

**Vente aux enchères d'un fonds  
de commerce en indivision : la  
contestation du prix d'ouverture  
est écartée au motif que le prix  
de vente final est celui résultant  
de l'adjudication (CA. com.  
Casablanca 2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 72307	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2006
<b>Date de décision</b> 20190430	<b>N° de dossier</b> 2019/8205/940	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Vente aux enchères, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Vente aux enchères, Sortie d'indivision, Rejet de l'appel, Prix d'ouverture, Prix d'adjudication, Indivision, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Demande de contre-expertise, Contestation de l'évaluation	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

En matière de licitation de fonds de commerce indivis, la cour d'appel de commerce se prononce sur la contestation du montant de la mise à prix fixée pour une vente aux enchères publiques. Le tribunal de commerce avait ordonné la vente et arrêté le prix d'ouverture sur la base d'une expertise judiciaire. L'un des coïndivisaires soutenait en appel la sous-évaluation de ce prix et sollicitait une contre-expertise, tandis que les autres en demandaient au contraire la réduction pour surévaluation. Pour écarter ces moyens contradictoires, la cour retient que la mise à prix ne constitue que le point de départ des enchères et non le prix de vente définitif. Elle rappelle que le prix d'adjudication, qui peut être supérieur ou inférieur à cette mise à prix, est le seul qui importe et qu'il est déterminé par le jeu de l'offre et de la demande sous le contrôle du juge de l'exécution. Les contestations relatives au montant de la mise à prix étant dès lors jugées inopérantes, le jugement est confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

حيث تقدم السيد الحسين (د.) بمقال استئنافي بواسطة نائبه ، مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 06/02/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/06/2018 تحت عدد 6144 في الملف عدد 9289/8204/2017 ، القاضي :

في الشكل : بقبول الطلبين الأصلي و الاصلاحى .

في الموضوع : بالبيع الاجمالي للاصلين التجاريين بالمزاد العلني المنصب على المحليين التجاريين 105 و 107 الكائنين بزئقة [العنوان] الدار البيضاء انطلاقا من الثمن الافتتاحي المحدد في 1.214.812,80 درهم ، و الثاني المنصب على المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء انطلاقا من الثمن الافتتاحي المحدد في 324.000,00 درهم ، و بتوزيع منتج بيعهما على مالكيه كل حسب حصته الشرعية، و تحميل المدعى عليهم الصائر ، و رفض باقي الطلبات .

وحيث تقدم السادة ورثة عبد الله (د.) أعلاه بمقال استئناف فرعي بواسطة نائبهم ، مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 25/03/2019 ، يستأنفون بمقتضاه فرعيًا نفس الحكم المشار إليه أعلاه .

وحيث قدم الاستئناف الاصلى و الفرعى مستوفيان لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ، و يتعين التصريح بقبولهما شكلا .

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المستأنف ، أنه بتاريخ 17/10/2017 تقدم السيد الحسين (د.) بمقال لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يملك إلى جانب الطرف المدعى عليهم الأصل التجاري الذي يستغل في المحليين التجاريين المتواجدين ب : 105 و 107 زئقة [العنوان] ، الدار البيضاء وكذلك بالمحل التجاري الثالث المتواجد ب : شارع [العنوان] الدار البيضاء ، وذلك بنسبة 25 في المائة في كل من المحليين الأوليين 105 و 107 و بنسبة 50 في المائة بالمحل الثالث ، وأن نفس النشاط يمارس في المحلات التجارية الثلاث والمتمثل في الكتابة العمومية وتحرير العقود وتصوير الوثائق ، وأنه وباعتباره مالك على الشياخ الى جانب باقي المدعى عليهم سبق أن راسل هؤلاء كما راسل مورثهم قبل وفاته ، مخبرا إياهم أنه يرغب في بيع نصيبه من المحلات التجارية المذكورة رغبة منه في إيجاد مسعى حبي قصد خروجه من حالة الشياخ لكن دون جدوى ، ملتصقا بالحكم بإنهاء حالة الشياخ وذلك بإجراء قسمة قضائية للأصل التجاري المذكور أعلاه قسمة بثية وفي حالة تعذرها الأمر بإجراء خبرة حسابية لتحديد قيمة الأصل التجاري ، والحكم ببيعه عن طريق البيع بالمزاد العلني وتمكينه من نصيبه حسب التحديد المشار إليه أعلاه ، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وجعل الصائر على عاتق المدعى عليهم . مرفقا المقال بنسخ من عقود شراء، ونسخة من التصريح بالسجل التجاري، ونسخة من إرثته، ورسالة إخبارية .

وبعد إدلاء المدعى بمقال اصلاحى رام الى اصلاح عنوان المدعى عليهم ، و تبادل الطرفين المذكرات و الردود ، أصدرت المحكمة التجارية حكما تمهيديا بتاريخ 26/02/2018 قضى بإجراء خبرة تقويمية أنتدب للقيام بها الخبير السيد عبد اللطيف (ع.) ، و التي خلص بموجبه إلى تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني لبيع الاصل التجاري الكائن بالمحليين 105 – 107 زئقة [العنوان] الدار البيضاء في مبلغ 1.214.812,80 درهم ، و الثمن الافتتاحي لبيع الأصل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء في مبلغ 324.000,00 درهم .

وبعد تعقيب الطرفين على الخبرة المنجزة ، انتهت الاجراءات المسطرية باصدار المحكمة التجارية الحكم المشار إليه أعلاه .

استأنفه السيد الحسين (د.) بواسطة نائبه و ابرز في أوجه استئنائه بعد عرضه لموجز الوقائع ما يلي :

أساسا : حول طلب إجراء خبرة مضادة :

ذلك أن التعليل الذي اعتمده المحكمة التجارية لاستصدار حكمها المطعون فيه بالمصادقة على تقرير السيد الخبير ، و الذي بناء عليه انتهت إلى النطق بحكمها الرامي إلى تحديد الثمن الافتتاحي حسب التقدير الذي خلصت إليه الخبرة المنجزة ابتدائيا، ينم عن خرق لحقوق الدفاع و ذلك بعدم الجواب على دفوع أثرت بشكل جدي حول الخبرة المنجزة وبالتالي فساده الموازي لانعدامه، ذلك أن المحكمة اعتمدت كما جاء في تعليلها على العناصر التي كشفها الخبير بخصوص الاصلين التجاريين التي أدت به إلى تحديد الثمن الافتتاحي المشار إليه أعلاه علما انه ( أي الخبير) لم يتطرق إلى مجموعة من العناصر الأخرى المهمة والتي تؤثر في القيمة التجارية للاصل التجاري سيما موقع المحل الاستراتيجي وسمعته لأنشطته المتعددة والعينة الكبيرة والتميزة من الزبناء التي تتوافد عليه بشكل يومي، إذ انه بالرجوع إلى تقرير الخبرة يتبين أنها اكتفت فقط إضافة إلى موقعه بجانب المحكمة الابتدائية أنفا بنشاطين ضمن العناصر المعنوية وهما الكتابة العمومية وتصوير النسخ، والحال أن المحل يمارس أنشطة متعددة غير النشاطين المذكورين، أهمها ترجمة الوثائق الأجنبية والأحكام والعقود المؤشر عليها من لدن مصالح الدول الأجنبية والكتابة العمومية المتمثلة في تحرير العقود والمقالات لفائدة أصحابها من عموم المواطنين، هذا إضافة إلى أن الموقع الاستراتيجي للمحل بحكم محاذاته للمحكمة الابتدائية جعل الشريحة المهمة من زبائنه الذين يتوافدون عليه بشكل دائم و مستمر تتكون من السادة المحامين الذين يعتمدون على خدمات المحل من اجل تصوير النسخ وتصوير المقالات والمذكرات. وأن المحل للقيام بنشاطاته المذكورة و تلبية لمطالب زبائنه يشغل ستة أشخاص بشكل رسمي وطيلة أيام العمل من الساعة الثامنة صباحا إلى السادسة مساء . ولعل المحل الذي يشغل هذا العدد من الأشخاص لا يمكن إلا أن يكون محلا ذو موارد وأنشطة متعددة وذو سمعة تجارية كبيرة ومهمة ويحقق مدخولا شهريا هو الأخر مهما، وبالتالي يكون ذلك له آثار ايجابية على قيمة الأصل التجاري التي يتعين أن تفوق القيمة المحددة بتقرير الخبير. وعليه فكل هذه الأنشطة تجعل المحل يعرف حركة تجارية طول النهار و على مر الايام و سمعته التجارية التي تتمثل في نوعية الزبناء التي تتوافد عليه و تمثل عناصر لم يتطرق إليها السيد الخبير في تقريره، والتي لا شك أنها ترفع من قيمة المحل بكثير عن التحديد الذي خلصت إليه الخبرة المطعون فيها. وأن المحكمة لم تلتفت إلى دفوعات العارض بشأن الخبرة المنجزة رغم منازعته في نتائجها بشدة ، ورغم قصرها و عدم تعبيرها عن التحديد الحقيقي الذي كان يتعين الوصول إليه بناء على العناصر المذكورة أعلاه التي تجاهلها السيد الخبير تكون قد بنت حكمها على غير اساس من الواقع و القانون، وبالتالي يكون الحكم المطعون فيه مجحفا في حق العارض . ملتصقا : في الشكل : قبول الاستئناف، و في الموضوع : إلغاء الحكم المطعون فيه جزئيا فيما قضى به من تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني للأصل لاتجاري للمحلين التجاريين 105 و 107 الكائنين بزئقة [العنوان] الدار البيضاء انطلاقا من 1.214.812,80 درهم ، و الحكم بإجراء خبرة تقويمية مضادة لتحديد الثمن الافتتاحي الحقيقي بناء على جميع العناصر و الانشطة التي يمارسها المحل المذكورين ، و حفظ حقه في الادلاء بمستنتاجاته بعد الخبرة .

و ارفق المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه .

وحيث أدلى المستأنف عليهم بجلسة 26/03/2019 بمذكرة جوابية مع استئناف فرعي اكدوا بموجبها بخصوص الجواب : ان ما جعله المستأنف أسبابا لإستئنائه بكون المحل التجاري موضوع النزاع يمارس نشاط الترجمة للوثائق الأجنبية والأحكام والعقود غير صحيح على الإطلاق و هو نشاط يخرج عن اختصاص المحل خصوصا و أن نشاط الترجمة يتطلب رخصة خاصة بناء على شواهد ومؤهلات خاصة ينظمها القانون الخاص بالتراجمة ولا داعي للدخول في هذا النقاش لكونه غير منتج. فالرخصة التي يتوفر عليها المحل هي ممارسة الكتابة العمومية وهو النشاط المضمن أيضا في السجل التجاري للمحل، وأن أي نشاط آخر غير مرخص يكون نشاطا غير قانوني لا يمكن اعتباره أو اعتماده كمشاط قانوني يمارسه المحل ويدخل في تحديد قيمته التجارية. أما مسألة موقع المحل فقد جاء في تقرير خبرة السيد عبد اللطيف (ع.) أن المحليين 105 و 107 يقعان بزئقة [العنوان] قرب المحكمة الابتدائية أنفا . وأن الثمن المحدد من

طرف الخبير بخصوص المحلين المذكورين ما هو سوى الثمن الذي سينطلق منه المزاد العلني وليس الثمن النهائي. ويتبين أن أسباب الإستئناف المعتمدة من طرف المستأنف غير صحيحة وغير قائمة على أساس، مما يتعين معه رد الإستئناف الأصلي. و بخصوص الاستئناف الفرعي : أن الحكم المستأنف حدد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني بالنسبة للمحل 105 و 107 زنقة [العنوان] ، الدار البيضاء في مبلغ 1.214.812,80 . و بالنسبة للمحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء 324.000,00 درهم . وأن هذا الثمن باعتباره ثمن انطلاق المزاد العلني يعتبر مبالغ فيه و يتجلى ذلك فيما يلي :

1 – اعتبر السيد الخبير أن المحل 105 و 107 يوجد قرب المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء وهي منطقة تجارية مهمة، نشاطه الكتابة العمومية وتصوير النسخ.

لكن هذا غير صحيح الآن وليس الأمر كما كان قبل تقسيم المحاكم، حيث كانت المحكمة الابتدائية تضم جميع أنواع الدعاوى وكانت المساطر الشفوية كثيرة ومتعددة، إذ كان المتقاضون يعمدون إلى تحرير مقالاتهم ومذكراتهم بأنفسهم، أما الآن فقد ضاقت دائرة المساطر الشفوية فأغلبها أصبحت كتابية لا بد أن ينوب فيها محام، مما أثر سلبا على نشاط المحل.

2- بالنسبة للعناصر المادية تم تحديدها في مبلغ 46.750.00 درهم مع أن المحل لا يتوفر سوى على مكاتب صغيرة وجهاز حاسوب سبق شراؤهم كأشياء مستعملة لا تصل قيمتهم مجتمعين حتى إلى مبلغ 3.000,00 درهم.

3- أما بالنسبة للمحل الثاني الكائن بسيدي عثمان حددت منقولاته في مبلغ 55.00000 درهم وهي لا تتضمن سوى 06 كراسي وطاولة وحاسوب وآلة حسابية لا تصل قيمتها إلى مبلغ 2.500,00 درهم . والمحل الآن لا يمارس فيه أي نشاط لأنه تم إغلاقه منذ شهر لعدم مردوبيته. و بالتالي يتبين مما سبق أن الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني بالنسبة للمحلين موضوع النزاع مبالغ فيه كثيرا، خصوصا وأن الثمن الافتتاحي ينبغي أن يكون مناسباً لانطلاق وإتمام عملية المزايدة. ملتصين بالنسبة للاستئناف الأصلي: رده ، و بالنسبة للاستئناف الفرعي : بقبوله شكلا، و موضوعا : بتعديل الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني بالنسبة للمحلين موضوع النزاع الكائنين ب : 105-107 زنقة [العنوان] ، و شارع [العنوان] الدار البيضاء ، وذلك بتخفيضه إلى الحد المناسب لانطلاق المزاد العلني .

و ارفقوا المذكرة بصورة من رخصة نشاط المحل 105 – 107 .

و أدلى المستأنف أصليا بجلسة 09/04/2019 بمذكرة تعقيبية أكد بموجبها أن المحل يتلقى طلبات الترجمة ويعهد بها إلى أحد التراجمة المحلفين مقابل نسبة من اتعاب الترجمة . و أنه مستعد لاثبات هذه الواقعة بجميع وسائل الاثبات إذا ما ارتأت المحكمة إجراء بحث بهذا الخصوص . وأن الرخصة المدلى بها المتعلقة بممارسة نشاط الكتابة العمومية تتعلق بالمحل 105 ، علما أنها ليست بقرينة على أن المحل يمارس فقط نشاط الكتابة العمومية . كما أن الأمر يتعلق بمحلين 105 و 107 يستغل فيهما الأصل التجاري المتعلق بعدة أنشطة و التي لم ينازع فيها من قبل المستأنف عليهم سوى منازعتهم الغير مبنية على أساس في نشاط الترجمة . وبخصوص الجواب على الاستئناف الفرعي ، فإن الثمن الافتتاحي الذي حددته المحكمة عكس ما يدعيه المستأنفين فرعيا جد منخفض بالمقارنة مع الأنشطة التجارية التي تمارس بالمحلين التجاريين. ملتصا : رد دفع المستأنف عليهم ، و الحكم وفق ملتصاته ، ورد الاستئناف الفرعي و الحكم وفق استئنافه .

وحيث أدرجت القضية بجلسات آخرها جلسة 09/04/2019 حضر خلالها الاستاذ (ذ.) عن الاستاذ (ش.) عن المستأنف و أدلى بالمذكرة التعقيبية أعلاه ، حاز الاستاذ (ك.) عن المستأنف عليهم نسخة منها و أكد ما سبق ، فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 30/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنف أصليا و المستأنفين فرعيا في اسباب استئنافهم بما هو مشار إليه أعلاه ، ملتصا المستأنف الأصلي إلغاء الحكم

المطعون فيه فيما قضى به من تحديد الثمن الافتتاحي بالمزاد العلني للأصل التجاري للمحلين 105 و 107 الكائنين بزئقة [العنوان] ، انطلاقا من 1.214.812,00 درهم و الحكم بإجراء خبرة مضادة لتحديد الثمن الافتتاحي الحقيقي لهما . في حين التمس المستأنفون فرعيا تعديل الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني بالنسبة للمحلين المذكورين ، و كذا المحل الكائن بشارع [العنوان] ، وذلك بخفضه إلى الحد المناسب لانطلاق المزاد العلني .

وحيث إن الثابت أن الحكم المطعون فيه قضى بالبيع الاجمالي للاصلين التجاريين أعلاه انطلاقا من الثمن الافتتاحي المحدد من طرف الخبير السيد عبد اللطيف (ع.) في مبلغ 1.214.812,00 درهم بالنسبة للمحلين 105 و 107 الكائنين بزئقة [العنوان] ، و مبلغ 324.000,00 درهم بالنسبة للمحل الكائن بشارع [العنوان] .

وحيث إنه و طالما أن ثمن البيع ليس هو بالضرورة الثمن الافتتاحي ، وإنما الثمن الذي يرسى عليه المزاد ، و الذي يكون إما بالزيادة أو النقصان ، و الكل تحت مراقبة القاضي المكلف بالتنفيذ ، فإن ما تمسك به المستأنف اصليا و المستأنفون فرعيا يبقى على غير اساس ، و الحكم المطعون فيه في محله و يتعين تأييده.

وحيث يتعين تحميل كل مستأنف صائر استئنافه .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي .

في الموضوع : بردهما و تأييد الحكم المستأنف، مع ابقاء صائر كل استئناف على رافعه .