

**Gérance libre : le non-respect
des formalités de publicité
n'entraîne pas la nullité du
contrat dans les rapports entre
les parties (CA. com. Casablanca
2020)**

Identification			
Ref 68721	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1200
Date de décision 20200312	N° de dossier 2020/8205/481	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Validité du contrat entre les parties, Nullité du contrat, Maintien dans les lieux, Gérance libre, Formalités de publicité, Fonds de commerce, Expiration du contrat, Effets du contrat, Confirmation du jugement, Clause pénale	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un gérant-locataire au paiement d'une pénalité contractuelle pour occupation des lieux après l'expiration du terme, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité d'un contrat de gérance-libre et de ses renouvellements. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande des héritiers du bailleur.

L'appelant soulevait la nullité du contrat, d'une part pour défaut de mandat de l'un des héritiers signataires, et d'autre part pour non-respect des formalités de publicité. La cour écarte le premier moyen en retenant que seuls les autres héritiers, et non le gérant-locataire, avaient qualité pour contester le mandat du signataire.

Surtout, la cour retient que l'inobservation des formalités de publicité prévues par les articles 152 à 158 du code de commerce, si elle affecte l'opposabilité de l'acte aux tiers, n'entraîne pas sa nullité entre les parties et ne le prive pas de ses effets juridiques. Elle ajoute que l'éventuel désistement de certains héritiers n'emporte d'effets qu'à leur égard et ne saurait libérer le débiteur envers les autres créanciers.

Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم سعيد (ش.) بواسطة نائبته الأستاذة فتيحة (ش.) بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 06/12/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 2750 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف عدد 1203/8232/2018 بتاريخ 28/6/2018 و القاضي بأدائه لفائدة المدعين ورثة حسن (و.) (تليت (و.)، عبد الناصر (و.)، ادريس (و.)، رضوان (و.)) في حدود ما ناب كل واحد منهم ارثا مبلغ 22.750,00 درهم من قبل غرامة يومية بشأن ا فراغ المحل الكائن بالمحل التجاري بشارع [العنوان] سلا عن المدة من 01/9/2016 إلى 22/12/2017 و تحميله الصائر و تحديد مدة الاكراه البدني في حقه في الأدنى و رفض الباقي.

في الشكل:

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للمستأنف بتاريخ 21/11/2019 و بادر إلى استئنافه بتاريخ 06/12/2019، أي داخل الأجل القانوني، و اعتبارا لكون الاستئناف مستوف لباقي الشروط من صفة و أداء فهو مقبول.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ان المدعون ورثة حسن (و.): أرملة خديجة (م.) و أبنائه (تليت (و.)، خديجة (و.)، عبد الناصر (و.)، ادريس (و.)، رضوان (و.))، تقدموا بواسطة نائبهم بمقال افتتاحي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 27/3/2018 عرضوا فيه أن مورثهم سبق و أبرم مع المدعى عليه عقد تسيير حر محدد المدة في سنتين بشأن محل تجاري كائن بالرقم 17 شارع [العنوان] سلا المدينة مخصص لبيع ملابس النساء، و أن مدة العقد انته لتجدد لعدة مرات آخرها بتاريخ 15/4/2014 لمدة سنتين من شتنبر 2014 إلى شتنبر 2016، و أنه التزم في البند الثاني بإفراغه في حالة عدم التجديد يصبح-العقد- تحت طائلة غرامة قدرها 50 درهم، و أن العقد لم يتم تجديده إلا أنه استمر في استغلاله مما اضطرهم إلى استصدار حكم ابتدائي بتاريخ 19/12/2016 في الملف عدد 3235/8201/2016 قضى بإفراغه منه أيد استئنافا إلا أنه لم يفرغه إلا بعد استعمال القوة العمومية بتاريخ 22/12/2017 و الحال أنه كان من المفروض أن يفرغه بتاريخ 01/9/2016 تاريخ نهاية العقد، ملتسبين الحكم بأدائه لهم مبلغ 22.750,00 درهم عن المدة من 01/9/2016 إلى 22/12/2017 مع شمول الحكم بالنفاز المعجل و تحديد الإكراه البدني في الأقصى و تحميله الصائر. و أرفقوا المقال بصورة شمسية لثلاث عقود تسيير و قرار استئنافي و نسخة حكم تجاري و محضر تنفيذ.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه و التي اوضح بموجبها أنه أبرم مع مورث المدعين العقد موضوع الدعوى منذ 2010 مدد بواسطة ابنه ادريس (و.) دون أن يشار إلى أي وكالة او نيابة شرعية مما يجعل العقود باطلة و لا ترتب أي آثار قانونية، فضلا عن أنه لم يتم احترام الشروط الشكلية لعقود التسيير الحر المنصوص عليها في المادة 158 من مدونة التجارة، و أن بعض المدعين أبرؤوا ذمتهم بمقتضى إشارات صادرة عنهم من أية غرامة مالية، ملتمسنا أساسا عدم قبول الدعوى شكلا و احتياطيا رفضها موضوعا. و أرفق مذكرته بأصل إشهادين.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعين بواسطة نائبهم و التي أوضحوا بموجبها أن ما أثاره المدعى عليه بخصوص عقد التسيير في مساس بحجية الشئ المقضي به و المتمثل في الأحكام الصادرة بخصوص إنهاء علاقة التسيير، و القاعدة تفيد أن من وكل لا يخاصم و لإشهادين المحتج بهما لا يفيدان في شيء، ملتسبين الحكم وفق الطلب. و أرفقوا المذكرة بصورة شمسية لرسم إرثه.

و بعد تمام الإجراءات صدر بتاريخ 28/6/2018 الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم أن عقد التسيير الحر موضوع الدعوى و عقود تمديده باطلة لا ترتب أي آثار قانونية على اعتبار أنها أبرمت مع المسمى ادريس (و.) نيابة عن مورث المدعين دون أن يشار فيها إلى أي وكالة او نيابة شرعية، كما أنه وإعمالا لقاعدة من وكل لا يخاصم فإن المستأنف عليهما خديجة (م.) و خديجة (و.) أشهدتا أنهما لم يسبق لهما أن وكلتا أي شخص عنهما، فضلا عن أنه لم يتم احترام الشروط الشكلية لعقود التسيير الحر المنصوص عليها في المادة 158 من مدونة التجارة، كما أن بعض المدعين أبرؤوا ذمتهم بمقتضى إشارات صادرة عنهم من أية غرامة مالية و ترك المحل مغلقا إلى أن فتح بواسطة القوة العمومية، ملتصقا بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم تصديا برفض الدعوى. و أرفق المقال بنسخة الحكم المستأنف و طي التبليغ.

و بناء على إدراج الملف بجلسة 27/2/2020 تخلف نائب المستأنف عليهم رغم سبق الإهمال فاعتبرت القضية جاهزة و تم حجزها للمداولة لجلسة 12/3/2020.

محكمة الاستئناف

حيث إنه بخصوص ما ينعاه الطاعن بأن عقد التسيير موضوع الدعوى و عقود تمديده باطلة لكونها أبرمت من طرف ادريس (و.) نيابة عن مورثه دون الإشارة إلى ذلك، فإنه دفع مردود على اعتبار انه عقد التسيير الاول ابرم بين المستأنف و مورث المستأنف عليهم بتاريخ 09/2/2010 ليحدد فيما بعد إلى غاية 01/9/2016 بين احد الورثة المسمى ادريس (و.) و المستأنف الامر الذي لم يكن محل اي منازعة من طرف باقي الورثة باعتبارهم ذوي الصفة و المصلحة في ذلك دون المستأنف مما يبقى معه ما اثير بهذا الخصوص غير ذي اثر و يتعين رده.

و حيث إنه بخصوص دفع الطاعن بأن بعض الورثة أبرؤوه من اي غرامة مالية ناتجة عن ترك المحل المغلق و يتعلق الامر بكل من خديجة (م.) و خديجة (و.) فإن الإبراء المتمسك به من طرفه لا يلزم إلا من صدر عنهما و لا يمتد إلى باقي الورثة ، و هو الأمر الذي أقره الحكم المستأنف في تعليقه و أخده بعين الاعتبار عندما قضى بإنقضاء الإلتزام في شقه المتعلق بالإبراء ، مما يبقى معه الدفع المثار بهذا الشأن غير ذي أساس .

و حيث إنه بخصوص دفع الطاعن ببطلان عقد التسيير موضوع الدعوى على أساس عدم سلوكه الإجراءات المنصوص عليها في المواد 152 الى 158 من مدونة التجارة، فإن الثابت من العقد الرابط بين الطرفين أنه عقد تسيير حر بموجبه تسلم المستأنف المحل موضوعه المخصص لبيع الملابس الجاهزة مقابل واجب تسيير محدد مع تحديد باقي الشروط المتفق عليها، و بالتالي فهو عقد تام الأركان و لم يكن محل أي طعن من طرف المستأنف أن عدم احترام الشروط المنصوص عليها في مدونة التجارة في المواد من 152 إلى 158 لا يفقده باعتباره تصرفا قانونا أثاره القانونية بين طرفيه و لا يؤدي إلى بطلانه الأمر الذي يكون معه ما أثير بهذا الخصوص غير ذي أساس و يتعين رده.

و حيث إنه و اعتبارا للحيثيات أعلاه يبقى الاستئناف غير ذي أساس و يتعين رده و تأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب.

و حيث يتعين جعل الصائر على عاتق المستأنف.

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.