

Gérance libre à durée indéterminée : la faculté de résiliation du bailleur rend inopérant le débat sur la faute du gérant (Cass. com. 2020)

Identification			
Ref 44983	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 449/2
Date de décision 20201022	N° de dossier 2018/2/3/1606	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Résiliation du contrat, Rejet, Moyen nouveau, Mélange de fait et de droit, Irrecevabilité, Inopérance des motifs, Gérance libre, Fonds de commerce, Faute du gérant, Faculté de résiliation, Contrat à durée indéterminée	
Base légale Article(s) : 153 - 158 - Dahir n° 1-96-83 du 15 rabii I 1417 (1er août 1996) portant promulgation de la loi n° 15-95 formant code de commerce		Source Non publiée	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, saisie d'une demande de résiliation d'un contrat de gérance libre, retient que le caractère indéterminé du contrat ouvre au bailleur un droit à la résiliation, rendant ainsi inopérant l'examen du motif de résiliation initialement invoqué, tiré de l'accomplissement de travaux non autorisés par le gérant. Est par ailleurs irrecevable comme nouveau et mélangé de fait et de droit, le moyen soulevé pour la première fois devant la Cour de cassation et tiré de la nullité du contrat pour non-respect des dispositions du Code de commerce.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/449، الصادر بتاريخ 2020/10/22، في الملف التجاري عدد 2018/2/3/1606

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/08/09 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ عبد العزيز (هـ) الرامي إلى نقض القرار رقم 657 الصادر بتاريخ 2018/02/05 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2018/8205/58.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2020/10/01.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2020/10/22.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد انس لوكيلي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف و القرار المطعون فيه أن المدعيتين المطلوبين في النقض تقدمتا بمقال عرضتا فيه أنهما أبرمتا عقد تسيير حر بخصوص المحل الكائن (...) مع المدعى عليه طالب النقض و الذي اخل بالتزاماته التعاقدية بقيامه بإدخال تغييرات جذرية بالمحل حسب الثابت من محضر المعاينة ، وأنهما أنذراه الا أنه رفض التوصل بالإنداز و التمسنا الحكم بفسخ عقد التسيير الحر المؤرخ في 13/6/5 و بإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري موضوع الدعوى، وبعد تبادل المذكرات وإتمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم القاضي بفسخ عقد التسيير الحر المؤرخ في 13/6/5 و بإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري موضوع الدعوى، استأنفه الطالب ، وبعد إتمام الإجراءات المسطرية صدر القرار القاضي بتأييد الحكم المستأنف.

حيث يعيب الطالب على القرار المطعون فيه خرق الفصل 3 من ق م م والفصول من 153 الى 158 من مدونة التجارة بدعوى أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه اعتمدت على حيثية مفادها أن البين من المقال الافتتاحي للدعوى أن المطلوبتين في النقض طالبتا بفسخ عقد التسيير الحر بسبب إحداثه لتغييرات بالمحل وهو ما يقتضي وجوب إثباتهما أنه قام بإحداث تغييرات أضرت بالمعالم الأساسية للمحل وهي مسألة لا تتأتى الا بالإدلاء بما يفيد الإخلال بالتصميم الهندسي المصادق عليه من الجهات المختصة ، و أن القرار المطعون فيه لم يجب على الدفوع المذكورة و اكتفى بالقول ان الأمر يتعلق بعقد تسيير حر غير محدد المدة ، فطلب المطلوبتين في النقض انحصر حول الفسخ والإفراغ لوقوع تغييرات جذرية بالمحل في حين ان القرار المطعون فيه المؤيد للحكم الابتدائي لم يناقش السبب المعتمد من طرفهما ، ومن جهة أخرى فان عقد التسيير الحر جاء مخالفا لمقتضيات المواد 153 و 158 من مدونة التجارة و الالتزام الباطل لا ينتج أى أثر اعمالا لمقتضيات المادة 308 من ق ل ع ، و أنه أثار هذا الدفع و لم تجب عليه المحكمة بالرغم من جديته وهو ما يعتبر مسا بحقوق الدفاع و أن وجه الإخلال يتمثل في مقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 153 من مدونة التجارة و التي تنص على أنه يخضع انتهاء التسيير الحر لإجراءات الشهر وكذا مقتضيات المادة 158 من نفس المدونة و التي تشير صراحة الى أنه يعد باطلا كل عقد تسيير حر مبرم مع المالك أو المستغل للأصل التجاري لا يتوفر على الشروط المنصوص عليها في المواد أعلاه ، و أن هذه المقتضيات جاءت بصيغة الوجوب ، والقرار بذلك يكون معرضا للنقض.

لكن حيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما ثبت لها من خلال وثائق الملف أن المطلوبتين ترغبان في استرجاع أصلهما التجاري في جميع الأحوال فإنها اعتبرت وعن صواب أنه من حقهما طلب فسخ عقد التسيير الحر المبرم مع الطالب ولم تكن ملزمة بالتالي بمناقشة مسألة التغييرات المحدثة من طرف هذا الأخير لعدم تأثير ذلك على حق المطلوبتين في استرجاع محلها التجاري مادام أن العقد غير محدد المدة ، وتكون بذلك قد ردت بما يكفي على ما جاء في الوسيلة الأولى وما استدلت به غير جدير بالاعتبار، و بخصوص ما تمت إثارته في الوسيلة الثانية حول خرق الفصول من 153 الى 158 من مدونة التجارة فانه مما لم يسبق التمسك به أمام محكمة

الاستئناف التجارية ولا يمكن قبول الدفع به لأول مرة أمام محكمة النقض لاختلاط الواقع فيه بالقانون فهو غير مقبول./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/449, rendu le 22/10/2020, dans le dossier commercial n° 2018/2/3/1606

Vu le pourvoi en cassation déposé le 09/08/2018 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocat Maître Abdelaziz (H.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 657 rendu le 05/02/2018 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2018/8205/58.

Vu les autres pièces produites au dossier ;

Vu le Code de procédure civile en date du 28 septembre 1974 ;

Vu l'ordonnance de mise en état et de communication du 01/10/2020 ;

Vu la fixation de l'affaire à l'audience publique du 22/10/2020 ;

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution ;

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Anas Loukili, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, Monsieur Mohammed Sadek.

Et après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que les demanderesse, défenderesse au pourvoi, ont saisi le tribunal d'une requête exposant avoir conclu un contrat de gérance libre portant sur le local sis à (...) avec le défendeur, demandeur au pourvoi, et que ce dernier a manqué à ses obligations contractuelles en procédant à des modifications substantielles du local, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de constat ; qu'elles l'ont mis en demeure mais qu'il a refusé d'en accuser réception, et ont sollicité le prononcé de la résiliation du contrat de gérance libre en date du 13/06/05 et l'expulsion du défendeur du fonds de commerce objet du litige ; qu'après échange des mémoires et accomplissement des formalités de procédure, jugement a été rendu prononçant la résiliation du contrat de gérance libre en date du 13/06/05 et l'expulsion du défendeur du fonds de commerce objet du litige ; que le demandeur a interjeté appel de ce jugement et qu'après accomplissement des formalités de procédure, l'arrêt confirmatif du jugement entrepris a été rendu.

Attendu que le demandeur au pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué de la violation de l'article 3 du Code de procédure civile et des articles 153 à 158 du Code de commerce, au motif que la cour d'appel, pour fonder sa décision, a retenu que, s'il ressort de la requête introductive d'instance que les défenderesses

au pourvoi ont demandé la résiliation du contrat de gérance libre en raison des modifications qu'il a apportées au local, il leur incombait de prouver qu'il avait effectué des modifications portant atteinte aux caractéristiques essentielles du local, ce qui ne pouvait se faire qu'en produisant la preuve d'une violation du plan d'architecte approuvé par les autorités compétentes ; que l'arrêt attaqué n'a pas répondu à ces moyens et s'est borné à affirmer qu'il s'agissait d'un contrat de gérance libre à durée indéterminée ; que la demande des défenderesses au pourvoi portait exclusivement sur la résiliation et l'expulsion pour cause de modifications substantielles apportées au local, alors que l'arrêt attaqué, confirmatif du jugement de première instance, n'a pas examiné le motif invoqué par elles ; que, d'autre part, le contrat de gérance libre a été conclu en violation des dispositions des articles 153 et 158 du Code de commerce, et que l'obligation nulle ne produit aucun effet, en application des dispositions de l'article 308 du Code des obligations et des contrats ; qu'il a soulevé ce moyen sans que la cour y réponde, en dépit de son caractère sérieux, ce qui constitue une atteinte aux droits de la défense ; que la violation réside dans les dispositions du dernier alinéa de l'article 153 du Code de commerce, qui énonce que la fin de la gérance libre est soumise aux formalités de publicité, ainsi que dans les dispositions de l'article 158 du même code, qui dispose expressément qu'est nul tout contrat de gérance libre conclu avec le propriétaire ou l'exploitant du fonds de commerce qui ne remplit pas les conditions prévues aux articles précités ; que ces dispositions sont impératives et que l'arrêt encourt dès lors la cassation.

Mais attendu que la cour d'appel, ayant constaté, au vu des pièces du dossier, que les défenderesses au pourvoi souhaitaient en tout état de cause récupérer leur fonds de commerce, a considéré, à bon droit, qu'elles étaient en droit de demander la résiliation du contrat de gérance libre conclu avec le demandeur au pourvoi, et n'était, par conséquent, pas tenue d'examiner la question des modifications effectuées par ce dernier, dès lors que cet élément était sans incidence sur le droit des défenderesses au pourvoi de recouvrer leur fonds de commerce, le contrat étant à durée indéterminée ; qu'elle a ainsi suffisamment répondu à ce qui était exposé dans la première branche du moyen et que l'argumentation développée est dénuée de pertinence ; que, s'agissant de ce qui a été soulevé dans la seconde branche du moyen, relative à la violation des articles 153 à 158 du Code de commerce, il s'agit d'un moyen qui n'a pas été précédemment soulevé devant la Cour d'appel de commerce et qui, étant mélangé de fait et de droit, ne peut être invoqué pour la première fois devant la Cour de cassation ; qu'il est, par conséquent, irrecevable.

Par ces motifs,

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne le demandeur aux dépens.