

L'autorité de la chose jugée d'un jugement constatant la nullité d'un contrat de gérance libre pour défaut de publicité fonde l'action en expulsion du gérant (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68832	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1320
Date de décision 20200616	N° de dossier 2020/8205/749	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Occupation sans droit ni titre, Obligations de publicité, Nullité du contrat, Gérance libre, Fonds de commerce, Expulsion, Défaut de publicité, Confirmation partielle du jugement, Autorité de la chose jugée	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la nullité d'un contrat de gérance libre et l'expulsion du gérant, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'autorité d'une décision antérieure ayant déjà constaté cette nullité à titre incident. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en déclarant le contrat nul pour défaut de publicité et en ordonnant l'éviction du gérant.

L'appelant soutenait principalement que la nullité du contrat avait déjà été tranchée par un jugement précédent ayant acquis l'autorité de la chose jugée, rendant la nouvelle demande irrecevable, et que l'expulsion aurait dû suivre la procédure spécifique aux baux commerciaux. La cour d'appel de commerce relève que si la première décision, bien que statuant sur une demande en paiement, a effectivement constaté le caractère nul du contrat, cette constatation possède une autorité propre en vertu de l'article 418 du code des obligations et des contrats.

Dès lors, la cour retient que le premier juge ne pouvait à nouveau statuer sur la nullité du contrat, la demande à ce titre se heurtant à l'autorité de la chose déjà jugée. Elle considère néanmoins que la conséquence de cette nullité, à savoir la restitution des parties à leur état antérieur, justifie l'expulsion du gérant qui se trouve occupant sans droit ni titre, écartant ainsi l'application des règles du bail commercial.

Le jugement est donc infirmé en ce qu'il a prononcé la nullité du contrat, la demande étant rejetée sur ce point, mais confirmé pour le surplus, notamment en ce qui concerne la mesure d'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعن السيد محمد (ب.) بواسطة محاميه بمقال استئنافي مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 23/01/2020 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 12572 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/12/2019 في الملف رقم 4526/8205/2019 القاضي ببطان عقد التسيير الحر الرابط بين طرفي الدعوى السيدين علي (بن.) ومحمد (ب.) والمصادق عليه بتاريخ 12 يناير 2016 وبإفراغ السيد محمد (ب.) ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء وتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المدعي السيد علي (بن.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مؤدى عنه لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يمتلك المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء بموجب عقد شراء مؤرخ في 16 مارس 1999، وأنه يربطه بالمدعى عليه السيد محمد (ب.) منذ 2016 عقد تسيير حر للمحل التجاري المذكور بسومة شهرية قدرها 2.200 درهم، غير أن هذا الأخير تماطل في أداء سومة الاستغلال والتسيير الحر للأصل التجاري منذ فاتح أبريل 2018 وإلى غاية أبريل 2019، فتقدم بمقال رام إلى أداء واجبات الاستغلال بتاريخ 26/10/2018 أمام المحكمة التجارية للدار البيضاء التي قضت بموجب الحكم عدد 11682 الصادر بتاريخ 05/12/2018 في الملف عدد 10490/8205/2018 برفض الطلب لعله أن العقد الذي يجمع بينهما باطل لعدم احترامه إجراءات الشهر المنصوص عليها في المواد 152 و 157 من مدونة التجارة، فتقدم بالمقال الحالي من أجل الإشهاد على بطلان عقد التسيير الحر المبرم بينهما المؤرخ في 12 يناير 2016 لعدم احترامه إجراءات الشهر المنصوص عليها في المواد 152 و 157 من مدونة التجارة، ملتصقا بالحكم بالإشهاد على بطلان عقد التسيير الحر المبرم بينهما المؤرخ في 12 يناير 2016 مع ما يترتب عنه قانونا والحكم بإفراغه أو من يقوم مقامه للمحل التجاري المذكور والكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحمله الصائر.

وبعد تبادل المذكرات بين الطرفين، واستيفاء الإجراءات المسطرية، أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم موضوع الطعن بالاستئناف الحالي.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب استئناف الطاعن أن الحكم المطعون فيه جانب الصواب عندما قضى بالإشهاد على بطلان عقد تسيير حر سبق للمحكمة أن أصدرت حكما بشأنه قضى ببطلانه وأصبح مكتسبا لقوة الشيء المقضي به، ولا يتصور فقها وقضاء أن المحكمة تقوم

بالإشهاد على أحكام محكمة أخرى سبق لها أن بنت في نازلة معينة، لأنه يخالف إرادة المشرع الذي جعل التقاضي على مراحل، ولم يعط إمكانية الإشهاد منطوق الأحكام الصادرة عن محاكم المملكة، وبذلك يكون الحكم المستأنف قد جانب الصواب بإشهاده على كون عقد التسيير الحر باطل في وجود حكم سابق قضى بكون هذا العقد باطلا بقوة القانون، كما أنه لم يجب على دفعه المتعلقة بسبقية البت. ومن جهة أخرى، فإنه بالرجوع إلى القانون رقم 16/49 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحر، يتضح أن المشرع حدد مسطرة خاصة نص عليها في الباب العاشر الفرع الأول المواد من 26 إلى 30، وألزم المكري بأن يوجه إنذارا للمكترتي قبل سلوك دعوى المصادقة على الإنذار، غير أن المستأنف ضده لم يسلك المسطرة الواجبة التطبيق، وفضل الحصول على الإفراغ عن طريق الإشهاد على بطلان عقد تسيير حر سبق الحكم بشأنه، وبذلك يكون الحكم المستأنف قد جانب الصواب حينما قضى بالإفراغ استنادا إلى الإشهاد بكون العقد باطل بقوة القانون، وأن ما ذهب إليه في حيثياته بكون البطلان يترتب عليه إرجاع الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد، يطرح معه التساؤل حول الوضعية التي كانوا عليها قبل إبرام عقد التسيير الحر. بالإضافة إلى أن العلاقة التي كانت تجمع الطاعن بالمستأنف ضده قبل إبرام عقد التسيير الحر هي علاقة كرائية صرفة وأن المستأنف ضده كان لزاما عليه احترام مسطرة الإفراغ المنصوص عليها في القانون رقم 16/49 ولم يفعل، وأن الحكم الابتدائي لم يجب على هذه النقطة القانونية. علاوة على أن العلاقة التي تربط بين الطرفين أصبحت علاقة كرائية، وأن المستأنف ضده كان يتوصل بالواجبات الكرائية، وهذه الواقعة ثابتة بشهادة الشهود وأن الحكم الابتدائي لم يجب على دفع الطاعن المتعلقة بها، لهذه الأسباب يلتمس إلغاء الحكم المتخذ القاضي ببطلان عقد التسيير الحر الرابط بين طرفي الدعوى والمصادق عليه بتاريخ 12/01/2016 والحكم بالإفراغ وبعد التصدي الحكم برفض جميع الطلبات وتحمله الصائر.

وأجاب المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 25/02/2020 بمذكرة جوابية جاء فيها أن عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين لا يدخل مطلقا في خانة القانون المذكور، علاوة على كون العقد قضى فيه ببطلانه بقوة القانون واكتسب قوة الشيء المقضي به، وبالتالي تكون العلاقة بين الطرفين قد انقطعت ولا حاجة إلى الرجوع إلى الإشهادات المدلى بها، لأنها صادرة عن الأغيار، ولا علم لهم بالعلاقة الرابطة بين الطرفين. ومن جهة أخرى، فقد صرح المستأنف في جلسة البحث أنه هجر المحل، وأفرغه من جميع الأثاث، واشتغل كسائق سيارة أجرة، وبذلك يكون هدفه من الاستئناف هو المماثلة والتسوية ليس إلا، مما ألحق به عدة أضرار تتمثل في عدم تسديده لواجبات الاستغلال للتسيير الحر الذي اعتبر في نظر القضاء باطلا بقوة القانون، لهذه الأسباب يلتمس رد الاستئناف الحالي وتأييد الحكم المطعون فيه فيما قضى به لعدم ارتكازه على أساس سليم، وتحميل الطاعن الصائر.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 25/02/2020 تقرر خلالها حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 17/03/2020 تم التمديد لجلسة 16/06/2020.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن استئنافه في الأسباب المبسطة أعلاه.

وحيث إن مناط الدعوى الحالية هو الإشهاد على بطلان عقد التسيير الحر المبرم بين طرفي النزاع المؤرخ في 12/01/2016 مع ما يترتب عنه قانونا والحكم بإفراغ الطاعن أو من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء.

وحيث إنه بخصوص ما أثاره الطاعن من سبقية البت في النزاع الحالي استنادا إلى أن الحكم تحت عدد 11682 الصادر بتاريخ 15/12/2018 في الملف عدد 10490/8205/2018 سبق أن اعتبر بأن عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين عقدا باطلا بقوة القانون، فإن أساس دعوى الإفراغ السابقة الصادر بشأنها الحكم المذكورة مراجعه آنفا هو عدم أداء الطاعن واجبات التسيير، في حين أن مناط دعوى الإفراغ الحالية هو بطلان عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين استنادا لما انتهى إليه الحكم السالف الذكر من كون عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين عقدا باطلا لعدم احترامه إجراءات الشهر المنصوص عليها في المواد من 152 إلى 158 من مدونة التجارة.

وحيث إن الحكم تحت عدد 11682 المشار إليه تبقى له حجته طبقا للفصل 418 من ق.ل.ع حتى قبل صيرورته واجب التنفيذ، علما أن

الطرفين أكدوا معا عدم رغبتهما في استئنافه، وتشبثهما بما انتهى إليه بكون عقد الكراء الرابط بينهما هو عقد باطل لعدم احترام إجراءات الشهر المنصوص عليها قانونا، مما يتعين معه واستنادا لما تم تفصيله اعتبار الاستئناف جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من بطلان عقد التسيير الحر استنادا لحجية الحكم المذكورة مراجعه آنفا، وتأييده فيما قضى به من إفراغ وكذا باقي مقتضياته.

وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : باعتباره جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من بطلان عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين والحكم من جديد برفض الطلب بشأنه وتأييده في الباقي وتحميل المستأنف عليه الصائر.