

# Registre du commerce : La force probante des inscriptions relatives à la domiciliation d'un fonds de commerce prime sur un constat d'inoccupation des lieux (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
<b>Ref</b> 55559	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3324
<b>Date de décision</b> 20240611	<b>N° de dossier</b> 2024/8225/2844	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Fonds de commerce, Commercial		<b>Mots clés</b> Saisie sur fonds de commerce, Registre du commerce, Radiation d'adresse, Présomption d'exactitude, Modèle J, Force probante des inscriptions, Fonds de commerce, Disparition du fonds de commerce, Constat d'inoccupation, Charge de la preuve	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'une demande de radiation de la mention d'une adresse du registre du commerce, la cour d'appel de commerce se prononce sur la force probante des inscriptions qui y sont portées face aux droits du propriétaire actuel de l'immeuble. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande au motif que le registre de la société concernée était grevé de saisies, rendant la radiation prématurée en l'absence de notification aux créanciers saisissants. L'appelant, propriétaire de l'immeuble, soutenait que la société n'exerçait plus aucune activité à cette adresse depuis de nombreuses années, entraînant la disparition de son fonds de commerce et rendant l'inscription au registre ainsi que les saisies y afférentes sans objet. La cour écarte ce moyen en retenant que la seule preuve pertinente est l'extrait du registre du commerce, le modèle 'J'. Dès lors que ce document officiel, non contredit par une preuve contraire recevable, atteste de la domiciliation continue de la société et de l'existence d'une saisie sur son fonds de commerce, les procès-verbaux de constat d'huissier produits par le propriétaire sont jugés insuffisants à renverser la présomption légale attachée aux inscriptions. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد عبد الكريم (أ.) بواسطة دفاعه ذ/ أحمد بنزاكور بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 14/05/2024 يستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 01/04/2024 تحت عدد 2041 في الملف رقم 2257/8101/2024 والقاضي برفض الطلب و إبقاء الصائر على رافعه .

في الشكل:

حيث أنه لا يوجد بالملف ما يفيد التبليغ و باعتبار أن الإستئناف قدم مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الأمر المطعون فيه أن السيد عبد الكريم (أ.) تقدم بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ 28/03/2024 عرض فيه إنه بمقتضى عقد توثيقي مؤرخ في 16 يناير 2008 اشترى العارض العقار المحفظ المسمى " دار لورك " ذي الرسم العقاري عدد C/117880 وهو عبارة عن بناية بها طابق أرضي وطابقين علويين وبناء فوق السطح حسب ما هو ثابت من العقد التوثيقي المحرر على يد الموثق عادل (ب.) وشهادة الملكية الصادرة عن المحافظة العقارية وأن العارض قد وجد المحليين التجاريين الموجودين في الطابق الأرضي مكترى أحدهما من السيد مصطفى (و.) والثاني اكتراه السيد عبد المنعم (ب.)، وكل واحد منهما يمارس تجارته في المحل المكرى له وأن هذه الواقعة قد أثبتتها الموثق عادل (ب.) في صلب عقد البيع المبرم بين العارض والبائعين، وأنه يتبين من ذلك أن الحالة التي كان عليها العقار - قبل الشراء - هي أن المحليين التجاريين الموجودين في الطابق الأرضي، كانا مؤجرين لفائدة الغير السيدان مصطفى (و.) وعبد المنعم (ب.)، وأنه لا وجود لأي شخص آخر - طبيعيا كان أو معنويا - في المحليين سوى المكتريين المشار إلي هويتهم أعلاه، واللذين أشار الموثق إلى وجودهما كمكتريين يمارسان تجارتهما كل في المحل المكرى له و أنه قد فوجئ بمراسلات ووثائق تهم أشخاصا معنوية تبعث إلى عنوان المحل المذكورين رغم عدم وجود أي شخص أو شركة في المحليين عندما اشترى العارض العقار برمته المكتريين المشار إليهما أعلاه أنه من بين الأشخاص الذين تبعث ووثائقهم وإرسالياتهم ووثائق الضرائب المدعى عليها شركة ا. و إنه لا علاقة للعارض بهذه الشركة كما أن لا وجود لها في المحليين، وإن كان لها وجود سابق على تملك العارض فإن علاقتها بهذا العنوان انتهت بتوقفها عن مزاولتها فيها منذ أمد طويل - لأن العارض حين اشترى ذلك العقار لم يجد فيه إلا المكتريين مصطفى (و.) وعبد المنعم (ب.) علما أن عملية الشراء تعود إلى سنة 2008 و أنه أمام تقاعس المكتريين المذكورين عن أداء الكراء، وأمام احتياج العارض لاسترجاع محليه للاستغلال الشخصي بادر العارض إلى رفع دعوى للمطالبة بإفراغ المدعى عليهما من المحليين هما ومن يقوم مقامهما وقد انتهى التقاضي بصدور قرارين من محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء : الأول بتاريخ 2012/05/31 تحت عدد 2012/2970 في الملف عدد 15/10/2459 القاضي بتأييد الحكم الابتدائي الصادر في الملف عدد 2008/16/11630 . والثاني بتاريخ 2012/9/27 تحت عدد 2012/4305 في الملف عدد 15/2010/3920 القاضي بتأييد الحكم الابتدائي الصادر في الملف عدد 2009/15/2829 و قد تم تنفيذ القرارين معا كما يثبت ذلك محضرا التنفيذ المحرران من طرف المفوض القضائي عبد الله (ه.) وتم تسليم المحليين إلى العارض فارغين من كل شيء و إنه أكثر من ذلك فهناك شهادة إدارية تثبت وقوع عملية الإفراغ وتنفيذ القرارين الصادرين لفائدة العارض إذ بادر العارض إلى إجراء معاينة عن طريق المفوض القضائي جواد (و.) تثبت أن المحليين التجاريين هما الآن بين يدي العارض وأنه يمارس تجارته فهما منذ سنة 2014. و يتبين من كل ذلك أنه لا علاقة للمدعى عليها أو غيرها مع المحليين التجاريين الموجودين في حي سيدي عثمان بلوك 59 رقم 16 شارع أبو هريرة بالبيضاء وأنه إن كانت هناك علاقة سابقة لها بهما فقد انتهت بتوقف المدعى عليها عن مزاولتها أكثر من 16 سنة أو يزيد وأنه رغم ذلك فإن السجل التجاري الخاص

بالمدعى عليها تحت رقم 96029 يتضمن عنوان العقار المملوك للعارض وهو 16 بلوك 59 شارع أبي هريرة سيدي عثمان الدار البيضاء رغم أنه لا علاقة لهذه الشركة بالعارض وأن هذا الأخير حينما اشترى العقار المذكور لم يجد فيه سوى المكتريين مصطفى (و.) وعبد المنعم (ب.) اللذين كانا يمارسان تجارتها في المحلين اللذين يتكون منهما الطابق الأرضي من العقار المذكور وأنه من الثابت كذلك أن العارض يزاول بصفة شخصية نشاطه التجاري بالعقار المملوك له المتمثل في بيع المأكولات الخفيفة وفق الثابت من وصل التصريح الموجود ، كما أنه يملك المحلين التجاريين بالعقار المذكور وفق الثابت من الشهادة الإدارية الموجودة وأنه تبعا لذلك فإنه لم يعد هناك وجود للمدعى عليها كما أنها قد توقفت عن ممارسة أي نشاط تجاري في ذلك المحل لمدة طويلة، وأن توقفها يرجع إلى تاريخ سابق على شراء العارض للعقار برمته سنة 2008، كما أنه لم يبق هناك أي مبرر لبقاء عنوان العقار المملوك للعارض مقيدا بالسجل التجاري الخاص بالشركة المدعى عليها التي لا علاقة لها بالعارض لا من قريب ولا من بعيد ، فضلا توقفها عن ممارسة نشاطها منذ أمد بعيد حسب ما تشهد به الوثائق والاحكام ومحضري التنفيذ وعقد التوثيق المدلى بهما في الملف ، لذلك يلتمس الأمر تبعا لذلك بالتشطيب على بيان العنوان رقم 16 شارع أبي هريرة بلوك 59 سيدي عثمان الدار البيضاء." من السجل التجاري الخاص بالشركة المدعى عليها شركة ا. (I.) في شخص ممثلها القانوني تحت رقم 96029 المسجل بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء و شمول الأمر بالنفاذ المعجل على الأصل و تحميل المدعى عليها الصائر.

