

Contrat de gérance libre : le défaut d'accomplissement des formalités de publicité est sans effet sur la validité du contrat entre les parties (CA. com. Casablanca 2021)

| Identification | | | |
|---|--|--|-------------------------------|
| Ref 67547 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 4308 |
| Date de décision 20210916 | N° de dossier 2021/8205/3089 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Gérance libre, Commercial | | Mots clés Validité du contrat entre les parties, Rejet de la demande en nullité, Redevance de gérance, Protection des tiers, Obligation de paiement, Nullité du contrat, Gérance libre, Fonds de commerce, Défaut de publicité, Confirmation du jugement | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

En matière de gérance-libre, la cour d'appel de commerce juge que le défaut d'accomplissement des formalités de publicité prévues par le code de commerce n'affecte pas la validité du contrat entre les parties, ces mesures étant édictées dans l'intérêt des tiers. Le tribunal de commerce avait condamné le gérant-libre au paiement des redevances impayées et rejeté sa demande reconventionnelle en nullité du contrat. L'appelant soutenait l'irrecevabilité de l'action faute de mise en cause du syndic, la nullité du contrat pour vice de forme et l'inexigibilité des redevances en raison d'une spoliation des lieux. La cour écarte le moyen tiré de l'absence du syndic, la procédure de redressement judiciaire de la société bailleuse ayant été clôturée par un jugement antérieur. Elle rejette également l'argument de la spoliation, relevant que la reprise des lieux par le bailleur est postérieure à la période pour laquelle les redevances sont réclamées. La cour retient que le contrat de gérance-libre est un contrat consensuel qui produit tous ses effets entre les contractants indépendamment des formalités de publicité, lesquelles visent uniquement à informer les tiers. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم بنيونس (د.) بواسطة دفاعه، بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 30/04/2021 يستأنف بموجبه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 02/11/2020 في الملف رقم 1638/8205/2018 عدد 1908 والقاضي بأدائه في الطلب الأصلي بأدائه لفائدة المدعية مبلغ 344.999,98 درهما مع النفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى وبتحميله الصائر ورفض طلبه المقابل مع ابقاء الصائر على عاتقه.

في الشكل :

حيث أن الحكم المطعون فيه بلغ للطاعن بتاريخ 14/04/2021 ، وأن أجل الإستئناف هو اجل كامل لا يحتسب فيه اليوم الذي يتم فيه التبليغ ولا اليوم الأخير الذي ينتهي فيه طبقا للفصل 512 من قانون المسطرة المدنية، فان اخر اجل للطعن بالإستئناف هو يوم الجمعة 30/04/2021 ، مما يكون معه الإستئناف قدم داخل الأجل القانوني، ويتعين رد دفع المستأنف عليها بأنه خارج الأجل، وبما أن الإستئناف مستوف لباقي الشروط القانونية من صفة وآداء فهو مقبول.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون ان المستأنف عليها شركة (ل.)، تقدمت بواسطة دفاعها بتاريخ 26/4/2018، بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرضت من خلاله أنها ابرمت مع المستأنف بنيونس (د.) عقد تسيير حر بشأن تسيير الأصل التجاري التابع لفندق (ل.) (فندق (ر. س.)) بمقابل شهري قدره 95.833,33 درهما، وأنه تقاعس عن أدائها منذ فاتح يناير 2014 الى متم مارس 2014 ليتخذ بذمته مبلغ 287.499,99 درهما، ملتزمة الحكم عليه بأدائه لها المبلغ المذكور مع احتساب الضريبة على القيمة المضافة 20% بما مجموعه 344.999,98 درهما مع الصائر والنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى. مرفقة مقالها بنسخة عادية لحكم وصورة وصورة لعقد تسيير.

وبجلسة 28/6/2018، أدلى المدعى عليه بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية دفع من خلالها بعدم اختصاص المحكمة نوعيا للبت في الطلب لكون العقد الرابط بين الطرفين ليس بعقد تسيير حر وفق المادة 153 من مدونة التجارة، وفي الشكل فان الثابت من خلال السجل التجاري للمدعية انها في طور التصفية القضائية وان الدعوى يجب ان تقدم من طرف السنديك ما يجعلها معيبة شكلا، وفي الموضوع فان المدعية أقدمت على انتزاع حيازة المحل موضوع العقد قبل تاريخ مطالبتها، فتم تقديم شكاية في هذا الصدد في طور الدراسة من طرف السيد وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية الزجرية بالدار البيضاء، اما فيما يتعلق بطلبه المقابل فان العقد الذي يربطه بالمدعية لا تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المواد 153 الى 158 من مدونة التجارة، اذ لم يتم نشره ولم يتم شطب اسم المكريه من السجل التجاري وهو ما يجعله باطلا بين طرفيه، ملتزمة التصريح بذلك مع ترتيب كافة الاثار القانونية على ذلك وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها فرعيا الصائر. مرفقا مذكرته بصوة شمسية لنموذج 7 لسجل تجاري.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 05/07/2018 والتي عقبته من خلالها بكون الامر يتعلق بعقد تسيير حر لمحل تجاري عبارة عن مطعم وبالتالي فالعملية تجارية صرفة والاختصاص يعود الى المحكمة التجارية بالرباط ، مضيفة بشأن مسطرة التسوية القضائية ان المحكمة التجارية بالدار البيضاء أصدرت حكما قضى بقفله، وبخصوص الطلب المقابل فانه وخلافا لما تمسك به المدعى فانه استغل المحل ابتداء من تاريخ العقد وطلبه لا يعدو ان يكون مجرد وسيلة للتملص من الاداء، ناهيك عن ان جزءا بطلان أي تصرف ينبغي ان يتم التنصيص عليه كما هو الحال بالنسبة لمقتضيات المادة 4 من مدونة الحقوق العينية، ملتزمة

التصريح باختصاص هذه المحكمة والاستجابة لما سطر بمقالها وبرفض الطلب المقابل. مرفقة مذكرتها بصورة شمسية لحكم.

وبعد صدور حكم عارض قضى بالإختصاص النوعي للمحكمة التجارية للبت في الطلب، صدر بتاريخ 2/11/2020 الحكم موضوع الطعن بالإستئناف.

أسباب الإستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم خرق القانون وعدم الإرتكاز على اساس قانوني لأن دعوى المستأنف عليها غير مقبولة شكلا، لعدم ادخال السند في الدعوى.

كذلك إن الثابت ان السيد وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية الزجرية بالدار البيضاء تابع كل من الشركة المستأنف عليها ومديريها أحمد (ع.ع.) ومحمد (ق.) من اجل جنحة انتزاع حيازة عقار، وهي المتابعة المتعلقة بالمحل المسير من طرف العارض موضوع الدعوى الحالية، وأن الملف الجنحي المتعلق بهذه المتابعة لازال معروضا على انظار المحكمة الابتدائية الزجرية بالدار البيضاء بعد صدور قرار عن محكمة النقض بتاريخ 07/10/2020 في الملف عدد 16916/6/6/2019 قرار عدد 1780/6، مما يعد دليلا على كون المبالغ المطلوبة من طرفها بمقتضى دعواها الحالية غير مستحقة، اذ لا يعقل ان يتم انتزاع المحلين المسيرين من طرف العارض ومع ذلك يؤدي واجبات التسيير، إذ ان الثابت من خلال محاضر الضابطة القضائية المتعلقة بهذه المتابعة ان المستأنف عليها ومدرائها استغلوا غيبة العارض وعمدوا الى انتزاع حيازة المحلين المسيرين من طرفه باستعمال الخلسة والتدليس وكسر الأقفال بل عمدوا الى الإستيلاء على جميع معدات المحلين من معدات وتجهيزات ومبالغ نقدية، كما أن الحكم المستأنف جانب الصواب عندما قضى برفض الطلب المقابل للعارض، في حين ان الثابت ان المقتضيات المنصوص عليها بالمواد من 152 الى 158 من مدونة التجارة جاءت بصيغة الوجوب ويترتب على عدم احترامها البطلان وهو ما يستشف من المادة 152 من مدونة التجارة، وكما أنه وخلافا لما علل به الحكم المطعون فيه قضاءه فان البطلان لا يواجهه به الغير اما المتعاقدان فيطبق في مواجهتهما جزاء البطلان حين الإخلال بشروط وشكليات عقد التسيير، وطالما ان عقد التسيير الحر الرابط بين العارض والمستأنف عليها جاء خرقا للمقتضيات القانونية لعدم نشره وشهره وعدم التشطيب على المكري من السجل التجاري او تغييره لتقييده الشخصي بالتنصيص صراحة على وضع الأصل في التسيير الحر ، الى غير ذلك من المقتضيات فان الجزاء القانوني المترتب عن ذلك هو بطلانه ، مما يكون معه الحكم المستأنف قد جانب الصواب فيما قضى به، وبعد التصدي الحكم في الطلب الأصلي بعدم قبول دعوى المستأنف عليها وعند الإقتضاء الحكم برفض طلبها وتحميلها الصائر، واحتياطيا الحكم بايقاف البت في الدعوى الحالية الى حين صدور حكم عن القضاء الجنحي في موضوع متابعة المستأنف عليها ومن معها في شأن جنحة انتزاع حيازة عقار ، وفي الطلب المقابل الحكم ببطلان عقد التسيير الحر المبرم بين الطرفين مع ما يترتب عن ذلك من اثار قانونية .

وبجلسة 15/07/2021، ادلت المستأنف عليها بواسطة دفاعها بمذكرة جوابية ، تعرض فيها بعد دفعها بعدم قبول الإستئناف لوقوعه خارج الأجل القانوني، أن دفع المستأنف عليها بانتزاع حيازة العقار ، والحال أن المسطرة المذكورة، انتهت بالبراءة ابتدائيا واستئنافيا ، علما ان العارضة حازت المحل بمقتضى محضر افراغ، فضلا عن أي المدة المحكوم بها في الحكم موضوع نازلة الحال هي من يناير 2014 الى متم مارس 2013، بينما المستأنف في المسطرة الزجرية يزعم انتزاع العقار في 4/4/2014 .

وبخصوص دفع الطاعن بعدم ادخال السند في الدعوى فتجدر الإشارة أن المحكمة التجارية بالدار البيضاء أصدرت حكما عدد 166 بتاريخ 20/11/2017 في الملف عدد 148/8322/2017 قضى بقفل مسطرة التسوية، مما يبقى معه الدفع المذكور ساقطا عن الإعتبار.

كذلك ، إن ما يزعمه الطاعن من بطلان عقد التسيير ، فإن العقد المذكور تم فسخه بمقتضى حكم قضائي حسب الثابت من وثائق الملف ، مما لا يمكن الحديث معه عن أي بطلان سيما في غياب التأصيل القانوني للدعوى وبيان النصوص القانونية للقول بالبطلان، مما تبقى معه الأسباب المثارة من طرفه غير منتجة ويتعين استبعادها ، والتصريح تبعا لذلك بتأييد الحكم المستأنف.

وحيث أدرج الملف بجلسة 09/09/2021 حضر خلالها دفاع المستأنف عليها، وتخلف دفاع المستأنف رغم التوصل ، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 16/9/2021 .

محكمة الاستئناف

حيث انه بخصوص ما يدفع به الطاعن بأن الدعوى غير مقبولة شكلا لعدم ادخال السند في الدعوى فان الثابت من وثائق الملف، ان المستأنف عليها تم قفل مسطرة التسوية القضائية في حقها لتنفيذها لمخطط الإستمرارية بموجب الحكم عدد 166 الصادر بتاريخ 20/11/2017 في الملف عدد 148/8322/2017، مما لا موجب معه للدفع بإدخال السند في الدعوى.

حيث انه بخصوص ما يدفع به الطاعن بأن السيد وكيل الملك تابع المستأنف عليها ومدرائها من اجل جنحة انتزاع حيازة عقار ، وان الملف الجنحي لازال معروضا امام المحكمة الابتدائية الزجرية بعد صدور قرار عن محكمة النقض، مما تبقى معه المبالغ المطالب بها غير مستحقة ويتعين التصريح برفض الطلب بشأنها ، واحتياطيا ايقاف الدعوى الحالية إلى حين صدور حكم عن القضاء الجنحي، فان الثابت من محضر الإفراغ ، أن المستأنف عليها حازت المحل موضوع النزاع بتاريخ 09/07/2015، في حين أن المدة المطالب بها تمتد من يناير 2014 الى متم مارس 2014 وفي غياب ادلاء الطاعنة بما يثبت أن المدة المذكورة كان المحل بحيازة المستأنف عليها تبقى الدفع المثارة من طرفها غير مرتكزة على أساس ويتعين استبعادها.

وحيث إنه بخصوص ما آثارته الطاعنة من منازعة بشأن عقد التسيير بدعوى أنه جاء خرقا للمقتضيات القانونية المنصوص عليها في المواد من 152 الى 158 من مدونة التجارة، مما يجعله باطلا، فان عقد التسيير الحر هو عقد رضائي لا يشترط لإتقاده شكل خاص، ويرتب كافة آثاره القانونية تجاه طرفيه بناء على مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، وان عدم القيام بشهره ونشره لا أثر له بالنسبة لهما، بل تهم الأغيار وهو الأمر الذي أكدته محكمة النقض في قرارها عدد 31 الصادر بتاريخ 08/01/2009 في الملف عدد 989/2007 الذي جاء فيه بأن " عدم شهر عقد التسيير الحر لا أثر له بالنسبة لطرفيه، وأنه يترتب تجاههم جميع الآثار القانونية بناء على مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، وان اجراءات الشهر والنشر تهم الأغيار" ، مما يبقى معه الدفع بهذا الشأن في غير محله.

وحيث يتعين ترتيبا على ما ذكر ، رد الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا وعلنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه