

Gérance libre : la mention d'une 'somme locative' dans le contrat n'entraîne pas sa requalification en bail commercial (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 69120	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1628
Date de décision 20200723	N° de dossier 2020/8205/767	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Somme locative, Résiliation du contrat, Requalification, Qualification du contrat, Irrecevabilité, Gérance libre, Expulsion, Demande nouvelle en appel, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un contrat de gérance et l'expulsion du gérant, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualification de la convention liant les parties. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du propriétaire du fonds en ordonnant la résiliation et l'expulsion.

L'appelant contestait la qualification de contrat de gérance, arguant de l'existence d'un bail commercial au regard de la stipulation d'une "somme locative" et du versement d'une garantie. La cour écarte ce moyen en retenant que la commune intention des parties, telle qu'exprimée dans l'acte, portait sans équivoque sur la gérance du fonds, la terminologie employée pour la contrepartie financière étant sans incidence sur la nature du contrat.

La cour déclare par ailleurs irrecevable la demande de restitution de la garantie, au motif qu'elle constitue une demande nouvelle présentée pour la première fois en appel. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم محمود (ع.) بواسطة نائبته الأستاذة عائشة (م.) بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 20/1/2020 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 9447 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 7176/8219/2019 بتاريخ 26/09/2019 و القاضي بفسخ عقد التسيير الرابط بين الطرفين المؤرخ 04/03/2013 والحكم بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء وتحميل المدعى عليه الصائر، ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث إنه الحكم المستأنف بلغ للمستأنف بتاريخ 10/1/2020 و بادر إلى استئنافه بتاريخ 20/1/2020 اي داخل الاجل المنصوص عليه قانونا، و اعتبارا لكون الاستئناف مستوف لباقي الشروط من صفة و أداء فهو مقبول.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ان المدعي حسن (ه.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 21/6/2019 عرض فيه انه يملك المحل الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء متجر بالطابق السفلي وانه سبق له أن أبرم مع المدعى عليه عقد تسيير للمحل الكائن بالعنوان أعلاه والمصحح الإمضاء بتاريخ 05/03/2013 دون تحديد مدة التسيير وأن العارض انذر المدعى عليه برغبته بانهاء عقد التسيير المذكور ومنحه اجل ثلاثة أشهر لإفراغ المحل لكنه بقي بدون جواب رغم توصل السيدة الادريسية (ش.) والدة المدعى عليه لذلك، ملتتمسا الحكم بفسخ العلاقة الكرائية بينه والمدعى عليه وبإفراغ هذا الأخير هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بحي [العنوان] متجر بالطابق السفلي تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر و أرفق المقال بصورة من إنذار وصورة محضر تبليغه وصورة من عقد تسيير.

وبناء على إدراج الملف أخيرا بجلسة 19/09/2019 حضر نائب المدعي و الفي عنه بمذكرة مرفقة بوثائق وأفيد عن المدعى عليه انه رفض تسلم الاستدعاء.

و بعد تمام الإجراءات صدر بتاريخ 26/09/2019 الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث ينعى المستأنف على الحكم مجانته الصواب و فساد التعليل، ذلك أن العلاقة بشأن المحل موضوع الدعوى تتعلق بعقد كراء و ليس بعقد تسيير على اعتبار أنه نص في العقد على انه السومة الكرائية محددة في مبلغ 2000 درهم في عقد التسيير الحر كون باقتسام الأرباح بعد أداء المصاريف، و بخصوص الضمان أوضح الطاعن انه سلم للمستأنف عليه مبلغ 10.000 درهم كضمانة و بالتالي فمن حقه استرجاعها ملتتمسا أساسا إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم برفض الطلب و احتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق عن فقدان الأصل التجاري و الحكم على المستأنف عليه بان يؤدي له مبلغ 10.000 درهم التي تسلمها منه كضمانة و تحميل المستأنف عليه الصائر. و أرفق المقال بنسخة الحكم المستأنف و طي التبليغ.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 27/2/2020 و التي أن الاستئناف غير ذي أساس مؤكدا أن العقد الرابط بينهما عقد تسيير ينص على إجراء محاسبة سنوية و توزيع الأرباح و أن مبلغ 2.000 درهم هو تسبيق عن كل شهر

غلى حين إجراء المحاسبة السنوية، و بخصوص الضمانة أوضح أن لا مبرر للمطالبة باسترجاعها لعدم إجراء أي محاسبة و المستأنف لم يؤد بعد مجموعة من المبالغ التي لا تزال عالقة بدمته، ملتمسا تأييد الحكم المستأنف و رفض طلب استرجاع مبلغ الضمانة و تحميل المستأنف الصائر.

و بناء على إدراج الملف بجلسة 16/7/2020 حضرها نائبا الطرفين و أكدا ما سبق فاعتبرت القضية جاهزة و حجزت للمداولة لجلسة 23/7/2020.

محكمة الاستئناف

حيث إنه بخصوص ما يدفع به الطاعن من كون العلاقة موضوع الدعوى هي علاقة كرائية و ليست علاقة تسيير حر، فإن المحكمة باستقرائها للعقد الرابط بين الطرفين و المؤرخ في 05/3/2013 فإنه ينص في بنوده بأن المستأنف عليه منح للمستأنف الموافقة على تسيير المحل التجاري مقابل سومة كرائية حددها في مبلغ 2.000,00 درهم الامر الذي يكون معه ما اثير بهذا الخصوص غير ذي اساس و يتعين رده.

و حيث إنه بخصوص ما جاء في المقال الاستئنافي من مطالبة باسترجاع مبلغ الضمانة، فإنه و لئن كان نص في العقد موضوع الدعوى على ان المستأنف عليه توصل من المستأنف بمبلغ 10.000,00 درهم كضمانة إلا أن المطالبة بها لم تكن محل مناقشة خلال المرحلة الابتدائية إذ أن الطاعن لم يتقدم بشأنها بصفة نظامية مما لا محل معه لمناقشتها استئنافيا.

و حيث يتعين استنادا لما ذكر رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على عاتقه.

لهذه الأسباب

إن محكمة الاستئناف و هي تقضي انتهائيا، علنيا و حضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.