

# Gérance libre : la qualité du bailleur pour agir en paiement des redevances et en expulsion découle du contrat de gérance et non de son droit de propriété sur les locaux (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
<b>Ref</b> 58107	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5219
<b>Date de décision</b> 20241030	<b>N° de dossier</b> 2024/8205/4027	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Gérance libre, Commercial		<b>Mots clés</b> Validité du contrat de gérance, Qualité pour agir du bailleur, Gérance libre, Force obligatoire du contrat, Fonds de commerce, Erreur matérielle dans la mise en demeure, Confirmation du jugement, Bailleur non propriétaire des murs, Action en paiement des redevances, Action en expulsion	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

En matière de gérance libre d'un fonds de commerce, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualité à agir du bailleur non propriétaire des murs. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du contrat et l'expulsion du gérant pour défaut de paiement des redevances. L'appelant soulevait, d'une part, le défaut de qualité à agir du bailleur, au motif que ce dernier n'était pas propriétaire des murs, et d'autre part, une contradiction entre les montants réclamés dans la mise en demeure et l'assignation. La cour d'appel de commerce écarte le premier moyen en retenant que la qualité de bailleur dans un contrat de gérance libre suffit à fonder l'action en paiement et en expulsion, sans qu'il soit nécessaire pour celui-ci de justifier de la propriété de l'immeuble. Elle juge que la simple existence d'une erreur matérielle sur le montant de la créance dans les actes introductifs n'affecte pas la validité de la demande, dès lors que le montant finalement retenu correspond aux redevances contractuellement dues. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم خالد (أ.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 24/06/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 02/04/2024 تحت عدد 1223 ملف عدد 459/8207/2024 و القاضي في الشكل: بقبول الدعوى وفي الموضوع: بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 15.700,00 درهم عن واجبات كراء المقهى الكائن بسيدي الغندور الخميسات خلال المدة من 2022/08/23 الى 2023/07/23 مع النفاذ المعجل، وتعويض عن التماطل قدره 1500 درهم وبافراغه ومن يقوم مقامه او باذنه من المقهى المذكور وبتحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى ، وبتحميله الصائر بحسب المحكوم به

و حيث قدم الاستئناف و وفق للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرض فيه أنه سبق له أن أبرم عقد تسيير حر مع المدعى عليه بخصوص المقهى الكائنة بسيدي الغندور الخميسات بسومة شهرية قدرها 1500 درهم غير شاملة لضريبة النظافة، و أنه توقف عن أداء واجبات التسيير عن المدة الممتدة 2022/08/23 الى غاية 2023/07/23 رغم انذاره مخالفا بذلك مقتضيات عقد التسيير الرابط بينهما، ملتصقا لاجل ذلك الحكم عليه بأدائه له مبلغ 16.500,00 درهم عن واجبات كراء الأصل التجاري عن المدة المذكورة وتعويض عن التماطل قدره 2000 درهم، وبافراغه ومن يقوم مقامه او باذنه من المحل المذكور أعلاه مع تحديد مدة الاكراه البدني طبقا للقانون وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميله الصائر. مرفقا مقاله بصورة طبق الأصل لعقد تسيير مقهى و محضر تبليغ إنذار.

وبناء على جواب المدعى عليه بواسطة نائبه جاء فيه ان المقهى موضوع الدعوى في ملكية الجماعة القروية سيدي الغندور وانها قامت بكرائها للمدعي وان المادة 10 من العقد الرابط بينهما يمنع المكثري من ان يقوم بتفويتها او كرائها للغير، وان المدعي تحايل عليه لإيهامه ان المقهى في ملكيته وابرم معه عقد التسيير الحر دون وجه حق، وبخصوص الدين المطلوب فانه دائم الأداء وان ذمته خالية من واجبات الكراء المطلوبة والتمس أساسا الحكم ببطان العقد واحتياطيا الحكم بعدم قبول الدعوى واحتياطيا جد الامر باجراء بحث والاستماع للشهود محمد (أ.) وبلحسن (أ.) للاثبات الأداء.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن : من حيث خرق مقتضيات المادة 1 و 31 من قانون المسطرة المدنية: انه دفع العارض ابتدائيا بكون المدعي لا علاقة له بالعقار موضوع عقد التسيير الحر وانه في ملكية الجماعة القروية سيدي الغندور وان المكثري منها هو " محمد (هـ) ، و ان الصفة تعد من النظام العام ويمكن للمحكمة اثارها تلقائيا وفي أي مرحلة من مرحلة التقاضي ، وان المشرع المغربي قضى بعدم نفاذ بيع ملك الغير وقياسا على بيع ملك الغير فكراء ملك الغير لا يمكن الا ان يخضع لنفس القاعدة انه كراء غير نافذ ولا يخول للمكثري المطالبة باسترجاع محل لا علاقة له به وتعليل الحكم الابتدائي كان يجب ان ينسحب على المدعي بالتصريح بانه لا له بالمطالبة باسترجاع

محل لا علاقة له وان صاحب الحق هنا الجماعة القراوية او المسمى " محمد (هـ) " خاصة ان المادة 10 من العقد خاصة ان المادة 10 من العقد تنص على انه يمنع منعا كليا القيام بكراء المحل كليا او بشكل جزئي.

من حيث نقصان التعليل الموازي لانعدامه: انه قضى الحكم الابتدائي على العارض باداء مبلغ 15700 درهم ، و اثار العارض ابتدائيا ان هناك تناقض ما بين المبلغ المضمن في الانذار وهو 17200 والمبلغ المطالب به في المقال وهو 16500 درهم في حين بالحكم جاء في مبلغ 15700 دون توضيح الجواب عن ان التناقض ما بين المبلغ الواجب والمبلغ المطالب به في الانذار وايضا المبلغ المضمن في المقال الافتتاحي وهذا كاف لترتيب اثر عدم القبول على الدعوى ، ملتصقا شكلا بقبول المقال وموضوعا بالحكم بالغاء الحكم الابتدائي في كل ما قضى به وبعد التصدي التصريح بعدم قبول الدعوى و احتياطيا بالحكم برفض الطلب.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 16/10/2024 جاء فيها انه اثار المستأنف خرق الحكم الابتدائي لمقتضيات المادتين 1 و 31 وكذا المادة : 50 من في . م . م ، و لكن برجوع المحكمة لوثائق الملف سيتضح أن المحكمة الابتدائية عللت حكمها بما فيه الكتابة واجابت على جميع الدفوعات المثارة من طرف المستأنف مما يبقى معه الاستئناف مجرد وسيلة للمماطلة وحرمان العارض من حقوقه ، وان الحكم الابتدائي جاء معللا تعليلا كافيا، وان جميع الدفوعات المثارة من طرف المستأنف تبقى مجردة من اية حجة مما يرجى استبعادها ، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي.

وبناء على مذكرة تأكيدية مع مرفقات المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 16/10/2024 يؤكد كل دفوعاته الواردة بالمقال الافتتاحي وضم المرفقات لمقاله الإستئنافي

وارفق المذكرة بصورة من استدعاء وصورة من عقد كراء

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 16/10/2024 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 30/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأوجه استئنافها المسطرة أعلاه.

حيث انه بخصوص السبب المؤسس على انعدام صفة المستأنف عليه و انه لا علاقة له بالعقار موضع النزاع. فان الاجتهاد القضائي استقر على أنه لا يشترط في مكثري الأصل التجاري الذي وجه الإنذار بالإفراغ أن يكون مالكا للعقار الذي توجد به العقين المكراة بل يكفي أن يثبت صفته كمكثري. و البيّن أن صفة المستأنف عليه كمكثري للمحل المدعى فيه وصفته كمدي في دعوى الأداء والإفراغ مستمدة من عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين و المؤرخ في 23/08/2022 الذي لا زال قائما و منتجا لآثاره القانونية مما يبقى معه السبب على غير أساس و يتعين رده.

و حيث ان السبب المتعلق بوجود تناقض بين المبلغ المضمن بالإنذار و المبلغ المطالب به بموجب المقال الافتتاحي. فان التناقض المتمسك به ليس من شأنه المس بصحة الإنذار و الدعوى و ان الامر لا يعدوا ان يكون مجرد خطأ تم تداركه فضلا على ان العبرة بالمبالغ المستحقة للمكثري حسب الوجيبة الكرائية المتفق عليها و ليس بما جاء في الإنذار او المقال الافتتاحي مما يتعين معه رد السبب على مثيره.

وحيث انه بالإستناد لما ذكر يبقى مستند الطعن على غير أساس ، الأمر الذي يناسب تأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعنين الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا و علنيا و حضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئناف

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