

# Le fonds de commerce en droit marocain

## Définition du fonds de commerce :

Le fonds de commerce est un bien meuble incorporel constitué par l'ensemble de biens mobiliers affectés à l'exercice d'une ou des plusieurs activités commerciales.

## Les éléments du fonds de commerce :

En vertu de l'article 80 du code de commerce marocain, le fonds de commerce comprend obligatoirement, la clientèle et l'achalandage. De plus, il englobe tous autres biens nécessaires à l'exploitation du fonds tels que le nom commercial, l'enseigne, le droit au bail, le mobilier commercial, les marchandises, le matériel et l'outillage, les brevets d'invention, les licences, les marques de fabrique, de commerce et de service, les desseins et modèles industriels et, généralement, tous droits de propriété industrielle, littéraire ou artistique qui y sont attachés.

## Le prix de vente :

Des prix distincts sont établis pour les éléments incorporels du fonds de commerce (art. 91), le matériel et les marchandises.

Cependant, le montant de la vente doit être déposé auprès d'une instance dûment habilitée à conserver les dépôts.

## Les formalités d'enregistrement et de publicité:

Il y a lieu de rappeler ces formalités, il s'agit : du dépôt au secrétariat-greffe du tribunal

Après enregistrement auprès des services d'enregistrement et de timbres, l'acheteur doit procéder au dépôt d'un exemplaire de l'acte sous seing privé, dans les 15 jours de sa date, au secrétariat -greffe du tribunal dans le ressort duquel est exploité le fonds ou le principal établissement du fonds si la vente comprend des succursales.

### *De l'inscription au registre de commerce*

Un extrait de l'acte de vente doit être enregistré au registre de commerce. Cet extrait doit contenir les informations suivantes :

- la date de l'acte, noms, prénoms et domiciles de l'ancien et du nouveau propriétaire ;
- la nature et le siège du fonds de commerce ;
- l'indication et siège des succursales s'il y en a ;
- le prix de vente stipulé ;
- l'indication du délai pour les oppositions ;
- et l'élection de domicile dans le ressort du tribunal.

### *Et de la publication au bulletin officiel et au Journal d'Annonce Légal (J.A.L)*

L'extrait inscrit au registre de commerce est publié en entier et sans délai par les soins du secrétaire-greffier, aux frais des parties, au Bulletin Officiel et dans un J.A.L.

Cette publication est renouvelée à la diligence de l'acquéreur entre le huitième et le quinzième jour après la première insertion.

## Comment s'exerce l'opposition des créanciers du vendeur ?

Les créanciers du vendeur, que leur créance soit ou non exigible, peuvent, dans les 15 jours, au plus tard après la seconde insertion au Bulletin Officiel et au J.A.L, former opposition au paiement du prix par lettre recommandée avec accusé de réception adressée

au secrétariat-greffe du tribunal qui a reçu l'acte ou par dépôt de l'opposition auprès dudit secrétaire contre récépissé.

Cette opposition doit énoncer, à peine de nullité, le montant et les causes de la créance et contenir une élection de domicile dans le ressort du tribunal.

Nonobstant toute stipulation contraire, le bailleur en peut former opposition pour loyers en cours ou à échoir.

Toutefois, le vendeur peut après l'expiration d'un délai de 10 jours après le délai fixé pour l'opposition, se pourvoir en référé afin d'obtenir l'autorisation de toucher son prix malgré l'opposition, à la condition de verser au secrétariat-greffe une somme suffisante fixée par le juge des référés pour répondre éventuellement des causes de l'opposition dans le cas où il se reconnaîtrait ou serait jugé débiteur.

A partir de l'exécution de l'ordonnance de référé, l'acquéreur sera déchargé et les effets de l'opposition seront transportés sur le secrétariat-greffe.

### Quelles sont les obligations de l'acquéreur ?

L'acquéreur qui, sans avoir fait, dans les formes prescrites, les publications, ou qui, soit avant l'expiration du délai de 15 jours soit au mépris des inscriptions ou oppositions aura payé le vendeur n'est pas libéré à l'égard des tiers.

### Privilège du vendeur :

Le privilège du vendeur s'applique au fonds de commerce et garantit le vendeur en cas de non-paiement du prix par l'acheteur.

Autrement dit, le privilège tend à garantir le prix ou ce qui en reste dû, il s'exerce distinctement sur les prix respectifs de la revente relatifs aux marchandises, au matériel et aux éléments incorporels du fonds.

Nonobstant toute convention contraire, les paiements partiels autres que les paiements comptants, s'impute d'abord sur le prix des marchandises, ensuite sur le prix du matériel.

Le privilège a lieu aux conditions ci-après :

- le privilège est inscrit au registre de commerce ;
- la même formalité d'inscription est remplie au secrétariat-greffe de chaque tribunal dans le ressort duquel est située une succursale du fonds de commerce dans la vente.

Ces inscriptions ne sont pas soumises à la publication dans les journaux.

### Exemple du privilège:

Selon l'ordonnance n° du 08 Novembre 2006 dans le dossier numéro : 15/06 Sûretés.

La créance de la CNSS est une créance privilégiée. A l'occasion de la distribution par contribution du produit de vente du fonds de commerce, elle est payée par priorité aux créances non privilégiées (Article 28, alinéa 2 du Dahir du 27 juillet 1972 relatif au régime de sécurité sociale).

### Quel est l'étendu du privilège ?

Le privilège ne porte que sur les éléments du fonds de commerce énumérés dans la vente et dans l'inscription. A défaut de désignation précise, il ne porte que sur le nom commercial, l'enseigne, le droit au bail, la clientèle et l'achalandage. (Art. 91)

### Est-ce qu'il y a un délai d'inscription ?

L'inscription du privilège doit être prise, à peine de nullité, dans le délai de 15 jours à compter de la date de l'acte de vente, à la diligence du vendeur.

Elle prime toute inscription prise dans le même délai du chef de l'acquéreur, et elle est opposable au redressement et à la liquidation judiciaire de l'acquéreur.

### Quid de l'action résolutoire?

L'action résolutoire pour défaut de paiement du prix doit, pour produire effet, être mentionnée et réservée expressément dans l'inscription du privilège du vendeur. Elle ne peut être exercée au préjudice des tiers après l'extinction du privilège.

Comme le privilège, cette action est limitée aux seuls éléments qui font partie de la vente.

En cas de résolution amiable ou judiciaire de la vente, le vendeur est tenu de reprendre tous les éléments du fonds de commerce qui font partie de la vente, même ceux sur lesquels son privilège et son action sont atteints.

Il est comptable du prix des marchandises et du matériel existant au moment de sa reprise de possession d'après l'estimation qui en a été faite par expertise sous déduction de ce qui pourra lui rester dû par privilège sur les prix respectifs des marchandises et du matériel, le surplus, s'il y en a, devant rester le gage des créanciers inscrits.

Le vendeur qui exerce l'action résolutoire doit la notifier aux créanciers inscrits sur le fonds, au domicile par eux élu dans leurs inscriptions.

Le jugement ne peut intervenir que **30 jours** après la notification.

Cependant, s'il résulte du contrat une résolution de plein droit ou si le vendeur a obtenu de l'acquéreur la résolution à l'amiable, il doit notifier aux créanciers inscrits, à domicile élu, la résolution encourue ou consentie qui ne deviendra définitive que 30 jours après la notification ainsi faite.

### Le nantissement du fonds de commerce

Le nantissement peut porter sur les éléments du fonds de commerce autres que les marchandises. En l'absence d'énumération des biens composant le fonds de commerce, le nantissement porte sur le nom commercial, l'enseigne, le droit au bail, la clientèle et l'achalandage. De même, les succursales doivent être expressément désignées. Il peut être fait par acte sous seing privé ou par acte authentique.

L'acte du nantissement doit être publié selon les mêmes modalités que la vente du fonds. Le privilège qui en résulte découle du seul fait de l'inscription sur le registre du commerce dans les 15 jours de la date de l'acte constitutif.

Ainsi, le propriétaire des murs qui procède à la résiliation du contrat de bail du local dans lequel est exploité un fonds de commerce nanti sans aviser le créancier nanti conformément aux dispositions de l'article 112 du code de commerce, engage sa responsabilité délictuelle donnant lieu à réparation du préjudice subi \*.

A noter également que le créancier bénéficiaire d'un nantissement sur fonds de commerce ne bénéficie pas du privilège du créancier nanti sur le matériel et outillage régis par l'article 356 du Code de Commerce. Le privilège de la CNSS prime celui du créancier bénéficiaire d'un nantissement sur fonds de commerce, en application de l'article 107 du Code de recouvrement des créances publiques\*\*

Le rang des créanciers gagistes résulte de la date de l'inscription au registre du commerce.

(\*) Tribunal de commerce - Casablanca Jugement n° 11649 du 28 Novembre 2007 Dossier numéro : 10464/5/2006

(\*\*) Tribunal de commerce - Casablanca Jugement n° 11587 du 27 Novembre 2007 Dossier numéro : 879/6/2007

### Les caractéristiques de l'acte de vente :

**Toute vente ou cession de fonds de commerce, ainsi que tout apport en société ou toute attribution par partage ou licitation, doit être constatée par acte en la forme authentique ou sous seing privé.**

**Cet acte doit mentionner obligatoirement :**

- 1. le nom du vendeur, la date et la nature de son acte d'acquisition, le prix de cette acquisition en spécifiant distinctement les prix des éléments incorporels, des marchandises et du matériel ;**
- 2. l'état des inscriptions des privilèges et nantissements pris sur le fonds ;**
- 3. s'il y a lieu, le bail, sa durée, le montant du loyer actuel, le nom et l'adresse du bailleur ;**
- 4. l'origine de la propriété du fonds de commerce.**

**A noter que lorsque l'une des mentions citées ci-dessus ne figure pas dans l'acte de vente, l'acheteur peut demander l'annulation du contrat si l'absence de cette mention lui a porté préjudice (art. 82 al.2 du code de commerce)**

**L'acheteur peut demander l'annulation du contrat ou la réduction du prix de vente si les mentions citées ci-dessus sont inexactes, et si cette inexactitude lui a porté préjudice.**

**Dans les deux cas, l'action doit être intentée dans un délai maximum d'un an à compter de la date de l'acte de vente.**