Analyse insuffisante du contrat de location et défaut de motivation (Cour de cassation 2016)

Identification			
Ref 31150	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 2/522
Date de décision 10/11/2016	**N° de dossier** 2016/2/3/996	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Contrat, Droits réels - Foncier - Immobilier	**Mots clés** ملكية تجارية, كراء تجاري, تفسير العقد, تسيير حر, تأهيل العقد, إرادة الأطراف, Volonté des parties, Qualification du contrat, Interprétation du contrat, Gérance libre, Fonds de commerce, Bail commercial
Base légale Article(s) : 55 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 79 - 80 - Loi n° 15-95 formant code de commerce promulguée par le dahir n° 1-96-83 du 15 Rabii I 1417 (1 Aout 1996)	**Source** Non publiée

Résumé en français

La Cour de cassation a cassé un arrêt de la Cour d’appel de Casablanca qui avait qualifié de gérance libre un contrat de location d’un local commercial. La Cour d’appel avait fondé sa décision sur des éléments externes au contrat, tels que l’autorisation administrative d’exploitation et le contrat d’abonnement aux services de distribution d’eau et d’électricité, pour en déduire la volonté des parties de conclure un contrat de gérance libre.

Or, la Cour de cassation a jugé que cette motivation était insuffisante. Elle a rappelé que la nature du contrat devait être déterminée en premier lieu par l’analyse des termes du contrat lui-même, qui constituait la seule expression de la volonté commune des parties. En l’espèce, la Cour d’appel avait omis d’examiner les stipulations contractuelles pour déterminer si elles traduisaient une intention de conclure un contrat de gérance libre, soumis aux règles du Code de commerce, ou un simple contrat de location, régi par le Dahir formant Code des obligations et contrats.

La Cour de cassation a donc censuré la Cour d’appel pour avoir violé l’article 55 du Code de procédure civile, qui exige une motivation suffisante des décisions de justice, et a renvoyé l’affaire devant la même Cour, composée d’une autre formation, pour qu’elle statue à nouveau en analysant précisément les termes du contrat.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أن المطلوب ج .عبد القادر تقدم بتاريخ 2015/04/14 أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي مفاده: أنه يملك الأصل التجاري الكائن بمركز حد السوالم بناية الحاج الحداد تجزئة الرجاء 1 رقم 5 السوالم الطريفية والذي هو عبارة عن مقهى ومحل للجزارة، وأنه بمقتضى عقد مصحح الإمضاء بتاريخ: 2002/10/03 أكرى للمدعى عليه الأصل

التجاري المذكور بسومة كرائية قدرها 20000 درهم شهريا ارتفعت إلى مبلغ 29260 درهم ابتداء من 2014/10/03 تنفيذا لمقتضيات العقد الا أنه أحدث تغييرات وإضافات بالمحل اذ أقدم على اقتطاع جزء منه وجعله معدا للجزارة واقتطاع جزء آخر وجعله محلا لبيع الملابس الجاهزة والهواتف النقالة دون إذن منه، وانه وجه له إنذارا توصل به شخصيا من أجل إزالة ما قام به من تغييرات لكنه لم يستجب لمقتضياته ولم يقم بإفراغ المحل رغم مرور الأجل الممنوح له والتمس الحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه. وبعد جواب المدعى عليه وتمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكما قضى برفض الطلب استأنفه المدعي فألغته محكمة الاستئناف وقضت بإفراغ المستأنف عليه من المحل الكائن بمركز حد السوالم بناية الحاج حداد تجزئة الرجاء 1 الرقم 5 السوالم الطريفية وبرفض باقي الطلبات وهو القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن على المحكمة في وسائله الثلاثة مجتمعة: خرق مقتضيات الفصل 55 من قانون المسطرة المدنية والفصلين 79–80 من مدونة التجارة وفساد التعليل الموازي لانعدامه وقلب عبء الإثبات. بدعوى أنها كيفت العقد المبرم مع المطلوب في النقض على أنه عقد كراء أصل تجاري لكن يشترط لملكية الأصل التجاري أن يتضمن المحل مجموعة من الأموال المنقولة المادية والمعنوية المخصصة لممارسة النشاط التجاري طبقا للمادة 79 من مدونة التجارة، وبالرجوع الى العقد فإنه لا يشير الى أن هناك أصل تجاري وتضمن في عنوانه < عقد كراء > ولم يتضمن بأنه عقد تسيير حر أو كراء أصل تجاري كما أنه لم يتم الإشارة فيه الى وجود عناصر الأصل التجاري سواء المادية أو المعنوية، خاصة الزبناء والسمعة التجارية وأنه في غياب هذه الشروط يكون الأصل التجاري غير موجود خلال إبرام عقد الكراء بتاريخ 2002/10/03 وبدأ يمارس تجارته وأنشأ بعمله المتواصل به زبناء وسمعة تجارية . كما أن القرار المطعون فيه قلب عبء الاثبات ولم يستصحب الأصل الذي يؤكده العقد نفسه الذي نص على أن الكراء يتعلق بالطابق الأول والسفلي والمشار اليهما بهذه الصفة أي عقار وبالمساحة أي 156 متر بالسفلي والجزء الآخر مساحته 100 متر مربع، أما عبارة مقهى وجزارة الواردة في العقد فهي تخصيص للنشاط الذي يجب ممارسته بالعقار موضوع الكراء وبالتالي فالذي يقع عليه عبء اثبات أن المحل لم يكترى فارغا هو المطلوب في النقض لأن الأصل هو ان المحل فارغا ومن يدعي عكس ذلك عليه عبء الإثبات، كما أن المحكمة أخطأت في تكييف العقد لما اعتبرته عقد تسيير حر لأصل تجاري وعمدت الى تكييفه وفق ذلك دون أن تتحقق من الشروط التشريعية لطبيعة العقد بالرغم من توفرها على إمكانية اللجوء إلى إجراءات التحقيق المقررة قانونا إذا لم تسعفها الاتفاقات والوقائع المدرجة بالملف لتكملة الدليل والتحقق منه.

حقا صح ما نعاه الطالب على القرار ذلك أن المحكمة لما اعتمدت فقط على الرخصة الإدارية لاستغلال المحل وعقد الاشتراك في خدمات التزويد بالماء والكهرباء على أن إرادة الطرفين اتجهت عند إبرامهما للعقد إلى إبرام عقد التسيير الحر للأصل التجاري يخضع

في إنشائه وتنفيذه وإنهائه للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود والنصوص الخاصة المنظمة له في مدونة التجارة واستبعدت عقد الكراء الذي جاءت مقتضياته واضحة بالرغم من أنه هو الوسيلة
الوحيدة التي توضح طبيعة العلاقة الرابطة بين الطرفين، فجاء قرارها على النحو المذكور ناقص التعليل الموازي لانعدامه مما يعرضه للنقض.
وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة لتبت فيه طبقا للقانون.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبت فيه بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر.

كما قررت اثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له ، اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة مليكة بنديان رئيسة والمستشارين: حسن سرار مقررا، لطيفة رضا ، خديجة الباين و عمر المنصور أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد محمد الفلاحي وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.

رئيسة الغرفة المستشار المقرر كاتب الضبط

Version française de la décision

Après délibération conformément à la loi :

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier et de la décision attaquée rendue par la Cour d'appel de commerce de Casablanca que le demandeur, J.Abdel Kader, a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca, le 14 avril 2015, d'une requête aux termes de laquelle il expose être propriétaire du fonds de commerce sis au centre Hadd Soualem, immeuble Hajj Haddad, lotissement Erraja 1, numéro 5, Soualem Ettarifia, lequel fonds consiste en un café et une boucherie ; qu'aux termes d'un contrat de bail à loyer authentifié en date du 3 octobre 2002, il a donné en location au défendeur ledit fonds de commerce moyennant un loyer mensuel de 20 000 dirhams, porté à 29 260 dirhams à compter du 3 octobre 2014 en exécution des stipulations du contrat ; que le défendeur a cependant apporté des modifications et des ajouts au local en en détachant une partie pour en faire une boucherie et une autre partie pour en faire un magasin de vente de prêt-à-porter et de téléphones portables sans son autorisation ; qu'il lui a adressé une mise en demeure, qui lui a été personnellement signifiée, pour qu'il retire les modifications qu'il a apportées, mais qu'il n'a pas obtempéré et n'a pas libéré les lieux malgré l'expiration du délai qui lui a été imparti ; et qu'il a sollicité qu'il soit ordonné son expulsion, lui et ceux qui le représentent. Après la réponse du défendeur et l'accomplissement des formalités, le Tribunal de commerce a rendu un jugement rejetant la demande. Le demandeur a interjeté appel de ce jugement, et la Cour d'appel l'a infirmé et a ordonné l'expulsion de l'intimé du local sis au centre Hadd Soualem, immeuble Hajj Haddad, lotissement Erraja 1, numéro 5, Soualem Ettarifia, et a rejeté le surplus des demandes. C'est cette décision qui est déférée à la Cour de cassation.

