

**L'action fondée sur un contrat de
gérance libre est rejetée en
l'absence de preuve de ses
éléments constitutifs et de
l'identification précise des
locaux (CA. com. Casablanca
2022)**

Identification			
Ref 65197	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5836
Date de décision 20221222	N° de dossier 2022/8205/3685	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Redevance de gérance, Preuve du contrat, Irrecevabilité de la demande, Identification des locaux, Gérance libre, Fonds de commerce, Éléments constitutifs du contrat, Contrat commercial, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Action en paiement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une action en paiement de redevances et en expulsion, la cour d'appel de commerce examine les conditions de preuve d'un contrat de gérance libre. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande faute pour le demandeur de justifier de sa qualité à agir et de l'existence de la relation contractuelle. L'appelant soutenait que les quittances de loyer, un procès-verbal de constat et des attestations de témoins suffisaient à établir sa qualité de propriétaire du fonds et la conclusion du contrat de gérance. La cour écarte ces moyens en relevant l'imprécision dans la désignation du local objet du litige, qui n'est pas identifié de manière univoque. Elle retient en outre que les éléments de preuve versés aux débats sont insuffisants pour démontrer la réalité du contrat de gérance, et notamment l'accord des parties sur la redevance, qui en constitue un élément essentiel. La cour souligne que l'action ayant été fondée sur l'inexécution d'un contrat de gérance non prouvé, et non sur une occupation sans droit ni titre, elle ne pouvait qu'être déclarée irrecevable. Le jugement entrepris est donc confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم السيد ميلود (أ.) بواسطة دفاعه ، بمقال مؤدى عنه بتاريخ 26/05/2022، يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 1088 الصادر بتاريخ 29/03/2022 في الملف عدد 1435/8207/2021 عن المحكمة التجارية بالرباط والقاضي ب: " في الشكل: بعدم قبول الطلب مع تحميل المدعي الصائر".

في الشكل:

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للطاعن، واعتبارا لكون الإستئناف مستوف لكافة الشروط القانونية صفة و أداء و أجلا، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه أن ميلود (أ.) تقدم بتاريخ 16/04/2021 بمقال لتجارية الرباط يعرض فيه أنه مالك الأصل التجاري الكائن بعنوان المدعى عليه و الذي يكتريه من مالكيه ورثة بلعيد (ب.) منذ مدة تزيد عن عشرين سنة، وأنه استغله لمدة طويلة وكلف المدعى عليه بتسييره، بعد أن جهزه بجميع اللوازم الضرورية لممارسة التجارة و التي حددت قيمتها وقتها في 60.000,00 درهم وذلك مقابل تمكين العارض من مبلغ 9000,00 درهم شهريا، إلا أن المدعى عليه تقاعس مؤخر عن أداء الواجبات المتفق عليها مما اضطره إلى توجيه إنذار له بهذا الخصوص لكن بدون جدوى، و أنه عمد إلى إجراء محضر معاينة واستجواب لإثبات واقعة تسيير المحل من طرف المدعى عليه، و التمس الحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 171.000,00 درهم الذي يمثل مقابل الفترة من أكتوبر 2019 إلى أبريل 2021، وتعويض على التماطل محدد في مبلغ 2.0000,00 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى، و الحكم عليه بإفراغ المحل التجاري موضوع النزاع تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والحكم عليه أيضا بتمكين العارض من السلع التي وضعت رهن إشارته كرأس مال وعند الاقتضاء قيمتها مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و جعل الصائر على من يجب، و أرفق مقاله برسالة إنذار مع محضر تبليغه، و صور تواصل كراء، و إشارات عرفية، و صورة حكم صادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 20/01/2021 تحت رقم ملف عدد 630/8207/2020، و محضر معاينة و استجواب.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من المدعى عليه بواسطة دفاعه موضحا أن المحل موضوع الدعوى لا تنطبق عليه مواصفات المحل التجاري، و أن هذا المحل يحمل رقم 281 لعدد من المحلات التجارية بالأسفل ومحلات بالطابق العلوي مما يجب معه القول بأن المحكمة التجارية بالرباط غير مختصة للبت في الدعوى ملتصقا بالقول بعدم اختصاصها وبأن الإختصاص يعود للمحكمة الابتدائية بالرباط. و أرفق مذكرته بمحضر معاينة مجردة.

و بناء على المذكرة التعقيبية المقدمة من المدعي بواسطة نائبه ملتصقا رد الدفع بعدم الاختصاص لعدم استقامته و اقعا وقانونا، ولصدور حكم سابق في الموضوع بين نفس الأطراف وفي نفس الموضوع وبناء على نفس السبب و الحكم وفق الطلب.

و بناء على الحكم التمهيدي عدد 675 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 13/07/2021 القاضي باختصاصها نوعيا للبت في الملف مع ارجاء البت في الصائر، والقرار الاستئنافي عدد 265 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء القاضي بتأييده.

وبتاريخ 29/03/2022 أصدرت المحكمة التجارية بالرباط الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف

حيث يعيب الطاعن الحكم اعتباره صفة طرفي الدعوى غير ثابتة ، في حين أنه يقتضي الحسم في طلب العارض الرامي إلى الحكم على المدعى عليه وفق مقاله الإفتتاحي في حالة اعتبار المستأنف عليه محتلا بدون سند ، و أن الحكم الأول الذي قضى بعدم قبول الطلب لخلل شكلي تجلى في عدم إثبات العارض أن المستأنف عليه يسير محل النزاع بدلا عنه، و أن صفته ثابتة من خلال الوصولات المدلى بها، و هو ما أكدته الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 20/01/2021 تحت رقم 242 ملف رقم 630/8207/2020، كما أن الحكم المستأنف أغفل محضر المعاينة عدد 636/8501/2021 و الذي يثبت وجود مستخدم المستأنف عليه بعين المكان، و الذي أكد بأن المطلوب هو من يسير المحل، كما أكد الشهود جرير (س.) و عبد العزيز (ه.) و عبد اللطيف (ه.) و السيد (ل.) بأن العارض هو صاحب المحل المتنازع بشأنه.

و التمس إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم وفق الطلب و جعل الصائر على من يجب.

وحيث أدرج الملف بجلسة 08/12/2022 حضرها نائب المستأنفة و تخلف نائب المستأنف عليها رغم الإمهال مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 22/12/2022.

محكمة الإستئناف

حيث يعيب الطاعن الحكم نقصان التعليل باعتباره صفة الطرفين في الدعوى غير ثابتة في حين أن صفته ثابتة من خلال تواصل الكراء المدلى بصور منها.

لكن حيث إنه و إن كان يتبين من تواصل الكراء المدلى بصور شمسية منها أن المستأنف يكتري المحل الكائن بفندق الكلاوي (المحل الأمامي للفندق) رقم [العنوان] الرباط، و أنه أكد في مقاله الإفتتاحي أنه المالك للأصل التجاري الكائن بالرقم 281 شارع [العنوان] الرباط، فإنه يتبين من محضر المعاينة المؤرخ في 01/04/2021 المدلى به أن المفوض القضائي عبد ربه (خ.) انتقل إلى المحل الكائن بالرقم 281 شارع [العنوان] الرباط المدينة(المحل الكائن على اليمين) انطلاقا من الباب الرئيسي، كما يتبين من محضر المعاينة المؤرخ في 12/09/2022 المدلى به من طرف المستأنف عليه خلال المرحلة الإبتدائية أن المفوض القضائي عبد الحفيظ (م.) انتقل إلى العنوان المتواجد به المحل موضوع الدعوى ، و عاين أن فندق بلعيد الحامل للرقم 281 يحتوي على العديد من المحلات التجارية بالأسفل و محلات بالطابق العلوي و كل هذه المحلات تحمل نفس الرقم.

و حيث إن المستأنف لم يحدد بصفة دقيقة المحل موضوع الدعوى، كما أن محضر المعاينة المدلى به لم يحدد اسم وهوية المستخدم الذي استمع إليه المفوض القضائي و الذي أكد وجود علاقة تسيير حر بين المستأنف و المستأنف إليه، إضافة إلى أن جميع الإشهادات العرفية المدلى بها تثبت فقط أن المستأنف يزاول التجارة بالمحل الكائن بالرقم 281 على اليمين شارع [العنوان]، كما أن المستأنف لم يثبت بمقبول أنه تم الاتفاق على تحديد واجبات التسيير في مبلغ 9000,00 درهم، أضف إلى ذلك أن المستأنف أطر دعواه بناء على عقد التسيير الحر الذي لم يثبت أركانه و ليس على الطرد للإحتلال بدون سند.

و حيث يتعين تبعا لذلك رد الإستئناف و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء المصاريف على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا وعلنيا و غيابيا في حق المستأنف عليه و حضوريا في حق المستأنف:

في الشكل: قبول الإستئناف.

في الموضوع : برده وتأيد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.