

**Gérance libre - Distinction avec
le bail commercial - La location
d'un fonds de commerce
préexistant constitue une
gérance libre soumise au droit
commun des contrats (Cass. com.
2011)**

Identification			
Ref 52159	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 251
Date de décision 20110210	N° de dossier 2010/2/3/1325	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Rejet, Qualification du contrat, Preuve, Pouvoir souverain d'appréciation, Location-gérance, Location de meuble, Gérance libre, Fonds de commerce, Exclusion du statut des baux commerciaux, Droit commun des contrats, Dahir du 24 mai 1955, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Ayant souverainement constaté, par une interprétation des clauses claires et précises d'un contrat de location, que celui-ci portait sur un fonds de commerce préexistant et non sur les seuls murs, une cour d'appel en déduit à bon droit qu'il s'agit d'un contrat de gérance libre. Par conséquent, elle écarte légalement l'application du statut des baux commerciaux prévu par le dahir du 24 mai 1955, qui ne s'applique qu'aux baux d'immeubles, pour soumettre le contrat au droit commun des obligations.

Le refus d'ordonner une enquête par témoins relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond dès lors qu'ils disposent des éléments suffisants pour statuer.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء، ادعاء ورثة خدوج (أ.) ان الهالكة خدوج (أ.) اكرت للطاعن احمد (ب.) بعقد كراء مؤرخ في 2005/11/30 الفرن التقليدي المبين بالمقال لمدة سنة تبتدئ من 2005/12/01 لغاية 2006/11/30 بسومة 1100 درهم، وتم الاتفاق على أحقية صاحبة الملك في استرجاع المحل بعد إشعار المكتري بثلاثة أشهر قبل انتهاء العقد، وبعثوا بإنذار للمكتري المذكور طبقا لقواعد ظهير 55/5/24 وعمد إلى رفع دعوى الصلح انتهت بالفشل ولم يعمد إلى المنازعة في أسباب الإنذار طبقا للمادة 32 من الظهير مما يجعله في حكم المحتل، طالبين الحكم بالمصادقة على الإنذار وعليه بإفراغ المحل، وتقدم هذا الأخير بمقال فتح له الملف 2007/15/7358 مؤكدا انه أسس أصلا تجاريا على المحل المكتري ملتصقا بالحكم بتعويض مسبق وتمهيديا إجراء خبرة لتحديد التعويض المناسب في حالة الإفراغ وبعد ضم الملفين أصدرت المحكمة التجارية حكما على المدعى عليه بإفراغ الفرن موضوع النزاع وبرفض الطلب المقابل استأنفه المحكوم عليه وأيدته محكمة الاستئناف التجارية بعلته مضمنا <> وذلك بموجب قرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في وسائله الثلاث مجتمعة بالخطأ وفساد التعليل ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، وبخرق المادة 6 من مدونة التجارة و الفصلين 1 و21 من ظهير 55/24، وبخرق حقوق الدفاع ذلك ان الطاعن اكرت من المطلوبين الجدران ومن ضمنهم الفرن وأسس عليه أصلا تجارب منذ سنة 1978، وأوضح انه يعد مكتسبا لصفة تاجر بالممارسة الاعتيادية والاحترافية كما انه تستغل فيها أعمال تجارية سواء كانت راجعة لتاجر أو رب صنعة أو حرفة وان التفسير الذي اعتمده المحكمة لا يتمشى مع إرادة طرفيه وكذا مقتضيات الفصل 461 من ق ل ع، كما أن الطاعن تمسك بطلب الاستماع إلى الشهود للتأكد من كونه يشغل الفرن منذ سنة 1975 وانه أسس أصلا تجاريا منذ سنة 1978 إلا أن المحكمة لم تلتفت إلى دفعه ولم تجب عنها، ومن جهة أخرى إن الطاعن تقدم ابتدائيا بطلب التعويض عن الإفراغ وبإجراء خبرة لتحديد إلا أن المحكمة الابتدائية قضت برفضه، وان محكمة الاستئناف عندما أيدت الحكم الابتدائي في هذا الشق تكون قد خرقت مقتضيات الفصل 21 من ظهير 55/5/24 مما يعرض القرار للنقض .

لكن حيث انه بالاطلاع على عقد الكراء الرابط بين الطرفين بتاريخ 2005/11/30 يتبين انه منصب على فرن تقليدي وان المحكمة استخلصت عن صواب من بنود العقد المذكور المبرم لمدة سنة تبتدئ من 2005/12/01 لغاية 2006/11/30 أن الأمر يتعلق بتأجير الأصل التجاري أي المنقول، وليس العقار المؤسس عليه الأصل المذكور سلفا من الطرف المكري قبل التعاقد مع المكتري ما دام أن الطاعن لم يقدم أمام محكمة الموضوع أي دليل على انه هو من أسس الأصل التجاري أو أن رخصة استغلاله في اسمه، وهي بذلك تكون قد اعتمدت على ظاهر العقد الذي لا يوجد ضمن عبارته ما يفيد أن الطاعن اكرت الجدران، واعتبرت عن صواب ان القضية تخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود، ولا تخضع لأحكام ظهير 55/5/24 الذي يعتبر مجال تطبيقه هو العقار وليس المنقول، وانه لئن كان الثابت من مقتضيات الفصل الأول من الظهير المذكور استفادة جميع التجار والحرفيين والصناع من الحق في الكراء إذا ما توفرت الشروط المتطلبية لذلك وهي وجود عقد كراء يربط بين مالك العقار والمكتري يتعلق بعقارات وبمحلات، فان الطاعن لا يمكنه الاستفادة من الحق المذكور، بناء على المعطيات السابق ذكرها، الأمر الذي ينتج عنه أن قرار المحكمة جاء معللا تعليلا سليما ومطابقا للقانون ولم تخرق مقتضيات المحتج بها، وكان ما بالوسائل عديم الأساس، ولا محل للنعي عليها عدم الاستجابة لطلب الاستماع للشهود ما دام أن ذلك الإجراء موكول لسلطتها التقديرية، وما دام قد توفرت لديها المبررات الكافية لقضائها.

لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى برفض الطلب و تحميل الطالب الصائر.