

**Vente d'un fonds de commerce :  
l'acquéreur qui n'a pas vérifié le  
registre du commerce avant  
l'achat ne peut invoquer la  
nullité pour radiation antérieure  
(CA. com. Casablanca 2022)**

| <b>Identification</b>                         |  |  |                               |
|---|--|--|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>64973                           | <b>Juridiction</b><br>Cour d'appel de commerce | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Casablanca  | <b>N° de décision</b><br>5402 |
| <b>Date de décision</b><br>20221201           | <b>N° de dossier</b><br>2022/8205/3104         | <b>Type de décision</b><br>Arrêt   | <b>Chambre</b>                |
| <b>Abstract</b>                               |  |  |                               |
| <b>Thème</b><br>Fonds de commerce, Commercial |  | <b>Mots clés</b><br>Vente de fonds de commerce, Rejet de la demande, Radiation du registre du commerce, Possession des lieux, Obligation de diligence de l'acquéreur, Négligence de l'acheteur, Fonds de commerce, Exploitation du fonds, Droit au bail, Devoir de vérification préalable, Action en Nullité |                               |
| <b>Base légale</b>                            |  | <b>Source</b><br>Non publiée   |                               |

## Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la validité d'une cession de fonds de commerce dont l'immatriculation au registre du commerce avait été radiée par le cédant plusieurs années avant la vente. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande en nullité et en restitution du prix formée par le cessionnaire, au motif que ce dernier avait perdu la propriété du fonds en suite de son expulsion des locaux pour défaut de paiement des loyers. L'appelant soutenait que la vente était nulle ab initio pour absence d'objet, la radiation du fonds étant antérieure à l'acte, et que son expulsion, fondée sur un contrat de bail distinct, était sans incidence sur la validité de la cession. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en retenant que le cessionnaire a eu la jouissance effective du fonds de commerce, et notamment de son élément essentiel qu'est le droit au bail, pendant plus de six ans. Elle juge que l'absence d'inscription au registre du commerce au jour de la cession ne vicie pas le contrat dès lors qu'il incombait au cessionnaire, au titre de son obligation de diligence, de vérifier les inscriptions relatives au fonds avant de s'engager. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 19 ماي 2022 تقدم ادريس (س.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 833 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 02/02/2022 في الملف عدد 11913/8205/2021 القاضي برفض الطلب.

في الشكل :

حيث إنه لا يوجد في الملف ما يثبت على أن المستأنف بلغ بالحكم المستأنف مما يكون الاستئناف قد تم داخل الأجل القانوني المنصوص عليه في المادة 18 من القانون المحدث للمحاكم التجارية وباعتبار توفر باقي الشروط المتطلبية قانونا من صفة وأداء للرسم القضائي يكون الاستئناف مقبولا من الناحية الشكلية.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن ادريس (س.) تقدم بواسطة محاميه بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أنه اشترى من محمد (أ.) اصلا تجاريا بمقتضى عقد مؤرخ في 27/11/2012 مقابل مبلغ قدره 300.000,00 درهم الذي قبضه منه كما هو مشار إليه في العقد إلا انه عند محاولته لاستغلال الأصل التجاري فوجئ بأنه شطب عليه من السجل التجاري الذي كان مسجلا فيه تحت عدد 324512 كما تثبت الشهادة الصادرة عن المصلحة المختصة وأنه في محضر منجز من لدن الشرطة القضائية اعترف المدعى عليه بتسلمه لثمن البيع ولتشطيبه على الأصل التجاري من السجل التجاري المتعلق به ولضمان حقوقه قام بإجراء حجز تحفظي على الرسم العقاري الذي يملكه المدعى عليه كما وجه لهذا الأخير رسالة اشعر من خلالها بإرجاع ثمن البيع وواجبات التسجيل والذي بقي بدون جدوى، وبذلك يكون البيع موضوع العقد قد اختلت أحد اركانه الاساسية وهو المحل مما يلزم الحكم على المدعى عليه بإرجاع مبلغ 300.000,00 درهم الذي تسلمه بمناسبة إبرام العقد ومبلغ 29790,00 درهم عن واجبات تسجيل العقد، وتعويض عن الضرر قدره 30.000,00 درهم كما تقدم المدعي بمقال اصلاحي التمس بموجبه الحكم بابطال عقد البيع المؤرخ في 27/11/2012 وإرجاع أطرافه الى الحالة الأولى التي كانوا عليها قبل إبرامه، فيما اجاب المدعى عليه أنه بغض النظر أن المبالغ المطلوب استرجاعها غير المستحقة فإن الطلب طاله التقادم المنصوص عليه في المادة الخامسة من مدونة التجارة علاوة على ذلك أن طلب فسخ عقد البيع صدر بشأنه حكم حائز لقوة الشيء المقضي به، كما سبق للمدعي أن تقدم ضده بشكاية كيدية من أجل النصب، وبعد إجراء بحث واستنفاذ جميع الاجراءات صدر حكم ببراءته، مما يبقى كذلك الطلب غير مؤسس قانونا لكون العقد العرفي فسخ قضائيا، وأنه إن قام بإجراء حجز تحفظي على عقاره فذلك لا يبرر طلبه سيما وان الطلب صدر مع اخفائه عن رئيس المحكمة الاحكام القضائية الصادرة في الموضوع كما لا ينهض للحجز حجة على إثبات المديونية والتمس الحكم برفض الطلب، وبعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكمها القاضي برفض الطلب استأنفه المدعي للأسباب التالية:

أن الحكم المستأنف لم يصادف الصواب فيما قضى به وأن تعليقه جاء ناقصا وغير مرتكز على أساس قانوني سليم بحيث عللت المحكمة حكمها بتعليق متناقض وخاطئ وغير مرتكز على أساس من القانون لما اعتبرت العارض قد اشترى الأصل التجاري موضوع النزاع من المستأنف عليه بتاريخ 27/11/2012 وأنه قد شرع في استغلاله إلى أن تم إفراغه منه حسب الثابت من محضر الإفراغ المؤرخ في 03/01/2019 بعد أن استصدر المالك حكما نهائيا قضى بإفراغ العارض من الأصل التجاري موضوع النزاع بسبب تماطله في أداء الواجبات الكرائية وأن تمسكه بإبطال عقد التفويت المشار إلى مراجعه أعلاه بعلته إخلال المدعى عليه ببند العقد والمتمثل في التشطيب

على الأصل التجاري من السجل التجاري يبقى هو والعدم سواء مادام أنه قد فقد صفة مالك الأصل التجاري تبعا للحكم القاضي بالإفراغ. وأن ما أغفلته المحكمة أن العارض قد أبرم عقدين مختلفين الأول عقد كراء محل تجاري مؤرخ في 27/11/2012 والثاني عقد بيع الأصل التجاري عدد 324512 مؤرخ في 27/11/2012. وأنه بالرجوع إلى عقد بيع الأصل التجاري المؤرخ في 27/11/2012 الكائن ببلوك [العنوان] الدار البيضاء فإن المستأنف عليه التزم فيه بحق العارض بالتصرف في الأصل التجاري في حين أنه كان يعلم أنه قد قام بالتشطيب على الأصل التجاري المبيع بتاريخ 09/08/2009 أي قبل 3 سنوات من إبرام عقد البيع مما يدل أنه قد خالف أهم أركان عقد البيع وهو المحل الذي كان غير موجود أثناء إبرام البيع. وانه ومنذ تاريخ إبرام عقد البيع الأصل التجاري لم يتصرف فيه ولم يحزه ولم يستغله بسبب أنه بعد محاولة تقييد العقد بالسجل التجاري فوجئ بأن الأصل التجاري المبيع غير موجود ومشطب عليه وهو ما تثبتته الشهادة الصادرة عن مصلحة السجل التجاري بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء كما أن عقد بيع الأصل التجاري ليس بعقد كراء محل تجاري الذي على أساسه كان العارض يستغل المحل التجاري بسومة كرائية شهرية قدرها 1000 درهم وأنه بعد مطالبته للمستأنف عليه باسترجاع ثمن البيع الأصل التجاري الغير الموجود رفض وأخذ يماطله إلى أن تخلدت بدمته واجبات كرائية للمحل التجاري. وأن المستأنف عليه استصدر حكما بتاريخ 20/06/2018 قضى بإفراغه من المحل التجاري وليس الأصل التجاري الذي لم يكن موجودا أصلا وأن هذا الحكم استند كأساس للدعوى على عقد كراء محل تجاري مؤرخ في 27/11/2012 يتضمن عنوان المحل والسومة الكرائية ولا يتضمن رقم الأصل التجاري ولا يتعلق بإفراغ الأصل التجاري. وأن تعليل المحكمة بكون العارض قد شرع في استغلال الأصل التجاري إلى أن تم إفراغه من المحل التجاري