

**Vente de fonds de commerce : le bailleur ne peut demander l'annulation de la vente, cette action étant réservée à l'acquéreur seul (CA. com. Casablanca 2021)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 68155	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5953
<b>Date de décision</b> 20211208	<b>N° de dossier</b> 2021/8206/4329	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Fonds de commerce, Commercial		<b>Mots clés</b> Qualité à agir du bailleur, Offre réelle et consignation, Notification de la cession au bailleur, Mise en demeure, Fonds de commerce, Droit au bail, Demande d'éviction, Défaut de paiement du loyer, Cession de fonds de commerce, Bail commercial, Annulation de la vente	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

En matière de cession de fonds de commerce et de ses effets sur le bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur le caractère libératoire du paiement des loyers effectué par le cessionnaire. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande du bailleur en résiliation du bail pour défaut de paiement.

L'appelant soutenait que le paiement effectué par le cessionnaire du fonds de commerce n'était pas libératoire pour le preneur initial, faute de notification régulière de la cession, et que la nullité de cette dernière justifiait l'expulsion. La cour écarte ce moyen en rappelant que, au visa de l'article 82 du code de commerce, l'action en nullité de la cession du fonds de commerce est réservée au seul acquéreur et ne peut être invoquée par le bailleur.

Elle retient en outre que la notification de la cession au bailleur produit ses effets, qu'elle émane du cédant ou du cessionnaire. Dès lors, la cour considère que les offres réelles et la consignation des loyers effectuées par le cessionnaire, nouveau preneur, avant même l'expiration du délai imparti par la sommation, ont valablement purgé le commandement et fait échec à la demande de résiliation.

Le jugement de première instance est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السادة ورثة مصطفى (ر.) بواسطة نائبيهم المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 16/8/2021 يستأنفون بمقتضاه الحكم رقم 5541 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 31/5/2021 في الملف عدد 2830/2019/2021 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى، وفي الموضوع برفض الطلب وإبقاء المصاريف على رافعه.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطالبين بالحكم المستأنف .

حيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السادة ورثة مصطفى (ر.) تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/03/2021، عرضوا من خلاله أنهم يكرن للمدعى عليهم الأولين المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] بالجديدة بسومة شهرية قدرها 500 درهم وعلى إثر تماطلهم عن الأداء وجهوا لهم إنذار عن عدم أداء الشهور من بداية أكتوبر 2020 إلى متم يناير 2021 أي أربعة أشهر تحت طائلة ثبوت المطل، وأنهم فوجئوا بالمدعى عليه الثاني هو الذي يمارس مسطرة العرض العيني عن مبلغ معين رفضوا تسلمه لعدم معرفتهم له ولكونه لا تربطه أية علاقة وتم تبليغهم من جديد بإخبار بتاريخ 24/02/2021 من المكترين المدعى عليهم يخبرونهم أنهم باعوا الأصل التجاري للمدعى عليه الثاني وأرفقوا الإخبار بصورة لعقد البيع كونهم باعوا الأصل التجاري ، ملتصين بقبول الطلب شكلا وفي الموضوع الحكم بإفراغ الأطراف المدعى عليهم ومن يقوم مقامهم أو بإذنتهم من المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الجديدة والحكم عليهم (الأوائل) بأدائهم لفائدتهم واجبات كراء المحل المذكور عن الفترة من بداية أكتوبر 2020 إلى متم يناير 2021 بما قدره 2000 درهم حسب الموضح أعلاه مع شمول الحكم بالتنفيذ المعجل وتحميل المدعى عليهم الصائر وتحديد الإكراه في الأقصى بخصوص الأداء والصائر مع ما يترتب قانونا وأرفقوا المقال بمحضر تبليغ إنذار، طلب تبليغ إنذار، طلب تبليغ إخبار، صورة من عقد بيع أصل تجاري.

وبناء على المقال الإصلاحي للدعوى الذي تقدم به الطرف المدعي بواسطة نائبه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 31/03/2021، يصلح من خلاله الخطأ المادي الذي لحق رقم المحل بالقول برقم [العنوان] في حين أنه حسب التقييم البلدي الجديد هو رقم 7 مما يستوجب إصلاح المسطرة ملتصين الحكم وفق مقالهم الافتتاحي والإصلاحي مع ما يترتب قانونا.

وبناء على المذكرة الجوابية التي تقدم بها الطرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 03/05/2021 دفعوا من خلالها أن الإنذار المحرر في 09/02/2021 موجه إلى ورثة (ن.) في حين أن الاسم العائلي الحقيقي للمكترين الأصلي هو (ن.)، وأن المدعين كانوا وما زالوا يرفضون تسلم واجبات الكراء سواء من طرف المكترين الأصليين أو من طرف المكترين الجديد مما يضطرهم إلى إيداعها لدى وكيل الحسابات بصندوق المحكمة الابتدائية بالجديدة، وأن الكراء المطلوب في الإنذار مودع داخل الأجل المضروب في الإنذار بعدما رفض أحد المدعين تسلمه بتاريخ 11/02/2021 في ملف التنفيذ عدد 160/2021 والثاني بتاريخ 24/02/2021 في ملف التنفيذ عدد 234/2021 ملتصين

الحكم برفض الطلب وأرفقوا المذكرة بصورة من عقد البيع، طلبي إشعار ومحضري التبليغ، محضر رفض التسليم، ومحضري ملفي التنفيذ اعلاه.

وبناء على مذكرة التعقيب المدلى بها من الطرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 24/05/2021 عرضوا من خلالها أن الدفع المنار بخصوص الصفة كورثة غير جدير بالاعتبار طالما أن النزاع لا يتعلق بإرث أو استحقاق وأن أجوبتهم إقرار بالعلاقة الكرائية وبالصفة، وأن خطأ ماديا بسيطا تسرب إلى اسمهم خاصة أن الدعوى تضمنت تصحيح الوضع بالاسم الصحيح مع أن كل المعلومات وسومة وعلاقة وصفة لا نزاع فيها من الطرفين، وأن المدعى عليهم الأولين ثبت في حقهم التماطل بعدم أدائهم المبالغ داخل الأجل حتى ولو عرضها من يدعي شراء الأصل التجاري وأن عدم تسلّم واجبات الكراء أو تسلّمها ممن له الصفة وله علاقة كرائية سليمة معهم مسألة اختيار واتفق وأن بطلان البيع هو مسألة تثار من أي طرف وخاصة من المدعين الذين هم أكثر من يعينهم ذلك ملتصين بالحكم وفق مقالهم مع ما يترتب قانونا.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السادة ورثة مصطفى (ر.) وجاء في أسباب استئنافهم أن الحكم المستأنف فارغ من أي تعليل يرتبط بوقائع ووثائق الملف ويبدو أنه اكتفى بالسرد وإعادة ذكر بعض الوقائع وإيجاد تبريرات لم تناقشها حتى الأطراف المدعى عليها وكذلك بالحديث عن عموميات مثل طريقة التحلل من المطل والأحقية في بيع الأصل التجاري وكل ذلك ليس من صميم موضوع الدعوى والحق المدعى فيه وأن الإنذار الموجب للمطل وجه للمدعى عليهم المكترين بتاريخ 11/2/2021 واجبات أربعة أشهر تبديئاً بآكتوبر 2020 وتنتهي في يناير 2021 وأدلى المدعى عليه الثاني الذي يدعي أنه اشتري الأصل التجاري بطريقة قانونية بمحضر عرض عيني وإيداع عن شهري نونبر و دجنبر 2020 بتاريخ 11/2/2021 ثم أدلى أيضا بمحضر عرض عيني لاحق بتاريخ 2021/02/24 بعرض وإيداع شهري أكتوبر 2020 ويناير 2021 فيما يبدو تعبيراً عن أنه هو من حل محل المكترين الأول ومحاولة لتكسير التماطل ولتحديد المسؤوليات والمراكز القانونية فان المدعى عليهم الأوائل ثبت في حقهم التماطل بعدم عرضهم المبالغ داخل الأجل حتى ولو عرضها من يدعي شراء الأصل التجاري لكون التماطل ثيب بعدم الإيداع داخل الأجل وبما يفوق 03 أشهر ولا يعفيهم أن المشتري ان صح الشراء عرض بدلهم لأن أثار البيع لم تترتب آنذاك بصريح المادة 25 التي تقرر أن انعدام الاشعار المزدوج لا يرتب اي اثر ولو أن الطرف الآخر اشعره لاحقا فذلك تم بعد ثبوت التماطل في حق سلفه ، أي أن التماطل تم في حق المكترين الأصليين، وكان حريا بهم أن يبرؤوا ذمتهم بمجرد تبليغهم وداخل أجل 15 يوما الممنوحة لهم ولا يعذرون بجهلهم للقانون لكونهم ظنوا أن مجرد البيع كاف لسريان العقد وانتهاء العلاقة الكرائية التي كانت تربطهم بالمدعين وانتقالها لمن يدعي الشراء وهذا الأخير لا يحل محلهم في الكراء وفي الإيداع لعدم استيفاء البيع وحوالة الحق شروط المادة 25 من قانون 49/16 أي أن الخطأ تم وأنتج آثاره القانونية ثم بادر الأطراف لترقيع الموقف ومحاولة تصليحه بالتبليغ بوقوع البيع أو بالعرض والإيداع ليكون المدعى عليهم الأوائل متماطلين ويكون الطرف الثاني في وضع المحتل دون سند قانوني ، وحتى لو تنبه المدعى عليه الثاني متأخرا بخطئه في عدم التبليغ فإن ذلك التبليغ قد فات أو انه بعد أن أنتج خطأ سلفه أثاره القانونية ثم أن ذلك التبليغ في دلتة ميثور ولا يستوفي بوضوح شروط مقتضيات المادة 25 بعدم توضيحه معطيات العقد والحقوق المفوتة وجاء مؤخرا بالقول أنه أصبح المالك الأصلي للأصل التجاري وأن العلاقة أصبحت معه" وأن هذه الوضعية هي مجال تطبيق مقتضيات الفقرة 4 من المادة 25 التي تقرر أنه لا يحول التفويت دون ممارسة المكري لحقه في المطالبة بالافراغ في حالة تحقق شروط المادة 8 التي تحدد مسؤولية المكترين وخطأه المبرر للافراغ حتى تجاوزت مديونيته 03 أشهر وانذاره وعدم الأداء بعد مرور 15 يوما ، وأن عدم تسلّم واجبات الكراء أو تسلّمها ممن له الصفة وله علاقة كرائية سليمة معهم مسألة اختيار واتفق واذا رفضوا التسلم عن السنوات السابقة فلا اشكال قبل هذا البيع الميثور الباطل الذي تم بتواطؤ غريب وبدون اعلامهم وحتى بثمان جد مغالى فيه عن دكان صغير لا تتجاوز قيمته السوقية مبلغ 50 ألف درهم أقل أو أكثر ، فأحرى مبلغ 180.000 درهم وهذا ليس موضوع الدعوى وانما أثير لتوضيح الابتزاز وسوء النية في التقاضي وحتى في وقت تبليغ الاعلام بالبيع وتراتب اداء واجبات الكراء من المدعى عليه الثاني رغم أنها غير مبرئة لذمته وغير مبررة لاحتلاله و ثم إن بطلان البيع هو مسألة تثار من أي طرف وخاصة من المدعين الذين هم أكثر من يعينهم ذلك وخاصة أن قانون 49/16 قد احال صراحة على مدونة التجارة التي تستلزم التقيد الدقيق باجراءات معينة فصلتها المواد 81 و 83 إلى 89 التي لم تأت عبثا بل لحماية حقوق كل الأطراف، ومنهم الطرف المكري ، والا لماذا نصت عليها مقتضيات قانون 49/16 بما يكون معه تعاقد المدعى عليهم غير سليم و مفقدا للشرعية وباطلا ويكون ما بني عليه

باطلا بما يبرر افرآهم من المحل، ملتسمين قبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا وفق مقالهم الافتتاحي مع ما يترتب قانونا. وأرفقوا المقال بنسخة حكم.

و بناء على المذكورة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 10/11/2021 جاء فيها أن المستأنفين لم يثبتوا صفتهم كورثة أنهم وجهوا إنذارا محررا بتاريخ 9/2/2021 من أجل أداء الكراء توصل بهم بتاريخ 11/2/2021 وهو المطلوب المصادقة عليه لا يتضمن أجل الإفراغ و لم يوجهوا إنذارا بعد ذلك يتضمن السبب و أجل الإفراغ عملا بمقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات و المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي جاءت بصيغة الوجوب: " يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكثري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده و أن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل" وأن إنذار أداء الكراء المحرر في 9/2/2021 موجه إلى ورثة (ن.) في حين أن الاسم العائلي الحقيقي للمكثري الأصلي هو (ن.) ( بالحاء و ليس الجيم ) وأن المستأنفين كانوا وما زالوا يرفضون تسلم واجبات الكراء سواء من طرف المكثرين الأصليين ( ورثة عبد القادر (ن.) ) أو من طرف المكثري الجديد ( المصطفى (ع.) ) مما يضطرهم إلى إيداعها لدى وكيل الحسابات بصندوق المحكمة الابتدائية بالجديدة وأن الكراء المطلوب في الإنذار مودع داخل أجل المضروب في ذلك الإنذار بعدما رفض أحد المستأنفين تسلمه حسب الثابت من محضري رفض العرض العيني و الإيداع الأول مكرر بتاريخ 2021/2/11 في ملف التنفيذ عدد 160/2021 و الثاني المحرر بتاريخ 24/2/2021 في ملف التنفيذ عدد 234/2021 وأن المستأنفين لم يلحقهم أي ضرر ما دامت واجبات الكراء تعرض عليهم و يرفضون تسلمها وهي رهن اشارتهم لدى وكيل الحسابات بصندوق المحكمة الابتدائية بالجديدة وانه لا مجال لتطبيق مقتضيات الفقرة 4 من المادة 25 من القانون رقم 49.16 المذكور أعلاه ما دامت شروط المادة 8 من نفس القانون غير متوفرة إذ أن المستأنفين هم من يرفضون تسلم واجبات الكراء ليس بعد تاريخ تفويت الأصل التجاري فقط و انما من قبل ذلك بسنين، وأن لا حق للمستأنفين في مناقشة بطلان عقد تفويت الأصل التجاري لأنهم ليسوا طرفا فيه و انما المناقشة مقتصرة على المشتري وحده عملا بمقتضيات المادة 82 و ما بعدها من مدونة التجارة، و أن حقهم يقتصر على التعرض على أداء ثمن البيع ليس إلا، و في حالة تسلم البائع ذلك الثمن فقد أعطاهم المشرع حق الرجوع على المشتري طبقا للمادة 89 من مدونة التجارة ، و أن القيام بنشر عقد البيع وفق الشكل المحدد قانونا و تبليغه للمكري الأصلي ليس شرط صحة ذلك العقد عملا بمفهوم المخالفة للمادة 80 من مدونة التجارة التي جاء فيها (لا تبرأ ذمة المشتري تجاه الأغيار اذا دفع الثمن البائع ثمن دون أن يباشر النشر وفق الشكل المحدد أو قبل انصرام اجل العشرين يوما أو من دون أن يراعي التقييدات و التعرضات ) ورغم ذلك فإنهم يدلون بما يفيد نشر عقد البيع مرتين الأول بالصفحة 1085 بالجريدة الرسمية عدد 5665 و الثاني بالصفحة 4 (12) بالجريدة الرسمية عدد 5667 حسب النابت من الصورتين، و أن الغرض الوحيد من تهرب المستأنفين من تسلم واجبات الكراء هو استغلال أية هفوة للمطالبة بالإفراغ دون الأداء التعويض المناسب لذلك أو التهرب من ممارسة حق الأفضلية المنصوص عليه في الفقرة الأخيرة من المادة 25 من القانون رقم 49.16 المذكور أعلاه ، ملتسمين تأييد الحكم المستأنف وأرفقوا المذكورة ب: صورة الصفحة 1085 من الجريدة الرسمية عدد 5665 و صورة الصفحة 12041 من الجريدة .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 01/12/2021 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 08/12/2021

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أوجه استئنافهم تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن من حق مالك الأصل التجاري التصرف فيه بجميع التصرفات القانونية بما في ذلك بيعه للغير على أن يتم تبليغ الشراء الى مالك الرقبة التي يوجد بها الأصل التجاري وهو التبليغ الذي ينتج آثاره القانونية ولو أن الذي قام به هو المالك السابق للأصل التجاري أو من المشتري المتلقي منه هذا الحق، وليس ضروريا أن يتم من طرفهما معا مادام أن الغاية التي هي التبليغ قد تحققت ، ولأن مقتضى المادة 82 من مدونة التجارة واضح في كونه جعل طلب ابطال عقد بيع الأصل التجاري مقررا لفائدة المشتري وحده ، وأنه حتى في

حالة عدم مباشرة ما أوجبه المواد 83 الى 89 من مدونة التجارة و التي أحالت عليها المادة 25 من قانون 49.16 من إجراءات بخصوص عقد التفويت فإن ما يمكن أن يترتب عنه هو عدم إبراء ذمة المشتري اتجاه الاغيار، وبذلك يبقى ما أثاره الطرف المستأنف بهذا الخصوص غير منتج في طعنه سيما وأن الثابت من وثائق الملف أن واقعة تفويت الأصل التجاري كانت بتاريخ سابق على توجيه الإنذار وهو ما يتوافق بمفهوم المخالفة مع مقتضيات الفقرة الأخيرة من الفقرة الرابعة من المادة 25 من قانون 49.16 ، هذا بالإضافة الى أن الثابت من خلال ما باشره المستأنف عليه الثاني " مشتري الأصل التجاري " من عروض لفائدة الطرف المستأنف أنه قام بسلوك مسطرة العرض حتى قبل التوصل بالإنذار باستصداره لأمر بعرض جزء من الكراء موضوع الإنذار بتاريخ 8/2/2021 وتم العرض خلال نفس اليوم التي تم فيه توجيه الإنذار موضوع الدعوى وبذلك يكون قد عرف بصفته كمكترى جديد حل محل المكترى الأصلي و نفى عنه المطل وذلك بعرضه لباقي الواجبات المطلوبة داخل الأجل المضروب في الإنذار، لذا يكون ما قضى به الحكم المستأنف من رفض طلبي الأداء و الإفراغ جاء مصادفا للصواب مما وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث يتعين إبقاء الصائر على الطرف المستأنف .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على المستأنفين.