

# Gérance libre : la notification de non-renouvellement adressée au gérant avant l'échéance du terme fait obstacle à la reconduction tacite du contrat (CA. com. Casablanca 2023)

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 64000	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 795
<b>Date de décision</b> 20230131	<b>N° de dossier</b> 2022/8205/3355	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Gérance libre, Commercial		<b>Mots clés</b> Reconduction tacite, Notification, Non-renouvellement, Maintien dans les lieux, Gérance libre, Fonds de commerce, Expulsion, Expiration du terme, Contrat à durée déterminée	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un contrat de gérance de fonds de commerce et l'expulsion du gérant, la cour d'appel de commerce examine les conditions de la reconduction tacite du contrat. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande en résiliation pour arrivée du terme. L'appelant soutenait que le congé lui avait été notifié près d'un an après le terme initial du contrat, lequel se serait par conséquent tacitement renouvelé pour une nouvelle période de même durée. La cour écarte ce moyen en relevant, après examen de la convention, que la date d'échéance contractuelle était en réalité postérieure à celle alléguée par l'appelant. Dès lors, le congé, ayant été délivré avant l'arrivée du terme effectif, a valablement manifesté la volonté du bailleur de ne pas poursuivre la relation contractuelle. La cour rappelle, au visa de l'article 690 du code des obligations et des contrats, que le maintien du preneur dans les lieux n'entraîne pas de reconduction tacite lorsqu'un congé a été préalablement donné. Le jugement entrepris est donc confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدمت المستأنفة بواسطة نائبها بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 06/07/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر بتاريخ 31/03/2022 تحت عدد 3477 في الملف رقم 849/8205/2022 القاضي بفسخ عقد التسيير الموقع بين الطرفين والمصحح الامضاء في 20/12/2017 وبإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها او بإذنها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بوزنيقة وتحميلها الصائر.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية المطلوبة قانونا صفة واجلا واداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المستأنف ان المستأنف عليها تقدمت بمقال امام المحكمة التجارية يعرض فيه أن المدعية تولى للمدعى عليها على وجه التسيير المحل التجاري المتواجد بـ [العنوان] بوزنيقة عبارة عن محل لكراء الملابس التقليدية بسومة شهرية قدرها 1700,00 درهم كواجب عن الأرباح مدة ثلاث سنوات من تاريخ 01/01/2018 الى غاية 31/12/2021 حسب الثابت من عقد الكراء المؤرخ بينهما في 20/12/2017 و أن مدة التسيير المتفق عليها في عقد الكراء قد انتهت بتاريخ 31/12/2021 حسب الثابت من هذا الأخير و ان العارضة قد اشعرت المدعى عليها بكونها لا ترغب في تجديد العقد المذكور أعلاه عن طريق تبليغها بواسطة مفوض قضائي برسالة اشعار والتي توصلت بها بتاريخ 25/11/2021 ، الا أن المدعى عليها قد امتنعت عن افراغ المحل التجاري المذكور أعلاه رغم توصلها بالإشعار ، الشيء الذي تكون معه محقة في المطالبة بفسخ عقد الكراء مع ما يترتب عن ذلك قانونا وفقا لمقتضيات المادة 692 من قانون الالتزامات والعقود في فقرتها الثالثة و خاصة المادة 26 من القانون رقم 49.16 ، ملتصقا بذلك في الشكل بقبول المقال لتوفره على كافة الشروط الشكلية المطلوبة قانونا ، و في الموضوع المصادقة على الإنذار بالإفراغ لمدعى عليها بتاريخ 25/11/2021 ومن ثم الحكم بإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بوزنيقة وتمكين المدعية منه بجميع مشتملاته ومنقولاته، شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى. مع تحميل المدعى عليها الصائر وارفق مقاله بـ : نسخة طبق الأصل من عقد الكراء – أصل محضر تبليغ اشعار – نسخة طبق الأصل من وكالة.

وبعد تبادل المذكرات والتعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكمالمشار اليه أعلاه استأنفته المستأنفة مستندتا على الاسباب الاتية :

أسباب الاستئناف

عرضت الطاعنة ان ما تنعاه عن الحكم المستأنف كونه لم يكن معللا تعليلا سليما اذ ان المستأنفة سبق لها ان ابرمت مع المستأنف عليها عقد تسيير لمدة ثلاث سنوات يبتدئ من 01/01/2018 وسينتهي بحلول تاريخ 31/12/2020 وان المستأنف عليها لم تقم بتوجيه الإنذار الى المستأنفة الا بتاريخ 25/11/2021 أي بعد مرور حوالي سنة عن تاريخ انتهاء المدة الأولى وانه اتم الاتفاق على تجديد العقد لنفس المدة الا ان المستأنفة فوجئت بهذه الدعوى وان العقد لا ينتهي الا بحلول تاريخ 31/12/2023 كونه جدد تلقائيا لنفس المدة اذ ذاك يجب توجيه انذار جديد وان المستأنفة تتوفر على شيكات وتحويلات بنكية لفائدة المستأنف عليها عن المدة اللاحقة لتاريخ 31/12/2021 وان الفاظ العقد صريحة اذ انه ابرم لمدة ثلاث سنوات تبتدئ انتهت بتاريخ 31/12/2020 وبالتالي لا يمكن المطالبة بالإفراغ الا بعد مرور

ثلاث سنوات الموالية لهذا التاريخ و للإشارة فان المستأنفة تعذر عليها الحضور نظرا لوضعها مولود جديد تزامن مع تاريخ الجلسة .

لذلك تلتبس الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد الحكم برفض الطلب واحتياطيا الامر تمهيدا بإجراء بحث ف الموضوع بحضور الأطراف مع حفظ الحق في التعقيب وتحميل المستأنف عليها الصائر .

وادلت بنسخة حكم واصل طي التبليغ ووصولات أداء مقابل التسيير خلال سنة 2020.

وبجلسة 19/12/2022 ادلى نائب المستأنف عليها بمذكرة جوابية جاء فيها من حيث الشكل فان المقال الاستئنافي جاء معيبا شكلا وذلك بمخالفته للقواعد المسطرية المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية وخصوصا مقتضيات الفصل 142 من ق م م والذي جاء بصيغة الوجوب كقاعدة امره ومن النظام العام ومن حيث الموضوع : فان المستأنفة لم تأتي باي جديد وان المستأنف عليها بإرسالها للمكترية رسالة بعدم رغبتها في التجديد تكون قد طبقت بنود العقد وطبقت مقتضيات الفصل 690 من ق ل ع وان عقد شريعة المتعاقدين حسب الفصل 230 من ق ل ع وان المستأنف عليها محقة في تفعيل ما تم الاتفاق عليه كما ان العقد الفاظه صريحة وواضحة وبالتالي وجب رد هذا الاستئناف لأنه لم يأتي بجديد منتج بالنزاع وهو ما أكدته محكمة النقض في عدة قرارات نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر قرار عدد 4071 الادر بغرفتين بتاريخ 11 نونبر 2019 في الملف المدني عدد 3603/1/6/2007 وكذا القرار عدد 65 .

لذلك تلتبس في الشكل القول والحكم بعدم قبول الاستئناف ومن حيث الموضوع الحكم برد الاستئناف الحال وتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به ورفض الطلب وتحميل الصائر لمن يجب قانونا .

وادلت بنسخة قرار عدد 65 ونسخة قرار عدد 4071.

وبجلسة 17/1/2023 ادلى نائب المستأنفة بمذكرة تعقيب جاء فيها ان المستأنفة لم يسبق لها ان حضرت خلال المرحلة الابتدائية وان ما اثير امام المحكمة هو عين الحقيقة العقد لم يحل اجله بعد وبالتالي فان اشعار او اعلام المكترية لا ينال من ضرورة احترامها لبونده .

لذلك تلتبس الغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد وفق ما جاء في المقال الاستئنافي وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 17/1/2023 حضرها نائب الطرفين والفي بالملف مذكرة تعقيب لنائب المستأنفة تسلّم نائب المستأنف عليه نسخة منها وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 31/1/2023

محكمة الاستئناف

حيث استندت المستأنفة في استئنافها على الأسباب المفصلة أعلاه.

وحيث دفعت المستأنفة بكون المستأنف عليها لم توجه لها الإنذار الا بتاريخ 25/11/2021 بعد سنة من تاريخ انتهاء المدة الأولى .

وحيث ان العقد الرابط بين الطرفين والمصحح الإمضاء بتاريخ 20/12/2017 ينص على ان مدته محددة في ثلاث سنوات تبتدئ في 1/1/2018 وتنتهي في 31/12/2021 وليس كما ذهب الى ذلك المستأنفة من كونها تنتهي في 31/12/2020، وبذلك فان الإنذار الموجه من قبل المستأنف عليها لفائدة المستأنفة والتي توصلت به الأخيرة بتاريخ 25/11/2021 والمتضمن لرغبة الأولى في عدم تجديد العقد يكون قد وجه قبل انتهاء مدة الثلاث سنوات وعلى بعد شهر واحد تقريبا من استيفاء المدة المتفق عليها بمقتضى العقد، وهو ما يجعل الدفع المتمسك به غير ذي أساس ويتعين رده .

وحيث انه لا مجال للتمسك بتجديد العقد لمدة جديدة مساوية للمدة المنصوص عليها في العقد مادام ان المستأنف عليها اشعرت المستأنفة بعدم الرغبة في تجديد العقد قبل انتهاء مدته ، وحسب الفصل 690 من ق ل ع فان استمرار المكترية في الإنتفاع بالعين لا يؤدي الى التجديد الضمني للكراء اذا كان قد حصل تنبيه بالإخلاء او أي عمل يعادله يدل على رغبة أحد المتعاقدين في عدم تجديد العقد.

وحيث يتعين التصريح برد الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا وعلنيا وحضوريا.

في الشكل: بقبول الاستئناف.

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