

**Vente de fonds de commerce : le
vendeur qui se maintient dans
les lieux après la cession est un
occupant sans droit ni titre
(Cass. com. 2019)**

Identification			
Ref 45862	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 224/2
Date de décision 20190425	N° de dossier 2017/2/3/634	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Vente de fonds de commerce, Rejet, Registre du commerce, Pourvoi en cassation, Occupation sans droit ni titre, Obligation de délivrance du vendeur, Moyen nouveau, Maintien dans les lieux, Irrecevabilité, Fonds de commerce, Expulsion, Cession de parts sociales, Appréciation souveraine des juges du fond	
Base légale Article(s) : 81 - 82 - Dahir n° 1-96-83 du 15 rabii I 1417 (1er août 1996) portant promulgation de la loi n° 15-95 formant code de commerce		Source Non publiée	

Résumé en français

Ayant souverainement constaté, sur la base d'une décision de justice passée en force de chose jugée ordonnant l'exécution d'une vente, que le cédant d'une quote-part de fonds de commerce s'était maintenu dans les lieux et avait ainsi manqué à son obligation de délivrance, une cour d'appel en déduit à bon droit qu'il est devenu un occupant sans droit ni titre et doit être expulsé. Est par ailleurs irrecevable, car nouveau, le moyen fondé sur le défaut d'immatriculation du fonds de commerce au registre du commerce, qui n'a pas été soulevé devant les juges du fond.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/224، الصادر بتاريخ 2019/04/25 في الملف التجاري عدد 2017/2/3/634

بناء على مقال النقض المقدم بتاريخ 2017/02/07 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبة الأستاذة فاطمة (د.) الرامي إلى نقض القرار رقم 6499 الصادر بتاريخ 2015/12/14 في الملف عدد 2015/8232/2200 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 1974.9.28 كما وقع تعديله وتتميمه.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2019/4/4.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2019/4/25.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم .

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد السعيد شوكيب والاستماع إلى المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة وطبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبين تقدموا بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضوا فيه أنه بتاريخ 1997/11/21 أبرمت مورثتهم المرحومة فاطمة (ح.) قيد حياتها عقد شراكة مع المدعى عليه في المحل التجاري الكائن (...). الخاص بمزاولة مهنة الميكانيك بنسبة 50 في المائة لكل واحد منهما، وأن جميع الورثة حرروا للمدعي الأول محمد (م.) وكالة شاملة لينوب عنهم ويقوم مقامهم في جميع الإجراءات الإدارية والقانونية وأن يمثلهم أمام القضاء وأنه بتاريخ 2013/1/20 اشترى المدعي الأول المذكور من المدعى عليه نصف الأصل التجاري المشار إليه بثمن قدره 1.000.000 درهم عن طريق قسم التنفيذ بالمحكمة التجارية بالرباط واستصدر حكما عن نفس المحكمة في الملف عدد 4/2000/275 قضى بإتمام إجراءات البيع أصبح نهائيا وأنه عند تنفيذ الحكم المذكور التزم المدعى عليه بتسليم المحل لكنه ظل يحتله بدون سند ملتمسين الحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل موضوع الطلب تحت طائلة غرامة تهديدية.

وأدلى المدعى عليه بمذكرة جوابية مقرونة بطلب مضاد أوضح فيها أن محضر التنفيذ المنصب على شراء المدعي الأول لنصف الأصل التجاري يعتبر محضرا باطلا لمخالفته للمادتين 81 و 82 من مدونة التجارة ولا يتضمن البيانات والشروط اللازمة للبيع، وأن قسم التنفيذ يختص بتنفيذ الأحكام ولا يختص بتحرير العقود، وأضاف أنه ومنذ إبرام عقد الشركة مع مورثة المدعين لم تسلمه هذه الأخيرة قيد حياتها مفاتيح المحل مما تعذر معه عليه ممارسة نشاطه فيه وذلك حسب ما هو ثابت من تصريحات الشهود وفي مقاله المضاد أوضح بأن الهالكة التزمت قيد حياتها بأن تدفع له مبلغ 500 درهم عن كل شهر بموجب التزام محرر بتاريخ 1997/11/27 ملتصقا بالحكم برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المضاد الحكم بإبطال عقد البيع المؤرخ في 2003/01/20 وبأداء المدعيين الأصليين لفائده واجبات الكراء منذ 1997/11/27 إلى يناير 2014، وبعد تبادل الأجوبة والردود وإجراء بحث بين الأطراف والتعقيب عليه من طرفهما صدر الحكم في الطلب الأصلي بإفراغ المدعي عليه من المحل موضوع الطلب هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه وفي الطلب المضاد بأداء المدعين الأصليين للمدعي الفرعي مبلغ 27000 درهم المترتب عن الالتزام الصادر عن مورثتهم بتاريخ 1997/11/27 عن المدة التي تبتدئ من 1998/12/1 إلى متم يناير 2003 أيد استئنافيا بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن السببين الأول والرابع للنقض :

حيث ينعى الطاعن على القرار خرق المادتين 81 و 82 من مدونة التجارة بدعوى أن المحكمة المصدرة له اعتبرت أن الطالب لم يعد

مالكا للمحل موضوع الطلب بعد أن أبرم عقد البيع مع زوج الهالكة المسمى محمد (م.) والحال أنه لا يوجد بالملف ما يثبت البيع المذكور وأن موظف التنفيذ لا يمكن له أن يبرم عقدا بمحضر مما يجعل العقد المبرم من طرفه باطلا لعدم استيفائه الشروط المنصوص عليها بالمادتين 81 و 82 من مدونة التجارة ، كما أن البيع المزعوم غير مسجل بالسجل التجاري وأن المحل التجاري المتحدث عنه لا وجود له بالسجل التجاري حتى يتسنى بيعه وأن عدم توفر قيمة الكراء وباقي عناصر الأصل التجاري يجعل الأصل التجاري لا وجود له وان عدم جواب المحكمة على معطيات القانون التجاري يجعل قرارها خارقا للقانون وللإجراءات القانونية الواجبة له لأن عنصر إشهار بيع الأصل التجاري بالسجل التجاري من الإجراءات الجوهرية والأساسية لقيام الأصل التجاري أولا ولبيعه ثانيا مما يتعين معه نقض القرار المطعون فيه .

لكن حيث أن المحكمة مصدرية القرار المطعون فيه التي ثبت لها أن المطلوب صدر في مواجهته قرار استئنائي نهائي قضى بإتمام إجراءات بيع نصف الأصل التجاري، وأن الطاعن لم يعد مالكا للمحل موضوع الطلب اعتبرت وعن صواب أن ما تمسك به الطاعن من خرق للمقتضيات القانونية المتعلقة ببيع الأصل التجاري ومن كون عقد البيع المذكور غير مصحح الإمضاء ولا يتضمن واجب الكراء لبيع نصف الأصل التجاري لا أساس له وأن ما ورد في تعليل المحكمة من أن البيع قد تم من طرف قسم التنفيذ فإن ذلك يعتبر تعليلا زائدا لا تأثير له على القرار.

وبخصوص ما ينعاه الطاعن على القرار من خرق لمقتضيات مدونة التجارة الخاصة ببيع الأصل التجاري لعدم تسجيل عقد بيع الأصل التجاري بالسجل التجاري ولكون المحل التجاري المتحدث عنه لا وجود له بالسجل التجاري حتى يتسنى بيعه أصلا وعدم جواب القرار على ذلك فإنه فضلا على أن الطالب لم يبين المقتضيات التي تم خرقها فإن ذلك يعتبر إثارة جديدة أمام محكمة النقض إذ لم يسبق للطاعن أن أثار ذلك أمام محكمة الاستئناف حتى ينعى على القرار عدم الجواب على دفعه المذكورة مما لم يخرق معه القرار المقتضيات المحتج بخرقها والسببين على غير أساس عدا ما أثير لأول مرة فهو غير مقبول.

في شأن السببين الثاني والثالث:

حيث ينعى الطاعن على القرار خرق حقوق الدفاع وانعدام التعليل بدعوى أنه أدلى في المرحلة الاستئنافية بشهادة الشهود وبالتزام مؤرخ في 1997/11/21 ووصل أداء الرسوم القضائية وبقرار صادر عن محكمة النقض عدد 34 غير أن المحكمة المصدرية للقرار المطعون فيه لم تجب على دفعه والوثائق المدلى بها فجاء قرارها خارقا لحقوق الدفاع كما أن المحكمة المصدرية له اعتمدت على ما راج بجلسة البحث المجرى ابتدائيا التي صرح فيها الطاعن انه حرم من ممارسة التجارة في المحل موضوع الطلب ومن الاستفادة منه، كما أنه لم يحصل على نصيبه من الواجبات الكرائية المحدد في مبلغ 500 درهم شهريا واعتبرت الطالب محتل بدون سند والحال أن سند الطاعن ثابت من خلال ما أفاد به أثناء جلسة البحث من وقائع وحجج لم تلتفت إليها المحكمة ولم تجب عنها فجاء قرارها منعدهم التعليل يتعين نقضه.

لكن حيث أن المحكمة المصدرية للقرار المطعون فيه التي تمسك أمامها الطاعن بان مورثة المطلوبين حازت قيد حياتها مفاتيح المحل وأغلقت حارمة إياه من مزاوله أي نشاط فيه ردت ذلك بتعليل مفاده أن الطاعن التزم بموجب عقد بيع حصته في الأصل التجاري المبرم أمام قسم التنفيذ بتاريخ 03/01/20 بتسليم مفاتيح المحل إلا أنه أدخل بالتزامه وظل يحتل المحل بدون موجب قانوني ولا حق له في المطالبة بواجبات الكراء ابتداء من 2003/1/20 لكونه لم يعد مالكا لأي نصيب في الأصل التجاري وتكون بذلك المدة المطلوبة في مقاله المقابل غير مستحقة وهذا التعليل لم ينتقده الطالب وفيه جواب على ما تمسك به الطاعن من كون مورثة المطلوبين أغلقت المحل واحتفظت بمفاتيحه ويتضح منه أن المحكمة التي ثبت لها من عقد البيع أن الطاعن باع حصته في الأصل التجاري ولم يلتزم بنود العقد ولم يتم بإرجاع مفاتيح المحل للمطلوبين اعتبرته وعن صواب محتلا للمحل بدون سند ولا قانون وغير مستحق لواجبات الكراء ابتداء من 2003/1/20 والمحكمة بتعليلها أعلاه تكون قد أجابت عن دفعه موضوع الوسيلة واستبعدت ضمينا في إطار السلطة المخولة لها قانونا في تقدير الحجج الوثائق المدلى بها من طرفه بعد أن تبين لها أن التزامه بتسليم مفاتيح المحل ثابت بحجة قاطعة مما يكون معه قرارها معللا تعليلا كافيا وسليما غير خارق لحقوق الدفاع والسببين على غير أساس ./.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 224/2, rendu le 25/04/2019 dans le dossier commercial n° 634/3/2/2017

Vu le pourvoi en cassation formé le 07/02/2017 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocate Maître Fatima (D.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 6499 rendu le 14/12/2015 dans le dossier n° 2200/8232/2015 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28/09/1974, tel que modifié et complété.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du 04/04/2019.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 25/04/2019.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après la lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Saïd CHOUKIB, et l'audition de l'avocat général, Monsieur Mohammed SADEK.

Après en avoir délibéré conformément à la loi.

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que les défendeurs ont saisi le Tribunal de commerce de Rabat d'une requête exposant que le 21/11/1997, leur auteur, la défunte Fatima (H.), a conclu de son vivant un contrat de société avec le défendeur portant sur le fonds de commerce sis (...) et destiné à l'exercice de la profession de mécanicien, à hauteur de 50 % pour chacun d'eux ; que l'ensemble des héritiers ont donné au premier demandeur, Mohammed (M.), une procuration générale pour agir en leur nom et les représenter dans toutes les procédures administratives et judiciaires ; que le 20/01/2013, ledit premier demandeur a acquis du défendeur la moitié du fonds de commerce susvisé pour un prix de 1.000.000 de dirhams, par l'intermédiaire du service de l'exécution près le Tribunal de commerce de Rabat, et a obtenu un jugement du même tribunal dans le dossier n° 275/2000/4 ordonnant la perfection de la vente, lequel est devenu définitif ; et que lors de l'exécution dudit jugement, le défendeur s'est engagé à livrer le local mais a continué de l'occuper sans droit ni titre, sollicitant en conséquence qu'il soit ordonné son expulsion, ainsi que celle de tout occupant de son chef ou avec son autorisation, du local objet de la demande, sous astreinte.

Attendu que le défendeur a produit un mémoire en réponse assorti d'une demande reconventionnelle, dans lequel il a soutenu que le procès-verbal d'exécution relatif à l'acquisition par le premier demandeur de la moitié du fonds de commerce est nul pour violation des articles 81 et 82 du Code de commerce et

ne contient pas les mentions et conditions requises pour la vente ; que le service de l'exécution est compétent pour exécuter les jugements et non pour rédiger des actes ; il a ajouté que depuis la conclusion du contrat de société avec l'auteur des demandeurs, celle-ci ne lui a jamais remis, de son vivant, les clés du local, ce qui l'a empêché d'y exercer son activité, ainsi que l'attestent les dépositions des témoins ; dans sa demande reconventionnelle, il a exposé que la défunte s'était engagée, de son vivant, à lui verser la somme de 500 dirhams par mois en vertu d'un engagement écrit en date du 27/11/1997, sollicitant le rejet de la demande principale et, sur la demande reconventionnelle, qu'il soit prononcé la nullité de l'acte de vente du 20/01/2003 et la condamnation des demandeurs principaux à lui verser les loyers dus depuis le 27/11/1997 jusqu'à janvier 2014 ; qu'après échange des conclusions et répliques, et après qu'une enquête a été menée entre les parties suivie de leurs observations, le jugement a été rendu, sur la demande principale, ordonnant l'expulsion du défendeur et de tout occupant de son chef ou avec son autorisation du local objet de la demande, et sur la demande reconventionnelle, condamnant les demandeurs principaux à verser au demandeur reconventionnel la somme de 27.000 dirhams due au titre de l'engagement pris par leur auteur le 27/11/1997, pour la période allant du 01/12/1998 à fin janvier 2003 ; jugement confirmé en appel par l'arrêt objet du présent pourvoi en cassation.

Sur les premier et quatrième moyens de cassation :

Attendu que le demandeur au pourvoi fait grief à l'arrêt d'avoir violé les articles 81 et 82 du Code de commerce, au motif que la cour qui l'a rendu a considéré qu'il n'était plus propriétaire du local litigieux après avoir conclu l'acte de vente avec l'époux de la défunte, nommé Mohammed (M.), alors qu'aucune pièce au dossier ne prouve ladite vente, et que l'agent d'exécution ne peut conclure un contrat par procès-verbal, ce qui rend l'acte qu'il a dressé nul pour non-respect des conditions énoncées aux articles 81 et 82 du Code de commerce ; que la vente alléguée n'est pas inscrite au registre du commerce et que le fonds de commerce en question n'y figure pas, de sorte qu'il ne pouvait être vendu ; que l'absence de mention du loyer et des autres éléments du fonds de commerce rend celui-ci inexistant ; et que le fait que la cour n'ait pas répondu aux arguments tirés du droit commercial rend son arrêt entaché d'une violation de la loi et des procédures qui s'y rattachent, car l'élément de publicité de la vente du fonds de commerce au registre du commerce constitue une formalité substantielle et fondamentale pour l'existence du fonds de commerce d'une part, et pour sa vente d'autre part, ce qui justifie la cassation de l'arrêt attaqué.

Mais attendu que la cour d'appel, ayant constaté qu'un arrêt d'appel définitif avait été rendu contre le demandeur au pourvoi, ordonnant la perfection de la vente de sa moitié du fonds de commerce, et que celui-ci n'était plus propriétaire du local litigieux, a considéré à juste titre que les moyens soulevés par le demandeur au pourvoi, tirés de la violation des dispositions légales relatives à la vente du fonds de commerce et du fait que l'acte de vente n'aurait pas une signature légalisée et ne mentionnerait pas le loyer pour la vente de la moitié du fonds, étaient infondés ; que la mention dans la motivation de la cour selon laquelle la vente a été réalisée par le service de l'exécution constitue un motif surabondant sans incidence sur la décision.

Attendu, s'agissant du grief fait à l'arrêt d'avoir violé les dispositions du Code de commerce relatives à la vente du fonds de commerce en raison du défaut d'inscription de l'acte de vente au registre du commerce et du fait que le fonds de commerce en question n'y serait pas inscrit, rendant sa vente impossible, et du défaut de réponse de l'arrêt sur ce point, qu'outre le fait que le demandeur n'a pas précisé les dispositions qui auraient été violées, il s'agit d'un moyen nouveau présenté pour la première fois devant la Cour de cassation, le demandeur au pourvoi ne l'ayant jamais soulevé devant la cour d'appel, de sorte qu'il ne peut reprocher à l'arrêt de ne pas avoir répondu à ses moyens ; par conséquent, l'arrêt n'a violé aucune des dispositions invoquées, et les moyens sont dénués de fondement, à l'exception de ce qui a été soulevé pour la première fois, qui est irrecevable.

Sur les deuxième et troisième moyens :

Attendu que le demandeur au pourvoi fait grief à l'arrêt d'avoir violé les droits de la défense et d'être dénué de motivation, au motif qu'il a produit en appel des attestations de témoins, un engagement daté du 21/11/1997, un reçu de paiement des frais de justice et un arrêt de la Cour de cassation n° 34, mais que la cour qui a rendu l'arrêt attaqué n'a pas répondu à ses moyens et aux pièces produites, violant ainsi les droits de la défense ; que la cour s'est fondée sur les débats de l'audience d'enquête menée en première instance, au cours de laquelle le demandeur au pourvoi a déclaré avoir été privé d'exercer son activité commerciale dans le local litigieux et d'en jouir, et ne pas avoir perçu sa part des loyers fixée à 500 dirhams par mois ; et qu'elle l'a considéré comme un occupant sans droit ni titre, alors que son titre est établi par les faits et les preuves qu'il a exposés lors de l'audience d'enquête, que la cour a ignorés et auxquels elle n'a pas répondu, rendant son arrêt dénué de motivation et justifiant sa cassation.

Mais attendu que la cour d'appel, devant laquelle le demandeur au pourvoi soutenait que l'auteur des défendeurs avait pris possession des clés du local de son vivant et l'avait fermé, le privant ainsi d'y exercer toute activité, a rejeté cet argument en motivant que le demandeur au pourvoi s'était engagé, aux termes de l'acte de vente de sa part dans le fonds de commerce dressé devant le service de l'exécution le 20/01/2003, à remettre les clés du local, mais qu'il a manqué à son engagement et a continué d'occuper les lieux sans droit ni titre légal, et qu'il n'a donc pas droit à réclamer les loyers à compter du 20/01/2003, puisqu'il n'est plus propriétaire d'aucune part dans le fonds de commerce, ce qui rend la période réclamée dans sa demande reconventionnelle non due ; que cette motivation n'a pas été critiquée par le demandeur au pourvoi et répond au moyen qu'il a soulevé concernant le fait que l'auteur des défendeurs aurait fermé le local et conservé les clés ; qu'il en ressort que la cour, ayant établi par l'acte de vente que le demandeur au pourvoi avait vendu sa part dans le fonds de commerce et n'avait pas respecté les clauses du contrat en ne restituant pas les clés aux défendeurs, l'a considéré à juste titre comme un occupant du local sans droit ni titre et comme n'ayant pas droit aux loyers à compter du 20/01/2003 ; que la cour, par cette motivation, a répondu aux moyens soulevés dans le pourvoi et a implicitement écarté, dans le cadre de son pouvoir souverain d'appréciation des preuves, les documents produits par le demandeur, après avoir constaté que son engagement de remettre les clés était établi par une preuve irréfutable ; dès lors, son arrêt est suffisamment et sagement motivé, et ne viole pas les droits de la défense, et les moyens sont dénués de fondement.

Pour ces motifs

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne le demandeur aux dépens.