

Gérance libre : Le trouble de jouissance causé par le bailleur n'exonère pas le gérant du paiement des redevances

Identification			
Ref 43330	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Marrakech	N° de décision 242
Date de décision 05/02/2025	N° de dossier 2024/8201/2919	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Trouble de jouissance, Résiliation de contrat, Preuve, Paiement des redevances, Obligations du bailleur, Gérance libre, Fonds de commerce, Eviction, Contrat commercial, Compétence du tribunal de commerce	
Base légale Article(s) : 5 - Dahir n° 1-97-65 du 4 kaada 1417 (12 février 1997) portant promulgation de la loi n° 53-95 instituant des juridictions de commerce Article(s) : 153 - 158 - Dahir n° 1-96-83 du 15 rabii I 1417 (1er août 1996) portant promulgation de la loi n° 15-95 formant code de commerce Article(s) : 644 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

La Cour d'appel de commerce, statuant sur un litige né de l'inexécution d'un contrat de gérance libre d'un fonds de commerce, a confirmé que le contentieux y afférent relève de la compétence exclusive du Tribunal de commerce, y compris lorsque le contrat contient une clause attributive de juridiction désignant les tribunaux du lieu de situation du fonds. Elle a jugé que le trouble de jouissance causé par le bailleur au gérant-locataire, même s'il affecte l'exploitation, ne le dispense pas de son obligation de paiement des redevances, mais lui ouvre seulement le droit de solliciter en justice une réduction du prix ou la résiliation du bail, en application des dispositions du droit commun des obligations. De surcroît, la poursuite de l'occupation des lieux par le gérant après l'échéance du terme contractuel, sans opposition du bailleur ni preuve de libération des lieux, emporte la continuation tacite du contrat et des obligations qui en découlent. En l'absence de preuve du paiement des redevances échues, la condamnation au paiement, la résiliation du contrat et l'expulsion sont donc justifiées.

Texte intégral

– بطلان عقد التسيير الحر لانتفاء شروط صحته واركانه و ان القول يكون عقد التسيير الحر ينتج اثاره تجاه اطرافه مهما اتفقوا عليه يستوجب أصلا صحته وعدم مخالفته للقانون وللنظم والقواعد المعمول بها في هذا المجال، على اعتبار ان عقد التسيير المدلى به في نازلة الحال يعد باطلا بقوة القانون لانتفاء شروطه واركانه كما هو منصوص عليها قانونا.

وتماشيا مع المواد القانونية سيبتين ان الأصل التجاري المرتكز عليه لرفع الدعوى غير موجودا أصلا لا واقعا ولا قانونا، ذلك ان من شروط قيام عقد التسيير الحر قيام عنصرى الكتابة والاشهار . وان كان شرط الكتابة متوفرا الا أن شرط الاشهار المنصوص عليه في المواد 153 و 158 من مدونة التجارة وبالكيفية التي نص عليها المشرع المغربي غير محققة في نازلة الحال مما يجعل عقد التسيير الحر باطلا وغير منتج لآثاره القانونية. أما من جهة ثانية فان المستأنف عليه عمد الى نزع عداد الكهرباء الخاص بالمقهى للإضرار بمصالح العارضة خارقا بذلك لشروط عقد التسيير المتفق عليها والمنصوص عليها قانونا بتمكين صاحب المقهى للعارضة من العين المكراة بجميع مستلزماتها، الشيء الذي جعل من استغلال المقهى فيما هو معد له غير ممكنة واقعا لعدم وجود مادة الكهرباء التي تعتبر عنصر حيوي لتشغيل المقهى وهو ما عاينه السيد المفوض القضائي يونس العزيز وحرر محضرا بشأنه رفقته صورة منه. وقد عملت على محاولة استصدار حكم قضائي للتزويد بمادة الكهرباء قضت على إثره المحكمة الابتدائية بزاكورة بعدم الاختصاص في الملف عدد 70/1101/2024 رفقته صورة منه.

– حول خرق البند الثاني المتعلق بتجديد عقد التسيير الحر، ذلك انه برجوع المحكمة الى عقد التسيير الحر المدلى به وبالاطلاع على البند الثاني منه ستلفون ان الطرفان اتفقا على ان عقد التسيير يبقى ساري المفعول لمدة سنة تبتدئ من تاريخ 2022/10/20 وان أي تجديد يرغب فيه أحد الطرفين يشترط فيه اشعار أحد الطرفين للأخر بواسطة رسالة مضمونة مع اشعار بالتوصل بشهر قبل انتهاء مدة العقد. وان العقد خال مما يفيد اشعار أحد الطرفين للأخر برغبته في تجديد العقد وفقا للشكلية المنصوص عليها ، فان انتهاء العقد يكون منتهيا بتاريخ 2023/10/20 . وان ما ذهب اليه المحكمة المطعون في حكمها من كون الحكم بواجبات التسيير عن الفترة اللاحقة لتاريخ انتهاء العقد بتاريخ 2023/10/20 يجعل الحكم المطعون فيه غير مرتكز على أساس وبالتالي لا حق للمستأنف عليه في المطالبة بأي مبالغ مالية لاحقة لهذه المدة. ملتزمة أساسا بإلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا بعدم الاختصاص النوعي والمكاني للمحكمة التجارية بمراكش والقول والحكم بأن المحكمة المختصة هي المحكمة الابتدائية بزاكورة. واحتياطيا في الشكل بإلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا بعدم قبول الدعوى شكلا وتحميل المستأنف عليه صائر الدعوى. واحتياطيا جدا في الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليه الصائر . وارفقت مقالها بنسخة الحكم المستأنف، صورة محضر معاينة، صورة قرار محكمة النقض وصورة قرار بإغلاق المقهى.

أجاب المستأنف عليه ان عقد التسيير هو عقد تجاري وان المواد 5 و 9 من قانون احداث المحاكم التجارية حصرت اختصاص المحاكم الابتدائية بالنظر في الطلبات الاصلية التي لا تتجاوز قيمتها 20000.00 درهم فضلا على ان إقليم زاكورة داخل نفوذ المحكم الابتدائية التجارية بمراكش مما يناسب رد الدفع بعدم الاختصاص. وان الصفة ثابتة من خلال العقد الرابط بين الطرفين. وانه لم تطعن في صحة عقد التسيير المحتج به ولم تنف صحته او توقيعها عليه وانها ظلت تستغل المحل الى الان و ان المبالغ المطالب بها تجد أساسها في استمرار المستأنفة في استغلال المحل. ملتزمة تأييد الحكم المستأنف.

عقبت المستأنفة مؤكدة مقالها الاستئنافية وإنها لم تستغل المحل فيما هو معد له و ان المستأنف عليه لم يمكنها من استغلال العقار حسب البنود المتفق عليها، ذلك انه حرمها من مادة الكهرباء وان المدة المطالب بها غير مستحقة على اعتبار انها جاءت لاحقة لانتهاء مدة عقد التسيير.

وأدرجت القضية بجلسة 22 يناير 2025 حضر نائبى الطرفين. فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة 05 فبراير 2025. فأصدرت الهيئة

التي ناقشت القضية القرار التالي:

****التعليق****

خلافًا لما تمسكت به المستأنفة، فإن النزاع بين الطرفين يتعلق بواجبات تسيير الأصل التجاري وبالتالي فإن موضوع هذه الدعوى يندرج ضمن النزاعات المتعلقة بالأصول التجارية التي تمنح المادة 5 من القانون المحدث للمحاكم التجارية الاختصاص للمحاكم التجارية لبلت فيها، وإن تواجد هذا الأصل التجاري بمدينة زاكورة داخل الدائرة القضائية للمحكمة الابتدائية التجارية بمراكش يجعل بت هذه الأخيرة في هذه الدعوى غير مخالف لبنود العقد ولما اتفق عليه الطرفين. وهو ما يجعل ما تمسكت به المستأنفة من عدم اختصاص المحكمة الابتدائية التجارية بمراكش على غير أساس. ولما كانت العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين بمقتضى عقد الكراء والنزاع لا يتعلق بملكية الأصل التجاري فإن صفة المستأنف عليه في هذه الدعوى تبقى ثابتة، وإن عدم طعن المستأنفة في صحة العقد وعدم انكارها لتوقيعها عليه يجعل ما اتارته على غير أساس.

وإن المستأنفة لم تثبت بمقبول ما يفيد عدم استغلالها للأصل التجاري بالرغم من ثبوت نزع العداد الكهربائي. والذي يكيف على انه تشويشا على المكترية المستأنفة في استغلال الأصل التجاري الامر الذي يمنحها الحق في نقص ثمن الكراء او فسخه العقد وهو ما لم يسبق لها ان طالبت به ولا يترتب عن ذلك اعفائها من أداء الواجبات الكرائية طبقا للفصل 644 من قانون الالتزامات والعقود. ولئن تم تحديد اجل السنة لهذ العقد فان عدم اثبات فسخ هذا العقد وافراغ المستأنفة للأصل التجاري يجعل ما تمسكت به بهذا الخصوص على غير أساس. وامام عدم اثبات المستأنفة لما يفيد أداء الواجبات الكرائية المطالب بها فان الحكم المستأنف الذي انتهى الى الأداء والفسخ والافراغ وفق منطوقه كان مصادفا للصواب فوجب تأييده.

****لهذه الأسباب****

فإن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش وهي تبت علنيا وحضوريا

في الشكل بقبول الاستئناف.

في الموضوع بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه.

المستشار المقرر

كاتب الضبط

Version française de la décision

- Nullité du contrat de gestion libre en raison de l'absence de ses conditions de validité et de ses éléments constitutifs, et l'affirmation selon laquelle le contrat de gestion libre produit ses effets à l'égard des parties, quel que soit ce qu'elles ont convenu, exige en principe sa validité et sa non-contradiction avec la loi et les règles et règlements en vigueur en la matière, étant donné que le contrat de gestion produit en l'espèce est nul de plein droit en raison de l'absence de ses conditions de validité et de ses éléments constitutifs, tels que prescrits par la loi.

Conformément aux dispositions légales, il apparaîtra que le fonds de commerce sur lequel repose la demande n'existe pas, ni en fait ni en droit, étant donné que les conditions de validité du contrat de gestion libre sont l'existence des éléments de l'écrit et de la publicité, et si la condition de l'écrit est remplie, la condition de la publicité prévue aux articles 153 et 158 du Code de commerce, de la manière prescrite par le législateur marocain, n'est pas remplie en l'espèce, ce qui rend le contrat de gestion libre nul et non productif d'effets juridiques. D'autre part, l'intimé a délibérément retiré le compteur

électrique du café afin de nuire aux intérêts de l'exposante, en violation des conditions du contrat de gestion convenues et prévues par la loi, en permettant au propriétaire du café de mettre à la disposition de l'exposante les locaux loués avec tous leurs accessoires, ce qui a rendu impossible en fait l'exploitation du café à la destination prévue en raison de l'absence d'électricité, qui est un élément vital pour l'exploitation du café, ce qui a été constaté par l'huissier de justice Younes El Aziz, qui a dressé un procès-verbal à ce sujet, accompagné d'une copie de celui-ci. Elle s'est efforcée d'obtenir une ordonnance judiciaire pour la fourniture d'électricité, à la suite de quoi le Tribunal de première instance de Zagora s'est déclaré incompétent dans l'affaire n° 70/1101/2024, accompagnée d'une copie de celle-ci.

- Violation de l'article 2 relatif au renouvellement du contrat de gestion libre, car si la Cour se réfère au contrat de gestion libre produit et examine son article 2, elle constatera que les parties ont convenu que le contrat de gestion reste valable pendant une durée d'un an à compter du 20 octobre 2022 et que tout renouvellement souhaité par l'une des parties est subordonné à la notification de l'une des parties à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception un mois avant la fin de la durée du contrat, et le contrat ne contient aucun élément indiquant que l'une des parties a notifié à l'autre son souhait de renouveler le contrat conformément aux formes prescrites, de sorte que la fin du contrat intervient le 20 octobre 2023, et ce que le tribunal dont le jugement est attaqué a retenu, à savoir la condamnation au paiement des redevances de gestion pour la période postérieure à la date d'expiration du contrat le 20 octobre 2023, rend le jugement attaqué infondé et, par conséquent, l'intimé n'a pas le droit de réclamer des sommes d'argent postérieures à cette période. Sollicitant principalement la nullité du jugement attaqué et, statuant à nouveau, de déclarer l'incompétence **ratione materiae** et **ratione loci** du Tribunal de commerce de Marrakech et de dire et juger que le tribunal compétent est le Tribunal de première instance de Zagora. A titre subsidiaire, en la forme, la nullité du jugement attaqué et, statuant à nouveau, l'irrecevabilité de la demande en la forme et la condamnation de l'intimé aux dépens. A titre très subsidiaire, au fond, la nullité du jugement attaqué et, statuant à nouveau, le rejet de la demande et la condamnation de l'intimé aux dépens. Elle a joint à sa requête une copie du jugement attaqué, une copie du procès-verbal de constat, une copie d'un arrêt de la Cour de cassation et une copie d'une décision de fermeture du café.

L'intimé a répondu que le contrat de gestion est un contrat commercial et que les articles 5 et 9 de la loi portant création des Tribunaux de commerce ont limité la compétence des Tribunaux de première instance à statuer sur les demandes initiales dont la valeur ne dépasse pas 20.000,00 dirhams, outre le fait que la province de Zagora se trouve dans le ressort du Tribunal de commerce de Marrakech, ce qui justifie le rejet de l'exception d'incompétence, et que la qualité à agir résulte du contrat liant les parties, et qu'elle n'a pas contesté la validité du contrat de gestion invoqué et n'a pas nié sa validité ou sa signature, et qu'elle a continué à exploiter les locaux jusqu'à présent, et que les sommes réclamées trouvent leur fondement dans la poursuite de l'exploitation des locaux par l'appelante. Sollicitant la confirmation du jugement attaqué.

L'appelante a répliqué en confirmant sa requête d'appel et qu'elle n'a pas exploité les locaux à la destination prévue et que l'intimé ne lui a pas permis d'exploiter l'immeuble conformément aux clauses convenues, soulignant qu'il l'a privée d'électricité et que la période réclamée n'est pas due étant donné qu'elle est postérieure à la fin de la durée du contrat de gestion.

L'affaire a été inscrite à l'audience du 22 janvier 2025, où les représentants des deux parties étaient présents, et il a été décidé de mettre l'affaire en délibéré pour l'audience du 5 février 2025, et la formation qui a examiné l'affaire a rendu la décision suivante :

****Motifs****

Contrairement à ce que soutient l'appelante, le litige entre les parties concerne les redevances de gestion

du fonds de commerce et, par conséquent, l'objet de cette action relève des litiges relatifs aux fonds de commerce, pour lesquels l'article 5 de la loi portant création des Tribunaux de commerce attribue compétence aux Tribunaux de commerce pour statuer, et le fait que ce fonds de commerce se trouve dans la ville de Zagora, dans le ressort du Tribunal de commerce de Marrakech, rend la décision de ce dernier dans cette action non contraire aux clauses du contrat et à ce qui a été convenu par les parties, ce qui rend infondé ce que soutient l'appelante quant à l'incompétence du Tribunal de commerce de Marrakech. Etant donné que la relation locative est établie entre les parties en vertu du contrat de bail et que le litige ne concerne pas la propriété du fonds de commerce, la qualité à agir de l'intimé dans cette action reste établie, et le fait que l'appelante n'ait pas contesté la validité du contrat et n'ait pas nié l'avoir signé rend ce qu'elle a soulevé sans fondement.

L'appelante n'a pas prouvé de manière acceptable qu'elle n'a pas exploité le fonds de commerce, malgré la preuve du retrait du compteur électrique, qui est qualifié de trouble à la jouissance de la locataire appelante dans l'exploitation du fonds de commerce, ce qui lui donne le droit à une diminution du prix du bail ou à la résolution du contrat, ce qu'elle n'a jamais demandé et n'entraîne pas sa dispense du paiement des redevances locatives conformément à l'article 644 du Dahir formant Code des obligations et des contrats. Et si une durée d'un an a été fixée pour ce contrat, l'absence de preuve de la résolution de ce contrat et de l'expulsion de l'appelante du fonds de commerce rend infondé ce qu'elle soutient à cet égard. Et en l'absence de preuve par l'appelante du paiement des redevances locatives réclamées, le jugement attaqué qui a abouti à la condamnation au paiement, à la résolution et à l'expulsion conformément à son dispositif était bien fondé et doit être confirmé.

****Par ces motifs,****

La Cour d'appel de commerce de Marrakech, statuant publiquement et contradictoirement,

En la forme, reçoit l'appel.

Au fond, confirme le jugement attaqué et condamne l'appelante aux dépens.

Ainsi rendu et prononcé le jour, mois et an susdits.

Le Conseiller Rapporteur

Le Greffier