Le demandeur au pourvoi reproche à la Cour d'appel, dans ses trois moyens réunis, la violation des dispositions de l'article 55 du Code de procédure civile et des articles 79 et 80 du Code de commerce, la dénaturation des faits et motifs équivalant à leur absence, et l'inversion de la charge de la preuve. Il soutient que la Cour d'appel a qualifié le contrat conclu avec le défendeur de contrat de bail d'un fonds de commerce, alors que la propriété d'un fonds de commerce suppose que le local comprenne un ensemble de biens meubles corporels et incorporels affectés à l'exercice de l'activité commerciale, conformément à l'article 79 du Code de commerce ; qu'en se référant au contrat, il ne fait pas mention de l'existence d'un fonds de commerce et comporte dans son intitulé « Contrat de bail » et ne mentionne pas qu'il s'agit d'un contrat de gérance libre ou de bail d'un fonds de commerce ; qu'il n'y est pas non plus fait mention de l'existence d'éléments du fonds de commerce, qu'ils soient corporels ou incorporels, notamment la clientèle et l'achalandage ; qu'en l'absence de ces conditions, le fonds de commerce n'existait pas lors de la conclusion du contrat de bail le 3 octobre 2002, et qu'il a commencé à exercer son commerce et a créé, par son travail continu, une clientèle et un achalandage. Il soutient également que la décision attaquée a inversé la charge de la preuve et n'a pas pris en considération le principe que confirme le contrat lui-même, qui stipule que la location porte sur le premier étage et le rez-de-chaussée, désignés comme tels, c'est-à-dire un immeuble, et sur la superficie, à savoir 156 mètres carrés au rez-de-chaussée et 100 mètres carrés pour l'autre partie ; que la mention « café et boucherie » figurant dans le contrat concerne la destination du local donné en location, et que, par conséquent, c'est au demandeur au pourvoi qu'il incombe de prouver que le local n'a pas été loué vide, car le principe est que le local est vide et que celui qui prétend le contraire doit le prouver ; que la Cour d'appel a également commis une erreur dans la qualification du contrat en le considérant comme un contrat de gérance libre d'un fonds de commerce et en le qualifiant en conséquence sans vérifier les conditions légales de la nature du contrat, alors qu'elle avait la possibilité de recourir aux mesures d'instruction prévues par la loi si les conventions et les faits figurant au dossier ne lui permettaient pas de compléter la preuve et de la vérifier.

En droit, le moyen est fondé.

En effet, la Cour d'appel, en se fondant uniquement sur l'autorisation administrative d'exploitation du local et sur le contrat d'abonnement aux services de distribution d'eau et d'électricité pour dire que la volonté des parties, lors de la conclusion du contrat, était de conclure un contrat de gérance libre d'un fonds de commerce soumis, dans sa constitution, son exécution et sa résiliation, aux règles générales prévues par le Dahir formant Code des obligations et contrats et aux dispositions particulières qui le régissent dans le Code de commerce, et en écartant le contrat de bail dont les stipulations sont claires, alors que c'est le seul moyen de préciser la nature de la relation entre les parties, a rendu une décision insuffisamment motivée, ce qui la rend susceptible de cassation.

Considérant que la bonne administration de la justice et l'intérêt des parties exigent que l'affaire soit renvoyée devant la même Cour d'appel pour qu'elle statue conformément à la loi.

Par ces motifs,

La Cour de cassation casse la décision attaquée et renvoie l'affaire et les parties devant la même Cour d'appel pour qu'elle statue, composée d'une autre formation, conformément à la loi ; condamne le défendeur au pourvoi aux dépens.

Ordonne la transcription du présent arrêt sur les registres de la juridiction qui a rendu la décision attaquée, après le jugement attaqué ou à sa marge.

Ainsi prononcé et lu en audience publique tenue à la date indiquée ci-dessus dans la salle d'audience ordinaire de la Cour de cassation à Rabat, la formation de jugement étant composée de Madame Malika Bendian, Présidente de chambre, présidente, et de Messieurs Hassan Srar, conseiller rapporteur, Latifa

Reda, Khadija El Baine et Omar El Mansour, conseillers, en présence de Monsieur Mohamed El Fellahi, avocat général, et avec l’assistance de Monsieur Abdel Rahim Ait Ali, greffier.

Présidente de chambre Conseiller rapporteur Greffier