

**Vente aux enchères d'un fonds  
de commerce en indivision : Le  
juge du fond apprécie  
souverainement la valeur du  
rapport d'expertise fixant le prix  
d'ouverture (CA. com.  
Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 58789	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5638
<b>Date de décision</b> 20241119	<b>N° de dossier</b> 2024/8228/5173	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Fonds de commerce, Commercial		<b>Mots clés</b> Vente aux enchères publiques, Sortie d'indivision, Prix d'ouverture de l'enchère, Licitacion-partage, Indivision, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Évaluation du fonds de commerce, Contestation de l'expertise, Confirmation du jugement, Appréciation souveraine du juge	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ordonnant la licitation d'un fonds de commerce pour mettre fin à une indivision, la cour d'appel de commerce examine la portée du rejet d'une demande reconventionnelle et le caractère de la mise à prix. Le tribunal de commerce avait ordonné la vente aux enchères publiques du bien et fixé le prix de départ sur la base d'un second rapport d'expertise, tout en rejetant la demande reconventionnelle du coïndivisaire qui tendait aux mêmes fins. L'appelant contestait ce rejet ainsi que la surévaluation prétendue de la mise à prix au regard d'une première expertise. La cour écarte le premier moyen en retenant que la demande principale et la demande reconventionnelle ayant le même objet, à savoir la sortie de l'indivision, le jugement qui ordonne la vente fait droit en substance aux deux parties, rendant le rejet formel de la demande reconventionnelle sans portée. Elle rejette également la contestation de l'expertise en rappelant que le prix fixé par le jugement n'est qu'un prix d'ouverture pour la vente aux enchères, susceptible de varier en fonction des offres des enchérisseurs et ne constitue donc pas la valeur définitive du bien. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ابراهيم (ح.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 16/10/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 9770 بتاريخ 26/10/2024 في الملف عدد 10252/8204/2022 و القاضي في الشكل: بقبول الطلبين الأصلي والمضاد. وفي الموضوع: في الطلب الأصلي: بالبيع الإجمالي للأصل التجاري الكائن بالرقم 20 زنقة الأهرام الدار البيضاء بالمزاد العلني، مع تحديد ثمن انطلاق البيع في مبلغ 400.027,00 درهم وبتحميل المدعى عليه المصاريف. وفي الطلب المضاد: برفضه مع تحميل رافعه المصاريف.

في الشكل :

حيث بلغ الطاعن بالحكم الابتدائي بتاريخ 30/09/2024 حسب الثابت من غلاف التبليغ مما يكون معه طعنه الواقع بتاريخ 16/10/2024 حسب البين من تأشيرة كتابة الضبط بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء قد تم داخل الأجل القانوني وما دام أن الطعن استوفى كذلك باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فإنه يكون حريا التصريح بقبول الاستئناف شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن ورثة محمد (ز.) تقدموا بمقال بواسطة دفاعهم أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤدى عنه يعرضون فيه أن مورثهم المرحوم محمد (ز.) كان قيد حياته يستغل بمعية المدعى عليه إبراهيم (ح.)، محلا لصباغة هياكل السيارات بالعنوان الكائن بالرقم 20 زنقة الأهرام الدار البيضاء، وأن الأصل التجاري المستغل بهذا المحل مسجل بالسجل التجاري تحت رقم 201892 ومرخص له من طرف "الجماعة الحضرية ع.س.ب." تحت عدد 3/11539/م بناء على التصريح المقدم بتاريخ 20 ماي 1981، وأن مورثهم المرحوم (ز.) انتقل إلى عفو الله في 23/10/2013، وأن المدعين يريدون الخروج من حالة الشيع في الأصل التجاري في الأصل التجاري المذكور، ويطالبون بإجراء خبرة تقويمية للأصل التجاري المذكور بواسطة خبير مختص لتحديد الثمن الافتتاحي للبيع، والتمسوا الحكم تمهيدا بإجراء خبرة لتقويم الأصل التجاري وتحديد الثمن الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني وحفظ حقهم في تقديم مطالبهم النهائية على ضوء نتائج الخبرة.

وبناء على رسالة الإدلاء بالوثائق المرفقة بنسخة إرثية ونسخة رخصة إدارية.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد للمدعى عليه بواسطة نائبه والتي التمس من خلالها في المذكرة الجوابية تسجيل موافقته على إجراء القسمة في الأصل التجاري موضوع الدعوى الحالية بشكل عادل ومنصف، وفي المقال المضاد الحكم بإجراء قسمة والخروج من حالة الشيع مع المدعى عليهم في الأصل التجاري الكائن بالرقم 20 زنقة الأهرام الدار البيضاء والأمر تمهيدا بإجراء خبرة لإجراء القسمة مع حفظ حق العارض في التعقيب وتحميل المدعى عليهم الصائر.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 177 الصادر عن هاته المحكمة بتاريخ 30/01/2023 والقاضي بإجراء خبرة عهد بالقيام بها إلى الخبير السيد جلال (م.) لإنجازها وفق منطوق هذا الحكم والذي أدلى بتقرير خبرة خلص إلى استحالة القسمة وحدد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني في مبلغ 162769,00 درهم.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 15/05/2023 أدلى خلالها نائب المدعية بمذكرة بعد الخبرة جاء فيها أن الخبير ليس مختص في الشؤون العقارية وتقويم الأصول التجارية بل مهندس في البناء، الشيء الذي حال دون إنجازه لخبرة تتناسب مع موضوع النزلة، وأن خلاصة

الخبير تثير الاستغراب والتعجب، إذ أن ما يقترحه الخبير كثمن للأصل التجاري هو 162769,88 درهم لا يرقى أن يكون ثمن المفتاح فكيف له أن يمثل قيمة أصل تجاري يتواجد بحي صناعي أي كثافة سكانية مهمة كحي بلفيدير، وأن نتائج هذه الخبرة هزيلة جدا ومجحفة ولا تعكس القيمة الحقيقية للأصل التجاري، وأن المحل يحقق رقم معاملات يتجاوز المبلغ المصرح به بكثير، وأن قيمة الحق في الكراء لا تعكس ما توصل إليه الخبير بحيث أن القيمة الكرائية لمحل مماثل في منطقة بلفيدير تتراوح ما بين 6.000,00 درهم و 12.000,00 درهم، وأن المحل مكترى أزيد من 42 سنة وبذلك فإن المعامل الطي يؤخذ بعين الاعتبار في مثل هاته الحالات. وأن الحق في الكراء يحدد تبعا لذلك في 672.000,00 درهم وليس في 150.000,00 درهم، ومبلغ الزبناء والسمعة التجارية في مبلغ 258.000,00 درهم. والتمس استبعاد خبرة السيد جلال (م.) والأمر بإجراء خبرة جديدة تأخذ بعين الاعتبار تقويم الأصل التجاري بالجدية المتطلبة مع حفظ حقهم في الإدلاء بمستنتاجاتهم على ضوء الخبرة الجديدة.

كما أدلى نائب المدعى عليه بطلب الضم على أساس أن المدعين تقدموا بدعوى أمام هذه المحكمة فتح لها الملف عدد 10251/8204/2022 وذلك لتفادي صدور أحكام متناقضة وحرصا على حسن سير العدالة ولوحدة الأطراف والموضوع والسبب مما يتعين معه ضم الملفين. تسلم الحاضر نسخة.

وبناء على الحكم التمهيدي رقم 849 بإجراء خبرة الصادر بتاريخ 22/05/2023 كلف للقيام بها الخبير أحمد (ف.)، الذي أنجز تقرير الخبرة المكلف بها وأودع تقريره بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 19/09/2023 خلص من خلاله إلى تحديد قيمة الأصل التجاري في مبلغ 421.081,00 درهم بعناصره المادية والمعنوية، وبأن الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني حدده في مبلغ 400.027,00 درهم، وبأن القسمة العينية للأصل التجاري لا يمكن إنجازها للأسباب الموضحة بتقرير الخبرة.

وبناء على ادلاء نائب المدعين بمذكرة بعد الخبرة بجلسة 19/10/2023 جاء فيها ان هذا الخبير قام بالمهمة الموكولة اليه ووضع بملف القضية تقريرا جاء فيه بأنه لا يمكن إنجاز قسمة عينية على الأصل التجاري و أن قيمة هذا الأصل تقدر في 421.081 درهما وان النتيجة التي توصل اليها الخبير أحمد (ف.) هي أقل ما يمكن أن يقدر كتقويم للأصل التجاري موضوع طلب الخروج من الشياعو بالفعل فان العارضين تطرقوا في مذكرتهم التي أدلوا بها بعد إنجاز الخبرة الأولى من طرف الخبير جلال (م.) و أبرزوا فيها، بتفصيل ، أهمية الأصل التجاري موضوع المنازلة وان العارضين و تفاديا للتكرار، يتمسكون بما ضمنوه في مذكرتهم هاته من مناقشة للعناصر المبينة لأهمية الأصل التجاري سواء فيما يتعلق بمداخل هذا الأصل التي تعكسها مختلف التحملات والمصاريف الثابتة بما في ذلك الضرائب و تصاريح الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي أو فيما يتعلق بمساحة المحل التي 75 مترا مربعا أو فيما يخص أئمة المحلات المماثلة أو الموقع أو عنصر الكراء أو عنصر الزبناء الى غير ذلك من العناصر المؤثرة و يستخلص مما سبق أن قيمة الأصل التجاري تفوق القيمة المحددة من طرف الخبير السيد أحمد (ف.)، الا أنه و تفاديا لتطويل المسطرة ، ملتصين المصادقة على تقرير الخبرة الثانية المنجزة من طرف الخبير أحمد (ف.) و من تم تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني في مبلغ 421.081,00 درهما مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية وتحميل المدعى عليه صائر الدعوى.

وبعد مناقشة القضية، وتام الاجراءات، صدر الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفه ابراهيم (ح.).

## أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن محكمة الدرجة الأولى لم تصادف الصواب وخرقت القانون عندما قضت برفض طلب المستأنف. وأن تعليق الحكم المستأنف لا يمكن الركون اليه، ويشكل خرقا صريحا للقانون. وأن الحكم المستأنف جانب الصواب وخرق القانون لما قضى برفض طلب المستأنف المتعلق بالخروج من حالة الشياع من الأصل التجاري موضوع هذه الدعوى. وأن مقتضيات الفصل 978 من قانون الالتزامات والعقود نصت على أنه لا يجبر أحد على البقاء في الشياع، وأن مقتضيات الفصل المذكور لم تربط طلب الخروج من حالة الشياع بتحقيق أي شرط أو ظرف معين. وأن المستأنف يستغرب من رفض طلبه الرامي إلى الخروج من حالة الشياع في المقابل تم قبول طلب المستأنف عليهم رغم أن الأمر يتعلق بنفس الأصل التجاري. وتبعا لذلك، يتعين إلغاء الحكم المستأنف والحكم

من جديد باعتبار طلب المستأنف المتعلق بالخروج من حالة الشيعاء في الأصل التجاري موضوع هذه الدعوى والحكم وفق مقاله المضاد. وأن التعليل الذي ساقه الحكم المستأنف من أجل اعتبار الخبرة التقويمية المنجزة من طرف الخبير أحمد (ف.) يبقى تعليل ناقص الموازي لانعدامه، إذ جاء في تعليقه بأن الخبرة جاءت موضوعية وواقعية واحترمت الشروط الشكلية المطلوبة قانونا. وأن المستأنف يعيب على الحكم المستأنف عدم تبيانه للموضوعية والواقعية الذي اتسم بها تقرير الخبرة أحمد (ف.) وخاصة أن تقرير الخبرة الأول للخبير جلال (م.) حدد الثمن الافتتاحي لبيع الأصل التجاري في حدود مبلغ 162.769,00 درهم في حين الخبرة المعتبرة من طرف الحكم المستأنف حددت الثمن الافتتاحي للبيع في مبلغ 400.027,00 درهم. وأن تقرير الخبرة التقويمية للخبير أحمد (ف.) جاء مغالا فيه ولا يعكس القيمة الحقيقية للأصل التجاري التي تبقى أقل بكثير مما توصل إليه الخبير أحمد (ف.). وبالرجوع إلى تقرير الخبرتين ستلاحظ المحكمة بأن تقرير الخبرتين يفصل بينهما هوة كبيرة في الثمن الافتتاحي المحدد لبيع الأصل التجاري بالمزاد العلني. وبالتالي يكون ما ذهب إليه محكمة الدرجة الأولى من استبعاد طلب الخروج من الشيعاء غير مؤسس قانونا ويحمل فسادا بينا في التعليل، والتمس لأجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي بالحكم من جديد وفق المقال المضاد للمستأنف الرامي إلى الخروج من الشيعاء من الأصل التجاري موضوع هذه الدعوى. والحكم تمهيدا بإجراء خبرة تقويمية للأصل التجاري تراعى في تقويمه الموضوعية والحياد والواقعية. وتحميل المستأنف عليهم الصائر. وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف و غلاف التبليغ.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 05/11/2024 وبعد الاطلاع، فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 19/11/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عاب المستأنف على الحكم المطعون فيه مجانبته للصواب من عدة جوانب تم تسطيرها ضمن اسباب الاستئناف المفصلة أعلاه.

وحيث بخصوص الدفع برفض الطلب المقدم من طرف الطاعن الرامي إلى الخروج من حالة الشيعاء فيبقى مردودا بحجة أن الطلب المقدم من طرفه هو نفسه المقدم من طرف المستأنف عليهم والمتمثل اساسا في الرغبة بالخروج من حالة الشيعاء فهو نفس الملتمس المقدم من طرف ورثة المرحوم محمد (ز.) وكذلك الطاعن بموجب مقاله المضاد وان المحكمة المطعون في حكمها لما اتضح لها أن الطاعن لا يمانع في إجراء القسمة والخروج من حالة الشيعاء أمرت بإجراء خبرة لتحديد الثمن الافتتاحي الذي سينطلق به المزاد العلني مما يكون معه الدفع المثار غير مؤسس ويتعين رده.

وحيث إن الدفع المثار بخصوص الخبرة المنجزة والثمن المحدد لانطلاق المزاد العلني يبقى مردودا بدوره لأن الثمن المحدد هو وفق منطوق الحكم المطعون فيه "افتتاحي" يمكن أن يتغير زيادة أو نقصانا حسب المتزايدين وكذلك قيمة الأصل التجاري المراد بيعه مما يكون معه الدفع المثار غير مبني على اساس سليم ويتعين بالتالي عدم الالتفات اليه.

وحيث تكون الاسباب المتمسك بها من طرف الطاعن غير ذات أساس سليم ويتعين ردها وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا، علنيا وغيابيا

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه