

Le contrat de gérance libre lie les parties, le gérant-libre ne pouvant invoquer le défaut de propriété du bailleur sur le fonds de commerce pour échapper à ses obligations (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60882	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2883
Date de décision 20230427	N° de dossier 2022/8205/3875	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Résiliation du contrat, Perte De Jouissance, Paiement des redevances, Loi des parties, Intervention volontaire, Inopposabilité de l'expulsion, Gérance libre, Force obligatoire du contrat, Fonds de commerce, Dommages-intérêts, Défaut de propriété du bailleur	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel relatif à l'exécution d'un contrat de gérance libre, la cour d'appel de commerce examine l'opposabilité des exceptions tirées du défaut de qualité du donneur et de la perte de jouissance du fonds. Le tribunal de commerce avait prononcé la résolution du contrat, l'expulsion du gérant et sa condamnation au paiement de l'intégralité des redevances. L'appelant soulevait la nullité du contrat au motif que le donneur n'était pas propriétaire du fonds de commerce et, subsidiairement, qu'il avait été privé de la jouissance des lieux avant le terme convenu par la conclusion d'un nouveau contrat avec un tiers. La cour d'appel de commerce écarte le moyen tiré de la nullité en retenant que la relation contractuelle est régie par les seules stipulations de l'acte, qui constitue la loi des parties en application de l'article 230 du code des obligations et des contrats. Elle précise que le gérant libre, ayant pris possession et exploité le fonds en vertu de ce contrat, ne peut se prévaloir de l'absence de qualité de propriétaire du donneur pour se soustraire à ses obligations, ce moyen n'étant ouvert qu'aux tiers. La cour retient cependant que la perte de jouissance effective du fonds par le gérant, du fait de sa reprise par un tiers, met fin à son obligation de paiement des redevances à compter de la date de dépossession. Dès lors, le donneur qui a manqué à son obligation de garantir une jouissance paisible est condamné à verser des dommages et intérêts au gérant évincé. Statuant sur l'intervention volontaire du nouveau gérant, la cour juge que le commandement d'expulsion ne lui est pas opposable dès lors qu'il justifie d'un titre d'occupation propre. Le jugement est donc réformé, réduisant le montant des redevances dues, allouant des dommages et intérêts au gérant initial et confirmant le surplus de ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث بتاريخ 29 يونيو 2022 تقدم سعيد (و.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 10926 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 16/11/2021 في الملف عدد 8294/8236/2021 القاضي في الطلب الأصلي بأدائه لفائدة المستأنف عليه عبد الغفور (ت.) مبلغ 243000,00 درهم واجب التسيير عن المدة من فاتح فبراير 2019 إلى متم ماي 2021 وفسخ عقد التسيير الحر المصحح الإمضاء بتاريخ 20/12/2018 وإفراغه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه مع تحديد مدة الإكراه البدني في حقه في الأدنى وفي الطلب المضاد بإرجاع عبد الغفور (ت.) للطاعن مبلغ الضمانة وقدرها 18000,00 درهم ورفض باقي الطلبات وبعدم قبول طلب إدخال الغير في الدعوى. وحيث بتاريخ 28/11/2022 تقدم الحسين (و.) بواسطة محاميه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي يتدخل بمقتضاه إراديا في الدعوى. في الشكل : حيث أثار المستأنف عليه عبد الغفور (ت.) في مذكرته الجوابية أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف يوم 01/02/2022 بواسطة ابن أخيه المسمى حكيم (و.) الذي رفض التوصل وأنه استصدر في هذا الخصوص شهادة بعدم الاستئناف بتاريخ 19/05/2022 وبالتالي يكون الاستئناف غير مقبول من الناحية الشكلية لأنه قدم بعد مرور الأجل القانوني، فعقب الطاعن بواسطة مذكرة مقرونة بالطعن في إجراءات التبليغ تمسك من خلالها بان المحل الذي بلغ فيه الحكم لم يعد يتواجد به منذ أن حازه الحسين (و.) بتاريخ 05/10/2022 وأن العنوان الذي أصبح يقطن فيه هو الذي أورده في مقاله المقابل وكذا مقاله الاستئنافي الكائن بمدينة الرباط وبذلك يكون التبليغ الذي تم في عنوان المحل غير قانوني لأنه لم يعد يسيره بعد ان حازه المتدخل في الدعوى بمقتضى العقد الذي أبرمه مع أحد المالكين للأصل التجاري، متمسكا بمقتضيات الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية وملتصا بالتصريح ببطلان إجراءات التبليغ المتعلقة بالحكم والتصريح بقبول استئنافه. وحيث إنه بالرجوع لوثائق الملف الابتدائي يتبين أن الطاعن قد أورد في مقاله المضاد العنوان الذي أصبح يقطن فيه وهو الكائن بمدينة الرباط لكون المحل موضوع النزاع الذي يوجد في مدينة الدار البيضاء أصبح يستغله الحسين (و.) بمقتضى عقد تسيير ابرم بتاريخ 05/10/2020 وهو عقد تمسك به المتدخل المذكور كما تمسك أيضا بأنه حاز المحل ويقوم بتسييره، كما يتبين أيضا من مقال الاستئناف أن العنوان الذي يقطن فيه الطاعن هو نفس العنوان الذي أورده في مقاله المقابل، وبالتالي فإن المستأنف لما قام بتبليغ الحكم في عنوان المحل موضوع النزاع والحال أن الطاعن لم يبق حائزا له منذ تاريخ 05/10/2020، سيما أنه أوضح في مقاله المقابل عنوانه وهو الكائن بمدينة الرباط يكون غير مرتب لأي اثر قانوني وبالتالي وخلافا لما جاء في الدفع عن غير أساس يكون الاستئناف مقبول من الناحية الشكلية وهو ما يتعين التصريح به. وحيث إن الطلب الرامي للتدخل الإرادي في الدعوى، قدم من ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو مقبول شكلا. في الموضوع : حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن عبد الغفور (ت.) تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أنه أبرم مع سعيد (و.) عقد تسيير لمحله التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء عبارة عن مطعم لبيع المأكولات الخفيفة مقابل واجب شهري من الربح قدره 9000,00 درهم إلا أنه توقف عن الأداء منذ شهر فبراير 2019 فترتبت بذمته لغاية شهر ماي 2021 مبلغا مجموعه 243.000,00 درهم فأنذره بواسطة إنذار غير قضائي بلغ به بواسطة مستخدمه المسمى عبد الحكيم (و.) بتاريخ 07/06/2021 إلا أنه امتنع عن الأداء والتمس لأجل ما ذكر الحكم على المدعى عليه بأداء المبلغ المذكور مع فسخ عقد التسيير وإفراغه من المحل الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وتحديد مدة الإكراه البدني في حقه في الأقصى، فأدلى المدعى عليه بمذكرة جوابية مقرونة بمقال لإدخال الغير في الدعوى وطلب مقابل عرض من خلالها أن المدعي لا صفة في إبرام عقد التسيير لأن الطرف المالك الحقيقي للمحل هما نور الدين (ت.) وعبد الرحيم (ت.) كما هو ثابت

من النسخة المستخرجة من السجل التجاري وبذلك يكون العارض قد تعرض للنصب والاحتيال من لدن المدعي لأنه غير ماذون له في إبرام عقد التسيير معه كما أن هذين الأخيرين لم يجيزا عقد التسيير سيما أنهما بتاريخ 05/10/2020 أبرما عقد تسيير مع شخص آخر عن نفس المحل وهو الحسين (و.) والتمس الحكم بعدم قبول الدعوى لانعدام صفة باعث الإنذار وعدم استدعاء المدخلين في الدعوى نور الدين (ت.) وعبد الرحيم (ت.) للإدلاء بمستنتاجاتهم بخصوص عقد التسيير الذي أبرمه مع المدعي وفي طلبه المقابل الحكم ببطلان عقد التسيير المؤرخ في 20/12/2018 وفسخه بأثر رجعي مع إرجاع مبلغ الضمانة له وقدرها 18000,00 درهم وأداء المدعي له مبلغ 10000,00 درهم عن الضررين المادي والمعنوي و 76700,00 درهم عن المصاريف التي تكبدها بخصوص تجهيز المحل أي ما مجموعه 86700,00 درهم، وبعد تعقيب الطرفين وتمام الإجراءات، أصدرت المحكمة التجارية حكمها