أدلى: صورة من العقد التوثيقي + أصل شهادة الملكية الخاصة بعقار العارض و صورة من القرار عدد 2012/4305 المتعلق بالسيد عبد المنعم (ب.) صورة من القرار عدد 2012/2970 المتعلق بالسيد مصطفى (و.) و صور لمحضري التنفيذ و نسخة من محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي جواد (و.). و صورة من وصل التصريح عدد SD-SOT-56/2019. و صورة من الشهادة الإدارية المؤرخة في 2014/03/25. و نسخة من السجل التجاري الخاص بالشركة المدعى عليها.

وبعد الإطلاع أصدرت رئاسة المحكمة الأمر المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف بكونه التمس في مقاله التشطيب على اسم شركة ا. التي كانت سابقا وقبل حوالي 20 سنة تشغل هذا المحل بالكراء وإن السبب في ذلك هو أن العارض حينما اشترى العقار الموجود فيه المحل التجاري لم يجد فيه الشركة المطلوب التشطيب على اسمها في عنوان العارض وإنما وجد المحلين الموجودين في الطابق السفلي مكتريين لأشخاص آخرين وأنه أمام احتياجه للمحليين التجاريين المذكورين قد بادر إلى المطالبة بإفراغهما للاستغلال الشخصي، وفعلا صدر قرارين نهائيين بإفراغ المكتريين مقابل تعويض كامل و تم فعلا تنفيذ القرارين النهائيين واسترد العارض محليه وهو يمارس فيهما تجارته منذ 2014/03/25 وإن عدم وجود أي علاقة للعارض مع شركة ا. التي لا زال اسمها مسجلا في السجل التجاري ، رغم أنها قد غادرت المحل منذ أمد طويل يربو على 16 سنة، فإن العارض قد بادر إلى تقديم طلب إلى السيد رئيس المحكمة التجارية يطالب فيه بالتشطيب على العنوان رقم 16 شارع أبي هريرة بلوك 59 سيدي عثمان الدار البيضاء من السجل التجاري الخاص بالشركة المدعى عليها شركة ا. (I.) في شخص ممثلها القانوني تحت رقم 96029 المسجل بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء وأنه قد فوجئ بصور أمر قضائي عن السيد رئيس المحكمة التجارية برفض طلبه بعلته أن البين من السجل التجاري للمدعى عليها أنه مثقل بحجوز وعليه فإن التشطيب يبقى سابقا لأوانه في غياب تبليغ الإشعار بالتشطيب للدائن المقيد بالسجل التجاري الأمر الذي يتعين معه رفضه". وإن العلة التي اعتمدها رئيس المحكمة في الأمر الصادر عنه علة خاطئة وغامضة وغير قانونية فمن جهة أولى فإن الأمر المطعون فيه لم يبين النص القانوني الذي يلزم العارض (كمالك للعقار) بإشعار الدائن الحاجز، وهذا إجراء يحتاج إلى نص قانوني ولا يحق للقضاء أن يتقمص دور المشرع في هذا الإطار و ومن جهة ثانية فإن الأمر المطعون فيه قد حرف وقائع النازلة ذلك أنه اعتبر أن الحاجز دائن مقيد، وهذا غير صحيح وغير قانوني لأن الدائن المقيد محصور في الدائن الذي له حق امتياز لدئنيه أو للدائن المرتهن ومن جهة ثالثة فإنه يبدو أن رئيس المحكمة مصدر الأمر المطعون فيه قد كيف - ضمنيا - وقائع النازلة على أساس أنها تخضع لمقتضيات المادة 29 من قانون رقم 16-49 المتعلق بكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وهذا التكييف لوقائع هذه القضية تكييف خاطئ وغير قانوني و من جهة رابعة فإن مقتضيات المادة 29 المذكورة صريحة وواضحة في أنها إنما تتعلق بالمكري الذي يريد أن يضع حدا لكراء المحل الذي يستغل فيه أصل تجاري

مثقل بتقييدات و أنه لا تنطبق عليه مقتضيات تلك المادة، لأنه لا يعتبر مكريا ذلك أنه حينما اشترى العقار وجده مكترى من شخصين هما السيد مصطفى (و.) والسيد عبد المنعم (ب.)، وبالتالي فإن شركة ا. لا علاقة لها بالعارض وبمحلله ومن جهة خامسة، فإن مقتضيات تلك المادة إنما تتعلق وتطبق في الحالة وجود عقد كراء محل يستغل فيه أصل تجاري و رغبة المكري في إنهاء وفسخ عقد الكراء الرابط بين المكري ومالك الأصل التجاري و وجود دائنين مقيدين لضمان ديونهم في السجل التجاري للمكترى مالك الأصل التجاري و كون هؤلاء الدائنين قد قيدوا ديونهم قبل ممارسة دعوى إنهاء عقد الكراء و كون الدائنين المقيدين محصورون في الدائن الذي يتوفر على امتياز البائع أو رهن على الأصل التجاري و إنه بالرجوع إلى وقائع المقال يتبين أنها لا علاقة لها بمقتضيات المادة 29 من قانون 16-49 لأن العارض ليس مكريا للشركة المسماة شركة ا. المستأنف عليها ولا يطلب فسخ عقد أي كراء لعدم وجوده أصلا، كما أن الحجز المقيد على الأصل التجاري لا يتعلق بالدائنين المقيدين والذي عرفتهم المادة 29 في فقرتها الأخيرة التي تقول " يقصد بالدائن المقيد، الدائن الذي يتوفر على امتياز البائع أو رهن على الأصل التجاري". ومن جهة سادسة فإنه من المقرر قانونيا وقضائيا أن توقف التاجر عن استغلال المحل نهائيا في مزاولة النشاط التجاري وتعاقب مكترين آخرين على استغلاله يجعل الأصل التجاري الذي كان مملوكا له قد اندثر عناصره، وبالتالي فإنه لا يمكن مواجهة العارض بحجز انصب على أصل تجاري غير موجود لكونه قد اندثر قبل شراء العارض للعقار المستغل فيه ذلك الأصل، إذ الثابت أن المحليين التجاريين الموجودين بالعقار قد تعاقب عليهما تاجران آخران قد تم افراغهما من المحليين بقرارات قضائية نهائية كما تثبت ذلك وثائق الملف المرفقة بالمقال الافتتاحي و إن هذا الرأي هو الذي رسخه القضاء التجاري المغربي تطبيقا للمادة 54 من مدونة التجارة، وهكذا ورد في حكم صادر عن المحكمة التجارية بوجدة بتاريخ 2009/11/24 تحت عدد 560 في الملف التجاري عدد 07/616 منشور بمجلة المنبر القانوني عدد 2 و 3 ص 343 مايلى : " أن توقف التاجر عن استغلال المحل نهائيا في مزاولة النشاط التجاري وتعاقب مكترين آخرين على استغلاله يجعل الأصل التجاري الذي كان مملوكا له قد اندثر عناصره و إن استمرار تقييد المدعى عليه في السجل التجاري باعتباره تاجرا يمارس نشاطه في المحل لا يعني أن الأصل التجاري الذي كان يستغل في هذا المحل لا زال قائما على اعتبار أن التقييد في السجل التجاري يعتبر قرينة بسيطة يمكن إثبات عكسها وقد ثبت للمحكمة من خلال وثائق الملف والبحث الذي أمرت به اندثار الأصل التجاري موضوع الحجز التحفظي مما يجعل هذا الأخير قد وقع على مال الغير الذي أصبح يشغل المحل المذكور أعلاه على وجه الكراء وأن استمراره فيه إضرار بهذا الغير مما يجعل طلب المدعى الرامي إلى التشطيب على هذا الحجز قائم على أساس ويتعين الاستجابة لطلبه. " و إنه بذلك يكون الأمر المطعون فيه قد كيف وقائع الدعوى تكييفًا خاطئا وأول طلبات العارض تأويلا فاسدا ، فضلا عن كون الأمر المستأنف قد وضع قاعدة إجرائية من عنديته دون أن يكون له أي أساس أو سند قانوني في العلة الوحيدة التي اعتمدها في الأمر برفض طلبه و إنه لأجل ذلك، وأمام عدم قانونية التعليل الوارد في الأمر المستأنف وأمام عدم وجود أي نص يلزمه بإشعار أي كان في هذه الحالة و أمام ثبوت توقفها عن ممارسة نشاطها التجاري منذ مدة طويلة في العنوان أعلاه و أمام ثبوت تعاقب مكترين آخرين على استغلال ذلك المحل أمام كل ذلك ، يلتمس إلغاء الأمر المستأنف والحكم من جديد وفق المقال الافتتاحي الرامي إلى التشطيب على بيان العنوان " رقم 16 شارع أبي هريرة بلوك 59 سيدي عثمان الدار البيضاء من السجل التجاري الخاص بالشركة المستأنف عليها شركة ا. (I). في شخص ممثلها القانوني تحت رقم 96029 المسجل بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء و تحميل المصاريف للمستأنف عليها.

