

**Contrat de gérance : Le gérant
reste tenu envers la succession
du propriétaire du fonds de
commerce, un contrat de bail sur
l'immeuble n'emportant pas
transfert de la qualité de bailleur
du fonds s'il ne le mentionne pas
expressément (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 65189	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5828
Date de décision 20221222	N° de dossier 2022/8205/3809	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Contrats commerciaux, Commercial		Mots clés Succession, Qualité de bailleur, Preuve, Paiement des redevances, Obligation du gérant, Interprétation du contrat de bail, Fonds de commerce, Contrat de gérance, Ayant-cause à titre particulier, Absence de solidarité	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige successoral relatif au paiement de redevances de gérance, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'opposabilité d'un bail commercial à un contrat de gérance préexistant. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande d'une héritière irrecevable, considérant que le preneur, un autre cohéritier, était devenu le successeur particulier du défunt dans le contrat de gérance.

L'appelante soutenait que le bail ne portait pas sur le fonds de commerce litigieux. La cour retient que l'acte de bail, qui doit être interprété strictement, ne mentionnait pas expressément le fonds de commerce.

Dès lors, le preneur ne pouvait se prévaloir de la qualité de successeur particulier du bailleur dans le contrat de gérance. La cour en déduit que le gérant, dont le contrat n'a jamais été résilié, reste l'unique débiteur des redevances envers la succession, son paiement entre les mains d'un seul cohéritier n'étant pas libératoire à l'égard des autres.

Elle écarte cependant la solidarité, faute de lien contractuel entre l'héritière et le cohéritier preneur. Le jugement est par conséquent infirmé en ce qu'il a déclaré la demande irrecevable à l'encontre du gérant, et confirmé pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 23 يونيو 2022 تقدمت عائشة (ب.) بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 11066 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/11/2021 في الملف عدد 6495/8205/2021 القاضي بعدم قبول الطلب.

في الشكل :

حيث إنه لا يوجد في الملف ما يثبت أن الحكم بلغ للمستأنفة، وباعتبار توفر استئنافها لجميع الشروط المتطلبية قانونا من أجل وصفة واداء للرسم القضائي فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن عائشة (ب.) تقدمت بواسطة محاميها بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله بانها من ورثة ابراهيم (ب.) الذي عهد للمدعى عليه الأول عبد السلام (ح.) تسيير المقهى التي توجد بمحطة (ش.) الكائنة بدوار [العنوان] ازمور بمبلغ اسبوعي قدره 3000,00 درهم إلا انه وبعد وفاة مورثها توقف عن الأداء وذلك ابتداء من فاتح يناير 2017 فترتب بذمته لغاية مارس 2021 حسب فريضة المحددة في 17 سهما مبلغ 144.500,00 درهم، ولحل النزاع وديا بعثت له برسالة في إطار المادة 26 من القانون رقم 16/49 اشعرته بموجبها باداء المبالغ المتخلدة بذمته إلا أنه ورغم توصله بها بتاريخ 21/04/2021 لم يحرك ساكنا ولم يؤد الواجبات التي بذمته سيما وأن الواجبات كان يؤديها للسيد عبد الله (ب.) المدعى عليه الثاني والذي كان يتوصل بجميع مستحقات الورثة بمن فيهم العارضة ولم يمكنها من نصيبها والتمست في آخر مقالها بالحكم على المدعى عليهما بالتضامن باداء مبلغ 144.500,00 درهم المستحق لها حسب نصيبها الشرعي عن المدة المذكورة وتحديد مدة الإكراه البدني في حقهما في الأقصى.

وحيث اجاب المدعى عليه الأول عبد السلام (ح.) بواسطة محاميه أن المدعية استدللت باشهاد مصحح الإمضاء من طرف العارض يثبت على أنه كان يسلم المبالغ المستحقة للورثة للمدعى عليه الثاني عبد الله (ب.) وذلك لغاية شهر مارس 2020 وأنه بذلك يكون غير معني بالدعوى ويتعين إخراجه منها، فيما أدلى المدعى عليه الثاني بمذكرة بواسطة دفاعه التمس من خلالها الحكم بعدم قبول الطلب لكون الدعوى قدمت مختلة شكلا خرقا لمقتضيات الفصلين 1 و 32 من ق م م. وبعد تمام الاجراءات اصدرت المحكمة التجارية حكمها القاضي بعدم قبول الطلب بعلة أن مورث المدعية أبرم عقد تسيير المقهى من المدعى عليه الأول مقابل النصف في واجبات التسيير وذلك منذ سنة 2006 إلى أواخر سنة 2016 تاريخ وفاة مالك المقهى، اما المدعى عليه الثاني فقد استدلت بعقد كراء أبرم بينه وبين مالك المقهى بتاريخ 02/10/2014 يفيد على أنه اكترى منه العقار موضوع الرسم العقاري عدد 08/68280 الذي يشتمل المقهى أي ان علاقة التسيير انتقلت من مورث المدعية لفائدة المدعى عليه الثاني باعتباره خلف خاص بمقتضى عقد الكراء وأصبح بذلك عقد التسيير يجمع بين المدعى عليه الثاني باعتباره المكتري والمدعى عليه الأول باعتباره المسير منذ تاريخ إبرام عقد الكراء وبذلك تكون المطالب المقدمة في مواجهة المدعى عليه الأول المستندة على عقد التسيير لا اساس لها، وهو حكم استأنفته المدعية موضحة أوجه طعنها فيما يلي:

انها التمست من خلال مقال دعواها بالحكم لها بنصيبها من واجبات تسيير المقهى الكائنة بمحطة (ش.) بدوار [العنوان] ازمور واثبتت

طلبها بمقتضى عقد التسيير الذي كان يربط والدها المرحوم بالمستأنف عليه الأول منذ تاريخ وفاته في 06/09/2016 الى متم مارس 2021 كما أن المستأنف عليه الأول أدلى باقرار صادر عنه يفيد على انه يؤدي الواجبات للمستأنف عليه الثاني عبد الله (ب.)، وأنه بالاطلاع على رسم الكراء المضمن بالعدد 278 صحيفة 423 كناش الاملاك رقم 72 المبرم بين مورث العارضة و ابراهيم (ب.) يتبين أنه لم يشر فيه للمقهي التي يسيرها عبد السلام (ح.) وإنما تضمن بيانان للعين المكراة بأنها أرض عارية بها متجر سفلي وطابق اول وبذلك فإن عقد التسيير يبقى قائما لكون المسير يستغل المقهى حتى بعد وفاة مورثها ولا مكان لتطبيق مقتضيات الفصل 229 من ق ل ع لكون العين المكراة محددة بمقتضى عقد لم يشر فيه للمقهي وأنه خلافا لما جاء في تعلييل الحكم عن غير اساس فإن المكثري لا يعتبر خلفا خاصا الا بخصوص ما تضمنه رسم الكراء وما عدى ذلك تبقى باقي المحلات التجارية من ضمن التركة ومن حق جميع الورثة المطالبة بنصيبهم في متخلف الهالك وأن القول بخلاف ذلك فيه أويل لرسم الكراء ولمضمونه، ومضيفه على أن المحكمة قضت في النازلة من غير ان تطلع على رسم الكراء المتعلق بالأرض الفلاحية المسماة بلدة الروضة موضوع الرسم العقاري عدد 68280/08 والذي حددت مدته في خمس سنوات ابتداء من 02/10/2014 الى 02/10/2019، كما أن المحكمة لما اعتمدت على عقد الكراء في تعليقات حكمها مع أن المكثري خلف عام وليس خلف خاص وأن العقد المذكور أيضا قد فسخ بقوة القانون في تاريخ نهايته تكون قد خرقت وقائع النازلة لكون الكراء لا يشمل المقهى موضوع الدعوى والتتمست في آخر مقالها الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول للدعوى والحكم من جديد باداء المستأنف عليهما بالتضامن مبلغ 144500 درهم عن واجبات التسيير للمدة من فاتح يناير 2017 الى متم مارس 2021 مع تحديد مدة الإكراه البدني في حقهما في الأقصى ومدلية بنسخة من الحكم المستأنف.

وحيث اجاب المستأنف عليه الأول بواسطة محاميه بأنه فعلا كان يسير المقهى موضوع النزاع منذ سنة 2016 وكان يسلم مالكا ابراهيم (ب.) واجبا اسبوعيا قدره 3000,00 درهم إلا أنه بعد وفاة هذا الأخير ظل يسلم للمستأنف عليه الثاني واجبات التسيير لغاية شهر مارس 2020 حسب الثابت من الاشهاد الذي سلمه لجميع الورثة وبالتالي فإن الملزم باداء نصيب الطاعنة من واجبات التسيير هو المستأنف عليه الثاني عبد الله (ب.)، فيما اجاب هذا الأخير بواسطة محاميه أن موضوع الدعوى يتعلق باداء واجب استغلال لمقهي مشيدة فوق الرسم العقاري عدد 68280/08 الذي يشتمل على عدة محلات تجارية ومحطة للبنزين و بان كل مشتملات الرسم اكتراه العارض من والده بتاريخ 02/10/2014 بثمن اجمالي قدره 5000,00 درهم، كما ان العارض اكتسب عدة حقوق تجارية واصبح الخلف الخاص وعقد الكراء ان انتهت مدته فله الحق في الاستفادة من تجديده طبقا لمقتضيات القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي كما أنه اكتسب في المحل اصلا تجاريا وبذلك تكون الأسباب المثارة غير قائمة على اساس والتمس رد الاستئناف وتأييد الحكم المتخذ فيما قضى به.

