

**La conclusion d'un contrat de
gérance du fonds de commerce
exploité dans les lieux loués ne
constitue ni une cession de bail
ni une sous-location prohibée
justifiant la résiliation (CA. com.
Casablanca 2023)**

| Identification | | | |
|--|--|--|-------------------------------|
| Ref 61264 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 3640 |
| Date de décision 20230531 | N° de dossier 2023/8206/876 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Cession et Sous Location, Baux | | Mots clés Sous-location, Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Qualification du contrat, Obligations du preneur, Loi n° 49-16, Distinction entre gérance et sous-location, Contrat de gérance, Cession du droit au bail, Bail commercial | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la qualification d'un contrat d'exploitation conclu par le fils de la preneuse avec un tiers, et sa distinction d'avec une sous-location prohibée par le bail commercial. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande de la bailleuse en résiliation du bail et en expulsion. La cour retient que la convention litigieuse, bien que permettant à un tiers d'exploiter le fonds de commerce, s'analyse en un contrat de gérance et non en une sous-location ou une cession du droit au bail. Elle relève que cet accord, conclu entre des personnes étrangères à la relation locative, n'a pas pour effet de modifier les parties au contrat de bail initial, lequel demeure en vigueur entre la bailleuse et la preneuse. Faute de preuve d'une cession du droit au bail ou d'une sous-location au sens de l'article 25 de la loi n° 49-16, aucune violation des obligations contractuelles de la preneuse n'est caractérisée. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به السيدة نزهة (أ.) بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 15/02/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 11059 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/12/2022 في الملف عدد 8209/8219/2022 والقاضي في الشكل : بقبول الدعوى و في الموضوع : برفض الطلب و تحميل رافعته الصائر.

في الشكل :

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف فيكون المقال الاستئنافي مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا و يكون حليفه القبول.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنفة تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية والذي عرضت فيه المدعية بواسطة نائبها أن المدعى عليها تكتري من والدتها المتوفاة , المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] , و بعد وفاة والدتها تم إجراء قسمة بين الورثة في الشركة حسب محض تنفيذي بإجراء قسمة عينية عدد 08/648 بتاريخ 25/11/2008 , و قد آل للعارضة المحل المكترى من قبل المدعى عليها , غير أن هذه الأخيرة قد أخلت ببنود العقد و تخلت عن استغلاله شخصيا لفائدة المسمى عمر (أ.) الذي قام بإنجاز عقد شراكة بينه و بين المسمى محسن (ر.) حسب ما هو ثابت من خلال العقد المرفق , و أن الأخير أصبح هو الذي يستغل المحل المكترى كما هو ثابت من خلال محضر إثبات حال , مما يجعل المدعى عليها قد أخلت بالعلاقة الكرائية لعدم احترامها الالتزامات التعاقدية و مكنت أطرافا أخرى من استغلال المكترى دون سند قانوني . مضيفة أنها أذرت المدعى عليها بواقعة إخلالها ببنود العقد بتاريخ 18/05/2022 , ملتزمة بالحكم بالمصادقة على الإشعار بالإفراغ بفسخ العلاقة الكرائية المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 18/05/2022 مع إفراغ المدعى عليها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] أسفي هي و من يقوم مقامها او يحتل بإذنها مع تحميلها الصائر . و أدلت بصورة عقد كراء , أصل محضر تنفيذي بإجراء قسمة عينية , إنذار مع محضر تبليغ , صورة عقد اتفاق , محضري إثبات حال .

و بناء على جواب السيدة زينب (أ.) نيابة عن أمها حليلة (س.) بجلسة 19/10/2022 عرضت فيه من حيث الشكل أن المدعية لم تدل بما يفيد صفتها و مصلحتها في الدعوى و أن الإنذار مخالف للقانون , ومن حيث الموضوع فمقال المدعية غير جدي , على اعتبار أن العارضة هي من تستغل المحل المكترى كما هو ثابت من خلال سجلها التجاري , كما ان عقد الكراء لا ينص على أي شرط من قبيل عدم إبرام عقد تسيير مع أي طرف آخر , مضيفة أنها تؤدي واجبات الكراء و لم تفوت المحل لأي كان , ملتزمة في الشكل عدم قبول الطلب و موضوعا رفضه . و أدلت بنسخة من السجل التجاري , صورة عقد كراء , صور تواصل كراء .

و بناء على تعقيب المدعية بجلسة 02/11/2022 عرضت فيه بواسطة نائبها أن الجواب المدلى به صادر عن طرف أجنبي عن الدعوى و العلاقة الكرائية و لا صفة لها في النيابة عن امها و لم تدل بوكالة خاصة لذلك , و من حيث الموضوع فصفة العارضة ثابتة من خلال محضر تنفيذ إجراء قسمة عينية آل عن طريقه إليها المحل المكترى من قبل المدعى عليها , كما أن الإنذار يبقى قانونيا , كما أن الإخلال ببنود الكراء ثابت من خلال عقد الاتفاق المبرم بين ابنها و الغير , و أن عقد الكراء يمنعها من تولية الكراء , ملتزمة بالحكم وفق مقالها .

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى ، حول فساد التعليل الموازي لانعدام وسوء تطبيق مقتضيات المادة 25 من القانون رقم 49.16 أن كون الحكم المطعون فيه بكل علله وحيثياته قد جاء فاسد التعليل الموازي لانعدامه باعتباره اساء تطبيق مقتضيات المادة 25 من القانون رقم 49.16 ، فالثابت وحسب وثائق الملف أن العلاقة الكرائية ثابتة بين العارضة والمدعى عليها السيدة حليلة (س.)، باعتبارها كانت تكتري موضوع النزاع من مورثة العارضة السيدة شامة (ب.) حسب عقدة الكراء المدلى بها ، و ان موضوع الكراء قد آل الى العارضة بعد اجراء قسمة في متخلف والدتها المذكورة حسب الثابت من محضر تنفيذ اجراء قسمة عينية عدد 08/648 والمؤرخ بتاريخ 2008/11/25 وباطلاع المجلس على عقدة الكراء التي اصبحت وبحكم القسمة المذكورة قد انتقلت الى العارضة والتي ورد فيها شرط اساسي يتمثل في: "كون المكترية قد التزمت قانونيا بعدم تولية الكراء الا بموافقة مورثة العارضة السيدة شامة (ب.) والتي احلت العارضة محلها " ، و قد ادلت بوثائق تثبت كون المسمى عمر (ا.) الذي لا تربطه بالعارضة اية علاقة كرائية قد ابرم مع السيد محسن (ر.) عقد شركة باعتبار السيد عمر (ا.) يدعى كونه يملك اصلا تجاريا على موضوع الكراء الكائن بـ [العنوان]، والحال أن المحل المذكور مكترى من قبل المدعى عليها.

ومن جهة أولى حول سوء تطبيق مقتضيات المادة 25 من القانون رقم 49.16 وباطلاع على عقد الاتفاق العرفي المحرر بأسفي بتاريخ 30/09/2019 فإنه يتعلق بطرفين اجنبيين عن العلاقة الكرائية الرابطة بين العارضة والمدعى عليها، باعتبار أن طرفيه: هما (ا.) بصفته حسب العقد مالك للأصل التجاري بـ [العنوان] اسفي، حسب زعمه ومحسن (ر.) بصفته المشترك مع الاول المذكور في شركة تجارية موضوع العقد المذكور ، وانه لئن كانت مقتضيات الفقرة الاولى من المادة 25 من القانون رقم 49.16 تعطي للمكترية امكانية تفويت الحق في الكراء مع نفس عناصر الاصل التجاري او مستقلا عنها دون ضرورة الحصول على موافقة المكري، فإن الثابت كون طرفي الاتفاق المذكور لا علاقة لهم نهائيا بالعلاقة الكرائية الرابطة بين العارضة والمدعى عليها، وبالتالي فإن تعليل الحكم المطعون فيه كون المدعى عليها كان من حقها تفويت الكراء، فإن الحيثيات ، فإن الحيثيات التي عللت بها ما قضت به قد جاءت مخالفة لمقتصد لفة لمقتضيات المادة المذكورة وبالتالي محرفة على مضمونها باعتبار ان عقد الاتفاق غير صادر عن المدعى عليها وليست طرفا فيه

و من جهة ثانية: حول فساد التعليل الموازي لانعدامه: ان المحكمة قد عللت ما قضت به تأسيسا على تنقيصات الفقرة الأولى معه، تكون قد من المادة 25 واعتبارها كون عقدة الاتفاق مبرمة بين المدعى عليها المتفق معه خرقت مضامين العقدة المذكورة بعدما ادخلتها في نطاق المادة المذكورة والحال أنها جاءت مخالفة كل المخالفة لما تضمنه عقد الاتفاق ، فالثابت قانونا ان الواجب يقتضي أن يكون كل حكم معللا قانونيا او واقعيًا، وأن فساد التعليل ينزل منزل عدم التعليل كما هو شأن بخصوص ما تضمنته حيثيات الحكم المطعون فيه ، و أكثر من ذلك باطلاع المجلس على ما تضمنه محضر اثبات حال المؤرخ بتاريخ 14/9/2022 ، سوف يلاحظ أنه تضمن كون المشترك مع السيد عمر (ا.) قد صرح للمفوض القضائي أنه يستغل المحل في بيع الهواتف النقالة بإذن من السيد عمر (ا.).

و حول عدم الارتكاز على اساس قانوني سليم التحريف في تطبيق مقتضيات المادة 25 من القانون رقم 49.16 وانطلاقا من كافة المنطلقات القانونية والواقعية المشار اليها اعلاه، وكون الحكم المطعون فيه قد علل ما قضى به تعليلا فاسدا ينزل منزلة العدم، فإنه والى جانب ذلك يكون قد أسس على اساس غير قانوني سليم، وان عدم ارتكازه على اساس قانوني سليم قد جاء نتيجة التحريف في تطبيق مقتضيات المادة 25 من القانون رقم 49.16، باعتبار ان عقد الاتفاق غير صادر عن المدعى عليها وليست طرفا فيه حتى يمكن القول بأحقيتها في تفويت حق الكراء الى السيد عمر (ا.) والمتعاقد معه محسن (ر.)، و ايضا وباطلاع على ما نته عقدة الاتفاق المؤرخة بتاريخ 30/09/2019 سوف يلاحظ المجلس انها لا تتضمن نهائيا كون المدعى عليها قد فوتت حق الكراء الى اي طرف من اطرافها، وانما يتعلق بعقد شراكة بين طرفين غربيين عن العارضة والمدعى عليها، وبالتالي فإن القول بان ما تضمنه العقد المذكور يمكن تنزله منزلة تفويت الحق في الكراء بين ابن المدعى عليها والغير بخصوص تسيير المحل قول مردود من اساسه قانونا وواقعا ، و ايضا جنوح الحكم الى اعتبار ان ما يتضمنه عقد الاتفاق لا يمكن اعتباره كراء من الباطن بين المدعى عليها وابنها في غياب ما يثبت ذلك صراحة والحال أن عقد الاتفاق يثبت ذلك ، ملتزمة قبول الطلب شكلا و الغاء الحكم المستأنف كليا والتصدي والحكم بالمصادقة على الاشعار بالإفراغ وفسخ العلاقة الكرائية بين العارضة والمدعى عليها والحكم على المدعى عليها بإفراغ المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] اسفي هي او من

يقوم مقامها أو يحتل بإذنها مع تحميلها بالصائر.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 03/05/2023 جاء فيها انه فمن جهة اولى فمزاعم المستأنفة بكون العارضة اخلت بأحد بنود العقد المبرم بينهما على اعتبار ان ابنها هو من اصبح يسير المحل المكترى رفقة المزعوم انه شريكه كلها غير جدية ولا ترقى الى اعتبارها حججا و مبررات يمكن معها القول بإفراغ العارضة ذلك ان هذه الاخيرة هي من تستغل المحل المكترى كما هو ثابت من خلال العقد المدلى به و كما هو مبين من خلال السجل المدلى به كذلك رفقته وعلى كل من يدعي خلاف ذلك ان يثبت ، و من جهة ثانية فالعقد المبرم بين الطرفين لا يحمل بين طياته اي بند او شرط يمنع العارضة من ابرام عقد تسيير مع اي طرف ، و ان العارضة تفي بجميع التزاماتها التعاقدية الاخرى من اداء واجبات الكراء و كذا الحفاظ على المحل المكترى و عدم تفويته لاي كان ، و سيتضح ختاماً ان المستأنفة تهدف بدعواها و استئنافها حرمان العارضة من اصلها التجاري بسوء نية و دون اتباع الاجراء القانوني السليم ، ملتزمة تأييد الحكم الابتدائي في جميع مقتضياته.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 03/05/2023 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 31/05/2023.

محكمة الاستئناف

حيث تعيب الطاعنة على الحكم المستأنف نقصان التعليل الموازي لانعدامه وعدم الارتكاز على اساس قانوني سليم لكونه اساء تطبيق الفصل 25 من القانون رقم 16-49 وأن المستأنف عليها عمدت الى تولية الكراء الى الغير هما عمر (ا.) و محسن (ر.) طرفي عقد الاتفاق العرفي المنجز بتاريخ 30/09/2019 وأن المسمى محسن (ر.) صرح للمفوض القضائي في محضر اثبات حال المنجز بتاريخ 14/09/2022 أنه يستغل المحل في بيع الهواتف النقالة بإذن من السيد عمر (ا.) و الحال أن عقدة الكراء تلزم المستأنف عليها بعدم تولية الكراء الا بموافقة السيدة شامة (ب.) التي حلت محلها الطاعنة بموجب قسمة عينية بتاريخ 25/11/2008 .

وحيث تبين بالاطلاع على أوراق الملف ووثائقه و خاصة الاتفاق المستدل به لاثبات واقعة التولية و التخلي عن المحل للغير أنه ابرم بين عمر (ا.) بوصفه مالكا للاصل التجاري و محسن (ر.) قصد تسيير المحل الكائن بـ [العنوان] آسفي و أداء مستحقات الكهرباء و الضرائب وأن الامر يتعلق فقط بعقد تسيير الاصل التجاري المستغل بالمحل دون اي اشارة لا من قريب ولا من بعيد الى تولية الكراء و التخلي عن المحل لفائدة الغير وأن هذا الاتفاق ليس من شأنه أن يغير من المراكز القانونية للاطراف أو يعدل من أطراف العلاقة الكرائية القائمة بين الطاعنة و المستأنف عليها التي يؤطرها عقد الكراء المبرم بين هذه الاخيرة و السيدة شامة (ب.) منذ 2004 و التي حلت محلها المستأنفة بعد اجراء قسمة عينية حسب المحضر التنفيذي المؤرخ في 25/11/2008 وبالتالي فإن الاتفاق المحتج به لا يرقى لدرجة عقد تولية للكراء و إنما يقتصر أثره في استغلال العين المكراة على وجه التسيير بين ابن المكترية المستأنف عليها من جهة و بين (ر.) محسن وبذلك لا مجال للدفع بخرق مقتضيات المادة 25 من قانون 49.16 طالما أن الملف خال مما يفيد تفويت حق الكراء أو توليته للغير .

وحيث إنه تبعا لذلك تبقى الاسباب المرتكز عليها في الطعن غير جدية بالاعتبار و يتعين استبعادها و يكون الحكم المستأنف مصادفا للصواب و يتعين تأييده .

حيث إنه يتعين ابقاء الصائر على المستأنفة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و ابقاء الصائر على رافعه .