد أبرز فيها الخبير الأسس والمعايير التي اعتمدها في خلاصاتها التي تبدو متقاربة مع تلك التي خلص إليها الخبير المنتدب ابتداءً سيما وأن الردود والتعقيبات عليها غير منتجة ولاتنال منها الأمر الذي ترتئي معه المحكمة المصادقة عليها وتعديل الحكم في هذا الجانب، ومن جهة أخرى فإن الحكم المستأنف شابه فعلاً خطأ مادي بخصوص تاريخ صدوره الذي هو 2024/2/26 وتعين إصلاحه تطبيقاً للائحة الناقل للاستئناف بما يتحصل منه تعديل الحكم المستأنف

وذلك بجعل الثمن الافتتاحي لبيع الأصلين التجاريين محدداً في مبلغ 400000 درهم بالنسبة للأصل التجاري المسجل تحت عدد 7914 و300000 درهم بالنسبة للأصل التجاري المسجل تحت عدد 28292 درهم وبإصلاح الخطأ المادي الحاصل بديباجة الحكم المستأنف وذلك بجعل تاريخ صدوره هو 2024/2/26.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش تصرح وهي تبت علنياً وحضورياً

في الشكل: سبق قبول الاستئناف

في الجوهر: بتعديل الحكم المستأنف وذلك بجعل الثمن الافتتاحي لبيع الأصلين التجاريين محدداً في مبلغ 400000 درهم بالنسبة للأصل التجاري المسجل تحت عدد 7914 و300000 درهم بالنسبة للأصل التجاري المسجل تحت عدد 28292 درهم مع تأييده في الباقي وجعل الصائر على النسبة. وبإصلاح الخطأ المادي الحاصل بديباجة الحكم المستأنف وذلك بجعل تاريخ صدوره هو 2024/2/26.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه.

الرئيس والمقرر

كاتب الضبط

Version française de la décision

Mohamed V, Inezgane, et que leur frère Abdelaziz (K.) et Monsieur Mostafa (K.) accaparent l'exploitation des deux fonds de commerce depuis le décès de leur père en mars 2010, sans leur permettre de jouir du droit d'exploitation et qu'ils ont changé d'activité sans leur autorisation, comme il ressort du constat

produit, et qu'ils ne savent même pas comment sont gérés les comptes des fonds de commerce, les opérations, les dettes et les arriérés, ce qui pourrait compromettre leurs droits et exposer l'ensemble de la succession à une saisie en raison de la mauvaise conduite de l'exploitant, premier bénéficiaire de cette situation. Et que cette situation ne permet pas aux exposants d'exploiter leurs droits indivis, ce qui justifie qu'il soit ordonné la vente des fonds de commerce et leur liquidation, demandant qu'il soit ordonné aux défendeurs, Monsieur Abdelaziz (K.) et Mostafa (K.), en leur qualité d'exploitants, de leur verser leur part du quart de l'exploitation des deux locaux commerciaux à partir de 2010 jusqu'à ce jour, chacun en fonction de sa part, et qu'il soit statué en leur faveur sur une provision de 5000 dirhams à payer solidairement par les défendeurs, tout en se réservant le droit de présenter leurs demandes définitives jusqu'à la réalisation de l'expertise demandée. Et qu'il soit ordonné la liquidation des fonds de commerce, le premier étant un hôtel avec un café enregistré sous le numéro 7914 et le second un café enregistré sous le numéro 28292, avec information des créanciers inscrits lors de la distribution du prix, la réalisation d'une expertise comptable sur l'exploitation, et la fixation de la durée de la contrainte par corps au maximum.

Les défendeurs ont répondu en contestant la qualité des demandeurs en exigeant l'inscription des noms des héritiers au registre du commerce, que le registre du commerce n° 7914 est grevé de dettes de la Caisse Nationale de Sécurité Sociale, et qu'ils n'ont pas prouvé qu'ils les ont mis en demeure, ainsi que les titulaires de privilèges, avant d'introduire la présente action, et qu'ils n'ont pas prouvé qu'ils ont été privés de l'exploitation, demandant le rejet de la demande en la forme. Les demandeurs ont répondu dans une note accompagnant une demande d'intervention forcée, contestant que leur qualité est établie par l'acte d'hérédité, que l'action en exploitation n'exige pas la mise en demeure des défendeurs de payer ce qu'ils doivent, et que personne n'est tenu de rester dans un état d'indivision, demandant qu'il soit statué conformément à leur requête, avec attestation de l'intervention forcée de la société (S.W.D.A.) dans la procédure. Le mémoire était accompagné d'une copie du registre du commerce. Par la suite, le représentant des défendeurs a produit une note indiquant que tous les héritiers bénéficient de leur part de l'exploitation des deux locaux commerciaux faisant l'objet de la demande sans distinction entre aucun d'entre eux, selon les relevés de compte des virements bancaires. Il a demandé à ce que la demande soit déclarée irrecevable et, à titre subsidiaire, qu'une enquête soit menée. La note était accompagnée de copies de relevés de compte et d'une copie d'une notification. Après échange de notes, l'ordonnance préparatoire n° 421 a été rendue le 15 juin 2022, ordonnant une enquête entre les parties. Par la suite, Maître Mohamed Izem Amoulid a répondu au nom de la défenderesse Maryam (K.), qui a confirmé que les défendeurs disposent des fonds de commerce sans fournir de données ni d'états financiers, demandant qu'il soit ordonné une expertise comptable. De même, Monsieur Ibrahim Majdaoui a répondu au nom de la défenderesse Madame Haya (K.), qui a confirmé qu'elle ne s'opposait pas à l'opération de partage après liquidation des fonds de commerce, avec obtention d'une indemnisation pendant la période d'exploitation de 2010 à ce jour. Elle a demandé qu'il soit attesté qu'elle sort de l'état d'indivision et que sa part soit déterminée, avec les conséquences juridiques qui en découlent. Après que les parties ont commenté le procès-verbal d'enquête et que le ministère public a formulé ses demandes, l'ordonnance préparatoire n° 53 a été rendue le 1er février 2023, ordonnant une expertise d'évaluation des fonds de commerce faisant l'objet de la demande. Après le dépôt du rapport de l'expert et les commentaires des parties, le jugement attaqué a été rendu.

Mostafa (K.) et Abdelaziz (K.) l'ont interjeté appel et, après un bref exposé des faits, ont axé leurs moyens d'appel sur le fait qu'il n'a pas été fait droit à leur demande visant à ordonner une contre-expertise, étant donné que le rapport de l'expert Saadaoui n'est pas objectif et ne repose sur aucune donnée objective et précise pour déterminer la mise à prix des deux fonds de commerce, d'autant plus que l'emplacement des locaux faisant l'objet de la demande est considéré comme un pôle commercial dans la ville d'Inezgane et dans le sud en général en raison de l'activité commerciale que connaît ce lieu à proximité du marché du mardi et du marché des légumes d'Inezgane, selon la propre déclaration de l'expert susmentionné dans son rapport, mais qu'il n'a pas déterminé avec précision les revenus des deux fonds de commerce

potentiels par jour, mois ou année, et que le tribunal n'en a pas discuté et n'a pas répondu aux arguments des exposants, et que les deux fonds de commerce, le premier étant un hôtel enregistré sous le numéro 7914 et le second un local commercial destiné actuellement à l'organisation de fêtes et d'événements et anciennement un café. Ils demandent, après correction de l'erreur matérielle qui s'est glissée dans l'année de la date du jugement de première instance, de sorte qu'elle soit 26/02/2024 au lieu de 26/06/2024 figurant par erreur dans l'en-tête du jugement de première instance, qu'une contre-expertise comptable soit ordonnée afin de déterminer le prix réel des fonds de commerce faisant l'objet de la demande en se basant sur l'emplacement de l'immeuble et sur les contrats de comparaison relatifs aux fonds de commerce situés à l'emplacement des fonds de commerce susmentionnés, tout en se réservant le droit de produire leurs conclusions après la contre-expertise. Et qu'il soit statué en conséquence en confirmant le jugement de première instance, en augmentant la mise à prix de l'adjudication à 400.000,00 dirhams pour le local commercial enregistré au Tribunal de première instance de Marrakech sous le numéro 28292 analytique et à 600.000.000 dirhams pour le local commercial enregistré au Tribunal de première instance d'Inezgane sous le numéro 7914 analytique pour chacun des deux fonds de commerce.

Les héritiers de Mohamed (K.) et Rachida (K.) ont répondu en contestant que le rapport d'expertise réalisé par l'expert susmentionné n'est pas objectif et est venu de manière forfaitaire, étant donné qu'il ne s'est fondé sur aucune donnée objective pour parvenir aux conclusions de ce rapport à partir des contrats de comparaison des locaux voisins, d'autant plus que l'emplacement des deux fonds de commerce faisant l'objet de la demande connaît une activité commerciale importante, d'autant plus qu'ils se trouvent au cœur de la ville d'Inezgane et que les deux locaux ont deux façades et un emplacement stratégique très important et que les fonds de commerce ont atteint des montants bien supérieurs au prix auquel l'expert est parvenu dans les conclusions de son rapport, outre l'activité commerciale que connaît Inezgane, lieu des fonds de commerce faisant l'objet de la demande, à proximité du marché du mardi d'Inezgane, selon la propre déclaration de l'expert dans son rapport, et qu'Inezgane, en tant que ville, connaît une activité commerciale importante, ce qui a entraîné une hausse des fonds de commerce et l'absence totale de locaux vides, et que l'expert n'a pas déterminé avec précision les revenus des deux fonds de commerce, ni la durée par jour, mois ou année, afin de pouvoir déterminer le prix réel de ces deux fonds de commerce, ce qui a conféré un caractère géographique et de conjecture à la détermination de la valeur de ces derniers. Ils demandent qu'une autre expertise soit ordonnée et qu'il soit mis fin à l'état d'indivision.

La société (S.W.D.A.) a répondu en demandant que sa créance soit considérée comme privilégiée.

Maryam (K.) a répondu en contestant que l'expertise réalisée en première instance ne reflète pas la valeur réelle des deux locaux, demandant qu'une autre expertise soit ordonnée.

Sur la base du renvoi du dossier au ministère public, qui a demandé qu'une autre expertise soit ordonnée.

Sur la base de la décision préparatoire rendue le 27/11/2024 ordonnant une expertise par l'expert Ahmed Terfass, qui a réalisé le rapport énumérant les caractéristiques subjectives et objectives des deux fonds de commerce, notant que, compte tenu du changement d'activité du fonds de commerce relatif au café et de la non-mise à jour de sa situation, ce fonds n'existe pas, en raison de la perte de ses éléments matériels et immatériels, et qu'il ne reste donc qu'un local pour la vente d'articles de fêtes et d'événements.

Ajoutant, en ce qui concerne l'hôtel, qu'il ne lui a été fourni aucune comptabilité réalisée concernant les quatre dernières années. Par conséquent, la détermination de la mise à prix de sa vente aux enchères se fera par comparaison avec un fonds de commerce exerçant la même activité. Soulignant que cet hôtel et le local susmentionné sont situés dans un emplacement privilégié, avenue Mohamed V à Inezgane, et devant la place Bir Inzerane, un emplacement connu dans cette ville pour son activité commerciale importante, à proximité de locaux ayant des activités et des services différents : commerces de gros et de détail, cafés, agences de voyages, laiteries, et qu'il existe également des hôtels similaires, et qu'en outre,

ils font partie des premiers locaux créés à cet emplacement dans la ville d'Inezgane, ajoutant qu'en ce qui concerne le fonds de commerce enregistré sous le numéro 7914, il comprend un total de 20 chambres, 8 chambres au premier étage, 9 chambres au deuxième étage et 3 chambres au troisième étage, outre les installations sanitaires aux premier et deuxième étages et une douche au premier étage. Cependant, ces installations et d'autres qui ont été constatées sur place manquent d'entretien et de réparations, et semblent toutes anciennes et usées. Toutefois, malgré cela, il a constaté, lors de sa présence sur place, qu'il attirait certains clients, en raison de son emplacement au centre de la ville, où se trouvent les commerces, comme indiqué précédemment, concluant à la détermination de son prix de vente aux enchères par comparaison avec un fonds de commerce exerçant la même activité à un montant de 400.000 dirhams.

Quant au fonds de commerce enregistré sous le numéro 28292, comme mentionné ci-dessus, il était auparavant exploité comme café depuis les années 1960 et est actuellement exploité et géré par une personne pour la vente d'articles de fêtes, et sa superficie ne dépasse pas 28 mètres carrés au rez-de-chaussée du même immeuble où est établi le fonds de commerce de l'hôtel susmentionné, et son emplacement est donc privilégié. Toutefois, en raison de la non-mise à jour de sa situation, en raison du changement d'activité pour laquelle il a été créé, ce fonds n'existe pas, il n'est qu'un local actif dans la vente d'articles de fêtes et d'événements, et il n'existe aucun fonds de commerce de café qui y est établi. Sa valeur se limite donc au prix du pas-de-porte. Il a fixé la mise à prix de sa vente aux enchères à un montant de 300.000 dirhams par comparaison avec un fonds de commerce exerçant la même activité. L'appelant a répondu en demandant la validation de l'expertise.

Monsieur Saadaoui a commenté l'expertise en contestant qu'elle n'était pas objective et qu'elle ne reposait sur aucune donnée précise ni sur un critère objectif, sachant que l'emplacement des deux locaux est très important et qu'il connaît une activité commerciale intense et qu'ils sont situés au cœur de la ville d'Inezgane et qu'ils ont deux façades et qu'il n'a pas indiqué leurs revenus, demandant le renvoi du rapport à l'expert pour compléter les points de la décision préparatoire et, à titre subsidiaire, la confirmation du jugement attaqué et la liquidation des deux fonds de commerce.

Monsieur Amoulid a commenté en confirmant que l'expertise ne repose pas sur des critères objectifs et a fixé le prix de vente de manière forfaitaire sans se baser sur les déclarations fiscales et a omis plusieurs données importantes et utiles, demandant qu'une autre expertise soit ordonnée.

Monsieur Laklouss a commenté en s'en remettant à l'appréciation du tribunal.

L'affaire a été inscrite au rôle de l'audience du 09/04/2025, lors de laquelle les commentaires de Monsieur Amoulid et de Monsieur Laklouss ont été versés au dossier, et il a été décidé de retenir l'affaire pour délibéré à l'audience du 16/04/2025.

Cour d'appel

Attendu que, compte tenu du fait que le seul moyen soulevé par la partie appelante concerne le manque d'objectivité de l'expertise réalisée en première instance, le tribunal a ordonné, au cours de cette phase, la réalisation d'une autre expertise par l'expert Ahmed Terfass, qui a réalisé un rapport répondant à ses conditions de forme et de fond, exposant qu'il s'est rendu sur les lieux et a constaté les deux fonds de commerce faisant l'objet de la demande en présence des parties, inspectant toutes leurs dépendances, soulignant que le fonds de commerce enregistré sous le numéro 7914 est exploité comme un hôtel non classé portant le nom de « Hôtel populaire », exposant toutes ses dépendances et ses éléments, tandis que le fonds de commerce enregistré sous le numéro 28292 est situé au rez-de-chaussée et est exploité comme un café depuis les années 1960 et que son activité a été modifiée et qu'il n'est plus exploité comme un café, soulignant qu'il a perdu ses éléments de clientèle et de réputation commerciale et qu'il ne reste qu'un local pour la vente d'articles de fêtes et d'événements, et qu'en l'absence de toute déclaration fiscale, il s'est fondé pour déterminer la mise à prix de la vente aux enchères de l'hôtel sur l'activité similaire en tenant compte de son emplacement important et stratégique (avenue Mohamed V Tiznit place Bir Inzerane) qui connaît une activité commerciale importante comprenant diverses activités commerciales, concluant à la détermination de ce prix à un montant de 400.000 dirhams, quant au fonds

de commerce enregistré sous le numéro 28292, il est également situé dans le même emplacement privilégié susmentionné et sa situation n'a pas été mise à jour après le changement d'activité, soulignant qu'il n'existe aucun fonds de commerce relatif au café, ajoutant que sa valeur se limite au prix du pas-de-porte (droit au bail), fixant le prix de sa vente aux enchères à un montant de 300 000 dirhams, cette expertise étant donc complète sur tous les aspects techniques et artistiques du litige et l'expert ayant mis en évidence les fondements et les critères qu'il a adoptés dans ses conclusions qui semblent proches de celles auxquelles est parvenu l'expert désigné en première instance, d'autant plus que les réponses et les commentaires à ce sujet ne sont pas pertinents et ne l'affectent pas, ce qui justifie que le tribunal valide cette expertise et modifie le jugement sur ce point, et d'autre part, le jugement attaqué est effectivement entaché d'une erreur matérielle concernant sa date de prononcé qui est le 26/02/2024 et il convient de la corriger en application de l'effet dévolutif de l'appel, de sorte que le jugement attaqué soit modifié.

En fixant la mise à prix de la vente des deux fonds de commerce à un montant de 400 000 dirhams pour le fonds de commerce enregistré sous le numéro 7914 et de 300 000 dirhams pour le fonds de commerce enregistré sous le numéro 28292 dirhams et en corrigeant l'erreur matérielle figurant dans l'en-tête du jugement attaqué en fixant sa date de prononcé au 26/02/2024.

Pour ces motifs,

La Cour d'appel de commerce de Marrakech, statuant publiquement et contradictoirement,

En la forme : Reçoit l'appel.

Au fond : Modifie le jugement attaqué en fixant la mise à prix de la vente des deux fonds de commerce à un montant de 400 000 dirhams pour le fonds de commerce enregistré sous le numéro 7914 et de 300 000 dirhams pour le fonds de commerce enregistré sous le numéro 28292 dirhams, le confirme pour le surplus et met les dépens à la charge de chacune des parties au prorata de ses prétentions. Et corrige l'erreur matérielle figurant dans l'en-tête du jugement attaqué en fixant sa date de prononcé au 26/02/2024.

Ainsi rendu et prononcé le jour, mois et an que dessus.

Le président et rapporteur

Le greffier