

Expiration du contrat de gérance libre : validation par le juge des référés de l'expulsion immédiate pour occupation sans droit ni titre (CA. com. Marrakech 2022)

Identification			
Ref 34234	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Marrakech	N° de décision 2000
Date de décision 26/07/2022	N° de dossier 2022/8101/179	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Référé, Procédure Civile		Mots clés عقد تسيير حر, طرد المسير الحر, انتهاء العقد, trouble manifestement illicite, Ordonnance d'expulsion, Expulsion du gérant libre, Expiration du contrat, Défaut de titre, Contrat de gérance libre	
Base légale Article(s) : 687 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)		Source Non publiée	

Résumé en français

La Cour d'appel de Commerce de Marrakech, statuant en référé, a confirmé l'ordonnance rendue par le président du Tribunal de Commerce ordonnant l'expulsion du gérant d'un fonds de commerce après expiration d'un contrat de gérance libre. L'appelant contestait cette ordonnance en alléguant principalement l'absence de production de l'original du contrat ainsi qu'une insuffisance des preuves apportées.

Après examen détaillé des pièces produites, la Cour a considéré qu'un contrat écrit authentifié, prévoyant explicitement l'obligation de libérer immédiatement les lieux à l'échéance, constituait un motif suffisant justifiant l'intervention du juge des référés. Elle a ainsi estimé que le maintien dans les lieux sans titre après la durée contractuelle constituait un trouble manifestement illicite conformément à l'article 687 du Dahir formant Code des obligations et des contrats.

En conséquence, la Cour a rejeté les arguments soulevés et confirmé l'ordonnance du Tribunal de commerce, condamnant l'appelant aux dépens.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل : حيث تقدم السيد (ح) عبد الفتاح بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 2022/06/20 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 228 في الملف الاستعجالي رقم 2022/8101/179 الصادر عن رئيس المحكمة التجارية بمراكش بتاريخ 2022/03/01 القاضي بإفراغ المدعى عليه من الأصل التجاري الكائن بدوار بن يعقوب سعادة مراكش وتحمله الصائر.

حيث إن الثابت من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 2022/06/02 وبادر إلى استئنافه بتاريخ 2022/06/20، فيكون بذلك الاستئناف مقبلا على الشكل المتطلب قانونا أجلا وصفة وأداء ويتعين التصريح بقبوله.

في الموضوع :

في المرحلة الابتدائية : حيث يستفاد من أوراق الملف والأمر المطعون فيه أنه بناء على المقال المؤدى عنه بتاريخ 2022/01/31 الذي يعرض فيه المدعي أنه أبرم مع المدعى عليه عقد تسيير للمحل التجاري المملوك له الكائن بدوار بن يعقوب سعادة مراكش مؤرخ في 2020/11/04، وأن العقد ضاع منه في ظروف غامضة، وأنه استصدر أمرا بتعيين مفوض قضائي من أجل الانتقال إلى الملحقة الإدارية بدوار ازيكي حيث تمت المصادقة على العقد من أجل الاطلاع عليه وانتهى بتحرير محضر معاينة يثبت ذلك. وأن الطرفين اتفقا صراحة على تحديد مدة التسيير الحر في سنة واحدة من 2020/11/01 إلى 2021/10/31، وبعد نهاية المدة المتفق عليها يصبح العقد مفسوخا بقررة القانون، ويلتزم المدعى عليه بإفراغ المحل دون قيد أو شرط. وأنه وجه إنذارا إلى المدعى عليه يشعره فيه بإفراغ المحل إلا أنه بقي متواجدا به دون سند قانوني لذلك فهو يلتمس الحكم بطرد المدعى عليه من المحل هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه، وأدلى بنسخ من طلب، محضر معاينة انذار ومحضر تبليغ.

وبناء على جواب المدعى عليه جاء فيه أن صفة المدعي غير ثابتة في غياب أي عقد للتسيير الحر، وغياب أي وثيقة تثبت صلة المدعي بموضوع النزاع، ملتصا بالتصريح بعدم قبول الطلب.

وبناء على حجز القضية للتأمل أصدر رئيس المحكمة التجارية الأمر المستأنف.

في المرحلة الاستئنافية : بناء على عريضة الاستئناف التي تقدم بها السيد (ح) عبد الفتاح بواسطة نائبه الذي بعد عرضه لموجز الوقائع، أوضح في معرض بيان أوجه الاستئناف أن الأمر المستأنف اعتمد على عقد التسيير الحر المدلى به والمصحح بالإمضاء بتاريخ 2020/11/04 وأن العقد تضمن ثبوت عقد التسيير الحر وبنوده من حيث مدته والتزامات المستأنف، والحال أن ملف القضية يخلو من أي عقد تسيير حر، ذلك أن المستأنف عليه لم يدل إلا بصورة من العقد ومحضر معاينة يؤكد توقيع الطرفين والإشارة إلى أن الملحقة لا تحتفظ بنسخة من العقد، فضلا عن أن محضر المعاينة لا يشير إلى معاينة المفوض القضائي للعقد و تفاصيله، كما أنه لا رابط بين صورة العقد المدلى به ومحضر المعاينة ملتصا بالتصريح بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى شكلا وتحميل المستأنف الصائر.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 2022/07/19 تخلف عنها المستأنف عليه الذي رجعت شهادة تسليمه بملاحظة أن المعني بالأمر غير معروف حسب تصريح الجيران، فقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وحجزتها للمداولة لجلسة 2022/07/26.

محكمة الاستئناف

حيث انه وخلافا لما بالوسيلة الفريدة فان الطرفين مرتبطان بعقد تسيير حر مكتوب مصحح الامضاء بتاريخ 2020/11/4 محدد المدة في سنة واحدة من 2020/11/1 الى نهاية 2021/10/31 ويستفاد من ظاهره التزام المستأنف بإفراغ المحل عند نهاية مدته دون اي تماطل او تأخير ، ولما تبين وثائق الملف توصله بانذار بالافراغ مسaire لبنود العقد ، فان بقاءه بالمحل يشكل اضطرابا غير مشروع ومعدوم السند القانوني يبرر تدخل قاضي المستعجلات مادام ان عقد الكراء ينتهي بانتهاء مدته (687 من ق ل ع) وهو ما انتهى اليه الأمر المطعون فيه الذي يبقى جديرا بالتأييد.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

وهي تبت وحضوريا وعلنيا

في الشكل : بقبول الاستئناف

في الجوهر: بتأييد الأمر المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر.

Version française de la décision

Après délibéré conformément à la loi,

Sur la forme :

Attendu que Monsieur (H) Abdel Fattah, représenté par son conseil, a déposé, moyennant paiement des droits judiciaires, une requête d'appel en date du 20/06/2022, tendant à l'annulation du jugement n°228 rendu dans le dossier des référés n°2022/8101/179 par le président du tribunal de commerce de Marrakech, en date du 01/03/2022, ayant ordonné l'expulsion du défendeur du fonds de commerce sis Douar Ben Yacoub Saâda Marrakech, et mis à sa charge les dépens.

Attendu qu'il ressort du pli de notification joint à la requête d'appel que l'appelant a été notifié du jugement attaqué le 02/06/2022 et qu'il a formé appel le 20/06/2022 ; que cet appel a donc été formé conformément aux exigences légales de délai, de qualité et de paiement des droits requis, il convient dès lors de le déclarer recevable en la forme.

Au fond :

En première instance :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'ordonnance attaquée que, par une requête déposée le 31/01/2022, le demandeur exposait avoir conclu avec le défendeur un contrat de gérance libre portant sur son fonds de commerce situé Douar Ben Yacoub Saâda Marrakech, en date du 04/11/2020, que le contrat a été perdu dans des circonstances inconnues, et qu'il a obtenu une ordonnance désignant un huissier de justice pour se rendre auprès de l'annexe administrative du Douar Aziki où le contrat a été authentifié, afin d'en prendre connaissance, ce qui fut constaté par procès-verbal. Les parties avaient explicitement convenu d'une durée d'une année, du 01/11/2020 au 31/10/2021, à l'expiration de laquelle

le contrat serait automatiquement résilié, le défendeur s'engageant à libérer les lieux sans conditions. Ayant adressé au défendeur une mise en demeure d'évacuer les lieux, celui-ci est resté dans les lieux sans droit ni titre. Le demandeur sollicitait dès lors son expulsion, ainsi que celle de toute personne occupant les lieux par lui-même ou avec son autorisation. Il a produit à cet effet copie de sa requête, procès-verbal de constat, mise en demeure et procès-verbal de notification.

Attendu qu'en réponse, le défendeur soutenait que la qualité du demandeur n'était pas établie en l'absence d'un quelconque contrat de gérance libre ou de tout document justifiant le lien entre le demandeur et l'objet du litige, sollicitant le rejet de la requête comme irrecevable.

Attendu que, l'affaire ayant été mise en délibéré, le président du tribunal de commerce a rendu l'ordonnance attaquée.

En appel :

Attendu que dans son acte d'appel, Monsieur (H) Abdel Fattah, représenté par son conseil, après avoir succinctement rappelé les faits, a précisé dans les moyens de son appel que l'ordonnance attaquée s'était fondée sur un contrat de gérance libre produit et authentifié le 04/11/2020, contrat qui constaterait la réalité de la gérance libre et ses clauses, notamment quant à la durée et aux obligations de l'appelant. Or, selon l'appelant, le dossier ne comporte aucun contrat original, l'intimé ayant seulement produit une copie ainsi qu'un procès-verbal de constat confirmant les signatures des parties et indiquant que l'annexe administrative ne détient aucune copie dudit contrat. En outre, le procès-verbal de constat ne fait pas état de l'examen du contrat ni de ses détails, et aucun lien n'existe entre la copie du contrat et ledit procès-verbal. L'appelant conclut à l'annulation du jugement de première instance et à une décision d'irrecevabilité de l'action initiale, avec condamnation de l'intimé aux dépens.

Attendu que l'affaire fut inscrite à l'audience du 19/07/2022 à laquelle l'intimé ne comparut pas, le certificat de remise portant mention que l'intéressé était inconnu selon les voisins, la Cour décida de considérer l'affaire en état et la mit en délibéré pour l'audience du 26/07/2022.

Cour d'appel :

Attendu que, contrairement au moyen unique invoqué, les parties sont liées par un contrat de gérance libre écrit, authentifié le 04/11/2020, conclu pour une durée déterminée d'un an du 01/11/2020 au 31/10/2021, dont il ressort explicitement l'obligation pour l'appelant de libérer les lieux à son expiration sans retard ni opposition. Les pièces du dossier démontrent la réception par l'appelant d'une mise en demeure de libérer les lieux conformément aux clauses contractuelles, de sorte que son maintien dans les lieux constitue un trouble manifestement illicite et dénué de tout fondement juridique, justifiant l'intervention du juge des référés dès lors que le contrat de location expire à l'échéance convenue (article 687 du Code des obligations et contrats). L'ordonnance attaquée mérite donc confirmation.

Par ces motifs :

La Cour d'appel de commerce de Marrakech, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort :

Sur la forme : déclare l'appel recevable ;

Au fond : confirme l'ordonnance attaquée et condamne l'appelant aux dépens.