

# **Gérance libre : Le maintien du gérant dans les lieux après l'expiration du terme emporte reconduction tacite du contrat (CA. com. Casablanca 2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 71973	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1669
<b>Date de décision</b> 20190417	<b>N° de dossier</b> 2018/8205/5255	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Gérance libre, Commercial		<b>Mots clés</b> Rejet de la demande d'expulsion, Reconduction tacite, Maintien dans les lieux, Gérance libre, Fonds de commerce, Expiration du terme, Contrat à durée déterminée, Application des règles du bail, Annulation du jugement	
<b>Base légale</b> Article(s) : 230 - 687 - 689 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'un gérant libre au terme de son contrat, la cour d'appel de commerce examine les conditions du renouvellement tacite. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion en retenant que le contrat à durée déterminée avait pris fin de plein droit à son échéance. L'appelant soutenait que son maintien dans les lieux après le terme, sans opposition du propriétaire du fonds, emportait renouvellement tacite du contrat. La cour accueille ce moyen en relevant que le propriétaire du fonds n'a engagé l'action en expulsion que près de trois mois après l'expiration du contrat, période durant laquelle le gérant est demeuré en possession des lieux. Elle retient qu'en application de l'article 689 du code des obligations et des contrats, le contrat s'est renouvelé tacitement pour une durée identique et aux mêmes conditions du fait de ce maintien en possession non contesté dans un délai raisonnable. Le contrat étant ainsi reconduit, la demande d'expulsion se trouvait privée de fondement. Le jugement entrepris est par conséquent infirmé et la demande initiale rejetée.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد نور الدين (ب.) بواسطة نائبته بتاريخ 27/06/2018 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 24/04/2018 تحت عدد 1753 ملف عدد 4312/8207/2017 و القاضي بقبول الدعوى و في الموضوع بإفراغ المدعى عليه نور الدين (ب.) من المقهى المسماة (ر. ذ.) الكائن برقم [العنوان] القنيطرة و بتحميله المصاريف و برفض باقي الطلب .

وحيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

و حيث قدم المقال الاستثنائي مستوفيا للشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المدعية تقدمت بواسطة نائبها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2017/12/8 تعرض فيه أنها أبرمت مع المدعى عليه عقد تسيير حر بشأن مقهى "(ر. ذ.)" الكائنة بعنوانها أعلاه لمدة 6 أشهر ابتداء من 12/04/2017 و أنه رغم انتهاء المدة رفض المدعى عليه إفراغ المحل ملتزمة الحكم بفسخ عقد التسيير الحر المبرم بين الطرفين بشأن المقهى المسماة "(ر. ذ.)" موضوع السجل التجاري رقم [المرجع الإداري] و المسجل بالمحكمة الابتدائية بالقنيطرة الكائنة برقم [العنوان] القنيطرة و المصادق عليه بتاريخ 2017/4/12 والحكم تبعا لذلك على المدعى عليه بإفراغ المقهى المسماة "(ر. ذ.)" موضوع عقد التسيير الحر منه و من جميع أمتعته و من يقوم مقامه و لو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية تبلغ 5000 درهم عن كل يوم يتأخر فيه عن التنفيذ مع النفاذ المعجل و تحميله الصائر، مرفقة مقالها بعقد تسيير حر.

و بناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 20/03/2018 جاء فيها أن الدعوى غير مقبولة شكلا لخرقها الشكليات القانونية و عدم إدلاء الجهة المعنية بما يفيد نموذج السجل التجاري و لإثبات الصفة و أنه لدى إبرامه العقد لم يطلع على فحواه فأوهمته المدعية بأنه عقد كراء و ليس عقد تسيير حر وأن له شهود على كون العقد كراء و أن العقد مخالف للمادة 155 من مدونة التجارة كما أنه لم يتوصل بأي إنذار من طرف المدعية لإبداء رغبتها في الفسخ ما يكون معه العقد قد تجدد ضمنيا و أنه لا وجود للسجل التجاري رقم [المرجع الإداري] ما يكون معه العقد عقد كراء من الباطن ملتصقا أساسا في الشكل عدم قبول الدعوى، احتياطيا القول بأن العقد تجدد ضمنيا وأن العقد كراء من الباطن و احتياطيا جدا إجراء بحث بحضور الشهود، مرفقا مذكرته بثلاثة اشهادات .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد نور الدين (ب.) وجاء في أسباب استئنافه ان الحكم المستأنف لم يصادف الصواب فيما قضى به لأن المستأنف عليها لم ترفق مقالها إلا بعقد تسيير حر دون أن تستند في ذلك إلى ما يعزز طلبها و لم تدلي بما يفيد نموذج السجل التجاري وانما اكتفت بتضمين مراجعها في مكثباتها وان طلبها يبقى ناقصا و يتعين إعادة إعادة الأمور إلى نصابها والقول بعدم قبولها شكلا مضيغا انه ظل يشغل المحل المخصص للمقهى بعد انصرام الأجل وتوصلت منه المستأنف عليها بمبالغ الكراء و هو ما يعبر عن رغبتها في تجديد العقد كما هو ثابت من وصل الكراء وان المستأنف عليها لم تعبر عن رغبتها في إنهاء العقد ولم توجه إليه انذارا بإنهاء العقد وفسخه قبل أن ينصرم اجله و هذا ما أغفلته المستأنف عليها ملتصقا في الأخير بقبول الاستئناف شكلا و في الموضوع إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم بصفة أساسية بعدم قبول الدعوى شكلا

و احتياطيا اعتبار بأن العقد الرابط بينهما هو عقد كراء و ليس عقد تسيير حر وبصفة احتياطيا جدا إجراء بحث بحضور الشهود و أرفق المقال بنسخة حكم ابتدائي و صورة وصل الكراء .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها بجلسة 03/04/2019 جاء فيها أن الثابت من خلال عقد التسيير المدلى به من طرف العارضة ان العلاقة التي تربطها بالمستأنف هي عقد تسيير للمقهى المسماة ب(ر. ذ.) الكائنة بالرقم [العنوان] القنيطرة وأن عقد التسيير هذا استجمع جميع أركانه القانونية و جاء محدد المدة والتي تبتدئ 2017/04/12 وينتهي بتاريخ 2017/09/12 وتضمن أيضا السومة الشهرية و ان التزامات الطرفين جاءت واضحة وتفيد أن العقد الرابط بين الطرفين هو عقد تسيير حر وانه سينتهي بانتهاء المدة المحددة فيه وانه وعملا بمقتضيات الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود والالتزامات المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها ويستلزم تبعا لذلك رد جميع دفعات المستأنف و أن الفصل 687 من نفس القانون تنص صراحة انه يقتضي أن ينتهي الكراء بقوة قانون عند انتهاء المدة التي حددها له المتعاقدان من غير ضرورة بإعطاء تنبيه بالإخلاء مما يبقى معه التمسك بالتجديد الضمني للعقد غير مؤسس قانونا خاصة وان المستأنف خلال هذه المدة كان يقضي عقوبة حبسية سالبة للحرية مؤكدة ان الحكم المستأنف علل تعليلا كافيا من الناحيتين الواقعية والقانونية و اجاب على كل النقاط المثارة بما فيها أوجه الاستئناف الحالي ملتزمة رد دفعات المستأنف و تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف صائر استئنافه .

وارفق مذكرته بنسخة من قراراتين.

و بناء على إدراج الملف أخيرا بجلسة 10/04/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 17/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث ان من بين ما تمسك به الطرف المستأنف ضمن أسباب استئنافه انه ظل مستغلا للمحل موضوع العقد بعد انصرام الأجل وان العقد قد تجدد ضمنا ملتصقا لذلك الحكم برفض الطلب .

وحيث صح ما عابه الطرف المستأنف على الحكم المطعون فيه إذ الثابت من وثائق الملف ان الطرف المستأنف أبرم عقد تسيير حر مع المستأنف عليها وذلك لمدة ستة أشهر تبتدئ من 12/4/2017 إلى غاية 12/9/2017 قابلة للتجديد وأن الطرف المستأنف ظل مستغلا للمحل موضوع النزاع بعد انتهاء مدة العقد بتاريخ 12/9/2017 وان المستأنف عليها لم تتقدم ضده بدعوى الإفراغ إلا بتاريخ 8/12/2017 أي بعد مرور ما يقارب ثلاثة أشهر على انتهاء مدة العقد علما أن الفصل 689 من قانون الالتزامات والعقود ينص على أن الكراء إذا أبرم لمدة محددة ثم انتهت وظل المكثري واضعا يده على العين فإنه يتجدد بنفس الشروط ولنفس المدة .

وحيث وترتبا على ما تقدم فإن عقد التسيير الحر المبرم بين الطرفين قد تجدد لنفس المدة وبنفس الشروط وهو ما يجعل الحكم المستأنف قد خالف منحي القانون و لم يصادف الصواب فيما قضى به مما يتعين إلغاؤه والحكم وفق منطوق القرار أسفله .

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليها المصاريف.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الجوهر : بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليها الصائر .