هو تعليل خاطئ وغير قانوني بعلته أنه لم يستغل الأصل التجاري لأنه غير موجود ومشطب عليه بتاريخ 09/08/2009 أي قبل 3 سنوات من تاريخ إبرام عقد بيع الأصل التجاري كما أن الحكم القاضي بالإفراغ لم ينصب على الأصل التجاري موضوع النزاع بسبب تماطله في أداء الواجبات الكرائية لأن موضوع الدعوى استند على عقد كراء محل تجاري وليس الأصل التجاري كما أن ادعاء المحكمة التجارية بأن العارض فقد صفة مالك الأصل التجاري تبعا للحكم القاضي بالإفراغ يفنده أن الأصل التجاري غير موجود ومشطب عليه قبل تاريخ إبرام عقد البيع وأنه لم يملكه ولم يتصرف فيه وإنما كان يكتري فقط محلا تجاريا دون أصل تجاري. وأن المستأنف عليه قد أبرم عقد بيع أصل تجاري وحاز مبلغ 300 000,00 درهم باعترافه عند التوقيع على العقد بتاريخ 27/11/2012 وهو يعلم أن محل البيع وهو الأصل التجاري عدد 324512 غير موجود وتم التشطيب عليه من السجل التجاري بتاريخ 09/08/2009 أي قبل 4 سنوات من إبرام عقد البيع. وأن عقد بيع الأصل التجاري موضوع الدعوى قد اختلت أحد أركانه الأساسية والجوهرية وهو محل العقد الذي على أساسه تعاقد العارض مع المستأنف عليه من أجل شراء الأصل التجاري تحت عدد 324512 الذي لم يكن موجودا ومنعدما عند إبرام عقد البيع بتاريخ 27/11/2012. وأن الحكم المستأنف لم يصادف الصواب فيما قضى به وأن تعليله جاء متناقضا وغير مبني على أساس من القانون. والتمس لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بإبطال الأصل التجاري المؤرخ في 27/11/2012 وإرجاع المستأنف عليه للعارض ثمن البيع المحدد في مبلغ 300.000,00 درهم وكذا مصاريف تسجيل العقد المحددة في مبلغ 29.790,00 درهم وبإدعاء تعويض عن الضرر قدره 30.000,00 درهم وتحميل المستأنف عليه الصائر. وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف.

وحيث أجاب المستأنف عليه بواسطة محاميه أن العقد فسخ قضائيا بمقتضى حكم نهائي والذي ترتب عنه فقدان الأصل التجاري لأن المحل والأصل التجاري مرتبطين وأنه بمجرد إفراغه من المحل لا يمكن له المطالبة بإبطال عقد فسخ قضائيا سيما وان الطاعن سبق له أن تقدم ضد العارض بشكاية من أجل النصب، وبعد اجراء بحث وإحالة الملف على النيابة العامة صدر حكم ببراءة العارض بتاريخ 23/04/2019 علاوة على ذلك سبق للمستأنف أن تقدم بدعويين أمام المحكمة التجارية في نفس الموضوع وصدر فيهما حكم بعدم القبول لكون الطلب غير مبرر وغير مؤسس، كما أن الطاعن سبق أن أقر قضائيا بأنه استغل المحل المكتري الذي أسس عليه الأصل التجاري إلى ان حكم عليه بالإفراغ منه للتماطل في أداء واجبات الكراء.

وحيث ادلى نائباً الطرفين بمذكرات اكدا من خلالها ما ورد في سابقاتها والتمسا الحكم وفق ما جاء فيهما.

وحيث ادرج الملف بجلسة 20/10/2022 حضرها نائباً الطرفين وتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 17/11/2022 التي مددت لجلسة 01/12/2022.

حيث ينعى الطاعن على الحكم المستأنف نقصان التعليل وعدم الارتكاز على اساس قانوني سليم لما اسست المحكمة مصدرته للحكم برفض طلبه الرامي لاسترجاع ثمن شراء الأصل التجاري بمبلغ 300.000,00 درهم كونه أفرغ من المحل بمقتضى حكم لتماطله في أداء واجبات الكراء بخصوص عقد الكراء الذي ابرمه مع مالك العقار والحال أنه أبرم عقدين الأول مع مالك العقار بتاريخ 27/11/2012 وتعلق بعقد الكراء والثاني تعلق بالأصل التجاري والذي هو إطار دعواه التي يرمي من خلالها باسترجاع ما دفعه بشأن البيع لأن تبين له بان وقت ابرام عقد البيع أن الأصل التجاري لم يكن موجودا لكون المستأنف عليه شطب عليه بتاريخ 09/08/2009 اي ثلاث سنوات قبل ابرام العقد المذكور.

وحيث يتبين من وثائق الملف أن نفس النازلة كانت معروضة على القضاء الجنحي الذي اصدر بتاريخ 23/04/2019 حكما في الملف عدد 1492/2104/2019 قضى بسقوط الدعوى العمومية بسبب التقادم لكون الفعل المدعى بشأنه يرجع لتاريخ شراء الأصل التجاري في 27/11/2012.

وحيث يتبين ايضا من الحكم المستدل به من لدن المستأنف عليه الصادر في الملف عدد 3839/8206/2018 أن الطاعن حكم عليه باداء واجبات الكراء عن المحل موضوع النزاع لفائدة المكري عن المدة من شتبر 2016 الى مارس 2018 مع التعويض عن التماطل والافراغ من المحل وهو حكم نفذ في حق الطاعن بتاريخ 03/01/2019 كما هو ثابت من محضر الافراغ المنجز من لدن مأمور إجراءات التنفيذ يونس (م).

وحيث يتبين مما ذكر وكذا من باقي الوثائق وهي ملفا بالملف أن الطاعن كان حائزا للاصل التجاري المقام في المحل منذ تاريخ ابرامه لعقد شرائه في 27/11/2012 لغاية تاريخ 03/01/2019 اي لمدة تزيد عن ست سنوات واستغله في الفترة المذكورة كما أن عقد الكراء المتعلق بالعقار كان باسمه وابرمه مع مالكة بتاريخ 27/11/2012 كما صرح بذلك في مقاله الاستئنافي، أي ان الحق في الكراء والذي هو عنصر من عناصر التجاري كان بحوزة الطاعن خلال فترة تزيد عن ست سنوات وبالتالي فإن العقد المدعى أنه باطل كانت اركانه قائمة وما ادعاه، من ان الأصل التجاري لم يكن مقيدا بمصلحة السجل التجاري حين ابرام العقد لكون المستأنف عليه شطب عليه ثلاث سنوات قبل تاريخه، فهو تقصير يرجع اليه لأنه بإمكانه التعرف على ذلك من المصلحة المختصة وعدم ابرام العقد الا بعد استجماعه كافة المعلومات المتعلقة به ليكون عارفا بجميع عناصره والتقييدات المتعلقة به، وما جاء في السبب ايضا بأن المستأنف عليه ماطله في ارجاع ثمن الشراء الى ان فوجئ بتنفيذ الحكم بالافراغ فهو مجرد قول لا يوجد ما يثبته، وبالتالي وللتعليل الذي تم بسطه يكون ما قضى به الحكم المستأنف من رفض للطلب كان مؤسسا ومعللا بما يكفي مما يتعين تأييده.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل:

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه