

**Contrat de gérance libre : Le
changement de l'activité
commerciale sans autorisation
constitue un manquement
contractuel justifiant la
résiliation du contrat et
l'expulsion du gérant (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 56117	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3851
Date de décision 20240715	N° de dossier 2024/8205/2747	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Résiliation du contrat, Renouvellement tacite du contrat, Preuve du paiement, Obligations du gérant, Manquement contractuel, Gérance libre, Fonds de commerce, Expulsion, Confirmation du jugement, Changement d'activité	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce confirme la résolution d'un contrat de gérance libre pour inexécution de ses obligations par le gérant. Le tribunal de commerce avait prononcé la résolution du contrat et l'expulsion du gérant. L'appelant soutenait que le contrat, conclu pour une durée déterminée, avait pris fin et qu'il n'était plus occupant des lieux, rendant l'action irrecevable à son égard. La cour écarte ce moyen en retenant que le paiement des redevances par le gérant après le terme initial du contrat valait reconduction tacite de celui-ci, maintenant ainsi la relation contractuelle. Elle relève ensuite que le changement d'activité commerciale, constaté par huissier de justice, constituait une violation manifeste des clauses du contrat interdisant toute modification sans l'accord écrit du propriétaire du fonds. Dès lors, la cour considère que l'inexécution de ses obligations par le gérant justifiait la résolution du contrat en application de l'article 259 du code des obligations et des contrats. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 02/05/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 02/04/2024 تحت عدد 1258 ملف عدد 581/8202/2024 الذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بفسخ عقد التسيير المبرم بين الطرفين المؤرخ في 2001/09/10 وإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن بشارع محمد بن عبد الله رقم 106 باب الخميس سلا هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه وتحميل خاسر الدعوى الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

وحيث قدم الاستئناف وفق صيغته القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعين تقدموا بواسطة نائبهم بمقال مسجل و مؤدى عنه يعرضون خلاله أن مورثهم كان يملك أصلا تجاريا لبيع الأواني المنزلية وقطع غيارها وأنه أبرم عقد تسيير حر مع المدعى عليه بتاريخ 2001/09/10 وتم تحديد مدة الاستغلال في ثلاث سنوات قابلة للتجديد إلا أن المدعى عليه قام بمخالفة بنود العقد وذلك بتغيير نشاطه من بيع الأواني المنزلية إلى بيع مواد السفيفة كما قام بتسليم المحل إلى شخص آخر الذي بدوره قام بتغيير النشاط التجاري إلى محل لبيع النظارات لأجل ذلك التمسوا الحكم بفسخ عقد التسيير الحر المبرم بين الطرفين وإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن بشارع محمد بن عبد الله رقم 106 باب الخميس سلا تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم مع النفاذ المعجل والصائر وأرفقوا مقالهم بنسخة طبق الأصل من إرثته وصورة شمسية من عقد تسيير ومحضر معاينة واستجواب؛

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه الطاعن مستندا على أن الاستئناف يعيد نشر الدعوى من جديد للمناقشة أمام هيئة المحكمة ويرجعها إلى وثائق الملف واطلاعها ولو ظاهريا على الحكم الابتدائي المستأنف سيتبين بأنه جاء مجانباً للصواب وغير مرتكز على أي أساس وناقص التعليل الذي يوازي انعدامه. ذلك أن المحكمة في حثياتها وتعليلها للحكم المستأنف لك يصادف الصواب وأن المستأنف تعذر عليه الحضور لظرف صحي وبالتالي لم تتح له فرصة الدفاع عن نفسه او اجراء بحث يحضره جميع الأطراف وأنه لم تبقى له اية علاقة بالمحل التجاري موضوع الدعوى باعتباره غادره و انه أصبح محتلا من اخر وأن الورثة ملاك المحل التجاري قد استصدروا حكما قضائيا بالإفراغ في حقه وقاموا بتنفيذ هذا الحكم وأن المستأنف لا علاقة له بهاته الدعوى وان عقد التسيير المشار اليه قد انتهت مدته وبالتالي غادر المستأنف المحل التجاري ولم تبقى تربطه بالمحل التجاري أية علاقة وأن تعليل المحكمة على هذا النحو هو تعليل ناقص لكونها لم تشر إلى النصوص القانونية المطبقة على هذا التعليل مما يجعل هذا التعليل ناقصا وهو ما ينزله منزلة انعدامه لكونها لم تعلق الحكم المطعون فيه تعليلا كافيا من الناحيتين الواقعية والقانونية كما ان المحكمة تجاهلت عدم حضور المستأنف ولم تتح له فرصة الدفاع عن نفسه، ما يجعله فاسد التعليل الموازي لانعدامه وواجب الإلغاء ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا أساسا إلغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم بعدم قبول الطلب واحتياطيا بإلغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم برفض الطلب واحتياطيا جدا إجراء بحث وذلك بحضور المستأنف لتمت المواجهة بينه وبين المستأنف عليهم.

