

**La qualification d'un contrat en
gérance libre d'un fonds de
commerce fait obstacle à
l'application du statut des baux
commerciaux et au versement
d'une indemnité d'éviction (CA.
com. Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 71380	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 103
Date de décision 20190114	N° de dossier 2018/8205/5109	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Qualification du contrat, Non-renouvellement, Loi n° 49-16, Le contrat est la loi des parties, Indemnité d'éviction, Gérance libre, Fonds de commerce, Expiration du terme, Eviction, Contrat d'exploitation, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 7 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce tranche la qualification d'un contrat d'exploitation de local professionnel en retenant son caractère de gérance libre, exclusive de l'application du statut des baux commerciaux. Le tribunal de commerce avait prononcé la résolution du contrat pour arrivée du terme et l'expulsion de l'occupante, écartant sa demande reconventionnelle en indemnité d'éviction. L'appelante soutenait que la convention devait s'analyser en un bail commercial soumis au statut protecteur de la loi 49.16, dès lors qu'elle avait pris possession de locaux vides et y avait développé une clientèle propre. Pour écarter cette qualification, la cour retient que la commune intention des parties, telle qu'elle ressort des termes clairs de l'acte, était de conclure un contrat de gérance libre d'un fonds de commerce préexistant. Elle relève que la bailleuse du fonds justifiait de son propre bail et de l'immatriculation de son fonds au registre du commerce antérieurement au contrat litigieux, tandis que l'exploitante ne rapportait pas la preuve contraire. Dès lors, le contrat étant à durée déterminée et la volonté de non-renouvellement ayant été notifiée, la cour rappelle qu'il ne confère aucun droit à la propriété commerciale au gérant et que les dispositions de la loi 49.16 relatives à l'indemnité d'éviction sont inapplicables. Le jugement ayant prononcé la résolution et l'expulsion est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت أحلام (أ.) بواسطة دفاعها الأستاذ محمد (ج.) بمقال مؤدى عنه بتاريخ 02/10/2018، تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 388 الصادر بتاريخ 28/06/2018 في الملف عدد 1377/8205/2018 عن المحكمة التجارية بالبيضاء والقاضي بفسخ العقد المؤرخ في 03/03/2016 وإفراغها من المحل الكائن برقم [العنوان] خريبكة هي ومن يقوم مقامها وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث إن الطاعنة بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 19/09/2018، وبادرت إلى استئنافه بتاريخ 02/10/2018، أي داخل الأجل القانوني، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لشروط القانونية، مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ، ان المدعى عليها ليلي (ص.) تقدمت بتاريخ 23/03/2018، بمقال لتجارية البيضاء عرضت فيه أنها تكتري المحل التجاري الكائن بالرقيم [العنوان] خريبكة بمقتضى عقد مؤرخ في 3/3/2016 وأسست به اصلا تجاريا مخصصا لخياطة الملابس النسائية، ولظروف صحية عهدت باستغلال وتسير المحل بجميع تجهيزاته للمدعى عليها أحلام (أ.) بموجب عقد عرفي محدد المدة ينتهي في 04/03/2018 مقابل 1700 درهم شهريا، على ان ترجع اليها المحل متى شفيت وأرادت مزاولة نشاطها التجاري ، إلا أن المدعى عليها رفضت تسليمها المحل رغم انذارها بتاريخ 27/09/2017 ، ملتزمة الحكم بفسخ العقد الرابط بين الطرفين ووضع حد له لانقضاء مدته والحكم على المدعى عليها بتسليم وارجاع المحل لها على الحالة التي كان عليها وقت التعاقد وطردها منه هي ومن يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وتحميلها الصائر، مرفقة مقالها بصورة لعقد الكراء ونموذج ج ولعقد استغلال ومحضر تبليغ انذار.

فأدلت المدعى عليها بمذكرة جوابية مشفوعة بمقال مقابل عرضت فيها أن العقد نص على تسليم المحل لممارسة الخياطة العصرية لمدة عامين قابلين للتجديد فارغا وليس به أي تجهيزات أو معدات عكس ما تدعيه المدعية، التي لم يسبق أن اشعرت العارضة بأنها تكتري المحل من مالكة سيما وأنها استثمرت اموالا طائلة به وان افراغها سيحملها خسائر جسيمة تتمثل في فقدان زيناتها وما صرفته من تحسينات واصلاحات، ملتزمة اساسا الحكم برفض طلب الافراغ لكون العقد ابرم لسنتين قابلة للتجديد، واحتياطيا الحكم بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق لها عن التحسينات والاصلاحات المنجزة من طرفها ومصاريف الانتقال من المحل مع حفظ الحق في التعقيب مدلية بعقد استغلال محل مهني.

وبناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعية عرضت فيها أن العقد ابرم لمدة محددة في سنتين قابلة للتجديد وأن العقد شريعة المتعاقدين، وانها عبرت عن رغبتها في عدم تجديد العقد وبعثت للمدعى عليها إشعارا توصلت به في 27/09/2017، وأنه بانتهاء المدة لم يعد مبررا لتواجدها كما انها تعلم بواقعة كراء المحل، علما أنها تستغله بترخيص اداري، ونظرا لظروفها الصحية سلمتها حق استغلال وتسيير الاصل التجاري لمدة سنتين فقط، فتكون بذلك المطالبة بإجراء خبرة للتعويض مختلة شكلا وغير قانونية لأن العلاقة تتعلق بكراء اصل تجاري ولا مجال لتطبيق القانون رقم 49.16 ، سيما وأنها اشعرتها برغبتها في عدم التجديد قبل انتهاء العقد بعدة أشهر والتمست الحكم وفق مقالها الافتتاحي.

وبعد إلقاء المدعى عليها بمذكرة، أصدرت المحكمة التجارية الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأن العقد المبرم بين الطرفين يفيد أن المستأنف عليها سلمتها المحل موضوع الدعوى لاستغلاله لمدة سنتين قابلة للتجديد ، مقابل سومة شهرية قدرها 1700 درهم، فارغا وليس به أي تجهيزات أو معدات ، وأنها لم يسبق لها أن اشعرتها بأنها هي بدورها تكتري المحل من مالكة مما يثبت سوء نيتها ، سيما وأن العارضة استثمرت اموالا طائلة بالمحل، وأن من شأن افراغها منه تكبدها خسائر جسيمة تتمثل في فقدان زبنائها والأموال التي صرفتها في تجهيز وإصلاح المحل، وان تصرف المستأنف عليها المذكور يثبت سوء نيتها في التعاقد، مما يخول العارضة الحق في المطالبة بالتعويض المنصوص عليه في المادة 7 من القانون 49.16 لتحديد الاضرار التي ستلحق بها جراء افراغها من المحل.

ايضا، جانب الحكم المستأنف الصواب عندما قضى بعدم قبول مقالها المقابل بعلّة أن استغلالها للمحل على سبيل التسيير الاصل التجاري لا يمنحها الحق في المطالبة بأي تعويض عن الافراغ، وإنهاء العقد ، مما يتعين معه الغاؤه.

وحيث يتعين استنادا اما ذكر أعلاه التصريح أساسا بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب. واحتياطيا: الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول المقال المقابل، والحكم من جديد باجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق لها عن إفراغها الناتج عن فقدان الزبناء وقيمة التجهيزات والإصلاحات المنجزة من طرفها ومصاريف الانتقال من المحل مع استعدادها لأداء صائرها، وحفظ حقها في تقديم مطالبها النهائية.

وبجلسة 17/12/2018، أدلت المستأنف عليها بواسطة دفاعها بمذكرة جوابية عرضت فيها أنه وخلافا لما تزعمه الطاعنة فإن العقد الرابط بين الطرفين هو عقد استغلال محل مهني وتسيير حر لأصل تجاري، وأن بنود العقد واضحة في كون العارضة سلمت المحل المعد للخياطة العصرية للمستأنفة لاستغلاله لمدة سنتين، تبتدئ في 04/03/2016 وتنتهي في 04/03/2018، مقابل قيمة مالية شهرية قدرها 1.700,00 درهم، وأن عبارة كراء أو سومة كرائية تنفي في العقد والمنصوص عليه هو الاستغلال ومقابل الاستغلال ، مما تبقى معه ادعاءاتها على غير أساس ويتعين استبعادها، فضلا عن أن عقد التسيير لا يعطي الحق للمسير في انشاء اصل تجاري، وان المستأنفة هي صديقة حميمة للعارضة ، وعلى علم بأنها تكتري المحل وتستغله في ممارسة مهنة الخياطة العصرية، وأسست فيه اصلا تجاريا، وبالتالي فإن ما تطالب به الطاعنة من تعويض عن الافراغ لا يرتكز على أساس، في غياب توافر الشروط المنصوص عليها في القانون 49.16 لمنح المكثري التعويض عن الإفراغ، واهمها تأسيسه لأصل تجاري بناء على عقد كراء كتابي وصريح، والحال أن الطاعنة لا تتوفر على العقد المذكور، لأن العقد الرابط بين الطرفين ينصب على استغلال وتسيير أصل تجاري كان موجودا ومسجلا بالسجل التجاري، مما يكون معه الحكم المستأنف قد صادف الصواب فيما قضى به ويتعين تأييده.

وحيث أدلت المستأنفة بواسطة دفاعها، بمذكرة تعقيبية تؤكد من خلالها ما ورد في مقالها الاستئنافي، ملتزمة بالحكم وفقه.

وحيث أدرج لملف بجلسة 07/01/2019 ألفي خلالها بالملف بمذكرة دفاع المستأنف السالفة الذكر، تسلم نسخة منها الأستاذ (أ. ا.) عن الأستاذ (ش.)، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 14/01/2019.

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأن العلاقة الرابطة بينها وبين المستأنف عليها هي علاقة كرائية لمدة سنتين قابلة للتجديد، وأنها اكرتت المحل فارغا وأسست به أصلا تجاريا وأنفقت عليه مبالغ باهضة لتجهيزه ، وأن إفراغها منه سيكبدها أضرار جسيمة، مما يستوجب إجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق لها عن افراغها.

وحيث إن الثابت من العقد المبرم بين الطرفين ، والذي جاءت الفاظه واضحة ، أن المستأنف عليها منحت للمستأنفة حق استغلال

المحل موضوع الدعوى لمدة سنتين تمتد من 04/03/2016 لغاية 04/03/2018 مقابل قيمة مالية شهرية قدرها 1700 درهما.

وحيث يستفاد من العقد المذكور، أن نية عاقديه انصرفت الى ابرام عقد تسيير حر ، سيما وأن العقد كما جاء في عنوانه يتعلق باستغلال محل مهني مقابل قيمة مالية، ولم يتم التنصيص فيه على واجبات كرائية، كما أن المستأنف عليها أدلت بعقد كراء المحل مبرم مع مالك العقار وكذا بشهادة تسجيلها بالسجل التجاري تحت عدد 555، كما هو ثابت من خلال النموذج "7" في حين لم تدل المستأنفة بما يدحض الوثائق المذكورة ، وأن التواصل الكرائية المستدل بها من طرفها غير كافية لاثبات أن العلاقة الرابطة بين الطرفين هي علاقة كرائية ما دام أن منح محل على سبيل التسيير الحر هو بمثابة كراء له.

وحيث مادام العقد الرابط بين الطرفين هو عقد تسيير حر محدد المدة، وأن المستأنف عليها عبرت عن رغبتها في فسخه قبل انتهاء مدته، فإن العقد شريعة المتعاقدين، مما لا مجال معه لإعمال مقتضيات القانون 46.16 المتعلق بالمحلات التجارية المتمسك بها من طرف الطاعنة، مما يكون معه الحكم المستأنف قد صادف الصواب فيما قضى به ويتعين تأييده.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه