

# Vente judiciaire d'un fonds de commerce : l'adjudication purge les dettes de loyer antérieures et rend le jugement d'expulsion inopposable à l'acquéreur

Identification			
<b>Ref</b> 43360	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Marrakech	<b>N° de décision</b> 740
<b>Date de décision</b> 22/04/2025	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/2915	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Néant
Abstract			
<b>Thème</b> Voies de recours		<b>Mots clés</b> Vente aux enchères publiques, Tierce opposition, Purge des charges, Inopposabilité, Fonds de commerce, Expulsion, Bail commercial	
<b>Base légale</b> Article(s) : 369 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La Cour d'appel de commerce, statuant sur renvoi après cassation, juge que l'acquéreur d'un fonds de commerce par voie d'adjudication judiciaire est un tiers par rapport à la procédure d'expulsion diligentée contre le précédent locataire et ne saurait être qualifié d'ayant cause particulier de ce dernier. Il en découle que la vente forcée a pour effet de purger le fonds de commerce des charges et dettes antérieures, y compris des arriérés locatifs ayant motivé la procédure d'éviction. Par conséquent, une décision d'expulsion, fondée sur des manquements du preneur originel antérieurs à l'adjudication, est inopposable à l'adjudicataire, lequel acquiert un bien libre de toute poursuite liée à l'exploitation précédente. L'acquéreur ne peut donc être substitué au locataire défaillant dans l'exécution de la mesure d'expulsion, ses droits de propriété sur le fonds étant autonomes et non affectés par la déchéance des droits du précédent exploitant. Cette décision réaffirme la nature de la vente aux enchères publiques comme un mode d'acquisition originaire de la propriété purgé des passifs personnels de l'ancien titulaire.

## Texte intégral

Cour d'appel de commerce de Marrakech / Décision / 740 / 2025/04/22 / 2024/8219/2915

المملكة المغربية

السلطة القضائية

محكمة الإستئناف التجارية

بمراكش

قرار رقم: 740

بتاريخ: 2025/04/22

ملف ابتدائي رقم: 2019/8219/769

بمحكمة الإستئناف التجارية بمراكش

ملف رقم: 2024/8219/2915

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الإستئناف التجارية بمراكش

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصدرت محكمة الإستئناف التجارية بمراكش بتاريخ 22/04/2025

وهي مؤلفة من السادة:

سميرة زرود رئيسا ومقررا

عبد الرحيم اسميح مستشارا

محمد بنجلون مستشارا

بمساعدة السيد ابوسفیان آيت الهاشمي كاتب الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين : السيد مولاي عمر (ق.) عنوانه دوار آيت حمادي جماعة سيدي احمد او عمر تارودانت

ينوب عنه الأستاذ عبد الهادي بودبليج المحامي بهيئة المحامي بهيئة أكادير

بصفته متعرض من جهة

وبين السادة -1- ورثة المرحوم سرحان (س.) وهم : والدته عكيده (ح.) - ارملة مليكة (ا.) ، وأولاده - : سرحان (ه.) سرحان (ر.) - سرحان (ف.) - سرحان (ي.) ، الساكنين بدوار الكرامة جماعة الكدية البيضاء دائرة أولاد تايمه.

ينوب عنهم محمد العوني المحامي بهيئة بني ملال<<

-2- مولاي مصطفى (ا.) عنوانه المحل التجاري المتواجد بطريق السوق بلدية اولاد تايمه

بصفتها متعرض ضدهما من جهة

بناء على القرار عدد 2/442 الصادر عن محكمة النقض بتاريخ 2024/07/23 ملف تجاري عدد 2022/2/3/944 والقاضي بنقض القرار رقم 671 الصادر بتاريخ 2022/03/30 في الملف 2021/8206/404 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش مع احالة القضية والاطراف على نفس المحكمة لتبت فيه من جديد وهي مشكلة من هيئة اخرى وعلى المطلوبة في النقص الصائر

وبناء على قرار الاحالة

واستدعاء الطرفين لجلسة 2025/04/08.

في الشكل

حيث بموجب مقال مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 2021/02/17 طعن السيد مولاي عمر (ق.) في القرار الاستئنافي رقم 1081 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2020/11/05 في الملف التجاري رقم 2020/8206/250 القاضي بإلغاء الحكم المستأنف جزئيا والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليه من المحل المدعى فيه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه وتأييده في الباقي، وجعل الصائر على النسبة .

حيث يتعين التقيد بنقطة النقض اعمالا لمقتضيات الفصل 369 من ق م م وان محكمة النقض لما نقضت القرار الاستئنافي القاضي بعدم قبول تعرض الغير الخارج عن الخصومة بعله ان المتعرض يعتبر خلفا خاصا للمكتري الصادر في مواجهته القرار القاضي بالافراغ موضوع التعرض اعتبرت ضمن قرارها ان المتعرض تعرض الخارج عن الخصومة لا يعتبر خلفا للبائع لأنه تلقى الشراء من كتابة الضبط في اطار البيع من المزاد العلني وانه اعتبارا لذلك فانه يعتبر غيرا مما يستوجب التصريح بقبول تعرض الغير الخارج عن الخصومة

الوقائع :

حيث عرض الطاعن في مقاله أنه تفاجئ بإعلامه بإفراغ المحل موضوع الأصل التجاري المسجل بالسجل التجاري بالمحكمة الابتدائية بتارودانت تحت رقم 6870 والكائن بطريق السوق أولاد تايمه بناء على القرار الاستئنافي عدد 2020/1081 في الملف التجاري عدد 2020/8206/250 بتاريخ 2020/11/05 الصادر عن هذه المحكمة موضوع ملف التنفيذ عدد 2021/6304/18 المفتوح بمركزية أولاد تايمه، وإن القرار موضوع التعرض قد أضر كثيرا بمصالحه و قد أسس طعنه على انه مدين للمطعون ضده الثاني بمبلغ 140.000 درهم حسب الاعتراف بالدين المحرر والمصحح الامضاء بتاريخ 2018/05/26 المدلى بصورة منه رفقته ، وإنه العارض استصدر عن المحكمة الابتدائية بتارودانت أمرا بالأداء تحت عدد 2018/96 بتاريخ 2018/09/20 ، وإن المطعون ضده الثاني امتنع عن أداء ما بذمته حسب محضر امتناع و عدم وجود ما يحجز رفقته ، وأنه واصل اجراءات التنفيذ عن طريق إجراء حجز تحفظي على الأصل التجاري المملوك له والمسجل بالسجل التجاري بالمحكمة الابتدائية بتارودانت تحت رقم 6870 والكائن بطريق السوق أولاد تايمه، وإن الحجز

التحفظي تم تحويله إلى حجز تنفيذي و المؤرخ في 2019/02/11 ملف رقم 2019/11 بمركز القاضي المقيم بأولاد تايمية ، وانه وبعد عدة إجراءات كان آخرها إدراج الملف بالمزاد العلني بتاريخ 2019/07/23 حضرها العارض والمتزايدون ورسا المزاد العلني على العارض الذي قدم أعلى عرض وهو 160.000 درهم والذي تمت الموافقة عليه من طرف السيد رئيس المحكمة الابتدائية بتارودانت وبتاريخ 2019/07/26 أودع العارض ثمن البيع والضريبة 10% على ثمن البيع أي بمجموع 175.000 درهم . وإن العارض أصبح هو المالك الشرعي حسن النية للأصل التجاري موضوع القرار الإستئنائي موضوع الإفراغ وذلك بعد مرور عشرة أيام كاملة على تاريخ البيع ولم يتقدم أي أحد بزيادة السدس . وإن العارض تسلم الاصل التجاري موضوع البيع وذلك بتاريخ 2019/10/02 كما هو مبين بمحضر تسليم المبيع رفقته ، وإن لا علاقة له بالنزاع بخصوص الوجيبات وانه يعتبر مشتريا حسن النية وأنه يحوز المحل ويستغله منذ تاريخ تسلمه بواسطة مأمور التنفيذ تحت أنظار المطعون ضدهما إلى يومنا هذا حتى تفاجئ بإعلام بإفراغ المحل . وإن العارض لم يتسلم المحل موضوع الأصل التجاري إلا بتاريخ 2019/10/02 في حين أن واجب الزيادة الإتفاقية المطالب بها كانت عن الفترة من 2007/01/01 الى غاية مارس 2019 وإن الطرف الأول المطعون ضدهم لم يسبق لهم على الإطلاق إنذاره بأداء أي واجب كيفما كان نوعه . وإن العارض لا علم نه بوضعية مدينه تجاه المطعون ضده الأول قبل عملية الشراء ، وإن المطعون ضده كان حري بهم إدخال العارض في الدعوى ابتدائيا واستئنافيا حتى يتمكن من الدفاع عن حقوقه ومصالحه التي يكفلها له القانون . ملتصا التصريح بعدم سريان القرار الاستئنائي 1081 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش بتاريخ 2020/11/05 في الملف عدد 2019/8219/769 في مواجهته ، مع ما يترتب على ذلك

قانونا ، و ادلى السادة ورثة سرحان (س.) بواسطة دفاعهم، والتي أوضحوا فيها ان المديونية بين المتعرض ومكتري المحل موضوع النزاع كانت بتاريخ 2018/5/26 والامر بالأداء الصادر بناء على سند المديونية كان بتاريخ 2018/9/20 والحجز التنفيذي على الاصل التجاري تم بتاريخ 2019/2/11 ، وانه بحصول المتعرض على حجز تنفيذي على الاصل التجاري المستغل بالمحل موضوع النزاع يكون بذلك قد خصصه ضمانته لدينه الذي له على مكتري المحل وان المادة 131 من م ت تنص انه يجب « على البائع أو الدائن المرتهن أن يجري تقييدا في السجل التجاري الوطني الالكتروني للضمانات المنقولة لضمان امتيازه ، وان المتعرض من خلال مقاله يقر ان الاصل التجاري المستغل بالمحل موضوع الافراغ مسجل بالسجل التجاري بالمحكمة الابتدائية بتارودانت غير انه بالرجوع للوثائق المدلى بها سوف تجد انه لا يوجد ضمنها أي مستخرج من السجل التجاري اعلاه يفيد وجود لدين مقيد به خصص له الأصل التجاري المستغل بالمحل موضوع النزاع كضمانة لأدائه، وإن المادة 29 من ق 49.16 تنص انه « اذا اراد المكري وضع حد لكراء المحل الذي يستغل فيه اصل تجاري عليه ان يبلغ طلبه الى الدائنين المقيدين سابقا في الموطن المختار المعين في تقييد كل منهم . يقصد بالدائن المقيد الدائن الذي يتوفر على امتياز البائع او رهن على الاصل التجاري وإن كان المتعرض في مقاله يدعي انه لا علم له بوضعية مدينه تجاه العارض ، فان هذا الأخير هو الآخر لا علم له بعلاقة المتعرض تجاه مكتري المحل من العارض وان المكنة الوحيدة والتي حددها المشرع ليكون على علم هي تسجيله لدينه في السجل التجاري باعتبار هذا الاخير اداة لاشهار لكل عملية يكون الاصل التجاري موضوعا لها وان المتعرض أهمل وقصر في حماية حقه لعدم تقييد دينه بالسجل التجاري حتى يكون العارض على علم به فيتقيد بمقتضيات المادة 29 أعلاه ، وفي غياب ذلك التقييد فعلى المتعرض تحمل وزر اهماله وتقصيره لا ان يمس بقوة الشيء المقضي به للقرار المطعون فيه هذا من جهة، ومن جهة أخرى ودائما بتتبع تاريخ وقائع النزاع ستجد المحكمة الموقرة ان البيع الجبري للأصل التجاري المستغل في المحل موضوع النزاع كان في تاريخ 2019/7/23 وان العارض وجه لمكتري المحل اي مالك الاصل التجاري انذار بالأداء والافراغ بتاريخ 2019/2/18 اي تاريخ سابق لتاريخ البيع الجبري ومحكمة النقض في قرار لها اعتبرت أنه « ليس لمشتري الأصل التجاري بالمزاد العلني الصفة في أن يتعرض تعرض الغير الخارج عن الخصومة على قرار استئنائي قضى بإفراغ مكتري المحل التجاري / مالك الأصل التجاري ، والصادر في وقت سابق عن التفويت الجبري ، كما لا يثبت له الحق في المطالبة بالحق في الكراء ان سبق للمكري أن أشعر المكتري بالإفراغ قبل عملية البيع الجبري » قرار عدد 1159 صادر بتاريخ 2009/12/07 في الملف التجاري عدد 2008/3/1/451 منشور بمجلة القضاء التجاري العدد الأول سنة 2013 صفحة . (163-164)

وبناء على قرار المحكمة بتنصيب قيم في حق المتعرض ضده السيد مولا مصطفى (أ) .

وبناء على جواب القيم المدلى به بالملف . وبعد استكمال الاجراءات صدر القرار موضوع الطعن بالنقض  
وبناء على المستنجات المدلى بها من قبل المتعرض ضدهم السادة ورثة سرحان (س.) مؤكدين سابق دفعوهم  
و ادرجت القضية بجلسة 2025/04/08 تقرر خلالها اعتبارها جاهزة حجزت للمداولة لجلسة 2025/04/22

#### محكمة الاستئناف

حيث ان البين من خلال وثائق الملف ان الطاعن أضحى بمقتضى محضر البيع بالمزاد العلني المؤرخ في 2019/08/07 مالكا للأصل  
التجاري المسجل بالسجل التجاري تحت رقم 6870 أي قبل تاريخ 2020/11/05 أي تاريخ صدور القرار الاستئنافي رقم 1081 موضوع  
التعرض كما ان تاريخ الاعلام بالافراغ الذي توصل به الطاعن مؤرخ في 2021/02/09 أي ان عملية الافراغ لم تنفذ بعد عكس ما جاء في  
مستنجات بعد النقض المدلى بها من قبل السادة ورثة سرحان (س.) أي ان شراء الطاعن انصب على اصل تجاري قائم الذات ولا يشفع  
للمطوبين في الطعن التمسك بعدم تسجيل الطاعن لاسمه في السجل التجاري لعدم تاتير ذلك على ملكيته للاصل التجاري كما انه لا  
يمكن مواجهته بعدم اداء المكتري الأصلي السيد مصطفى (أ.) للواجبات الكرائية المتعلقة بالمدة السابقة عن تملكه للأصل التجاري و  
ان شراؤه الاصل التجاري عن طريق البيع بالمزاد العلني يجعله يمتلك الاصل التجاري مطهرا من كل التبعات المترتبة عن استغلاله من  
قبل الواجبات الكرائية و ما ترتب عنها من تماطل و افراغ مما يتعين معه عدم مواجهة الطاعن بمقرر الافراغ ولا مجال للتمسك بكون  
الافراغ تم قبل الشراء في اطار مسطرة المزاد العلني بعلّة مخالفة هذا الدفع لواقع الملف مادام أن البيع قد تم والحال ان مسطرة الافراغ  
كانت سارية وانه لما كان الامر كذلك و ثبت تضرر الطاعن و مس الحكم القاضي على السيد مولاي مصطفى (أ.) بالافراغ بحقوقه  
المكتسبة من تملكه للأصل التجاري عن طريق مسطرة البيع بالمزاد العلني مما يتعين اقرار القرار الاستئنافي دون مواجهة الطاعن  
بمقتضياته واعتباره لا يقوم مقام المكتري في تنفيذ مقرر الافراغ مع تحميل المتعرض ضدهم الصائر

لهذه الأسباب

فإن محكمة الإستئناف التجارية بمراكش وهي تبت انتهائيا علنيا :

في الشكل: بقبول الطعن

في الجوهر : باقرار القرار الاستئنافي دون مواجهة الطاعن بمقتضياته واعتباره لا يقوم مقام المكتري في تنفيذ مقرر الافراغ مع تحميل  
المتعرض ضدهم الصائر

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه .

الرئيس المقرر

كاتب الضبط

## Version française de la décision

LA COUR D'APPEL

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier que le tiers opposant est devenu, en vertu du procès-verbal de vente aux enchères publiques en date du 07/08/2019, propriétaire du fonds de commerce immatriculé au registre du commerce sous le numéro 6870, soit avant la date du 05/11/2020, date à laquelle a été rendu l'arrêt d'appel n° 1081 objet de la présente tierce opposition ;

Attendu que la notification d'expulsion reçue par le tiers opposant est datée du 09/02/2021, ce qui signifie que la mesure d'expulsion n'a pas encore été exécutée, contrairement à ce qui est avancé dans les conclusions après cassation déposées par les conjoints Serhan (S.) ; que l'acquisition par le tiers opposant a par conséquent porté sur un fonds de commerce existant en tant qu'entité propre ;

Attendu que les intimés ne sauraient utilement se prévaloir du défaut d'inscription du nom du tiers opposant au registre du commerce, dès lors que cette formalité n'affecte pas son droit de propriété sur le fonds de commerce ;

Attendu, de même, qu'il ne peut lui être opposé le non-paiement par le preneur initial, Monsieur Mustafa (A.), des loyers et charges locatives afférents à la période antérieure à son acquisition du fonds de commerce ; que son acquisition du fonds de commerce par voie d'adjudication publique lui confère la propriété dudit fonds purgé de toutes les charges résultant de son exploitation antérieure par le preneur, y compris les loyers impayés et les conséquences qui en découlent, telles que la déchéance du droit au bail et l'expulsion ; qu'il s'ensuit que la décision d'expulsion ne saurait être opposée au tiers opposant ;

Attendu qu'il n'y a pas lieu d'invoquer que l'expulsion a été prononcée avant l'acquisition par adjudication, cet argument étant contraire aux faits du dossier, dès lors que la vente a eu lieu alors que la procédure d'expulsion était en cours ;

Attendu qu'en cet état, et dès lors qu'il est établi que le tiers opposant a subi un préjudice et que le jugement prononçant l'expulsion de Monsieur Moulay Mustafa (A.) a porté atteinte à ses droits acquis par l'acquisition du fonds de commerce dans le cadre d'une procédure de vente aux enchères publiques, il convient de confirmer l'arrêt d'appel sans que ses dispositions ne soient opposables au tiers opposant, et de dire que ce dernier ne se substitue pas au preneur dans l'exécution de la décision d'expulsion, avec condamnation des intimés aux dépens.

PAR CES MOTIFS

La Cour d'appel de commerce de Marrakech, statuant publiquement et en dernier ressort :

En la forme : Reçoit le recours.

Au fond : Confirme l'arrêt d'appel mais déclare ses dispositions inopposables au tiers opposant et dit que ce dernier ne se substitue pas au preneur pour l'exécution de la décision d'expulsion. Condamne les intimés aux dépens.

Ainsi prononcé le jour, mois et an susdits.

LE PRÉSIDENT RAPPORTEUR

LE GREFFIER