

**Contrat de gérance libre :
l'omission des formalités de
publicité n'entraîne pas la nullité
de l'acte entre les parties
contractantes (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60905	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2917
Date de décision 20230503	N° de dossier 2023/8205/214	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Paiement des redevances, Obligation de publicité, Nullité du contrat, Gérance libre, Force obligatoire du contrat, Fonds de commerce, Effet relatif des contrats, Contrat commercial, Confirmation du jugement, Article 153 du Code de commerce	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant le preneur au paiement des redevances dues au titre d'un contrat de gérance libre, la cour d'appel de commerce se prononce sur les effets du défaut de publicité de l'acte entre les parties. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande en paiement formée par le bailleur. L'appelant soulevait la nullité du contrat pour manquement aux formalités de publication prévues à l'article 153 du code de commerce, et contestait la nature de la relation contractuelle, qu'il prétendait être un contrat de travail. La cour écarte ce dernier moyen en relevant que la qualification de gérance libre avait été définitivement établie entre les parties par une précédente décision d'appel ayant acquis autorité de la chose jugée. La cour retient surtout que le défaut de publication du contrat, bien qu'imposé par la loi, est sans incidence sur sa force obligatoire entre les parties et ne saurait être invoqué par le gérant, signataire de l'acte, pour se soustraire à son obligation de paiement des redevances. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد أحمد (أ.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 06/01/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 6345 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/6/2022 في الملف عدد 4981/8205/2022 والقاضي في الشكل: بعدم قبول طلب أداء واجبات الماء و الكهرباء و بقبول باقي الطلبات و في الموضوع: الحكم بأداء المدعى عليه للمدعي مبلغ (41.000,00 درهم) واجبات التسيير عن المدة من 11/04/2021 الى غاية 22/05/2022 مع النفاذ المعجل و تحميلة الصائر.

في الشكل :

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 23/12/2022 وتقدم بالمقال الإستئنافي بتاريخ 6/1/2023 داخل الأجل القانوني فيكون الإستئناف مستوفيا لكافة الشروط المتطلبة قانونا ويكون حليفه القبول.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية تعرض فيه أن المدعى عليه و بمقتضى عقد تسيير الحر المصحح الإمضاء في 2020/11/05 بمقتضاه يكتري من بين يدي العارض مقهى عصرية اسمها ر.ا. الكائنة ب [العنوان] برشيد بسومة كرائية 750.00 درهم اسبوعيا تؤدي كل يوم الأحد من كل أسبوع وأن المدعى عليه امتنع عن أداء واجبات الكراء عن المدة من تاريخ يوم الأحد 2021/04/11 إلى غاية يوم الأحد 2022/05/22 و التي وجب فيها ما يلي : $55 * 750 = 41000.00$ درهم كما تخلد في ذمة المدعى عليه واجبات استهلاك الماء في مبلغ 197.97 درهم و واجبات استهلاك الكهرباء في مبلغ 2248.51 درهم وأن المكثري ملزم بأداء الوجيبة الكرائية مقابل الانتفاع بالعين المكترة وأن حالة التماطل ثابتة وأن العارض تضررت مصالحه المادية كثيرا مما لم يجد معه من ملجأ سوى اللجوء إلى المحكمة ، ملتتمسا قبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم على المدعى عليه السيد أحمد (أ.) بأدائه لفائدة العارض واجبات الكراء عن المدة تاريخ يوم الأحد 2021/04/11 إلى غاية يوم الأحد 2022/05/22 والتي وجب فيها ما يلي $55 * 750 = 41000.00$ درهم و واجبات استهلاك الماء في مبلغ 197.97 درهم و واجبات استهلاك الكهرباء في مبلغ 2248.51 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على مذكرة مرفقة بوثائق المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 07/06/2022 ارفقها بصورة من الحكم الابتدائي 9544 الصادر بتاريخ 2021/10/18 في الملف رقم 8219/6265/2021 ونسخة طبق الأصل من القرار الاستئنافي رقم 537 بتاريخ 2022/02/08 في الملف رقم 2021/8205/5857 ما يفيد عدم أداء واجبات استهلاك الماء و الكهرباء ، ملتتمسا ضم هاته الوثائق إلى ملف القضية مع الاستجابة للطلب

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى ، من حيث انعدام التعليل و عدم ارتكاز على أساس قانوني سليم ، أن الحكم قضى بأداء العارض مبلغ 41.000 درهم عن واجبات التسيير عن المدة الممتدة من 11/04/2021 الى غاية 22/05/2022 ، وأن

العارض لم يتمكن من تقديم دفعاته خلال المرحلة الابتدائية نظرا لظروفه الاجتماعية المزرية والعويصة ، و أن العارض كانت تربطه علاقة شغل بالطرف المستأنف عليه ، و تمكن من التحايل عليه و أمضى عقد التسيير بداعي تسوية وضعيته القانونية مستغلا أमितه و جهله ليمضي على عقد التسيير ، وانه الحالي بني على القرار السابق للمحكمة التجارية من أجل إثبات الصفة ، و أن حكم بالأداء و الإفراغ وفق ما هو منصوص عليه في القانون يجب أن يبني على إنذار بالأداء ، و أنه و بخلو الملف مما يشير لوجود الإنذار فإن الدعوى أضحت باطلة لمخالفته لقانون 16-49 و قانون 64-99 المتضمنان لضرورة وجود إنذار ، و أن عقد التسيير المحتج به يخالف مقتضيات المادة 153 من مدونة التجارة التي أوجبت نشر العقد في شكل مستخرج بالجريدة الرسمية أو جريدة مخول لها نشر الإعلانات القانونية و هو ما أكدت عليه المادة 158 منها حين اعتبرت أن عدم احترام المقتضيات الواردة في المادة 153 من المدونة و هو ما يجعل عقد التسيير باطلا ، ونصت المادة المذكورة على ما يلي : يعد باطلا كل عقد تسيير حر مبرم من المالك للأصل التجاري لا يتوفر على الشروط المنصوص عليها في المواد أعلاه ، و أن المدة المطالب بها غير قانونية على اعتبار أنه كان خارج إطار أي علاقة مع المقهى المذكورة و رفع دعوى في مواجهتها أمام المحكمة الابتدائية ببرشيد فتحت تحت عدد 243/501/2021 و صدر بشأنها حكم تحت عدد 550 بتاريخ 20/10/2022 و كما هو ثابت من خلال نسخة الحكم رفقته ، المذكور فإنه تم افتتاح الدعوى بتاريخ 21/04/2021 ناهيك عن الفترة قبل الدعوى من الذهاب الى مفتش الشغل واستدعاء الطرف المشغل وهو ما يعني انه كان خارج العمل مع المستأنف عليه، و أن المدة المطالب بها غير قانونية لعدم واقعيتها بحكم أنه تم طرده من العمل ، ملتصقا شكلا بقبول المقال وموضوعا الغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي بعد استحقاق المبالغ المحكوم بها واحتياطيا اجراء بحث في النازلة.

وارفق المقال بنسخة حكم عدد 550 ونسخة حكم المطعون فيه وطي التبليغ.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 29/03/2023 جاء فيها ان الإستئناف لم يأت بجديد، ذلك أن المحكمة الابتدائية قد أجابت و بشكل مفصل على كل هذه الدفوع المثارة و حتى وثائق المدلى بها تمت الإجابة عنها من خلال الحكم الابتدائي الذي صادف الصواب ، و أجابت محكمة الدرجة الأولى في تعليها بأن عقد التسيير الدرجة الأولى في تعليها بأن عقد التسيير الحر بإعتباره عقد كراء منقول يخضع للمقتضيات العامة الواردة في ق . ل . ع ، و بالتالي فإن المستأنف ملزم بأداء واجب انتفاعه بالمحل التجاري المسلم له على سبيل التسيير المحدد في مبلغ 750 درهم في الوقت المتفق عليه بموجب العقد ، وان ما زعم المستأنف بأنه لم يتم تبليغه بإنذار بالأداء لا أساس له من الصحة، على اعتبار أن العارض أنذره بالأداء بتاريخ 13/04/2021 فتسلم الإشعار و رفض التوقيع ، وأن الأهم من ذلك فإن نوع العلاقة و العق العقد بين العارض و المستأنف قد بنت فيها محكمة الإستئناف التجارية في الملف عدد 5857/8205/2021 بحكم نهائي قرار رقم 537 بتاريخ 8/2/2022 ، وان الدفع المثار بشأن الإنذار و عدم مطابقته للمادة 99/64 فهو مردود إذ أن نازلة الحال تتعلق بفسخ عقد تسيير حر تطبق عليه قواعد كراء أصل تجاري ، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي في ما قضى به .

وارفق المذكرة بصورة محضر تبليغ انذار بالأداء وصورة ن قرار عدد 537 بتاريخ 8/2/2022.

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 12/04/2023 جاء فيها ان الطرف المستأنف عليه لم يدل بأي إنذار وفق التوضيح الوارد في المقال الاستئنافي ، وانه لم يدل بعقد التسيير المنازع فيه و الذي بتصفحه ستلاحظ المحكمة انه يبتدئ في 15-11-2020 و ينتهي في 30-4-2021 غير قابلة للتجديد إلا بعد الاتفاق بين الطرفين كما هو ثابت من خلال صورة من عقد التسيير وصورة من الإشعار ، وانه لا شيء يشير إلى تجديد العقد المذكور بناء على الاتفاق بين الطرفين و هو ما يدل دلالة واضحة على ان الدعوى الحالية هي مجرد دعوى كيدية ليس إلا ، و ان العارض أدلى بالحكم الابتدائي الخاص بنزاع شغل و الذي يشير إلى تاريخ 21/04/2021 و هو تاريخ افتتاح الدعوى و الموجهة في مواجهة مقهى ر.ا. و التي مثلها السيد نور الدين (أ.) كما هو ثابت من خلال صورة من البحث رفقته الذي أجرته المحكمة الابتدائية ببرشيد في الفصل التعسفي و هو ما يعبر عن انفصام أي علاقة كانت تربط العارض بالمقهى أو بالمستأنف عليه، و وان مطالب المستأنف عليه غير مؤسسة على أي عقد يربط بين العارض و المستأنف عليه ، وعلى أي إنذار في الموضوع بشأن الدعوى الحالية ، ملتصقا بالحكم وفق ملتصقات العارض في مقاله الاستئنافي و تحميل المستأنف الصائر

وارفق المذكرة بصور من عقد التسيير و صورة من الإنذار الموجه للعارض و صورة من البحث المجرى بالمحكمة الابتدائية ببرشيد .
و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 12/4/2023 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة
03/05/2023.

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن أسباب استئنافه على النحو المسطر أعلاه.

حيث يعيب الطعن على الحكم المستأنف انعدام التعليل على اعتبار انه كانت تربطه علاقة شغل بالمستأنف عليه الذي تحايل عليه وجعله يمضي عقد تسيير مستغلا اميته وجهله وان عقد التسيير يخالف مقتضيات المادة 153 م ت لعدم النشر بجريدة رسمية مما يجعله باطلا كما ينازع في المدة المطالب بها لعدم واقعتها الا ان الأمر خلاف ذلك اذ ان الثابت من وثائق الملف ومستنداته وخاصة القرار الإستئنافي عدد 537 الصادر بتاريخ 8/2/2022 في الملف عدد 5857/8205/2021 ان علاقة التسيير الرابطة بين الطرفين ثابتة استنادا لعقد التسيير المبرم بينهما، وان منازعة المستأنف في شكليات هذا العقد لا تأثير لها على حججه باعتباره طرفا فيه خصوصا وانه لم يدل بما يفيد الطعن فيه بمقبول مما تبقى معه الأسباب المرتكز عليها في الطعن غير جديرة بالإعتبار ويبقى الحكم المطعون فيه مصادفا للصواب فيما قضى به ويكون حليفه التأييد.

حيث انه يتعين إبقاء الصائر على المستأنف.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و ابقاء الصائر على رافعه