

**Contrat de gérance libre : L'acte de gérance libre est inopposable au bailleur et ne décharge pas le locataire principal de son obligation de paiement des loyers (CA. com. Casablanca 2023)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 60657	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2400
<b>Date de décision</b> 20230405	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/5013	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Gérance libre, Commercial		<b>Mots clés</b> Paiement des loyers, Obligations du locataire, Maintien des obligations contractuelles, Inopposabilité du contrat de gérance, Gérance libre, Effet relatif des contrats, Demande additionnelle, Confirmation du jugement, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La cour d'appel de commerce retient que le contrat de gérance libre conclu par le preneur avec un tiers est inopposable au bailleur et ne modifie en rien les obligations découlant du bail commercial initial. Le tribunal de commerce avait fait droit aux demandes du bailleur. L'appelant contestait cette décision en soulevant, d'une part, l'incompétence de la juridiction et, d'autre part, l'existence dudit contrat de gérance libre. La cour écarte le déclinatoire de compétence comme tardif, au motif qu'il a été soulevé après toute défense au fond en violation des dispositions de l'article 16 du code de procédure civile. Sur le fond, elle juge que le bail commercial demeure la seule loi des parties, le contrat de gérance libre ne produisant d'effets qu'entre le preneur et le gérant-libre. Faisant par ailleurs droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance, faute pour ce dernier de justifier de sa libération. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا واداء وصفة فهو مقبول شكلا. حيث إن الطلب الاضافي مترتب عن الطلب الأصلي وقدم وفق الشكل الواجب قانونا فهو مقبول شكلا. حيث عرض الطاعن استئنافه في الأسباب المبسوطه أعلاه. حيث إن محكمة البداية ردت الدفع بعدم الاختصاص النوعي بعلة قانونية سليمة جاء فيها بأن الدفع المذكور ورد بعد التطرق لشكليات الدعوى ومناقشة موضوعها مخالفا بذلك مقتضيات الفصل 16 من قانون المسطرة المدنية الذي يوجب على الأطراف إثارة الدفع بعدم الاختصاص المحلي أو النوعي قبل كل دفع أو دفاع مما يتعين معه رد الدفع المذكور " لذلك فإن الدفع المثار استئنافيا أصبح مردودا وفق ما جاء بالتعليل أعلاه. وحيث إنه إذا كان عقد الكراء المنصب على المحل التجاري موضوع الدعوى والرابط بين المستأنف عليه والمكثري [محمد (ر.)] لا زال قائما ولا دليل بالملف على انقضائه قضاء أو رضاء فإنه يبقى بذلك ساريا بينهما ومرتبيا لكافة آثاره القانونية أما عقد التسيير الحر الذي يربط المكثري الأصلي والمتدخل إراديا في الدعوى فإن آثاره تنحصر بينهما فقط ولا تأثير له على المراكز القانونية للطرفين المكثري والمكثري ؛ وكذلك الشأن بالنسبة للحكم القاضي بإفراغ المكثري لصالح المسير الحر، فيتعين تبعا لذلك رد الدفع المثار بهذا الخصوص ولا مبرر لاجراء بحث في الموضوع ما دامت المحكمة تتوفر على كافة العناصر الضرورية للبت في الطلب. وحيث تاسيسا على ما سبق يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف. وحث يتعين إبقاء الصائر على المستأنف. في الطلب الاضافي: حيث إن المستأنف [محمد (ر.)] لم يدل بما يثبت ابراء ذمته من الواجبات الكرائية المسطرة بالمقال الإضافي عن المدة من 01/03/2022 إلى متم دجنبر 2022 الواجب عنها مبلغ 48000 درهم مما يتعين معه الاستجابة للطلب المقدم بشأن أدائها لجديته . وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر. لهذه الأسباب تصرمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا. في الشكل: قبول الاستئناف والطلب الإضافي في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على المستأنف. في الطلب الإضافي: بأداء المستأنف عليه للمستأنف مبلغ 48000.00 درهم عن واجب الكراء عن المدة 01/03/2022 إلى متم دجنبر 2022 وتحمله الصائر.