أدلت: نسخة من الأمر المطعون فيه بالاستئناف و صورة من السجل التجاري للشركة المستأنف عليها.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 04/06/2024 حضر ذ/ خالد موني عن ذ/ بنزاكور و أكدما سبق و تخلفت المستأنف عليها رغم الاستدعاء عدة مرات دون جدوى فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 11/06/2024 .

و خلال المداولة أدلى دفاع المستأنف بمحضر معاينة مؤرخ في 31/05/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف بأوجه الإستئناف المبسوطه أعلاه .

و حيث فإنه و على خلاف ما جاء في أسباب الإستئناف فإن البين من النموذج "ج" المدلى به من قبل المستأنف خلال المرحلة الأولى أن المستأنف عليها أسست أصلا تجاريا تحت عدد 96029 و سجلت عنوانه بالمحل موضوع النزاع كمقر لها و ذلك منذ 01/02/1999 فضلا على أن الملف خال مما يثبت توقف المستأنف عليها على مزاولة نشاطها بالعنوان المذكور أو نقله إلى عنوان آخر خاصة و أنها حسب نموذج "ج" المذكور و المؤرخ في 07/03/2024 أنها لا زالت مقيدة به باعتبارها شركة ذات مسؤولية محدودة فضلا على أن الأصل متقل بحجز لفائدة الغير ، كما أن محضري المعاينة الأول المستدل به ابتدائيا و الثاني خلال هذه المرحلة لا ينهضان حجة على عدم وجود المستأنفة عليها بالمحل بل العبرة بما هو مسجل بالنموذج "ج" و الذي لم يستطع المستأنف ضحده بأية حجة مقبولة قانونا ، مما يبقى معه جميع الدفوع المتمسك بها لا تستقيم على أساس و يتعين ردها و تأييد الأمر المستأنف فيما قضى به .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا

في الشكل : قبول الإستئناف

في الموضوع : برده و تأييد الأمر المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .