

**L'acquisition par le gérant de la
qualité de propriétaire indivis ne
fait pas obstacle à son expulsion
à l'expiration du contrat de
gérance libre (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 56041	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3793
Date de décision 20240710	N° de dossier 2024/8205/3130	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Qualité de propriétaire indivis, Obligation de restitution, Gérance libre, Fonds de commerce, Expulsion, Expiration du terme, Droit personnel, Contrat non renouvelable, Confirmation du jugement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement constatant la résolution d'un contrat de gérance libre pour arrivée du terme, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur l'incidence de l'acquisition par le gérant de droits indivis sur l'immeuble. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion du gérant, considérant le contrat expiré.

L'appelant soutenait que son changement de statut, de simple gérant à propriétaire indivis, modifiait la nature de son occupation et faisait obstacle à la demande d'expulsion. La cour écarte ce moyen en distinguant la qualité de gérant, issue d'un rapport contractuel personnel, de celle de propriétaire indivis.

Elle retient que l'occupation des lieux trouve son fondement juridique exclusif dans le contrat de gérance libre, et non dans le droit de propriété sur une quote-part indivise. La qualité de copropriétaire ne conférant aucun droit d'occupation privatif sur le local commercial, elle ne saurait dispenser le gérant de son obligation de restitution à l'expiration du contrat.

Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد ياسين (ب.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 28/05/2024 يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 3016 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/03/2024 في الملف عدد 12649/8205/2023 القاضي بمعاينة فسخ عقد التسيير الحر الرابط بين طرفي الدعوى و الحكم بإفراغ المستأنف هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بتجزئة الزووبر رقم 1-271 الطابق السفلي بالدار البيضاء وتحميل المستأنف الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل: حيث إن الملف خال مما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه, مما يكون معه الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي, و بالتالي فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيد مصطفى (ب.) اصالة عن نفسه ونيابة عن باقي الورثة تقدموا بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا من خلاله أنه بمقتضى عقد تسيير محل تجاري موقع ومصادق عليه بتاريخ 2015/12/21 ، تسلم المستأنف من السيد مصطفى (ب.) اصالة عن نفسه ونيابة عن باقي الورثة، المحل التجاري الكائن بتجزئة الزووبر رقم 1-271 الطابق السفلي بالدار البيضاء وذلك قصد تسييره و ان مدة عقد التسيير حددت في سنتين غير قابلة للتجديد من 03/12/2015 وتنتهي في 02/12/2017، و سبق للسيد مصطفى (ب.) ان تقدم بمقال في الموضوع أمام المحكمة فتح له الملف عدد 2018/8206/9947 والذي صدر بشأنه الحكم رقم 382 بتاريخ 21/09/2019 والذي قضى بفسخ عقد التسيير الحر وبافراغ المحل التجاري، وان المستأنف السيد ياسين (ب.) طعن بالاستئناف في هذا الحكم فاصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرارها رقم 3565 بتاريخ 2023/5/25 في الملف رقم 2023/8205/715 والذي قضى بالغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى، وان تعليل هذا القرار جاء بفعل عدم ادخال جميع الورثة في الدعوى على اعتبار ان عقد التسيير موضوع الدعوى ثم ابرامه من طرف المستأنف عليه (مصطفى (ب.)) اصالة عن نفسه ونيابة عن باقي الورثة، وأنهم يتقدمون بهذه الدعوى لتدارك هذا الخرق الشكلي، كما انهم مكنوا السيد مصطفى (ب.) من تفويض وموافقة قصد القيام بجميع الإجراءات القانونية ضد المستأنف بخصوص عقد التسيير موضوع الدعوى الحالية، و انه بانتهاء مدة العقد وعدم تجديده يعتبر العقد منتهيا ومفسوخا بقوة القانون ، على اعتبار ان تسيير المحل التجاري يعتبر شيئا منقولاً ، وعلى اعتبار ان كراء الأشياء المنقولة ينتهي بانتهاء المدة.

والتمسوا التصريح بمعاينة انتهاء مدة عقد التسيير المؤرخ في 21/05/2015 المبرم بين السيد مصطفى (ب.) أصالة عن نفسه ونيابة عن باقي الورثة، والمستأنف السيد ياسين (ب.) بخصوص المحل موضوع العقد والكائن بحي الألفة تجزئة الزووبر رقم 1-277 الطابق السفلي بالدار البيضاء، واعتبار هذا العقد مفسوخا بقوة القانون لانتهاء مدته المحددة وغير القابلة للتجديد والحكم تبعا لذلك على المستأنف بافراغ المحل موضوع عقد التسيير هو ومن يقوم مقامه او باذنه، وتحميل المستأنف الصائر

وادلوا بعقد و حكم و شهادة الملكية و تفويض و قرار و وكالة .

وبناء على جواب المستأنف الذي اكد فيه ان الدعوى الحالية معيبة شكلا وان هذه الدعوى تبقى غير مقبولة شكلا و لا تركز على اي اساس ذلك أنه من حيث الشكل : فإن السيد مصطفى (ب.) لا صفة له في التقاضي بالنيابة عن باقي الورثة و ذلك لان الوثيقة التي أدلى بها و المعنونة ب « موافقة على إدارة محل تجاري» لا تشكل وكالة للتقاضي و في جميع الحالات فإنها حضرت مهمة السيد مصطفى (ب.) و حددته في «جميع الإجراءات التي قام بها» أي قام بها في الماضي و ليس الدعوى الحالية أي أنها وكالة للماضي و ليس للحاضر أو المستقبل هذا إذا ما اعتبرت تجاوزا وكالة و الورثة يوافقون عليها أي يوافقون عن الاعمال التي قام بها السيد مصطفى (ب.)

و في الماضي و ليس الحاضر و المستقبل لا غير كما أن هذه الوثيقة حددت هذه الإجراءات في إطار «الدعوى رقم 2018/8206/9947 صدر فيها حكم رقم 382 بتاريخ 21/01/2019 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء لهذا فإن العارض يبقى محقا في أن يلتبس من المحكمة التصريح بعدم قبول هذه الدعوى شكلا لانعدام الصفة لدى السيد مصطفى (ب.) في التقاضي بالنيابة عن باقي الورثة، واحتياطيا فيما يخص الموضوع: إن المدعون يتقاضون بسوء النية قل مثلها وذلك لأنهم يعلمون بان العارض لا يتواجد بهذا المحل لان موكلهم استغل الظروف التي مر منها العارض و غيابه عن مدينة الدار البيضاء فعمل على تنفيذ الحكم يتضح ذلك من أصل محضر الافراج .

ملتمسا الحكم برفض الطلب مدليا بمحضر افراج .

وبناء على تعقيب المستأنف عليهم الذين التمسوا من خلاله الحكم وفق مقالهم الافتتاحي .

وبعد مناقشة القضية، وتامم الاجراءات أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث اوضح الطاعن في اسباب استئنافه أن الحكم المستأنف جاء بجانب للصواب في جميع ما قضى به، ذلك أنه من المعلوم اليقيني وفي صحيح القانون من شروط رفع الدعوى لا بد من وجود الصفة والمصلحة، وأنه بالرجوع إلى الوثائق خاصة الوكالة والتي تضمنت أسماء المستأنف عليهم بخصوص (متجر) موضوع الرسم العقاري عدد 33/33176 حسب الثابت من شهادة المحافظة العقارية أن صفة التقاضي من طرف المطلوب ضدهم في الاستئناف غير منتجة، والدليل على ذلك أنه وقفا عند العقد التوثيقي الأول المؤرخ في السجل بتاريخ 12/11/2019 أن العقار اشترى في نفس العقار عدد 33/33176 نسبة 14/112 حسب التحديد المفصل في الصفحة الأولى الفقرة المعنونة تحت DESIGNATION من البائع السيد المحجوب (ب.)، هذا الأخير الذي يعد عما للمستأنف، والعقد التوثيقي الثاني المؤرخ في السجل بتاريخ 13/05/2019 والذي تصدق فيه السيد احمد (ب.) للمستأنف بصفته أب له بواجبه المشاع من الرسم العقاري عدد 33/33176 بنسبة 14/112، وبالتالي وبناء على هذا فإن المستأنف لا يعد أجنبيا ولا يسري في حقه عقد التسيير خاصة على فرض انتهاء عقد التسيير فإنه في 13/05/2019 و 12/11/2019 أصبح مالكا، ولا يستغل في الرسم العقاري عدد 33/33176 سوى هذا المحل التجاري، وأن الأطراف المستأنف عليها تستحوذ وتستغل باقي العقار كاملا، وبالتالي فإن وضعيته تغيرت وأصبح في حكم المالك، فضلا عن أن وضعيته الملكية للمستأنف في العقار كانت قائمة بسط الدعوى الحالية في 03/01/2023 في الدعوى الحالية، مما يبين سوء نية المستأنف عليهم في التقاضي مخالفين بذلك مقتضيات الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية ، وأنه رغم تغيير الوضعية للمستأنف ودخوله في حيز الملكية سنة 2019 ، وبسط الدعوى من طرف الجهة المستأنف عليها بموجب وكالة ، نجد أن الأطراف المذكورة والجهة الرافعة للدعوى لا تمتلك الأغلبية المطلقة في هذا الإبان، مما يتعين التصريح بعدم قبول الطلب شكلا.

وفي الموضوع : فبناء على الأسانيد المسموعة والمذكورة أعلاه فإن تعليل المحكمة التجارية بأن عقد التسيير من 03/12/2015 إلى غاية 02/12/2017 غير قابل للتجديد هو قول مردود من طرف مبدية لتغيير الوضعية للمستأنف الذي أصبح مالكا للرسم العقاري حسب الثابت من شهادة الملكية في سنة 2019 ، وبالتالي لا يعد محتلا، ذلك أنه يستغل ملكه حسب ما هو مدون بشهادة الملكية، وأن الأطراف الأخرى تستحوذ وتستغل باقي العقار، وأن تعليل محكمة البداية هو تعليل ساقط عن درجة الاعتبار، لأن بسط الدعوى من طرف المطلوبين في الاستئناف لدى المحكمة الابتدائية كان بتاريخ 03/01/2024 على الرغم من علمهم عن طريق المخالطة والمجاورة وشدة الاطلاع على الأحوال والسماع الفاشي المستفيض بأنه أصبح مالكا، وليس مغتصبا أو مكتريا حسب البين من الوثائق المنتجة للمستأنف.

والتمس لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف، وبعد التصدي أساسا : الحكم بعدم قبول الطلب، واحتياطيا : الحكم برفض الطلب، وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف ونسخة من عقد البيع التوثيقي و نسخة من عقد الصدقة التوثيقي وشهادة الملكية.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بجلسة 07/02/2024 جاء فيها أنه المستأنف دفع بأنه لا يعد محتلا للعقار على اعتبار أن مركزه القانوني تغير؛ إذ أصبح مالكا للعقار الى جانبهم، وأن ذلك ليس مناط الدعوى الحالية باعتبار أن أساسها هو فسخ عقد التسيير ولا يخفى على المحكمة الموقرة أن هذا العقد يرتب حقا شخصيا ليس الا ، وليس من شأنه المساس بموقعه القانوني كمالك على الشيعاء، كما أن واقعة تملكه لجزء من العقار منفصلة تماما عن واقعة إبرامه العقد التسيير، وأن تغير وضعية المستأنف بأن أصبح مالكا لجزء من العقار لا يخول له أن يلزمهم على أن يظلوا مرتبطين بعقد تسيير انتهت مدته وغير قابل للتجديد، وتبعاً لذلك لا ضير أن يطالبوا قضائياً بفسخ عقد التسيير لانتهاء المدة حتى لا يظل هذا العقد ملزماً لهم مما يكون معه الحكم الابتدائي صادف الصواب فيما قضى به ويتعين تأييده، ويتبين بالتالي أن دفع المستأنف لا تستند على أي أساس من الواقع أو القانون

والتمسوا لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 26/06/2024 حضرها الأستاذ اسقارب وأدلى بمذكرة جوابية، فنقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 10/07/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن في أوجه استئنافه بما سطر أعلاه من أسباب .

وحيث بخصوص الدفع بكونه يشغل المحل التجاري المدعى فيه لا بصفته مسيرولكن بصفته مالك على الشيعاء بعد أن أصبح مالكا ,بشراءه وفي نفس العقار عدد 33/33176 نسبة 14/112 , وكذا تصدق والده أحمد (ب.) له بواجبه المشاع بنسبة 14/112 حسب العقد التوثيقي المؤرخ في السجل بتاريخ 13/05/2019 فبخلاف ما يدفع به , فالثابت أن المستأنف يشغل المحل موضوع النزاع بصفته مسير بعد تعاقد مع المستأنف عليهم بتسيير المحل المدعى فيه في حدود سنتين تبدأ من 03/12/2015 وتنتهي في 02/12/2017 وأنه لا مجال لتمسكه بكونه مالك على الشيعاء لكون تملكه لنسبة مشاعة في العقار لا يخوله الحق في التواجد بالمحل المدعى فيه بعد انتهاء مدته ,و أن المستأنف عليهم لا ينازعونه في ملكيته للعقار على الشيعاء إلى جانب باقي المالكين وإنما ينازعونه بصفته مسير توصل منهم بانذار من أجل الإفراغ لانتهاء مدة العقد المتفق عليها داخل الاجل المحدد لانتهائه وعدم مبادرته للإفراغ , ليكون قد أخل بالتزامه الموجب لفسخ عقد التسيير وأن النتيجة الحتمية للفسخ هي الإفراغ ,وان الحكم الابتدائي لما قضى بمعاينة فسخ عقد التسيير و الإفراغ من المحل يكون قد صادف الصواب و يتعين تأييده ورد الاستئناف وتحميله الصائر تبعاً لما ال إليه طعنه .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت انتهائياً علنياً وحضورياً :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.