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليهم بجلسة 10/06/2024 عرض فيها أن المقال الاستئنافي المقدم من طرف

الطاعن مرفوع ضد المسماة ديجة (أ.) والحال أنها ليست من بين المحكوم لفائدتهم في الحكم المستأنف بل إنها ليست طرفا في الدعوى أصلا، مما يكون معه الاستئناف مرفوع على غير ذي صفة فهو غير مقبول شكلا وأنه ورد في أسباب الاستئناف الطاعن أن ملاك المحل التجاري استصدروا حكما بإفراغه وقاموا بتنفيذه، وأنه غادر المحل المطلوب إفراغه الذي أصبح محتلا من طرف الغير والحال أنهم هم المالكون للأصل التجاري موضوع طلب الإفراغ، وأنهم لم يسبق لهم أن استصدروا أي حكم سابق بخصوص هذا الموضوع غير الحكم المستأنف موضوع الدعوى الحالية وخلافا لما يدعيه المستأنف محمد (ب.)، فإنه هو الذي يرتبط معهم بعقد التسيير دون غيره وهو الذي يؤدي واجب الكراء ارسال وجيبة كراء شهر مارس 2024 بتاريخ 2024/03/06 عن طريق ماناتي اكسبريس mandati express وتكون كافة موجبات الاستئناف الواردة بالمقال الاستئنافي لا أساس لها من الصحة والحكم المستأنف صادف للصواب ومعلل تعليلا سليما من الناحيتين الواقعية والقانونية ، ملتزمين بعدم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف كافة الصوائر.

مرفين مذكرتهم بصورة ارسال وجيبة كراء .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 01/07/2024 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة لجلسة 15/07/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بمجانبة الحكم الصواب فيما قضى به في مواجهته من فسخ عقد التسيير واداء رغم انه غادر المحل وانه اصبح محتلا من طرف شخص آخر وانه لا علاقة له بالدعوى وبأن عقد التسيير انتهت مدته وبأن المحكمة لم تشر الى النصوص القانونية المطبقة مما يجعل تعليلا جاء ناقصا ينزل منزلة انعدامه.

وحيث ان الثابت وخلافا لما تمسك به المستأنف فإن الأمر في النازلة يتعلق بعقد تسيير مبرم بينه وبين مورث المستأنف عليهم والذي بمقتضاه ابرم هذا الاخير مع الطاعن عقد تسيير حر للأصل موضوع النزاع والذي يستغل لبيع الاواني المنزلية وان مدة العقد محددة ابتداء من فاتح اكتوبر 2001 الى غاية سنة 2004 اي لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بنفس الشروط.

وبالتالي يبقى ادعاء الطاعن بأن العقد انتهت مدته مردود طالما قد ثبت من خلال الوثائق ان الطاعن لازال يستغل المحل ويؤدي واجبات الاستغلال عنه وفقا لما هو ثابت من خلال وصل اداء الكراء عن شهر مارس 2024 والمؤرخ في 6-3-2024 الأمر الذي يؤكد تجديد العقد المبرم بين الطرفين كما يؤكد استمرار العلاقة التعاقدية بشأن المحل موضوع عقد التسيير المبرم بينهما.

وحيث انه وبخصوص السبب المؤسس عليه مقال الدعوى فإن التعبير في النشاط المزاولة بالمحل يبقى بدوره ثابتا من خلال ما تؤكد وثائق الملف وخاصة محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي بتاريخ 8-1-2024 والذي يتأكد من خلاله ان المحل موضوع النزاع عبارة عن محل لبيع النظارات الامر الذي يتأكد معه ان النشاط الذي أصبح يزاول في المحل يختلف عن النشاط الذي كان يزاول به سابقا عند ابرام عقد التسيير والذي جاء في الفصل الاول منه بأن السيد بوبكر (ب.) بصفته مالك للمحل المخصص لبيع الاواني المنزلية وقطع غيارها الكائن بعنوانه اعلاه يعهد الى السيد محمد (ب.) تيسره تحت عهده ومسؤوليته.

كما ان الطاعن قد التزم بموجب الفصل الخامس بحسن تسيير المحل وعدم اجراء أي تعبير في شكله ومضمونه دون موافقة كتابية للطرف الاول".

وبالتالي فإن تمسكه بأن المحل أصبح يشغله الغير وبأنه غادره ولم تعد تربطه به أية علاقة هو سبب مردود طالما ان عقد التسيير المبرم معه لازال قائما لا يوجد بالملف ما يثبت فسخه او انقضاءه كما ان الطاعن لم يبد أية منازعة جدية حول الاخلال المستند اليه من قبل المستأنف عليه مما يبقى معه هذا الأخير محقا في المطالبة بفسخ العقد وفقا للمادة 259 من ق.ل.ع كما يبقى الحكم مصادفا للصواب فيما قضى به الامر الذي يتعين معه التصريح برد الاستئناف وتأييده.

لهذه الأسباب

حكمت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف .

في الموضوع : برده وتأيد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.