Gérance libre : La clause de résiliation de plein droit à l’échéance du terme constitue une condition résolutoire justifiant l’expulsion en référé (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 56557	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 4219
Date de décision 20230819	**N° de dossier** 2024/8227/3787	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Gérance libre, Commercial	**Mots clés** Requalification du contrat, Non-renouvellement, Gérance libre, Force obligatoire du contrat, Fonds de commerce, Expulsion, Condition résolutoire, Compétence du juge des référés, Arrivée du terme
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé constatant l'acquisition d'une clause résolutoire dans un contrat de gérance libre, la cour d'appel de commerce se prononce sur la compétence du juge des référés et sur l'étendue d'une telle clause. Le juge de première instance avait fait droit à la demande d'expulsion en considérant que l'arrivée du terme, couplée à une notification de non-renouvellement, suffisait à déclencher la clause. L'appelant contestait la compétence du juge des référés pour statuer sur une telle résolution, qui relèverait du juge du fond, et soutenait que la clause résolutoire ne visait que les manquements contractuels en cours d'exécution et non l'arrivée du terme. La cour écarte le moyen tiré de l'incompétence en distinguant la demande en résiliation, qui relève du fond, de la simple demande en constatation de l'effet d'une clause résolutoire acquise de plein droit, qui entre dans les pouvoirs du juge des référés. Elle relève que le contrat, qualifié de gérance libre et non de bail commercial, stipulait expressément que l'arrivée du terme, en l'absence de volonté de renouvellement du propriétaire du fonds notifiée préalablement, entraînait sa résolution de plein droit. Dès lors, la cour retient qu'au terme du contrat, l'occupation des lieux par le gérant était devenue sans droit ni titre, ce qui justifiait la mesure d'expulsion. L'ordonnance entreprise est par conséquent confirmée en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت الطاعنة بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 27/06/2024تستأنف من خلاله مقتضيات الامر عدد 3437 الصادر عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03/06/2024 في الملف عدد 3003/8117/2024 القاضي بمعاينة تحقق الشرط الفاسخ والقول بان العقد الرابط بين المدعي و المدعى عليه والموقع من طرفهما قد أصبح مفسوخا بقوة القانون، وبإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بالرقم 42–44 زاوية ابن نفيس المعاريف الدار البيضاء، والتصريح بان الأمر مشمول بالنفاذ المعجل مع تحميل المدعى عليه الصائر.

في الشكل: حيث لا دليل على تبليغ الطاعنة بالامرالمطعون فيه الدي قدم مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يستدعي قبوله.

وفي الموضوع:حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الأمر المستأنف ان السيد علي (ب.) تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أنه سبق و ان أسند مهمة تسيير اصله التجاري المختص في بيع الملابس للمدعى عليه مقابل تسليم مبلغ قدره 19.000 درهم شهريا و ان مدة العقد تم تحديدها في سنتين تبتدئ من 01/05/2022 و تنتهي في 1/5/2024 غير قابلة للتجديد الا بموافقة كتابية من الطرف الأول و ان هذا العقد تضمن شرطا فاسخا بهذا الخصوص في بنده ما قبل الأخير انه في انتهاء مدة العقد و عدم رغبة الطرف الأول في تجديده فان هذا العقد يصبح مفسوخا بقوة القانون و بدون حاجة الى حكم قضائي و بالتالي فان الطرف الثاني يلتزم بان يسلم للطرف الأول المحل التجاري موضوع عقد التسيير و انه عبر للمطلوب ضده عن رغبته في عدم تجديد هذا العقد و وجه له إنذارا كتابيا قبل انتهاء مدة عقد التسيير بأكثر من شهرين طالبا منه تسليمه المحل موضوع عقد التسيير و ان المدعى عليه قد توصل بالانذار بتاريخ 28/02/2024 بقي دون جدوى، لذلك يلتمس التصريح بمعاينة تحقق الشرط الفاسخ و القول بان عقد التسيير الحر للاصل التجاري الرابط بين الطرفين المصحح الامضاء بتاريخ 20/03/2023 قد أصبح مفسوخا بقوة القانون و الامر تبعا لذلك بافراغ المدعى عليه و كل من يقوم مقامه من هذا المحل التجاري الكائن بالرقم 42–44 زاوية ابن نفيس المعاريف الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 10.000 درهم عن كل يوم تأخير او امتناع عن التنفيذ مع النفاذ المعجل و الصائر.

و بناء على ادلاء نائبة المدعى عليه بمذكرة جوابية مرفقة بجلسة 27/05/2024 جاء فيها ان الثابت من وصولات أداء الوجيبة الكرائية المدلى بها انه مواظب على أداء الوجيبة الكرائية كما انه لم يسبق له ان توصل باي انذار، و انه سبق له ان اجاب عن اعلام بعدم الرغبة في تجديد عقد تسيير حر للاصل التجاري على اعتبار ان الاعلام متوصل به تضمن مجموعة من المزاعم و ان العقد الرابط بين الطرفين هو عقد كراء و ليس عقد تسيير حر، ملتمسا الحكم أساسا بعدم اختصاص قاضي الأمور المستعجلة و احتياطيا رفض الطلب.

و ارفق المذكرة بوصولات أداء الوجيبة الكرائية وجواب على انذار و محضر تبليغ .

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية، صدر الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث أوضحت الطاعنة في اسباب استئنافهاانه حول الاختصاص: فإنه بالرجوع الى التعليل المعتمد من قبل محكمة الدرجة الأولى يتبين انها ارتكنت لمقتضيات الفصل الثاني من العقد المبرم بين الطرفين و المعنون بمدة العقد و التي تنظم مدة انتهاء العقد من 01/05/2022 الى غاية 01/05/2024 غير قابلة للتجديد الا بموافقة المستأنف عليه و اعتبرت ان الشرط الفاسخ متحقق و رتبت عليه اثر الافراغ، و الحال ان مقتضيات الشرط الفاسخ و أسباب تحققه محددة بشكل واضح بالعقد و لا يدخل ضمنها انهاء العقد لانتهاء المدة و

التي يجب ان يسلك فيها المستأنف عليه مسطرة الفسخ امام قضاء الموضوع معبرا عن عدم رغبته في تجديد العقد و ليس امام قاضي المستعجلات الذي يبقى غير مختص هذا فضلا عن شروط معاينة تحقق الشرط الفاسخ غير متوفرة في نازلة الحال وفقا لما نصت عليه المادة 33 من قانون الكراء التجاري ، و تبعا لذلك يكون القاضي المستعجلات بالمحكمة الابتدائية التجارية قد بث خارج اختصاصاته ما دام ان هذا الاختصاص استمده من واقعة منعدمة لتحقق الشرط الفاسخ مما يتعين معه التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي الصادر و بعد التصدي الحكم بعدم الاختصاص.

ومن حيث الموضوع : كما سبق للمستأنف و ان بسطه أعلاه، فان محكمة الدرجة الأولى جانبت الصواب في حكمها خاصة أنها لم يتوان قط عن أداء مبلغ الكراء المحدد في مبلغ 19.000.00 درهم حسب الثابت من الوصولات المدلى بها بالملف، وأن محكمة الدرجة الأولى بثت في موضوع يخرج عن نطاق معاينة تحقق الشرط الفاسخ الذي حددته مقتضيات العقد في عدم الأداء او الاخلال بالتزام من الالتزامات المحصورة مسبقا بهذا العقد، و هي بذلك تكون قد خالفت مقتضيات قانونية مسطرة بالعقد.

والتمس لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستانف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب، وتحميل المستأنف عليه الصائر .

وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستانف.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستانف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 05/08/2024 جاء فيها بخصوص الزعم بعدم اختصاص السيد قاضي الأمور المستعجلة : فإنه سبق وأن اسند مهمة تسيير هذا الأصل التجاري المختص في بيع الملابس للمستانف تسييرا حرا مقابل تسليم مبلغ قدره 19000 درهم شهريا، وأن مدة العقد تم تحديدها في سنتين تبتدئ من 12-5-2022 و تنتهي في 1-5-2024 غير قابلة للتجديد إلا بموافقة كتابية من الطرف الأول، وأن هذا العقد تضمن شرطا فاسخا بهذا الخصوص في بنده ما قبل الأخير الذي جاء فيه، وفي حالة إنتهاء مدة العقد و عدم رغبة الطرف الأول في تجديده فإن هذا العقد يصبح مفسوخا بقوة القانون و بدون حاجة الى حكم قضائي و بالتالي فإن الطرف الثاني يلتزم بان يسلم للطرف الأول المحل التجاري موضوع عقد التسيير، وأنه عبر للمستأنف عن عدم رغبته في تجديد هذا العقد و وجه له إنذارا كتابيا قبل انتهاء مدة عقد التسيير بأكثر من شهرين طالبا منه تسليمه المحل موضوع عقد التسيير، وأن المستأنف توصل بهذا الإنذار بتاريخ 28/02/2024 بواسطة المفوض القضائي السيد مصطفى (ب.)، وأن المستأنف لم يرى من واجبه تسليم المحل التجاري للعارض رغم انتهاءمدته، وأن العقد شريعة المتعاقدين استنادا لمقتضيات المادة 230 من ق ل ع ، الأمر الذي يكون معه الشرط الفاسخ بعقد التسيير المذكور في شقه المتعلق بانتهاء مدة العقد قد تحقق وبالتالي يكون هذا التسيير قد فسخ بقوة القانون مما يكون معه السيد قاضي الأمور المستعجلة مختصا في معاينة تحقق هذا الشرط بإفراغ وتسليم المحل التجاري موضوعه للمستانف، والأمر الذي يكون معه الحكم المستأنف قد صادف الصواب فيما قضى به بهذا الخصوص.

والتمس لاجل ما ذكر التصريح برد استئناف الطاعن لعدم جديته مع تأييد الحكم المستأنف لمصادفته للصواب، وتحميله الصائر.

وارفق مقاله بنسخة من قرار وطلب إيقاف التنفيذ.

وبعد تبادل الأطراف لباقي المذكرات ومن خلالها كل طرف يؤكد دفوعه السابقة.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 19/08/2024 حضر دفاع الطرفين وادلى اذ/ بوعياد بتعقيب تسلم الحاضر نسخة واسند النظر ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لاخر الجلسة.

محكمة الاستئناف

حيث استند المستانف في استئنافه على الأسباب المفصلة أعلاه.

وحيث دفع المستانف بعدم اختصاص القضاء الاستعجالي للبث في النزاع لان مسطرة الفسخ لا يمكن النظر فيها إلا من قبل قضاء

الموضوع, فضلا على ان شروط معاينة تحقق الشرط الفاسخ غير متوفرة في النازلة وفقا لما نصت عليه المادة 33 من قانون الكراء التجاري.

وحيث إنه من جهة أولى فإن طلب المستانف عليها لا يهدف الى الحكم بفسخ العقد والذي هو من اختصاص قضاء الموضوع وإنما يهدف الى معاينة فسخ العقد إثر تحقق الشرط الفاسخ المنصوص عليه في العقد وانفساخ العقد بقوة القانون إثر ذلك وبالتالي فإن اختصاص رئيس المحكمة بصفته قاضيا استعجاليا مقرر في النازلة بمقتضى القانون وذلك دون اعتبار لتوفر شروط حالة الاستعجال كما هي متعارف عليها قانونا ليبقى الدفع المثار غير مؤسس ويتعين رده.

وحيث لا مجال للتمسك بمقتضيات المادة 33 من قانون 16.49 بالنظر الى ان الامر يتعلق بعقد تسيير وليس بعقد كراء ومما وجب رد الدفع في هدا الشأن كذلك .

وحيث نازع المستانف في قيام الشرط الفاسخ طبقا لبنود العقد والذي لا يدخل ضمنه انتهاء العقد بانتهاء مدته .

وحيث إن الثابت من خلال وثائق الملف ومن عقد التسيير المبرم بين الطرفين والذي يعد شريعة المتعاقدين حسب الفصل 230 من ق ل ع بانه وقع الاتفاق بمقتضى البند ما قبل الأخير من العقد المعنون ب –عند انتهاء مدة العقد– انه* في حالة انتهاء مدة العقد وعدم رغبة الطرف الأول في تجديده فان هدا العقد يصبح مفسوخا بقوة القانون وبدون حاجة الى حكم قضائي وان الطرف الثاني يلتزم بان يسلم للطرف الأول المحل التجاري موضوع عقد التسيير داخل اجل شهريين من تاريخ فسخه *

وبما ان البين من الفصل الثاني من العقد كون الطرفين اتفقا على ان مدة العقد تبتدا في 01/05/2022 وتنتهي في 01/03/2024 وهي غير قابلة للتجديد الا بموافقة المدعي ,وبما ان المستانف عليه وبتاريخ 28/02/2024 وقبل انتهاء مدة العقد بادر الى اعلام المستانف بعدم رغبته في التجديد حسب البين كدلك من الإنذار ومحضره المنجز من طرف المفوض القضائي السيد المصطفى (ب.) المدلى به في الملف , فانه بانصرام المدة المتفق عليها بالعقد يبقى تواجد المستانف بالمحل المدعى فيه تواجد المحتل بدون سند وهو ما دهب اليه الامر المطعون فيه وعن صواب مما يتوجب معه استنادا على ما سبق تحليله التصريح برد الاستئناف وتاييد الامر المستانف وإبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع: تاييد الامر المستانف و تحميل المستانف صائره.