

Dépossession immobilière et contrat de gérance libre (Cour Suprême Rabat 2008)

Identification			
Ref 16178	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 375/6
Date de décision 20/02/2008	N° de dossier 9563/06	Type de décision Arrêt	Chambre Criminelle
Abstract			
Thème Crimes et délits contre les biens, Pénal		Mots clés فساد التعليل, عقد التسيير الحر, انعدام التعليل, انتزاع حيازة عقار, الحيازة المادية, الحيازة القانونية, الأصل التجاري, Possession matérielle, Possession juridique, Pénal, Dépossession juridique, Dépossession immobilière, Défaut de motivation, Contrat de gestion libre	
Base légale Article(s) : 534 - Loi n° 22-01 relative à la Procédure Pénale Article(s) : 375 - Loi n° 22-01 relative à la Procédure Pénale Article(s) : 370 - Loi n° 22-01 relative à la Procédure Pénale Article(s) : 145 - Loi n° 15-95 formant code de commerce promulguée par le dahir n° 1-96-83 du 15 Rabii I 1417 (1 Aout 1996) Article(s) : 570 - Dahir n° 1-59-413 du 28 Joumada II 1382 (26 Novembre 1962) portant approbation du texte du Code Pénal		Source Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

Résumé en français

La Cour suprême a cassé un arrêt de relaxe dans une affaire de dépossession immobilière. L'affaire portait sur un contrat de gérance libre, et la Cour d'appel avait considéré que ce type de contrat relevait uniquement du Code de commerce. La Cour suprême a rappelé que même si le contrat est régi par le Code de commerce, cela n'exclut pas l'application du Code pénal en matière de dépossession. Elle a également précisé que la Cour d'appel avait commis une erreur en se basant sur la possession juridique et non sur la possession matérielle, qui avait été transférée au gérant. Enfin, la Cour suprême a critiqué le manque de motivation de l'arrêt d'appel, ce qui a justifié sa cassation.

Résumé en arabe

انتزاع عقار من حيازة الغير - عقد التسيير الحر.

عقد التسيير الحر لاصل تجاري حسب مقتضيات المادة 145 من مدونة التجارة يعطي المسير الحيازة المادية التي تخضع انتزاعها لمقتضيات الفصل 570 من القانون الجنائي والمحكمة حين اعتبرت الحيازة القانونية لا المادية يكون قرارها فاسد التعليل.

Texte intégral

القرار عدد 6-375، المؤرخ في 20-2-2008، الملف الجنائي عدد 9563/06

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

نظرا لعريضة النقض المدلى بها من لدن الوكيل العام للملك لدى محكمة الاستئناف بالدار البيضاء.

في شأن وسيلة النقض الفريدة المتخذة من فساد التعليل الموازي لانعدامه.

ذلك ان ما ذهب إليه غرفة الجرح الاستئنافية من أن عقد التسيير الحر يخضع في تنظيمه لقانون مدونة التجارة ولا يمكن أن تطاله مقتضيات الفصل 570 من قانون الجنائي وبالتالي فإن النزاع يكتسي صبغة مدنية لا يستند على أي أساس سليم من الواقع وقانون. ذلك ان القانون الجنائي المستقل في تعاريفه ومصطلحاته عن القوانين الأخرى لان هدفه هو المحافظة على النظام العام وبالتالي فلا مجال في هذه النازلة لمناقشة التسيير الحر الذي نظمته مدونة التجارة وإلا كان على هذه الغرفة تطبيق مقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 258 من قانون المسطرة الجنائية. ذلك أن الظنينة متابعة من أجل جنحة انتزاع حيازة عقار بغض النظر عن صفتها ووجه ملكيتها لذا العقار وأن الظنينة نفسها تقرر أمام الضابطة القضائية بأن المشتكية كانت تتردد على الصالون مما يدل على أنها كانت حائزة له وهذا ما أكدت المصرحة نبيلة فنيدي، وأن الغرفة المصدرة للقرار لما استبعدت هذه الوقائع بالتالي الآثار القانونية المترتبة عنها تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا يجعله عرضة للنقض.

بناء على المواد 375-370-534 من قانون المسطرة الجنائية.

حيث انه بمقتضى المواد أعلاه يجب أن يكون كل حكم أو قرار معللا من الناحيتين الواقعية والقانونية وإلا كان باطلا وأن نقصان

التعليل يوازي انعدامه .

حيث يتجلى من تنصيصات القرار المطعون فيه ان المحكمة المصدرة له حينما قضت ببراءة المطلوبة في النقض بعد إلغائها للحكم الابتدائي الذي أدانها من أجل جنحة انتزاع عقار من حيازة الغير اعتمدت في ذلك على أن المشتكية تقرر من خلال العقد المبرم بينها وبين المطلوبة في النقض المصحح الإمضاء بتاريخ 5/8/2002 أن محل الحلاقة الذي تدعى أن هذه الأخيرة قد ترامت عليه انها مجرد مسيرة له وأن عقد التسيير الحر يخضع في تنظيمه لمدونة التجارة ولا يمكن أن تطاله مقتضيات الفصل 570 من القانون الجنائي مادام أن الأصل التجاري والعقار الذي يحتويه أن يخرج من حيازة صاحبه المطلوبة في النقض وبالتالي أن النزاع يكتسي صبغة مدنية، في حين أن المادة 152 من مدونة التجارة قد عرفت بعقد التسيير الحر من كونه كل عقد يوافق بمقتضاه مالك الأصل التجاري او مستغله على اكرائه كلا أو بعضا لمسير يستغله تحت مسؤوليته وعليه فإن عقد التسيير الحر هو عقد يتخلى بمقتضاه المالك للغير لمدة معينة عن حق استغلاله العقار الذي به الاصل التجاري مع احتفاظه بملكته مقابل احتفاظ الغير بمنافع استغلاله وتحمله التكاليف الناجمة عن

الاستغلال مع إلزامه بأداء مبلغ ثابت للمالك وأن المالك والمسير يرتبطان بعقد يرتب حقوقا والتزامات لفائدة وعلى كل واحد منهما ولا يمكن التحلل من تلك الالتزامات إلا حسب مقتضيات العقد المذكور أو القانون. وتبعاً لما ذكر فإن الحيابة المادية تكون بمقتضى العقد المبرم بين طرفيه قد انتقلت الى المسيرة في نازلة الحال. وأن المحكمة حينما اعتبرت الحيابة القانونية لا المادية تكون قد أضعفت على قرارها فساد التعليل الموازي لانعدامه وعرضته للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

قضى بنقض وإبطال القرار الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 21/12/2005 في القضية الجنحية دات العدد: 11089/1/04 وباحالة القضية على نفس المحكمة وهي مرتكبة من هيئة أخرى للبت فيها من جديد طبقاً للقانون وجعل الصائر على المطلوبة في النقض .

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المعنقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى الكائن بشارع النخيل حي الرياض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة : عتيقة السننيسي رئيسة و المستشارين : فاطمة الزهراء عبدالأوي وعبد العزيز البقالي وعبد الحق يمين ونعيمة بنفلاح وبمحضر المحامي العام السيد الحسين أمهوض الذي كان يمثل النيابة العامة وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة رجاء بنداوود.

الرئيسة المستشار المقرر كاتبة الضبط.

Version française de la décision

Concernant le moyen unique de cassation tiré du vice de motivation équivalent à son absence,

Considérant que la Chambre des délits correctionnels de la Cour d'appel a estimé que le contrat de gestion libre est régi par le Code de commerce et ne peut être soumis aux dispositions de l'article 570 du Code pénal, et que par conséquent, le litige revêt un caractère civil, ce qui ne repose sur aucun fondement légal ou factuel valable. En effet, le Code pénal est indépendant dans ses définitions et sa terminologie des autres lois car son objectif est la préservation de l'ordre public. Par conséquent, il n'y a pas lieu en l'espèce de discuter de la gestion libre telle que réglementée par le Code de commerce, sans quoi la Chambre aurait dû appliquer les dispositions du deuxième alinéa de l'article 258 du Code de procédure pénale. La prévenue est poursuivie pour délit de dépossession immobilière, indépendamment de sa qualité et du titre de propriété du bien immobilier. La prévenue elle-même reconnaît devant la police judiciaire que la plaignante fréquentait le salon, ce qui prouve qu'elle en était en possession, comme l'a confirmé la déclarante Nabila Fenidi. En écartant ces faits et les conséquences juridiques qui en découlent, la Chambre qui a rendu la décision a motivé sa décision de manière viciée, ce qui la rend susceptible de cassation.

Vu les articles 375, 370 et 534 du Code de procédure pénale,

Considérant qu'en vertu des articles susmentionnés, tout jugement ou arrêt doit être motivé en fait et en droit, sous peine de nullité, et que l'insuffisance de motivation équivaut à son absence,

Considérant qu'il ressort des termes de l'arrêt attaqué que la Cour qui l'a rendu, en relaxant la demanderesse en cassation après avoir annulé le jugement de première instance qui l'avait condamnée pour délit de dépossession immobilière, s'est fondée sur le fait que la plaignante reconnaît, dans le contrat conclu avec la demanderesse en cassation et rectifié le 5 août 2002, que le salon de coiffure dont

elle prétend avoir été dépossédée n'était qu'un objet de gestion pour elle, et que le contrat de gestion libre est régi par le Code de commerce et ne peut être soumis aux dispositions de l'article 570 du Code pénal, dès lors que le fonds de commerce et l'immeuble qui le contient ne peuvent sortir de la possession de sa propriétaire, la demanderesse en cassation, et que, par conséquent, le litige revêt un caractère civil, alors que l'article 152 du Code de commerce définit le contrat de gestion libre comme tout contrat par lequel le propriétaire ou l'exploitant d'un fonds de commerce consent à le louer en tout ou partie à un gérant qui l'exploite sous sa responsabilité. Par conséquent, le contrat de gestion libre est un contrat par lequel le propriétaire renonce, pour une durée déterminée, à son droit d'exploiter le bien immobilier où se trouve le fonds de commerce, tout en conservant sa propriété, en contrepartie de quoi le gérant conserve les bénéfices de l'exploitation et prend en charge les coûts y afférents, avec l'obligation de verser un montant fixe au propriétaire. Le propriétaire et le gérant sont liés par un contrat qui crée des droits et des obligations pour chacun d'eux, et il ne peut être dérogé à ces obligations que selon les termes du contrat ou de la loi. En conséquence de ce qui précède, la possession matérielle est transférée au gérant, en l'espèce, en vertu du contrat conclu entre les parties. En considérant la possession juridique et non la possession matérielle, la Cour a vicié sa décision par une motivation insuffisante équivalant à son absence, ce qui la rend susceptible de cassation et d'annulation.

Par ces motifs,

Casse et annule l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Casablanca le 21 décembre 2005 dans l'affaire pénale n° 11089/1/04, et renvoie l'affaire devant la même Cour, composée d'une autre formation, pour qu'elle soit rejugée conformément à la loi, et laisse à la charge de la demanderesse en cassation les dépens.