

**Le congé notifié par le
propriétaire du fonds de
commerce avant l'échéance du
terme met fin au contrat de
gérance-libre sans qu'une faute
du gérant soit requise (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 57691	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4958
Date de décision 20241021	N° de dossier 2024/8205/4360	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Volonté des parties, Tacite reconduction, Préavis contractuel, Non-renouvellement de contrat, Gérance-libre, Fonds de commerce, Fin de contrat à terme, Expulsion du gérant, Congé, Absence de faute du gérant	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un contrat de gérance-libre, la cour d'appel de commerce examine la portée d'un congé délivré pour non-renouvellement après plusieurs décennies d'exploitation. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande de résiliation et d'expulsion formée par le propriétaire du fonds.

Le gérant-libre appelant soutenait que le contrat, tacitement reconduit sur une très longue période, ne pouvait être résilié par un simple congé en l'absence de toute faute contractuelle, arguant que seules les causes de résiliation prévues à l'article 692 du dahir des obligations et des contrats étaient applicables. La cour écarte ce moyen en rappelant que le contrat de gérance-libre est par nature un contrat temporaire ne conférant au gérant aucun droit au maintien indéfini dans les lieux, et ce, quelle que soit la durée de son exécution.

Elle retient que la tacite reconduction n'altère pas cette nature et que le bailleur est fondé à s'opposer au renouvellement en délivrant un congé dans le respect des formes et délais prévus au contrat. Dès lors que le congé a été notifié conformément à la clause contractuelle, la résiliation est acquise en application de l'article 230 du dahir des obligations et des contrats, peu important l'absence de manquement du gérant à ses obligations.

Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت السيدان محمد (د.) و محمد (د.) بواسطة دفاعها ذ/ بوشعيب الراشدي بمقال استثنائي مؤدى عنه بتاريخ 29/07/2024 يستأنفان بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/03/2024 تحت عدد 3705 في الملف رقم 494/8205/2024 القاضي :

في الشكل: بقبول الطلبين الأصلي والإضافي

في الموضوع: بفسخ عقد التسيير المؤرخ في 28/02/1992 و إفراغ المدعى عليهما هما أو من يقوم مقامهما أو باذنهما من المحل التجاري الكائن ب 44 زنقة ايت باها الدار البيضاء مع تحميلهما الصائر بالنسبة ، ورفض باقي الطلبات

في الشكل:

حيث انه بلغ الطاعنان بالحكم المطعون فيه بتاريخ 22/07/2024 حسب الثابت من طي التبليغ رفقته ، و تقدما بمقالهما الاستثنائي بتاريخ 29/07/2024 مما يكون معه استئنفاهما مقدما داخل الاجال المنصوص عليها قانونا و مستوفيا للشروط الشكلية المطلوبة ، مما يتعين التصريح بقبوله من هذه الناحية.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن السادة ورثة علي (ل.) تقدمت بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 18/04/2022 والذين يعرضون فيه أن مورثهم المرحوم علي (ل.) قد أبرم عقد تسيير خاص بالمصبنة المسماة زكورة الكائن بالرقم 44 زنقة أيت باها مقابل مبلغ 2.500 درهم شهريا لفائدة المدعى عليهما محمد (د.) ومحمد (د.) وأن هذا العقد قد تم تجديده مع المدعى عليهما عدة مرات بتاريخ الى الآن حيث سينتهي في متم شهر مارس 2022 وبادر العارضون الى انذار المدعى عليهما وإشهارهما بعدم رغبتهم في تجديد هذا العقد مرة أخرى والذي توصل به المدعى عليهما بتاريخ و021/10/15 جاء في عقد التسيير بالحرف بانه يمكن تحديد هذا العقد بعد نهاية مدته وذلك في حالة التراضي وموافقة جميع الأطراف ويتبين أن العقد كان قد أبرم لمدة ستة سنوات وتجدد لمدة أربع مرات متتالية وكان آخرها متم شهر مارس 2022 وبالرغم من ذلك فان المدعى عليهما رغم إشعارهم من طرف العارضين فانهم امتنعوا عن إفراغ المحل وتسليم مفاتيحه للعارضين ، ملتزمون قبول الطلب وموضوعا الحكم بفسخ عقد تسيير الرابط بين مورث العارضين والمدعى عليهما المؤرخ في 1992/02/28 مع الحكم بإفراغ المدعى عليهما من المحل التجاري موضوع عقد التسيير الكائن ب 44 زنقة أيت باها الدار البيضاء هما ومن يقوم مقامهما او بإذنهما تحت غرامة تهديدية 1.000 درهم عن كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل والصائر على المدعى عليهم.

و بناء على المقال الإضافي المدلى به من نائب المدعين بجلسة 24/05/2022 و المؤداة عنه الرسوم القضائية في 10/05/2022 يعرضون فيه ان المدعى عليهما توصلا بانذار من المدعين بتاريخ 07/02/2022 بواسطة المستخدم لديهما حميد (أ.) من اجل أداء الواجبات

الكرائية المحددة في الإنذار في مبلغ 12.500 درهم من أكتوبر 2021 الى فبراير 2022 الا انهما لم يمتثلا له مما يجعلهما مخرين بإحدى بنود عقد التسيير الذي يتيح للعارضين الحق في فسخ هذا العقد و استرجاع الأصل التجاري الخاص بالمصبنة و يلتسون الحكم بأداء المدعى عليهما للعارضين مبلغ 12.500 درهم واجبات الكراء عن المدة من أكتوبر 2021 الى فبراير 2022 مع النفاذ المعجل و بفسخ عقد تسيير المصبنة المؤرخ في 28/02/1992 و افراغ المدعى عليهما هما و من يقوم مقامهما او باذنهما من المحل التجاري موضوع عقد التسيير مع النفاذ المعجل

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المدعين بواسطة نائبيهم بجلسة 13/03/2024 جاء فيها أن المدعين ورثة علي (ل.) سبق لهم ان وجهوا اشعارا الى المدعى عليهما أشعروهم من خلاله بعدم رغبتهم في تجديد عقد التسيير وان هذا الاشعار توصل به السيد سعيد (د.) شقيق محمد (د.) بتاريخ 2021/10/15 حسب محضر التبليغ المنجز من المفوض القضائي عبد الله منار وان هذا الاشعار بعدم الرغبة في تجديد عقد التسيير كان قد وجه قبل انصرام مدة العقد وقبل انتهاء مدته الاخيرة في متم مارس 2022 ولم يمتثل المدعى عليهما لهذا الاشعار المتوصل به من طرفها بتاريخ 2022/10/15 وظلا واضعين يدهما على المحل التجاري مما يجعل العارضين مخرين في المطالبة في فسخ عقد التسيير المؤرخ بتاريخ التسيير المؤرخ بتاريخ 1992/02/28 وافراغ الم المدعى عليهما ومن يقوم مقامهما او باذنهما من المحل التجاري موضوع عقد التسيير ، ملتسون الحكم بفسخ عقد التسيير المؤرخ في 1992/02/28 وافراغ المدعى عليهما ومن يقوم مقامهما او باذنهما من المحل التجاري الكائن ب 44 زنقة ايت باها الدارالبيضاء، مع تحميلها الصائر مع النفاذ المعجلوالصائر على المدعى عليهما.

وبناء على مذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليهما بواسطة نائبيهما بجلسة 13/03/2024 جاء فيها فيما يخص الرد على طلب فسخ عقد التسيير فإن المدعين قد أسسوا طلبهم لفسخ عقد تسيير الرابط بين مورثهم وبين العارضين المؤرخ في 1992/02/28 على ان العقد المذكور قد تم تجديده عدة مرات حيث سينتهي في مارس 2022 وأنهم اشعروا العارضين بإنذار بعدم رغبتهم في تجديده توصلا به بتاريخ 2021/10/15 لكن العقد شريعة المتعاقدين طبقا للفصل 230 من ق ل ع ، وأنه بالإطلاع على العقد الرابط بين الطرفين لم ينص على إمكانية فسخ عقد التسيير بمجرد توجيه رسالة إنذارية للمسير فقط، إذ أنه ينص في بنده السادس على أنه " يلتزم المكترين بأدائهما للطرف الأول الإجار الشهري على رأس كل شهر وليس في آخره وفي حال وقوع إخلال في بند من البنود الموقعة أعلاه فإن ذلك يؤدي إلى فسخ العقد وذلك بعد توجيه للمكتريان إنذار كتابي .." وأنه مادام أن العارضان لم يخرأ بأي بند من بنود العقد ولم يثبت الطرف المدعى ذلك باية وسيلة كيفما كانت وأنهما يؤديان الواجبات الكرائية من خلال عرضها على المدعين وإيداعها بصندوق المحكمة وداخل الاجل القانوني فان الإشعار المتمسك به يبقى غير ذي اثر لأنه لم يبنى على أي سبب وجيه أو إخلاله بأي بند من بنود العقد متعاقد عليه، ومادام أن مدة العقد قد انتهت وأن العارضين لازالوا واضعين يدهم على العين المكراة فإنه يتجدد بنفس الشروط ولنفس المدة وأن فسخ عقد لا ينتج أثره إلا عند إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته طبقا للفصلين 259 و 260 من ق ل ع، وفي غياب أي إخلال للعارضين بأحد التزاماتهما يكون طلب المدعين غير مؤسسا ويتعين التصريح بعدم قبوله وفيما يخص الرد على طلب أداء الواجبات الكرائية فإن الطرف المدعي قد تقدم بمقال إضافي رام إلى أداء واجبات الكرائية عن المدة من فاتح أكتوبر 2021 إلى فبراير 2022 ووجب فيها مبلغ 12.500 درهم استنادا على الإنذار الموجه إلى العارضين بتاريخ 2022/02/07 لإفراغهم من المحل الكائن ب 44 زنقة ايت بها الدار البيضاء لكن العارضين قد عرضوا عليهم الواجبات الكرائية داخل الأجل المذكور في الإنذار وإيداعها في صندوق المحكمة بواسطة المفوض القضائي حسب الثابت من الأمر القضائي والمحضر الإخباري المرفق طيه وأنه كما هو معلوم أن العبرة بالعرض العيني هو تاريخ العرض الحقيقي للمبالغ وليس بتاريخ إيداعها بصندوق المحكمة وأنه بالإطلاع على المحضر الإخباري المؤرخ في 2022/02/24 نجد أنالمفوض القضائي قد انتقل لدى الطرف المدعي بتاريخ 2022/02/21 أي أنه التاريخ الحقيقي للعرض العيني في حين أن العارضين توصلا بالإنذار بتاريخ 2022/02/07 أي أن بين تاريخ العرض الحقيقي للمبالغ الكرائية وتاريخ التوصل هو ثلاثة عشر (13) يوما لأن الأجل كاملا وبذلك يكون العرض الحقيقي داخل الأجل القانوني، وأن هذا ما سارت عليه محكمة النقض في عدة قرارات لها منها القرار عدد 39 الصادر بتاريخ 13 يناير 2022 في الملف التجاري رقم 2019/2/3/1987 الذي جاء فيه " إن المحكمة لما ثبت لها بأن المحضر العيني أنجز داخل الأجل لمصادفة آخر يوم عطلة لأن آجال التبليغ كاملة ، ورتبت على ذلك أن تاريخ العرض العيني المذكور هو الذي يحتسب في إثبات الوفاء داخل الأجل، تكون قد طبقت وعن صواب أحكام المادة 36 من القانون رقم 49.16 التي

تنص على أنه : " تعتبر الآجال المنصوص عليها في القانون المذكور كاملة"، فجاء قرارها معللا تعليلا سليما وغير خارق للمقتضيات المحتج بها" ، ملتزمان القول برد جميع الدفوع والحكم برفض الطلب مع ما يترتب على ذلك قانونا.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من نائب المدعين بجلسة 13/03/2024 حاء فيها ان الاشعار بعدم الرغبة في تجديد عقد التسيير كان قد وجه قبل انصرام مدة العقد في متم مارس 2022 و لم يمثل المدعى عليهما لهذا الاشعار المتوصل به من طرفهما و ظلا واضعين يدهما على المحل التجاري مما يجعلهم محقين في المطالبة بفسخ عقد التسيير المؤرخ في 28/02/1992 و افرغ المدعى عليهما و من يقوم مقامهما

و بعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك المستأنفان بكون الحكم المستأنف علل ما قضى به من الحكم بفسخ عقد التسيير المؤرخ في 28/02/1992 الرابط بين العارضين والمستأنف عليهم بكون أن عقد التسيير أبرم لمدة ستة سنوات منذ فاتح مارس 1992 إلى غاية متم مارس 1998 قابلة للتجديد وأن المدعى عليهما لا زالا واضعان يدهما على المصبنة موضوع عقد التسيير منذ 1992 و أنه عملا بالفصلين 689 و 690 من ق ل ع فإنه إذا أبرم الكراء لمدة محددة ثم انتهت وظل المكثري واضعا يده على العين فإنه يتجدد بنفس الشروط ولنفس المدة مالم يحصل تنبيه بالإخلاء يدل على رغبة أحد المتعاقدين في عدم تجديد العقد و إن هذا التعليل تعليل فاسد ولا يستقيم على أي أساس ذلك أنه إذا كان الفصل 689 من نفس القانون فإنه بالرجوع على عقد الكراء المبرم بين العارضين والمستأنف عليهم سيثبت للمحكمة بأنه لم ينص صراحة إمكانية فسخ عقد التسيير بتوجيه رسالة إنذارية بعدم الرغبة في التجديد، وإنما جاء في البند السادس و ان الشروط المضمنة بالعقد غير مخالفة للقانون ما دام المشرع خول للمكثري حق طلب الفسخ اذا اخل المكثري المسير الحر في نازلة الحال بالتزاماته وبالتالي فان العقد الرابط بين الطرفين هو عقد صحيح مستجمع لكافة اركانه، واتفق فيه الطرفان على موضوع التسيير وشروط العقد الأخرى، و حدد طريقة إنهاء هذا العقد وليس من ضمنها انتهاء العقد، وأنه تمت المصادقة على توقيع طرفيه لدى السلطات المختصة، وان المادة 230 ق ل ع و ان من التزم بشيء لزمه، وما دام العقد نشا صحيحا ولم يتضمن أي شرط مخالف للقانون او الأخلاق الحميدة، فإنه يتعين احترام ارادة عاقديه و ان المحكمة لما اعتبرت عقد التسيير الحر هو عقد كراء لمال منقول وطبقت عليه مقتضيات الفصلين 689 و 690 من ق ل ع قد اخضعته لأسباب فسخ عقد الكراء، وأنه بالرجوع إلى مقتضيات المادة 692 من ق ل ع فان المشرع حدد ثلاث حالات للمكثري قصد فسخ العقد و انه بالرجوع إلى الإشعار الذي وجهه المستأنف عليهم للعارضين يتضح انه غير مبني على احدى الحالات المنصوص عليها في الفصل 692 ق ل ع فما دام العارضين لم يخلا بالتزاماتهما كمسيرين يكون الإشعار مجردا من أسباب الفسخ، وبالتالي فان المحكمة عندما قررت فسخ عقد التسيير الحر و بنت حكمها على الفصل 690 و 692 ق ل ع دون الأخذ بمقتضيات الفصل 692 ق ل ع تكون قد جانبت الصواب في ذلك وأنه تأسيسا على ما سبق فإن الحالات المذكورة أعلاه لا تنطبق على نازلة الحال وانهما لم يخلا بأي بند سواء في العقد المبرم بين العارضين والمستأنف عليهم أو ما جاء في الفصل 692 من ق ل ع مما يستوجب معه إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من فسخ عقد التسيير و بعد التصدي من جديد التصريح برفض الطلب مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية و من جهة أخرى و فضلا عن ذلك فإن إرادة طرفي العقد وخاصة مورث الطرف المستأنف عليهم عند إبرام عقد الكراء فقد ذهبت إرادته إلى اعتباره عقد غير محدد المدة و خير دليل على ذلك أنه لم يسبق لهم أن طالبوا بذلك وأن العقد قد استمر إلى أكثر من 30 سنة، إذ لا يعقل أن يضل المكثري مرهونا ومهددا بها رغم المدة الطويلة وأن إرادة المشرع بدوره قد حدد أن للمكثري حق تجديد العقد لمدة واحدة فقط ، أما إن فاقت المدة أكثر من خمس مدد فإن شرط المدة في هذه الحالة وعدم المطالبة بالفسخ في إبانته يعتبر تفریطا من جهة المكثري وأن المفرد أولى بالخسارة ، لذلك يلتزمان بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب والحكم بما جاء بالمقال الاستئنافي الحالي مع ما يترتب على ذلك قانون و تحميل المستأنف عليهم الصائر. أدليا : نسخة حكم تبليغية مع طي التبليغ.

