

# Contrat de gérance libre : la validité des engagements n'est pas affectée par le défaut de propriété des murs par le loueur du fonds (Cass. com. 2021)

Identification			
<b>Ref</b> 44140	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 23/1
<b>Date de décision</b> 14/01/2021	<b>N° de dossier</b> 2020/1/3/1190	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Gérance libre, Commercial		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Validité du contrat, Rejet, Qualité à agir, Propriété des locaux, Obligations du gérant, Loi des parties, Gérance libre, Force obligatoire du contrat, Fonds de commerce, Contrat de gérance, Commercial	
<b>Base légale</b> Article(s) : 3 - 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) : 230 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, pour condamner le gérant d'un fonds de commerce au paiement des sommes dues, retient que le contrat de gérance libre, qui constitue la loi des parties en application de l'article 230 du Dahir sur les obligations et les contrats, établit la qualité à agir du loueur du fonds. La juridiction du fond n'est pas tenue de vérifier si le loueur est également propriétaire des locaux dans lesquels le fonds est exploité, cette circonstance étant sans incidence sur la validité et la force obligatoire du contrat liant les parties.

## Texte intégral

محكمة النقض – الغرفة التجارية – القرار عدد 1/23 – المؤرخ في 2021/01/14 – ملف عدد 2020/1/3/1190

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 23 أكتوبر 2020 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ عبد السلام (ح.) والرامي إلى نقض القرار رقم 3810 الصادر بتاريخ 2019/7/29 في الملف 2019/8232/2784 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2020/12/17.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/1/14.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد كرام والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد بناني.

وبعد المداولة طبقاً للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه ان المطلوب هشام (ز.) تقدم الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال عرض فيه انه اتفق مع الطالب مصطفى (ر.) بان يقوم هذا الأخير بتحضير وصنع الخبز من 2013/6/7 الى 2016/6/3 مقابل التزام المدعى عليه بأدائه له مبلغ 150 درهم الى غاية 2015/6/30 ليرتفع المبلغ المذكور الى 200 درهم ابتداء من 2014/7 الى غاية 2015/6/30 ، وقبل نهاية أجل الاتفاق بادر الى اشعاره بعدم رغبته في الاستمرار في الاتفاق وبرغبته في فسخ العقد وافراغ الفرن ، كما امسك عن أداء المبلغ المتفق عليه منذ 2015/6/30 الى غاية دجنبر 2016 بالرغم من انذاره بالأداء وتوصله به بتاريخ 2017/1/25 ، ملتصا بالحكم على المدعى عليه بأدائه له مبلغ 108.000 درهم وتعويض قدره 2000 درهم عن التماطل مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب مع معاينة فسخ الاتفاق المبرم بين الطرفين بتاريخ 2013/6/11 بشأن الفرن الكائن (...).

وبعد الجواب وتمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكمها القاضي بفسخ الاتفاق المبرم بين طرفي الدعوى المؤرخ في 2013/6/11 وأداء المدعى عليه للمدعي مبلغ 108.000 درهم وتعويض عن التماطل قدره 2000 درهم ورفض باقي الطلبات . ايدهته محكمة الاستئناف التجارية بموجب قرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسائل مجتمعة :

حيث ينعى الطالب على القرار خرق الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية والفصول 57 ، 62 من قانون الالتزامات والعقود وتحريف وقائع النازلة ونقصان التعليل المعتبر بمثابة انعدامه بدعوى أن المحكمة لما عرض عليها النزاع بثت فيه على أساس أن المطلوب هو مالك الأصل التجاري الذي هو عبارة عن فرن والذي أبرم بشأنه عقد كراء لمدة محددة مقابل أجر محدد لكن الامر خلاف ذلك بحيث ان المطلوب ليس مالكا للأصل التجاري المذكور ولا يحوزه مما يكون معه عقد الكراء المبرم بينه وهذا الأخير معدوما وغير منتج لأي اثر قانوني طالما ان الأصل التجاري هو في اسم شخص آخر ومنشأ على عقار في ملكية مؤسسة (د. م.) وادلى بوصلات كراء تدل على انه حل محل المكتري من يد المالكة المذكورة ، وان المحكمة كان عليها التأكد مما ذكر وان كان لم يطعن في عقد الكراء المدلى به من المطلوب طالما أن المحكمة ملزمة حسب الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية على تطبيق القانون الى جانب التأكد من كون العقد المذكور مطابق للقانون وجاء وفق ما يقتضيه ، وبالتالي فالعقد المنصب على اصل تجاري ليس في ملكية مكريه وانما في ملكية اشخاص آخرين أدى لهم واجب الاستغلال والكراء باطل لانعدام المحل والسبب ، والمحكمة لم تراعى ما ذكر ولم تجب على دفعه بتكييفها والاخذ منها انها طعن وانكار على الأقل للعقد، كما تمسك امام المحكمة بكونه تقدم بشكاية من أجل النصب والاحتيايل ضد المطلوب الى النيابة العامة الا ان المحكمة طبقت الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود واتخذت منحى مخالف لمعطيات النازلة ،

فجاء قرارها لكل ما ذكر ناقص وفساد التعليل المعتبران بمثابة انعدامه وغير مرتكز على أساس ، وتعين نقضه.

لكن حيث ان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه والتي ثبت لها ان وجه مدخل الطالب الى الفرن المدعى فيه هو العقد الرابط بينه وبين المطلوب وردت تمسكه بانعدام صفة المطلوب بتعليل جاء فيه « انه خلافا لما ورد في سبب الطعن فصفاة المستأنف عليه في مقاضاة المستأنف بشأن الفرن الكائن (...) ثابتة بمقتضى عقد التسيير الرابط بينهما والمصحح الامضاء بتاريخ 2013/6/11 . والذي بمقتضاه عهد المستأنف عليه بتسيير الفرن المذكور الى الطاعن مقابل اجر يومي محدد في 150 درهم قبل ان يصبح 200 درهم يوميا ، ويكون للمستأنف عليه الحق في مقاضاته بشأن التزاماته المترتبة عن ذلك العقد ، الذي هو شريعة المتعاقدين ، حسب ما ينص عليه الفصل 230 من ق ل ع ، كما اقره عن حق الحكم المطعون فيه ، دون حاجة الى مناقشة موجب الاستغلال . ولا يلتفت الى ما ادلى به الطاعن من تواصل كرائية لا تخصه بالمرّة ، لتعلقها بالمكتري محمد بن عيسى (هـ) وشركة (د. م.) ، والمحكمة بتعليلها المذكور تكون قد تقيدت بالفصل 3 من قانون المسطرة المدنية ما دام أنها التزمت حدود طلبات الأطراف وناقشت صفاة المطلوب من خلال عقد التسيير الذي يربطه بالطالب من كون الجدران في ملك شركة (د. م.) وان مكري الجدران هو محمد (هـ) ما دام ان العقد الرابط بين طرفي الدعوى هو عقد تسيير اصل تجاري ، وبذلك تكون المحكمة قد تحققت من توافر شروطه ، وطبقت صحيح مقتضيات الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود ، فجاء قرارها مبنيا على أساس سليم ومعللا بما يكفي وغير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها ، والوسائل على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب مع إبقاء المصاريف على الطالب.

## Version française de la décision

Cour de cassation - Chambre commerciale - Arrêt n° 1/23 - En date du 14/01/2021 - Dossier n° 2020/1/3/1190

Vu le pourvoi en cassation formé le 23 octobre 2020 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocat Maître Abdelsalam (H.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 3810 rendu le 29/07/2019 dans le dossier n° 2019/8232/2784 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28 septembre 1974.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication en date du 17/12/2020.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 14/01/2021.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Mohammed Karam, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, Monsieur Rachid Bennani.

Après en avoir délibéré conformément à la loi.

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que le défendeur au pourvoi, Hicham (Z.), a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête exposant avoir convenu avec le demandeur au pourvoi, Mustapha (R.), que ce dernier assurerait la préparation et la fabrication du pain du 07/06/2013 au 03/06/2016, en contrepartie de l'engagement du défendeur de lui verser la somme de 150

dirhams jusqu'au 30/06/2015, ladite somme devant être portée à 200 dirhams à compter du 01/07/2014 jusqu'au 30/06/2015, et qu'avant l'échéance de l'accord, il l'a informé de son intention de ne pas poursuivre la convention, de sa volonté de résilier le contrat et de libérer le fournil, et qu'il s'est également abstenu de payer la somme convenue du 30/06/2015 jusqu'à décembre 2016, malgré une mise en demeure de payer qu'il a reçue le 25/01/2017 ; sollicitant la condamnation du défendeur à lui payer la somme de 108.000 dirhams et une indemnité de 2.000 dirhams pour retard, avec intérêts légaux à compter de la date de la demande, ainsi que la constatation de la résiliation de l'accord conclu entre les parties le 11/06/2013 concernant le fournil sis à (...).

Après réponse et l'accomplissement des formalités de procédure, le Tribunal de commerce a rendu son jugement prononçant la résiliation de l'accord conclu entre les parties au litige en date du 11/06/2013, condamnant le défendeur à payer au demandeur la somme de 108.000 dirhams et une indemnité pour retard d'un montant de 2.000 dirhams, et rejetant le surplus des demandes. Ce jugement a été confirmé par la Cour d'appel de commerce par son arrêt, objet du présent pourvoi en cassation.

Sur les moyens réunis :

Attendu que le demandeur au pourvoi fait grief à l'arrêt de la violation de l'article 3 du Code de procédure civile et des articles 57 et 62 du Dahir des obligations et des contrats, de la dénaturation des faits de la cause et du défaut de motivation équivalant à son absence, au motif que la cour, saisie du litige, a statué en considérant que le défendeur au pourvoi était propriétaire du fonds de commerce, constitué d'un fournil, au sujet duquel un contrat de bail à durée déterminée avait été conclu moyennant un loyer déterminé, alors qu'il n'en est rien, le défendeur au pourvoi n'étant ni propriétaire ni possesseur dudit fonds de commerce, ce qui rend le contrat de bail conclu entre eux nul et de nul effet juridique, dès lors que le fonds de commerce est au nom d'une autre personne et est exploité dans un immeuble appartenant à l'établissement (D. M.) ; et qu'il a produit des quittances de loyer indiquant qu'il s'était substitué au locataire auprès de ladite propriétaire ; que la cour aurait dû vérifier ces allégations, bien qu'il n'ait pas contesté le contrat de bail produit par le défendeur au pourvoi, dès lors que la cour est tenue, en vertu de l'article 3 du Code de procédure civile, d'appliquer la loi et de s'assurer que ledit contrat est conforme au droit ; que, par conséquent, le contrat portant sur un fonds de commerce n'appartenant pas au bailleur mais à des tiers auxquels il a versé des redevances d'exploitation et de location est nul pour absence d'objet et de cause ; que la cour n'a pas pris en considération ces éléments et n'a pas répondu à ses moyens de défense en les qualifiant et en les considérant, à tout le moins, comme une contestation et un déni du contrat ; qu'il a également soutenu devant la cour avoir déposé une plainte pour escroquerie et fraude contre le défendeur au pourvoi, mais que la cour a appliqué l'article 230 du Dahir des obligations et des contrats et a suivi une voie contraire aux données de l'espèce ; que pour toutes ces raisons, son arrêt est entaché d'une motivation insuffisante et viciée, équivalant à une absence de motivation, est dépourvu de base légale, et qu'il y a lieu de le casser.

Mais attendu que la Cour d'appel, auteur de l'arrêt attaqué, ayant constaté que le titre en vertu duquel le demandeur au pourvoi a eu accès au fournil en litige est le contrat le liant au défendeur au pourvoi, a rejeté son moyen tiré du défaut de qualité du défendeur au pourvoi par une motivation ainsi conçue : « que contrairement à ce qui est avancé dans le moyen d'appel, la qualité de l'intimé pour actionner l'appelant au sujet du fournil sis à (...) est établie par le contrat de gérance qui les lie, à signature légalisée le 11/06/2013, contrat par lequel l'intimé a confié la gérance dudit fournil à l'appelant moyennant une rémunération journalière fixée à 150 dirhams avant de passer à 200 dirhams par jour ; que l'intimé a donc le droit d'agir en justice contre lui au titre de ses obligations découlant de ce contrat, lequel tient lieu de loi aux parties, conformément aux dispositions de l'article 230 du D.O.C., ainsi que l'a jugé à bon droit le jugement entrepris, sans qu'il soit besoin de discuter du titre d'exploitation ; et qu'il n'y a pas lieu de tenir compte des quittances de loyer produites par l'appelant, qui ne le concernent

nullement, celles-ci se rapportant au locataire Mohamed Ben Aissa (H.) et à la société (D. M.) » ; Qu'en retenant cette motivation, la Cour d'appel s'est conformée aux dispositions de l'article 3 du Code de procédure civile, dès lors qu'elle est restée dans les limites des demandes des parties et a examiné la qualité du défendeur au pourvoi à la lumière du contrat de gérance le liant au demandeur au pourvoi, indépendamment du fait que les murs sont la propriété de la société (D. M.) et que le bailleur des murs est Mohamed (H.), puisque le contrat liant les parties au litige est un contrat de gérance de fonds de commerce ; Ce faisant, la cour a vérifié que les conditions de ce contrat étaient réunies, et a correctement appliqué les dispositions de l'article 230 du Dahir des obligations et des contrats ; Qu'en conséquence, son arrêt est fondé sur une base légale saine, suffisamment motivé, ne viole pas les dispositions dont la violation est invoquée, et que les moyens ne sont pas fondés.

Par ces motifs,

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne le demandeur aux dépens.