السالف بيانه وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن المدعي عليه موضحا أوجه استئنافية فيما يلي: أن عقد التسيير الذي أبرمه مع المستأنف عليه باطل لعدم نشره وشهره كما أوجبت ذلك مقتضيات المادة 152 من مدونة التجارة وما يليها سيما أنه تعرض للنصب والاحتيال لأن المحل موضوع النزاع ليس ملكا للمدعي عبد الغفور (ت.) وإنما للغير لأن الثابت من النسخة المستخرجة من السجل التجاري أن المحل أو الأصل التجاري المقام فيه ملك للمدخلين في الدعوى نور الدين (ت.) وعبد الرحيم (ت.) وما يؤكد ويدعم دفعه كون احد هذين الأخيرين وهو نور الدين (ت.) أبرم عقد تسيير عن نفس المحل مع الحسين (و.) بتاريخ 05/10/2020 قبل انتهاء مدة عقد تسييره مما حرم العارض من استغلال المحل وحيازته وفق ما تم الاتفاق عليه في بنود عقد التسيير فوجه للمستأنف عليه في هذا الخصوص رسالة جوابية على الإنذار الذي بلغ به أشعره من خلالها بالنصب والاحتيال الذي تعرض له من طرفه وبأنه تقدم ضده بشكاية لوكيل الملك خاصة انه تبين له من النسخة المستخرجة من السجل التجاري انه يمتن نشاطا يتعلق بكهرباء السيارات وإصلاح أجهزة الراديو وليس النشاط المتعلق بالمأكولات الخفيفة والذي هو من اختصاص المدخلين في الدعوى حسب المقيد في سجلهما التجاري وأنه لأجل ذلك يتمسك بطلبه الرامي لإدخالهما في الدعوى لكونهما المالكين الحقيقيين للأصل التجاري موضوع عقد التسيير المتعلق بالمأكولات الخفيفة ومؤكدا على أنه حرم من استغلال وحيازة المحل عند إبرام عقد تسيير مع الغير وهو الحسين (و.) الذي أصبح حائزا للمحل ويستغله مما يكون تبعا لما ذكر محقا في طلبه الرامي للحكم له بالتعويض وعدم أداء الواجبات المطلوبة خلافا لما انتهى إليه الحكم المستأنف في قضائه والتمس في آخر مقاله الاستئنافية إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم وفق ملتزماته الواردة به وتأيبده فيما قضى به بخصوص إرجاع مبلغ الضمانة له. وحيث تدخل إراديا في الدعوى الحسين (و.) بمقتضى مقال عرض من خلاله أنه تضرر من الحكم عدد 10926 الصادر في الملف عدد 8294/8236/2021 بخصوص ما قضى به من إفراغ لأن تنفيذه في هذا الشأن سيضر بمصالحه لأنه يستغل المحل موضوع النزاع بمقتضى عقد تسيير أبرمه مع نور الدين (ت.) بتاريخ 05/10/2022 كما أنه يؤدي واجبات التسيير لهذا الأخير بموجب حوالات بنكية وفوجئ بإعلامه بإفراغ المحل وحرمانه من استغلاله على الوجه القانوني والتمس الحكم برفض طلب الإفراغ بعد إلغاء الحكم السالف الذكر فيما قضى به في هذا الخصوص ومدليا بنسخة من الحكم وعقد تسيير ومحضر إشعار ومحضر إفراغ. وحيث عقب الطاعن بواسطة محاميه أن ما أورده المتدخل في الدعوى في مقاله يؤكد دفعه وتصريحاته كون المحل لم يعد حائزا له وبأن العقد الذي أبرمه مع المستأنف عليه باطل لأن الأصل التجاري ليس في ملكه وإنما في ملك المطلوب إدخالهم في الدعوى والتمس الحكم وفق مقاله الاستئنافية. وحيث عقب المستأنف عليه عبد الغفور (ت.) بواسطة محاميه أن عقد التسيير الذي أبرمه مع الطاعن صحيح وغير باطل لكونه المالك الفعلي والوحيد للأصل التجاري وليس المدخلين في الدعوى لأن الأصل التجاري انتقل إليه بتاريخ 10/09/2002 وأن الحكم المستأنف لما قضى بعدم قبول طلب إدخال الغير في الدعوى كان صائبا خلافا لما جاء في سبب الطعن بشأن ذلك عن غير أساس وبالتالي فإن العقد الذي أبرمه المتدخل إراديا في الدعوى بتاريخ 05/10/2020 غير قانوني ولا يواجهه به والتمس رد الاستئناف وتأيب الحكم المستأنف فيما قضى به وعدم قبول طلب التدخل الإرادي في الدعوى شكلا او رفضه موضوعا ومدليا بصورة لعقد التسيير. وحيث أدلى الأطراف بواسطة محاميه بمذكرات أكدا من خلالها ما ورد في سابقاتها والتمس الحكم وفق ما جاء فيها. وحيث أدرج الملف بجلسة 06/04/2023 تقر خلالها اعتبار القضية جاهزة فحجزت للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 20/04/2023 التي مددت لجلسة 27/04/2023. محكمة الاستئناف أولا في المقال الاستئنافية: حيث بخصوص النعي بانعدام الصفة ومن أن عقد التسيير الذي أبرمه الطاعن مع المستأنف عليه باطل لكون هذا الأخير ليس مالكا للمحل ولا للأصل التجاري المقام فيه، فإنه خلافا لما جاء في النعي، فإن الصفة في النازلة الماثلة تستمد من عقد التسيير المصحح الإمضاء بتاريخ 20/12/2018 والذي بموجبه اعتمر الطاعن المحل الكائن بـ [العنوان]، الدار البيضاء المعد لبيع المأكولات الخفيفة قصد تسييره مقابل واجب شهري من

الربح قدره 9000,00 درهم، وبالتالي فإنه لا مستساغ للطاعن التمسك بمقتضيات المادة 152 وما يليها من مدونة التجارة، ومن أن عقد التسيير باطل لعدم نشره وشهره لأن علاقته بالمستأنف عليه تحكمها مقتضيات عقد التسيير التي هي قانونهما وشريعتهما عملا بنص الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود، وأن التمسك المذكور يخص الغير، وترتيباً لما ذكر فإن الطاعن الذي استلم فعلا المحل في تاريخ إبرام عقد التسيير، وحازه واستغله يكون ملزماً طبقاً لبنود عقد التسيير أداء واجب الربح الشهري للمستأنف عليه بغض النظر عن تملكه للأصل التجاري المعد لبيع المأكولات الخفيفة من عدمه لأن هناك مخرجة تمت بين الأب والأبناء بخصوص العقار الذي يوجد فيه المحل موضوع النزاع وهناك أيضاً حيازة فعلية في الاستغلال منذ تاريخ إبرام العقد لغاية متم شهر شتنبر 2020 بحيث بعد هذا التاريخ أبرم عقد تسيير بشأن المحل مع الغير بموجب عقد بتاريخ 05/10/2020 وهو التاريخ الذي فقد فيه عقد التسيير المتعلق بالطاعن شرط المحل الذي أصبح بحوزة الغير خلافاً لما جاء في سبب الطعن بشأن ذلك عن غير أساس مما يتعين اعتبار التمسك المثار بشأن ما قضى به الحكم من أداء جزئياً وتعديل الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء لواجبات التسيير وذلك بحصرها في مبلغ 180000,00 درهم والتي تخص الفترة من فبراير 2019 إلى متم شتنبر 2020 لكون المحل انتزعت حيازته من يد الطاعن في بداية شهر أكتوبر 2020. وحيث إن الطاعن الذي انتزعت منه حيازة المحل بمقتضى العقد الذي أبرمه نور الدين (ت.) مع الحسين (و.) بتاريخ 05/10/2020 في الوقت الذي كان العقد الذي أبرمه مع المستأنف عليه عبد الغفور (ت.) لا زال سارياً لم ينته بعد يكون فعلاً قد تضرر من التصرف المذكور سيما أن هذا الأخير لم يعمل على تسوية مشكل الحيازة بحيث ظل العقد سارياً بدونها مما يتعين إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى من رفض لطلب التعويض عن الضرر والحكم من جديد على المستأنف عليه عبد الغفور (ت.) بأداء مبلغ 10000 درهم تعويضاً عن الضرر بسبب حرمانه من استغلال المحل وحيازته قبل انتهاء مدة العقد. وحيث بخصوص باقي الطلبات موضوع الطلب المقابل المتعلقة بمصاريف التجهيزات والتي حددها الطاعن في مبلغ 76700,00 درهم مستدلاً لإثباتها بمقتضى فواتير، فإنه بالرجوع للعقد الذي يربطه بالمستأنف عليه المصحح الإمضاء بتاريخ 20/12/2018 يتبين على أنه لم يتضمن أي اتفاق بإجراء تجهيزات في المحل على نفقة الطاعن وأن الحكم المستأنف لما رد الطلب لعدم استناده لأساس كان صائباً في هذا الخصوص بما في ذلك ما قضى به من عدم قبول لطلب إدخال الغير في الدعوى لكون الصفة بين الطرفين تستمد من عقد التسيير وأن الغير أجنبي عنه. ثانياً بخصوص طلب التدخل الإرادي في الدعوى. حيث إنه لا نزاع بين كافة أطراف الدعوى من أن المحل موضوع الدعوى أصبح بحوزة المتدخل الحسين (و.) الذي يستغله على سبيل التسيير بمقتضى عقد بتاريخ 05/10/2020 وبالتالي وكما جاء في الطلب عن أساس فإنه لا يواجه بما قضى به الحكم من إفراغ لأن بيده سند يبرر اعتماره للمحل وهو ما يتعين التصريح به. لهذه الأسباب تصرح وهي تبت انتهائياً علنياً وحضورياً. في الشكل: في الموضوع : باعتبار الاستئناف جزئياً، وتعديل الحكم المستأنف فيما قضى به في الطلب الأصلي بخصوص واجبات التسيير وذلك بحصرها في مبلغ 180.000,00 درهم، وإلغاءه فيما قضى به في الطلب المضاد من رفض لطلب التعويض عن الضرر والحكم من جديد بأداء عبد الغفور (ت.) لفائدة سعيد (و.) مبلغ 10.000,00 درهم وتأبيده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة. وفي طلب التدخل الإرادي في الدعوى بعدم مواجهة الحسين (و.) بمقتضيات الحكم القاضي بالإفراغ وتحميل عبد الغفور (ت.) الصائر بالنسبة