و حيث عند إدراج القضية بجلسة 14/10/2024 حضر الأستاذ شريفي و اكد ما سبق فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة

. 21/10/2024

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعنان بالأسباب المفصلة أعلاه.

وحيث انه و بخصوص ماعابه الطرف المستأنف على الحكم المطعون فيه من مجانيته للصواب و خرقة لمقتضيات الفصلين 689 و 690 من قلع ، لكون العقد يتجدد بنفس الشروط و لنفس المدة اذا ابرم الكراء لمدة محددة و انتهت و ظل المكثري واضعا يده على العين ، و ان عقد التسيير الحر لم ينص على إمكانية فسخه استنادا لعدم الرغبة في التجديد ، و تشبث بكونه لم يخرق بنود عقد التسيير الحر و انه يؤدي واجبات الكراء بانتظام و لا داعي يبرر الفسخ طبقا للفصل 692 من قلع لاسيما ان مدة العقد دامت اكثر من 30 سنة ، فيحسن التوضيح انه و بعد الاطلاع على عقد التسيير المستدل به بصفته القانون الإطار المنظم للعلاقة الرابطة بين طرفي النزاع يتبين المستأنفين ارتبطا مع المستأنف عليهم بعقد تسيير حر لمدة 6 سنوات من 01/03/1992 الى غاية 01/03/1998 لكنها قابلة للتجديد ما يرغب احد الطرفين في انهاء شريطة اشعاره للطرف الاخر بثلاثة اشهر قبل انتهاء مدته ، و بما ان الطرف المستأنف ظل يستغل الأصل التجاري منذ 1992 الى الان فان العقد اصبح غير محدد المدة ، بحيث ان الفصل 689 من قلع قد اقر ان العقد محدد المدة يتجدد بنفس الشروط و لنفس المدة متى انتهت مدته و ظل المكثري واضعا يده على العين المكثرة ، و بالتالي فانه و طبقا لبنود العقد المتفق عليها بين الطرفين فان اخر مدة تم تجديدها هي ست سنوات الأخيرة من 01/03/2016 الى غاية 01/03/2022 ، و قد بادر المستأنف عليهم الى اشعار الطاعنين برغبتهم في استرجاع المحل المكثري و عدم تجديد عقد التسيير بمقتضى اذار توصلو به بصفة قانونية بتاريخ 15/10/2021 حسب الثابت من محضر المفوض القضائي عبد الله منار المنجز بالتاريخ نفسه ، في احترام تام لمقتضيات عقد التسيير الرابط بينهما و طبقا للفصل 230 من قلع ، اما بخصوص عدم اخلاصهم بنود العقد المبرر لفسخه ، فتجدر الإشارة الى ان عقد التسيير الحر باعتباره كراء للاصل التجاري يعد من العقود المؤقتة التي تنتهي اما بوفاة المسير او بانتهاء مدته او باخلاق المكثري بنوده ، و بالتالي فلا يستفيد المكثري من اية حماية تمكنه من استغلاله الى ما لا نهاية و لو طالمدته كما هو الشأن بالنسبة للمكثري مالك الأصل التجاري الذي خوله القانون حق استرداده متى شاء شريطة احترام شروط الفسخ و الاشعار المتفق عليها عقديا و هو ما اقره الفصل 690 من قلع نفسه المحتج به و الذي جعل التنبيه بالاخلاء هو تعبير رغبة احد المتعاقدين في تجديد العقد و يترتب عنه انتهاء عقد الكراء – التسيير الحر – ، مما يكون ما بالاسباب أعلاه على غير أساس قانوني سليم و يتعين ردها و يبقى الحكم معللا بما يكفي لتبرير النتيجة التي خلص اليه و يتعين تاييده .

و حيث يتعين تحميل المستأنف الصائر اعتبارا لما ال اليه طعنه .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : . بقبول الاستئناف.

في الموضوع : برده و تاييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفين الصائر .