وحيث ادرج الملف بجلسة 01/12/2022 حضرها دفاع المستانفة وتقرر اعتبار القضية جاهزة فحجزت للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 15/12/2022 التي مددت لجلسة 22/12/2022.

محكمة الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به من عدم قبول لطلبها الرامي للحكم لها بواجبات التسيير عن المدة من فاتح يوليوز 2017 الى متم مارس 2021 حسب نصيبها الشرعي المحدد بنسبة 17/72 بعلة أن علاقة التسيير انتقلت من مورثها للمستأنف عليه الثاني عبد الله (ب.) بموجب عقد كراء واصبح بذلك الخلف الخاص واصبحت العلاقة تربطه بالمستأنف عليه الأول عبد السلام (ح.) والحال أنها أثبتت بأن علاقة التسيير قائمة بين مورثها وعبد السلام (ح.) الذي ظل يستغل المقهى الكائنة بمحطة (ش.) دوار [العنوان] ازمور بمبلغ اسبوعي قدره 3000,00 درهم وبذلك فإنه لا موجب لتطبيق مقتضيات الفصل 229 من قانون الالتزامات والعقود لأن رسم الكراء المضمن بالصحيفة عدد 423، كناش الاملاك رقم 72 لم يتضمن أي إشارة للمقهي موضوع النزاع.

وحيث إنه بتفحص مقتضيات رسم الكراء المحرر بتاريخ 06 غشت 2015 يتبين أن الكراء تعلق بأرض فلاحية مساحتها 14 هكتار و 62 آر وكذا ملك متكون من ارض عارية بها متجر سفلي ودار للسكنى بالطابق الأول، وهو بذلك رسم لم يتضمن صراحة ان ما اكتراه المستأنف عليه الثاني عبد الله (ب.) من مورثه يتعلق بالمقهي الكائنة بمحطة (ش.)، وهو الملزم بالاثبات، وما استدل به من رسالة

جواب على انذار مؤرخة في 28/06/2021 رفقة مذكرته المدلى بها خلال مرحلة البداية بجلسة 20/10/2021 هي مجرد اجراء وليس بدليل مثبت لانتقال صفة مانح التسيير من المورث لابنه سيما وان رسم الكراء الذي استدل به انجز أمام عدلين وهو بذلك عقد خطي لا يمكن إثبات ما يخالف الوارد فيه أو ما لم يذكر فيه إلا بدليل خطي وبذلك يبقى ما ادعاه المستأنف عليه الثاني من انه المسير للمقهى لا سند له.

وحيث بالرجوع لوثاق الملف يتبين ان المستأنف عليه الأول عبد السلام (ح.) وبمقتضى اشهاد موقع ومصحح الإمضاء من طرفه بتاريخ 29 ابريل 2021 قد اشهد على نفسه بانه المسؤول عن تسيير المقهى الكائنة بمحطة (ش.) [العنوان] ازمور اقليم الجديدة منذ تشييدها في سنة 2006 واضاف بان الربح يقتسمه مع المالك ابراهيم (ب.) (المورث) الى حين وفاته.

وحيث ان التصريح المذكور يثبت على ان المستأنف عليه الأول هو المسير للمقهى موضوع النزاع وما ادعاه من انه يؤدي الواجبات لأحد الورثة لكونه المكتري لا يعفيه ذلك من الأداء لأن علاقته في التسيير لا زالت قائمة لم يطلها أي فسخ رضائي او قضائي وبذلك فإن موجبات التضامن غير قائمة لأن الملزم بالاداء هو المسير المستغل للمقهى عبد السلام (ح.) مما يتعين بذلك اعتبار الاستئناف جزئيا والغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول للطلب في مواجهة عبد السلام (ح.) والحكم من جديد بقبوله شكلا في مواجهته وفي الموضوع بادائه لفائدة المستانفة عائشة (ب.) نصيبها في واجبات التسيير حسب حصتها في الارث المحددة في 17/72 وذلك في مبلغ 144.500,00 درهم مع تحديد مدة الإكراه البدني في حقه في الأدنى.

وحيث ان الحكم المستأنف لما قضى بعدم قبول الطلب في مواجهة المستأنف عليه الثاني عبد الله (ب.) لكونه ليس بطرف في عقد التسيير ولهذا التعليل كان صائبا مما يتعين تأييده في هذا الخصوص.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل:

وفي الموضوع: باعتباره جزئيا و الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب في مواجهة عبد السلام (ح.) و الحكم من جديد بقبوله شكلا في مواجهته و في الموضوع بادائه لفائدة المستانفة عائشة (ب.) مبلغ 144.500,00 درهم مع تحديد مدة الاكراه في حقه في الأدنى و تحميله الصائر و تاييده في الباقي