

**L'absence de publicité du contrat
de gérance libre est sans effet
sur sa validité entre les parties
contractantes (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 65276	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6027
Date de décision 20221229	N° de dossier 2022/8205/3155	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Résiliation du contrat, Requalification en bail commercial, Qualification du contrat, Publicité du contrat, Opposabilité aux tiers, Gérance libre, Force obligatoire du contrat, Fonds de commerce, Expulsion, Expiration du terme, Contrat commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un contrat de gérance de fonds de commerce et l'expulsion du gérant, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualification du contrat et les effets du défaut de publicité légale. L'appelant sollicitait la requalification de l'acte en bail commercial et invoquait subsidiairement sa nullité pour défaut d'accomplissement des formalités de publicité. La cour écarte la demande de requalification en retenant que, au visa de l'article 230 du dahir des obligations et des contrats, les termes clairs de la convention stipulant une gérance sans contrepartie financière priment sur les allégations de paiement d'un loyer. Elle juge en outre que l'obligation de publication du contrat de gérance libre vise à informer les tiers et que son non-respect est sans incidence sur la validité de l'acte entre les parties contractantes, lequel conserve sa pleine force obligatoire. Le terme contractuel étant arrivé à échéance, la demande de résolution et d'expulsion était fondée. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 20 ماي 2022 تقدم جمال (أ.) وعبد الاله (ا.) بواسطة محاميهما بمقالين استثنائيين مؤدى عنهما الرسم القضائي يستأنفان من خلالهما مقتضيات الحكم عدد 3791 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07 ابريل 2022 في الملف عدد 12283/8219/2021 القاضي في الطلب الأصلي بفسخ عقد التسيير المؤرخ في 29/06/2020 وأفراغهما الى جانب عبد الله (ب.) ومن يقوم مقامه او باذنه من مقهى (م.) الكائنة بحي [العنوان]، بوزنيقة ورفض باقي الطلبات ورفض الطلبين المضادين.

في الشكل :

حيث إن المستأنفين بلغا بالحكم المستأنف يوم 06/05/2022 مما يكون الاستئنافين الاصيلين اللذين تقدما بهما يوم 20/05/2022 قد تما داخل الأجل القانوني المحدد في 15 يوما، وباعتبار توفر استئنفاهما على باقي الشروط المتطلبة قانونا من صفة واداء للرسم القضائي فهما لذلك مقبولين شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان مصطفى (ف.) تقدم بواسطة محاميه بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله بانه ابرم عقدا مع عبد الاله (ا.) وجمال (أ.) وعبد الله (ب.) من اجل تسيير المقهى التي يملكها الكائنة بحي [العنوان] بوزنيقة بدون مقابل على ان يتحملوا المصاريف من واجبات استهلاك الماء والكهرباء و"الويفي" وبأن يفرغوا المقهى بتاريخ 26/12/2020 دون مطالبته باي تعويض وبعد انتهاء المدة وجه لهم إنذارا لتنفيذ مقتضيات الالتزام وإخلاء المحل إلا انه بقي بدون جواب والتمس الحكم بفسخ العقد المعنون ب "التزام مقابل" وإفراغ المدعى عليهم من المقهى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير مستدلا بعقد التزام متبادل وإنذار، فأجاب المدعى عليه الأول بأنه غير متماطل في أداء الكراء وبانه كان يعرض الواجب الشهري على المدعي وقدره 6000,00 درهم لكنه يرفض التسلم بدون مبرر فاضطر إلى إيداع مبلغ 36000,00 درهم بصندوق المحكمة ومضيفا بانه تسلم المقهى على سبيل الكراء وبانه يؤدي عدة مصاريف تتعلق بالماء والكهرباء واجر المستخدمين والتمس في طلبه المقابل بإجراء محاسبة بواسطة خيرة عن المدة من يونيو 2020 إلى دجنبر من نفس السنة، كما أدلى المدعى عليه الثاني جمال (أ.) بمذكرة جوابية مع مقال مقابل تمسك من خلاله بنفس الدفع والتمس الحكم له بتعويض مسبق مع إجراء خيرة حسابية مع مالك الأصل التجاري، وبعد تبادل المذكرات وتامم الإجراءات، أصدرت المحكمة التجارية حكمها السالف الذكر استأنفه المدعى عليهما جمال (أ.) وعبد الإله (ا.) موضحين أوجه استئنفاهما في المقالين الأصليين فيما يلي:

أن المستأنف عليه لم يدل بما يثبت تملكه للمقهى موضوع النزاع لأنه اورد في مقال دعواه بانه يملك المقهى المسماة (م.) الكائنة بحي [العنوان] بوزنيقة وهو ما يخالف مقتضيات المنصوص عليها في الفصلين الأول والثاني والثلاثين من قانون المسطرة المدنية ومضيفين بأنهما تربطهما بالمستأنف عليه علاقة كرائية مقابل مبلغ شهري قدره 6000,00 درهم وبأنهما لم يتماطلا في أداء الكراء الذي يعملان على عرضه على المستأنف عليه وعند امتناعه يقومان بإيداعه بصندوق المحكمة، وبان لهما شهود يعلمون نوع العلاقة التي تربطهما بالمستأنف عليه بأنها علاقة كرائية والتي يمكن إثباتها بجميع وسائل الإثبات منها شهادة الشهود، ومضيفين بان المقهى يعتبر أصلا تجاريا والمشرع اخضع عقد التسيير الحر للأصل التجاري للنشر والشهر طبقا للمنصوص عليه في المادة 153 من مدونة التجارة وكذا المادة 158 من ذات المدونة ، وبذلك يكون العقد الذي يربطهما بالمستأنف عليه باطل لكونه لم يتم نشره ولا شهره كما أوجب ذلك مقتضيات السالفة الذكر ويترتب عن ذلك ان تحويل العقود التي نص عليها المشرع في الفصل 309 من قانون الالتزامات والعقود

الذي جاء فيه بأنه إذا أبطل الالتزام... وكان به من الشروط ما يصبح به التزام آخر جرت عليه القواعد المقررة لهذا الالتزام الأخير، كما تمسك الطاعن عبد الاله (أ.) بالإضافة لما ذكر ان اسمه الصحيح هو اجويبر وليس اجويبر كما جاء في مقال الدعوى والتمسا في آخر مقاليهما الاستئنافيين إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من فسخ لعقد الالتزام المتبادل والحكم وفق مطالبهما وإجراء بحث، مدليين بنسختين من الحكم المستأنف وغلافي التبليغ للحكم.

وحيث أدرج الملف بجلسة 15/12/2022 تخلف عن حضورها نائبا المستأنفين وكذا نائب المستأنف عليه ولم يدل بأي جواب رغم الإهمال وتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 29/12/2022.

محكمة الاستئناف

حيث ينعى الطاعنان على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به من فسخ لعقد التسيير المعنون "بالتزام متبادل" للأسباب الواردة في مقاليهما الاستئنافيين.

وحيث بخصوص الدفع بانعدام الصفة من أن المستأنف عليه تقدم بدعواه في مواجهة احد المدعى عليهم باسم اجويبر وليس بالاسم الصحيح اجويبر كما هو وارد في بطاقة تعريفه الوطنية، فإنه يتبين من تفحص وثائق الملف الابتدائي ان المدعي المستأنف عليه تقدم بجلسة 10/03/2022 بمقال إصلاحى التمس من خلاله جعل الدعوى مقدمة في مواجهة عبد الاله (أ.) بالإضافة لباقي المدعى عليهم وهما جمال (أ.) وعبد الله (ب.)، وبذلك يكون قد أصلح الخطأ الذي شاب الاسم العائلي لأحد المدعى عليهم وتكون الصفة قائمة والمحكمة لما قضت بقبول الدعوى الأصلية لكونها مستوفية للشروط المتطلبة قانونا من صفة وأهلية ومصلحة تكون قد طبقت صحيح احكام الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية وكان قضاءها مؤسسا في هذا الخصوص.

وحيث انه بتفحص العقد المحرر بتاريخ 29 يونيو 2020 الذي يحمل عنوان "التزام متبادل" يتبين على انه يتعلق بتسيير المقهى من لدن المستأنفين إلى جانب عبد الله (ب.) من تاريخ المصادقة عليه لدى المصالح الإدارية المختصة لغاية تاريخ 26/12/2020 دون أداء اي مقابل لمانح التسيير وهو المصطفى (ف.) شريطة اداء المصاريف من واجبات تتعلق بالماء والكهرباء وغيرها.

وحيث انه لما كان العقد هو قانون الطرفين وشريعتهما عملا بالمنصوص عليه في الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود فان العلاقة التي تربط كافة أطراف الدعوى هي علاقة تسيير لمقهى بدون أداء اي مقابل عن التسيير، وليست علاقة كرائية كما جاء في الاستئنافيين بشأن ذلك عن غير أساس، وبالتالي فانه لا موجب لتطبيق القواعد المنصوص عليها في القانون رقم 49.16 لأن العلاقة تتعلق بتسيير منقول متمثل في مقهى هو أصل تجاري وليس ببراء للجدران، وبذلك تكون القواعد الواجبة التطبيق هي المنصوص عليها في العقد الرابط بين جميع الأطراف وكذا تلك المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود، ومن ثمة فإنه لا مستساغ للمستأنفين اثاره انعدام تملك المستأنف عليه للأصل التجاري لأن سند اعمارهم للمقهى هو العقد الذي بموجبه قاما بحيازتها من اجل تسييرها لمدة محددة، كما انه لا موجب لهما الدفع ببطلان عقد التسيير لعدم نشره وشهره وبأنه ببطلانه يصير عقد كراء كما جاء في الاستئنافيين بشأن ذلك عن غير أساس، لأن عدم شهر عقد التسيير أو نشره لا أثر له بالنسبة لطرفيه لكونه يرتب اتجاههم جميع الآثار القانونية بناء على مبدأ العقد شريعة المتعاقدين وان الدفع باجراء مسطرة النشر والشهر تهم الغير. وبالتالي فإن العقد الرابط بين الطرفين صحيح ومرتب لاثاره بينهم تطبيقا لنص الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود.

وحيث أنه لما كان التسيير الذي منح للمستأنفين قد تم بدون أداء أي مقابل للمستأنف عليه، وأن دعوى هذا الأخير مؤسسة على فسخ العقد لانتهاء مدته بحلول تاريخ 26/1/2020، لم يكن من المستساغ للمستأنفين التمسك بأنهما يؤديان الواجب الشهري وقدره 6000,00 درهم بصفة منتظمة ومن انهما غير متماطلين في الأداء ويودعان الواجبات بصندوق المحكمة، لأنهما وبمقتضى العقد غير ملزمين بأداء أي واجب شهري سيما وأن بنود العقد المحرر بتاريخ 29/06/2020 واضحة ولم تتضمن اي إشارة لأي واجب باستثناء ما تعلق بالمصاريف وهي ليست بموضوع المطالبة وبالتالي فإنه لما كانت النازلة الماثلة مؤسسة على عقد وهو شريعة متعاقديه، ولما كانت المدة المتفق عليها لتسيير المقهى قد انتهت، يكون الحكم المستأنف لما قضى بفسخ عقد التسيير المعنون بالتزام متبادل وبالإفراغ من

المقهي صائب ومعلل بما يكفي بما في ذلك ما قضى به من رفض للطلبين المقابلين لأن المقهي منحت للمستأنفين من اجل التسيير بدون مقابل كما التزما بمقتضى العقد بعدم المطالبة بأي تعويض عن فترة التسيير مما يتعين ترتيبا على ما ذكر التصريح برد الاستئناف لعدم استنادهما لأسباب سائغة وتأييد الحكم المتخذ فيما قضى به.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا وغيابيا في حق المستأنف عليه

في الشكل:

في الموضوع: بردهما ، و تأييد الحكم المستأنف مع ابقاء صائر كل استئناف على رافعه