

**Gérance libre : L'expulsion du  
gérant pour non-paiement des  
redevances est soumise au droit  
commun de la mise en demeure,  
excluant l'application des règles  
de la loi sur les baux  
commerciaux (CA. com.  
Casablanca 2022)**

Identification			
<b>Ref</b> 64345	<b>Jurisdiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4379
<b>Date de décision</b> 20221006	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/2221	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Gérance libre, Commercial		<b>Mots clés</b> Qualification du contrat, Notification, Non-paiement de la redevance, Mise en demeure, Inapplicabilité de la loi n° 49-16, Gérance libre, Fermeture du local, Expulsion, Droit commun des obligations, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La cour d'appel de commerce rappelle que le contrat de gérance libre d'un fonds de commerce est soumis aux règles générales du droit des obligations et non au statut des baux commerciaux. Le tribunal de commerce avait condamné le gérant libre au paiement des redevances impayées mais rejeté la demande d'expulsion. L'appelant, propriétaire du fonds, soutenait que le premier juge aurait dû appliquer les dispositions de la loi n° 49-16 relatives au bail commercial, notamment son article 26 qui facilite la constatation de la résiliation lorsque le preneur a fermé le local. La cour écarte ce moyen en retenant que la relation contractuelle constitue une gérance libre, régie par le droit commun. Dès lors, la résiliation pour défaut de paiement est subordonnée à la preuve d'une mise en demeure valablement notifiée au débiteur, conformément à l'article 255 du dahir formant code des obligations et des contrats. La cour relève que la simple mention par l'agent d'exécution de la fermeture du local commercial, même après plusieurs tentatives, ne vaut pas notification effective de l'injonction de payer. Faute de preuve de la mise en demeure du gérant, le jugement ayant rejeté la demande d'expulsion est confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (ل.) بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 19/04/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 11371 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/11/2021 في الملف عدد 5857/8219/2021 والقاضي بالحكم على المدعى عليه بأدائه للمدعية مبلغ 180.000,00 درهم الذي يمثل الواجباتالكرائية عن المدة من شهر دجنبر 2020 الى متم شهر ماي 2021 مع النفاذ المعجل وتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للطاعنة، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لباقي الشروط القانونية من صفة واداء فهو مقبول .

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنفة شركة (ل.) تقدمت بواسطة نائبها بمقال بتاريخ 02/06/2021 للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه ان المدعى عليها تكتري منها محلا تجاريا كائن بعنوانها اعلاه في اطار التسيير الحر بسومة كرائية قدرها 30.000,00 درهم شهريا غير ان هذه الأخيرة توقفت عن اداء واجبات الكراء منذ شهر دجنبر 2020 الى متم شهر ابريل 2021 وجب فيها مبلغ 150.000,00 درهم مما قرر معه العارض انذاره بالاداء و الافراغ بقي بدون جدوى ، لذلك تلتمس الحكم بالمصادقة على الانذار و الافراغ من خلال ادائها ما هو مطلوب بالانذار و هو مبلغ 150.000,00 درهم مضاف اليها الشهر اللاحق و قدره 30.000,00 درهم و تعويض قدره 18000 درهم و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر، و عزز الملف بعقد تسيير الحر و انذار مع محضر تبليغه و شهادة الملكية .

و بتاريخ 24/11/2021 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة إن محكمة الدرجة الاولى قضت بشأن المصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ بالاستجابة لطلب الأداء دون طلب الإفراغ، وأنها عللت قضاءها تعليلا معيبا بالاستناد على القواعد العامة من خلال الفصل 255 من ق.ل.ع دون القواعد الخاصة التي تنظم الكراء التجاري قانون 16-49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، وأن البند القانوني المعتمد عليه لا ينطبق على نازلة الحال،

لأن الأصل فيها تطبيق مقتضيات المادة 26 من قانون 16-49 التي تعطي الحق للطرف المكري لطلب المصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ وإن تعذر تبليغ الإنذار بالإفراغ بعد مرور الأجل القانوني المحدد في الإنذار، وإن العمل القضائي لهاته المحكمة دأب على اعتماد المادة 26 من قانون 16-49 للحكم بالإفراغ ومن ذلك على سبيل المثال الحكم التجاري عدد 1245 بتاريخ 2021-2-4 ملف رقم 5559/8219/2020 وهو الحكم الذي تم تأييده استئنافيا أمام محكمة الاستئناف التجارية بتاريخ 2021/7/28 ملف رقم 1933-8206-2021 قرار رقم 3994، ملتزمة بتأييد الحكم المتخذ في الشق المتعلق بالاداء مع تعديله وذلك بالغاء الشق المتعلق بعدم قبول طلب الافراغ وبعد التصدي بالحكم بالمصادقة على الانذار بالافراغ و افراغ المستأنف عليها ومن يقوم مقامها او باذنها من المحل المذكور مع ما يترتب عن ذلك من اثار قانونية .

وارفق مقالها بنسخة طبق الاصل من الحكم المستأنف .وصورة من حكم ابتدائي وقرار استئنافي

وحيث أدرج الملف بجلسة 22/09/2022 الفي بالملف جواب القيم وحضر الأستاذ (ف.)، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة  
06/10/2022

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها وفق ما سطر اعلاه ناعية على الحكم المستأنف سوء التعليل باستناده على القواعد العامة دون  
القواعد الخاصة التي تنظم الكراء التجاري .

وحيث إنه وخلاف ما تمسكت به الطاعنة فإن العلاقة الرابطة بين طرفي الدعوى هي علاقة تسيير حر لأصل تجاري التي تحكمها القواعد  
العامة وليس قانون 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وانه وطبقا  
لمقتضيات الفصل 255 من ق.ل.ع فإن التماطل الموجب للافراغ لا يثبت إلا تخلف المكثري عن أداء ما بذمته من واجبات كراء رغم  
توصله بالانذار و بما أنه ليس بالملف ما يفيد توصل المستأنف عليه بالانذار اذ أن ملاحظة أن المحل مغلق بعد عدة محاولات الواردة  
بمحضر التبليغ لا تفيد التوصل بالانذار وأنه لا مجال للتمسك بمقتضيات الفقرة الرابعة من المادة 26 من قانون 49.16 الخاصة بكراء  
العقارات و المعاملات المخصصة للاستعمال التجاري التي تجيز دعوى المصادقة على الانذار إذ تعذر التبليغ الانذار بالافراغ لكون  
المحل مغلق باستمرار بعد مرور الاجل المحدد في الانذار على اعتبار انها تطبق على الكراء التجاري و ليس على التسيير الحر للاصل  
التجاري و من ثمة يكون الحكم المستأنف لما قضى بعدم قبول طلب الافراغ لعدم ثبوت التماطل قد صادف الصواب و لم يخالف أي  
مقتضى قانوني و يتعين تأييده مع رد الاستئناف لعدم قيام اسبابه على اساس .

و حيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا وعلنيا وغيابيا بقيم.

في الشكل : قبول الاستئناف

و في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر