

**Le contrat de gérance libre,
même verbal, est valable et
produit ses effets entre les
parties contractantes (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64220	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4118
Date de décision 20220922	N° de dossier 2022/8205/3294	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Validité du contrat, Tiers, Résiliation du contrat, Preuve par aveu, Opposabilité aux tiers, Gérance libre, Force obligatoire du contrat, Fonds de commerce, Expulsion du gérant, Défaut de paiement, Contrat verbal	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la validité et les effets d'un contrat verbal de gérance libre d'un fonds de commerce. Le tribunal de commerce avait prononcé la résolution du contrat et l'expulsion du gérant pour défaut de paiement de la redevance convenue. L'appelant contestait l'existence de toute relation contractuelle, invoquant l'absence d'écrit requis par le code de commerce pour le contrat de gérance libre et se prévalant d'autorisations administratives propres. La cour écarte ce moyen en relevant que le gérant avait lui-même reconnu, lors de l'enquête de première instance, avoir pris le local du père de l'intimée et lui verser une contrepartie mensuelle, ce qui caractérise l'existence d'un contrat de gérance. La cour retient que l'exigence d'un écrit pour le contrat de gérance libre, prévue par le code de commerce, ne conditionne pas sa validité entre les parties mais seulement son opposabilité aux tiers. Dès lors, en application de l'article 230 du code des obligations et des contrats, la convention verbale demeure la loi des parties et produit pleinement ses effets entre elles. Faute pour le gérant de justifier du paiement de la redevance, son manquement contractuel est établi. Le jugement prononçant la résolution du contrat et l'expulsion est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 01/06/2022 تقدم محمد (ا. ب.) بواسطة محاميه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله الحكم التمهيدي عدد 1091 بتاريخ 01/06/2021 والقاضي بإجراء بحث والحكم القطعي عدد 10168 الصادر بتاريخ 02/11/2021 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 4198/8205/2021 القاضي بفسخ عقد التسيير وإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بسوق الغرب رقم الدكان [العنوان] الدار البيضاء وبتمويله الصائر وبرفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المستأنف أن فاطنة (أ.) تقدمت بمقال عرضت فيه أنها تستغل المحل التجاري الكائن بسوق الغرب رقم [العنوان] درب السلطان الفداء بمقتضى قرار صادر عن رئيس مجلس مقاطعة درب السلطان الفداء، وأنها سلمت لمحمد (ا. ب.) المحل المذكور قصد تسييره و تسليمه لها مبلغ 3000 درهم شهريا كنصيبتها من الأرباح، إلا أنه لم يلتزم بالاتفاق العرفي وعمد الى عدم أداء المبلغ المتفق عليه منذ 01/01/2018، وأنها بادرت إلى إنذاره قصد الأداء والإفراغ وتوصل بالإنذار بتاريخ 2021/01/19 والذي بقي بدون جدوى، ملتزمة بالحكم بفسخ عقد التسيير المبرم بينهما وإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري تحت غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير و امتناع عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر. وبعد جواب المدعى عليه ، وإجراء بحث وتعقيب الطرفين عليه، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن محمد (ا. ب.) للأسباب التالية :

حيث أوضح الطاعن في مقاله الاستئنافي أن الحكم المستأنف جانب الصواب عندما قضى بفسخ عقد التسيير من المحل التجاري في حين أنه بالرجوع إلى البحث يتضح على أن المعارض صرح بأنه يستغل المحل موضوع النزاع منذ سنة 1993 كما يمارس فيه نشاط بيع الزيتون كما صرح بأنه تسلم المحل من طرف بوجمعة (أ.) مغلقا و فارغا موضحا أنه كان يؤدي مبلغ 900 درهم شهريا وأضاف أنه بعد وفاة بوجمعة (أ.) ظل يستغل المحل لوحده وبذلك فإنه لا تربطه بالمستأنف عليها أي علاقة و لم يسبق له أن أجرى معها أي محاسبة. و بعد إجراء إحصاء من طرف لجن تابعة لولاية جهة الدار البيضاء الفداء مرس السلطان مقاطعة مرس السلطان و مصلحة الشؤون الاقتصادية بمكتب الأسواق تسلم المعارض قرار من طرف رئيس مجلس مقاطعة الدار البيضاء رقم 16/10 وتسلم قرارا عن نفس الجهة رقم 13/10. ويتبين من خلال الاستماع إلى المعارض و الشهود الذين اثبتوا أنه يشغل المحل منذ سنة 1993 إلى الآن و أنه لم يسبق له إجراء أي محاسبة او تسيير للمحل . كما أن مقال الدعوى معيب شكلا ولا يمكن الاستجابة له قانونا لكون طلب التبليغ الإنذار باسترجاع المحل التجاري و إجراء محاسبة مادية و معنوية ، و المقال من أجل فسخ عقد التسيير و تسليم المدعية مبلغ 3000.00 درهم شهريا كنصيبتها من الأرباح منذ 01/01/2018 بناء على اتفاق شفوي . و أنه بالرجوع إلى الإنذار و المقال الرامي إلى فسخ عقد التسيير يتضح أن الإنذار يتضمن استرجاع المحل التجاري و إجراء محاسبة مادية و معنوية والمبلغ للمعارض بتاريخ 14/07/2020 و أن المقال يتضمن فسخ عقد التسيير مع المطالبة بمبلغ 3000.00 درهم شهريا كنصيب من الأرباح . و أنه فوجئ بطلب رام إلى تبليغ إنذار ثاني بالأداء و الإفراغ المبلغ له بتاريخ 19/01/2021 باداء مبلغ 69000.00 درهم عن المدة من 01/01/2018 إلى متم 30/11/2020. و أن الإنذار وجه من طرف النائب عنها عبد الصمد (م.) بموجب وكالة. و أن المقال جاء في اسم فاطنة (أ.)، و أن ما تدعيه لا يبنني على أي أساس قانوني

سليم . و أن عقد التسيير من العقود الخاصة التي جاءت بها مدونة التجارة و التي تعد مالا معنويا و منقولاً بل وسيلة لاستغلال المنقول و بالتالي فإنه لا يؤدي إلى إنشاء أصل تجاري جديد و إنما يشغل المسير الحر نشاطا تجاريا قائما و مع ذلك فإنه يسير هذا الأصل كما لو كان مالكا له مادام يسيره لحسابه الخاص. و يتطلب إبرام عقد التسيير توفر الأركان الموضوعية اللازمة لقيام كل عقد وهي الأهلية و الرضى و المحل و السبب . و أن المشرع ألزم الكتابة في عقد التسيير لصحته و لاتبائه و لم يجر العقد الشفوي . و لصحة عقد التسيير يلزم أن تكون علاقة ما بين مالك الأصل التجاري و المسير و يتضمن العقد التزامات و حقوق الأطراف و في هذا الشأن فإنه يخضع للأحكام العامة المتعلقة بكراء المنقول و للأحكام الخاصة المنظمة لعقد التسيير . و أن عقد التسيير يشمل التراضي كذلك لمدة العقد باعتبارها ركنا لازما و يتمتع الأطراف بحرية تحديد المدة و يجب أن تستوفي الأجرة الشروط الخاصة بها علما أن عدم ذكر الأجرة أو المدة في الفصول 634 و 688 من ق.ل.ع . و أنه يتوفر على قرار رقم 16/10 الصادر عن رئيس المجلس مقاطعة مرس السلطان. و فوجئ بهذه الدعوى باعتباره يتوفر على رخصة لبيع الزيتون لسوق الغرب رقم [العنوان] قرار صادر عن رئيس مقاطعة مرس السلطان . و بالرجوع إلى الفصل الثاني من هذا القرار يتضح أن هذه الرخصة مؤقتة و للمقاطعة الحق في سحبها لأي سبب من الأسباب التي تقتضيها المنفعة العامة ، كما يمكن سحب الرخصة إذا لم تراخ المقتضيات المنصوص عليها و المتعلقة بغرض الاستغلال أو صيانة في التعويض ، و يمكن للرئيس إلغاء الرخصة بعد سابق إنذار يستغرق عشرة أيام ، كما يمكن للمتصرف أن يتخلى عنها في متم كل شهر بشرط أن يخبر الإدارة عشرة أيام على الأقل قبل التاريخ المعين لافراجها . و بالرجوع إلى الإشهاد الموقع من طرف الشهود بتاريخ 19/12/2012 المضمنة اسماءهم بالإشهاد الذين يصرحون بكل صدق و أمانة أن محمد (ا. ب.) يقوم بمفرده بتسيير المحل التجاري منذ سنة 1994 إلى غاية تاريخ اليوم . و يتبين مما سلف ذكره مدى سوء نية المستأنف عليها بإفراج العارض مع مطالبته بمبالغ خيالية لكونه يستغل المحل بمفرده منذ سنة 1993 إلى الآن و يتوفر على قرارات صادرين عن رئيس مقاطعة مرس السلطان و مضييفا بأن المستأنف عليها تقدمت بشكاية من أجل الزور و استعماله فتح لها ملف عدد 18303/3101/2021 ما زال البحث جاريا فيها إلى الآن . و بناء عليه فإن العارض يصرح أن هذا الدفع لا يعتمد على أي أساس من حيث الشكل أو الموضوع. و أن مقتضيات الفصل 102 من ق م ق م تنص في حالة وجود دعوى جنائية جارية يمكن إيقاف البت في الدعوى المدنية . و أن مجرد تقديم شكاية لوكيل الملك لا يعتبر كون دعوى الزور جارية و لا يوجب إيقاف البت و هذا ما سار عليه العمل القضائي و الاجتهادات القضائية في بعض من قراراته. و التمس لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف و تحميل المستأنف عليها الصائر. و ارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف و طي التبليغ.

وحيث اجابت المستأنف عليها بواسطة دفاعها أن الاستئناف لا يرتكز على اساس قانوني و واقعي و جيه. و أكدت أنها تتوفر على قرار استغلال المحل التجاري منذ شهر نونبر 2009 . و أن المستأنف تربطه علاقة تسيير بالعارض و توقف عن اداء نصيبها من الأرباح المتفق عليها منذ سنة 2018 . و بعثت له بانذار توصل به بتاريخ 19/01/2021 بقي بدون جدوى ، و لم يكلف نفسه عناء الجواب عليه. و انها اثبتت سند استغلالها للمحل التجاري بمقتضى قرار سلم لها بتاريخ 2009 وهو القرار الذي لم يتم سحبه او الغاؤه حسب المقتضيات الجاري بها العمل . و أن المستأنف لا يتوفر على سند قانوني يبرر تواجده بالمحل موضوع النزاع . و التمس لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف لمصادفته للصواب و تحميل المستأنف جميع المصاريف

وحيث أدلى المستأنف بمذكرة أكد من خلالها كتاباته السابقة وملتصا بالحكم وفق مقال طعنه.

وحيث ادرج الملف 08/09/2022 حضرها نائبا الطرفين و تقرر حجز الملف للمداولة و النطق بالقرار بجلسة 22/09/2022

محكمة الاستئناف

حيث ينعي الطاعن على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به من فسخ عقد التسيير للأسباب المبينة في مقاله الاستئنافية.

وحيث بخصوص ما تمسك به الطاعن من أن شهوده اثبتوا جميعا معاينة وجوده في المحل ولم يعاينوا إجراء محاسبة بينه وبين المستأنف عليها و من أنه يتوفر على إشهاد يثبت سند وجوده في المحل وكذا قرارات صادرين عن المصالح الإدارية لاستغلال المحل في بيع الزيتون، فإنه بمطالعة وثائق الملف خاصة محضر جلسة البحث المنعقدة خلال مرحلة البداية يتبين على أنه صرح للمحكمة بأن

المحل المدعى بشأنه كان في الأصل يستغل من لدن المرحوم بوجمعة (أ). في بيع الزيتون وهو أب المستأنف عليها وتسلمه منه وكان يؤدي له واجبا شهريا قدره 900,00 درهم وبانه بعد وفاته ظل معتمرا للمحل يستغله لوحده ولا علاقة له بالمدعية التي لم يسبق أن أجرى معها اي محاسبة، وهو تصريح يثبت على أن المحل موضوع النزاع كان يستغل في بيع الزيتون من لدن والد المستأنف عليها قيد حياته وأن وجود الطاعن في المحل مجرد مسير له فقط وليس مكتريا للعقار أو مالكا للأصل التجاري وهو تصريح يتماشى مع ما استدل به من إشهاد رفقة مقاله الاستئنافي الموقع من لدن اثني عشر شخصا والذين صرحوا فيه جميعا بأنه يقوم بتسيير المحل المعد لبيع الزيتون وهو حجة قائل بها وتدحض ما تمسك به من أنه ليس بمسير علاوة على ذلك أن المستأنف عليها استدل بتقارير صادرة عن رئيس الجماعة يرجع لسنة 2009 رخص لها بمقتضاه استغلال الدكان رقم [العنوان] سوق الغرب لممارسة تجارة بيع الزيتون في حين أن ما استدل به من قرارات رفقة مقاله الاستئنافي يتبين من القرار الصادر عن رئيس مجلس مقاطعة مرس السلطان المؤرخ في 15 يوليوز 2010 أنه قد رخص له بموجبه استغلال البقعة الفارغة المتواجدة بجانب الدكان رقم [العنوان] اي أن الترخيص لم يتعلق بالمحل في حد ذاته وإنما ببقعة فارغة بجانبه وهي ليست بموضوع الدعوى، أما القرار الإداري المؤرخ في 6 يوليوز 2021 فلهو ليس بترخيص لاستغلال المحل وإنما إشعار له من السلطات الإدارية للقيام بما يلزم لمحاربة الحشرات والقوارض وكل جانب يتعلق بالمحافظة على الصحة ومكافحة الحريق. وبالتالي وكما ذهب الحكم في تعليقه عن اساس فإن تواجد الطاعن في المحل هو من أجل تسييره ما دام أنه تسلمه من اب المستأنف عليها الذي كان يستغله في الأصل في بيع نفس المنتج، وأن عقد التسيير لئن كان شفويا فيبقى خاضعا للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود التي جعلت من العقد قانون الطرفين وشريعتهما، وأن التمسك بخرق مقتضيات المواد من 152 إلى 158 من مدونة التجارة فإن ذلك يخص الغير أما العقد وبغض النظر عن شكله فإنه يبقى قائما مرتبا لآثاره بين عاقديه طبقا للمنصوص عليه في الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود.

وحيث إنه من جهة أخرى يتبين من الترخيص الأول الذي منح للمستأنف عليها خلال سنة 2009 أنه قد نص فيه بأنه لا يمكن الغاءه من السلطات المعنية إلا بعد توجيه إنذار للمستفيد من الرخصة ومروور عشرة ايام عن التوصل به، وهو ترخيص لا يوجد في الملف ما يثبت إغائه من الإدارة المعنية، مما يبقى قائما ولا يلغيه إصدار ترخيص آخر لاحق له يمنح لأحد من الغير لأن الذي يلغيه حسب البنود الواردة في الرخصة هو الاشعار الإداري والذي لا يوجد كما ذكر ما يثبت سلوكه من السلطات مانحة الترخيص باستغلال المحل بقرار إداري، وبالتالي فإن ما تمسك به الطاعن من أسباب في هذا الخصوص غير ملتفت إليها ويتعين ردها.

وحيث إن الإنذار الرامي لأداء واجب التسيير عن المدة من فاتح يناير 2018 إلى متم نونبر 2020 أو افراغ المحل عند عدم الأداء لا يتعارض مع ما تمسكت به المستأنف عليها من فسخ للعقد وإفراغ للمحل للتماطل، وخلافا لما جاء في الاستئناف من أسباب غير ذي اساس، فإن تخلف الطاعن عن تنفيذ التزامه التعاقدى وعدم إدلائه بما يثبت أداءه لواجب المدة المطلوبة على الأقل بالمبلغ الذي يتمسك به والذي حدده في 900,00 درهم شهريا والذي صرح بشأنه في جلسة البحث بأنه كان يؤديه لوالد المستأنف عليها، يكون الحكم المستأنف لما قضى بفسخ عقد التسيير لثبوت التماطل في الأداء صائب ويتعين تأييده.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل:

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