

**Le contrat de location d'un local commercial équipé s'analyse en un contrat de gérance libre dont le gérant ne peut invoquer la nullité pour défaut de publicité (CA. com. Casablanca 2021)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 67552	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4317
<b>Date de décision</b> 20210916	<b>N° de dossier</b> 2021/8205/2874	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Gérance libre, Commercial		<b>Mots clés</b> Requalification du contrat, Nullité du contrat, Interprétation du contrat, Gérance libre, Fonds de commerce équipé, Fin du contrat à durée déterminée, Expulsion, Défaut de publicité, Bail commercial, Application de la loi 49-16	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la qualification d'un contrat d'exploitation d'un fonds de commerce de café et le régime juridique applicable à sa résiliation. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion de l'exploitant au motif que le contrat à durée déterminée le liant au propriétaire était arrivé à son terme.

L'appelant soutenait que la relation contractuelle devait être qualifiée de bail commercial, lui ouvrant droit au statut protecteur et au renouvellement du bail dès lors qu'il justifiait d'une exploitation continue de plus de deux ans. La cour d'appel de commerce écarte cette qualification en retenant que le contrat, bien qu'intitulé "contrat de location", portait sur un fonds de commerce entièrement équipé et non sur des locaux nus, ce qui caractérise un contrat de gérance libre.

La cour rappelle qu'en application de l'article 461 du code des obligations et des contrats, la clarté des clauses décrivant l'objet du contrat prime sur son intitulé. Elle juge en outre que l'exploitant ne peut se prévaloir de la nullité du contrat de gérance libre pour non-respect des conditions de forme, l'article 158 du code de commerce interdisant expressément aux parties contractantes d'invoquer une telle nullité.

Dès lors, le contrat relevant du régime de la location de chose mobilière, il prend fin de plein droit à l'échéance de son terme en application de l'article 687 du code des obligations et des contrats, sans être soumis aux dispositions de la loi 49-16. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم العوني (ب.) بواسطة محاميه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 19/04/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط عدد 1302 بتاريخ 17/03/2021 في الملف عدد 1917/8207/2020 ، القاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بإفراغه من المحل التجاري "مقهى (أ.)" الكائنة بحي [العنوان] سيدي سليمان ، هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات .

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعن العوني (ب.) بلغ بالحكم المستأنف ، مما يكون معه المقال الإستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبه صفة وأجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان بنعيسى (ب.ل.) تقدم بواسطة محاميه بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 17/08/2020 عرض من خلاله ، بأن المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري الذي هو عبارة عن مقهى بسومة كرائية قدرها 3250 درهم شهريا ، وان عقد الكراء الرابط بينهما انتهت مدة سريانه في 08/08/2020 ، وقام بتوجيه إعلام للمكتري برغبته في عدم تجديده لانتهاه أجله والذي توصل به تاريخ 07/07/2020 ، والتمس لأجل ذلك الحكم بإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري-مقهى (أ.) -الكائن بحي [العنوان] سيدي سليمان هو ومن يقوم مقامه وإذنه مع شمول الحكم بالنقاد المعجل وتحميله الصائر، وأرفق المقال بطب تبليغ إنذار مباشر ومحضر تبليغ إنذار ونسخة مطابقة للأصل من عقد تجديد عقد شراء مقهى .

وبناء على المذكرة الإصلاحية المؤدى عهما التي تقدم بها نائب المدعي ملتصا من خلالها إصلاح المسطرة وذلك باعتبار بداية سريان عقد الكراء هو 09/08/2019 وليس 09/08/2018

وبناء على المذكرة الجوابية التي أدلى بها المدعى عليه بواسطة نائبه جاء فيها في الشكل بأن المقال الإصلاحي معيب لعدم تحديد عنوانين الأطراف وعدم تحديد مدة سريان العقد وتاريخ تحريره ، وان الدعوى سابقة لأوانها باعتبار أن الآجال القانونية توقفت خلال فترة الحجر الصحي وهو ما يجعل العقد وعلى فرض صحة ادعاءات المدعي ينتهي بتاريخ 08/12/2020 والحال أنه رفع دعواه بتاريخ 2020/8/17 ، وفي الموضوع فانه إكتسب الأصل التجاري لكونه يكتري المقهى موضوع الدعوى منذ ما يزيد عن السنتين وثمانية أشهر وذلك منذ تاريخ 05/01/2018 بموجبه عقد كراء وعقدي تجديد كراء وبالتالي فإن العقد الرابط بينهما لا ينتهي انتهاء مدته ، ولكن ينتهي طبقا لما تنص عليه المادة 26 من قانون الكراء التجاري، ملتصا شكلا بعدم قبول الدعوى وموضوعا رفض الطلب، وأرفق المذكرة بصورة شمسية لرخصة استغلال ونسخة مطابقة للأصل من عقد كراء مقهى ونسختين مطابقتين للأصل من عقدي تجديد كراء مقهى بصورة شمسية لحكم قضائي .

وبناء على المذكرة التعقيبية التي أدلى بها المدعي والتي جاء فيها بأن عقد الكراء الرابط بينه وبين المدعى عليه حدد مدة الكراء في سنة واحدة فقط وأن العقد المحتج به من طرف الأخير انتهى بتاريخ 06/07/2019 في حين أن العقد موضوع الدعوى انتهى مفعوله بتاريخ 2019/8/9 وأنه وجه له إنذار ضمنه رغبته في إنهاء العلاقة الكرائية لانتهاء المدة ما يجعله في حكم المحتل بدون سند ، ملتصقا رد دفعات المدعى عليه والحكم وفق ما جاء في المقالين الإفتتاحي والإصلاح.

وبناء على المذكرة التعقيبية التي أدلى بها المدعى عليه عرض فيها بأن الفراغ الموجود بين كل عقدة كراء لا يفيد انتهاء العلاقة الكرائية ولكن المكثري كان يظل بالعين المكتراة ويستغلها ليمتد بعدها تجديد العقد والذي تم بمقتضى عقدين يتضمنان حسب عنوانهما اعتراف الطرفين معا بكونهما يتعلقان بتجديد عقد الكراء ، مؤكدا سابق دفعاته وملتمساته، ومرفقا المذكرة بمحضر معاينة مجردة وصورة أمر استعمالي وصورة مقال استعمالي ونسخة طبق الأصل من أمر استعمالي .

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/03/2020 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف:

حيث يعيب الطاعن الحكم نقصان التعليل الموازي لإنعدامه ، لأن الثابت من وثائق الملف أن العلاقة التعاقدية التي تجمع بين الطرفين هي علاقة كراء للمقهي وليس علاقة تسيير حر بدليل عقد الكراء الأول المبرم بتاريخ 05/01/2018 والثاني المبرم بتاريخ 06/07/2018 والثالث المبرم بتاريخ 09/08/2019 وهي العقود التي تتضمن اعتراف صريح على أن العقد هو عقد كراء مقهي ، كما أن المستأنف عليه يقر من خلال مقاله الإفتتاحي بأن العلاقة هي كراء مقهي حسب ما هو ثابت من الوثائق التي أدلى بها وهي الوثائق التي لم تناقشها المحكمة وفسرت العقد تفسيراً خاطئاً كما أقر المستأنف عليه من خلال مقال استعمالي بأن العارض يكتري المقهي إضافة إلى نسخ من تبليغ الإنذار ونسخة من محضر استماع للمستأنف عليه من قبل الشرطة ، كما أن العقد لا يمكن اعتباره عقد تسيير بنص المادة 158 من مدونة التجارة وكذا المادتين 152 و 157 من نفس القانون فضلا عن أن إرادة الطرفين اتجهت إلى تحرير عقد كراء وليس عقد تسيير وأنه باستغلال العارض للمقهي لمدة سنتين يكون قد اكتسب الأصل التجاري وتنطبق عليه مقتضيات قانون 49.16 من حيث وضع حد له ، والتمس إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر . وأرفق المقال بنسخة من طلب تبليغ إنذار ونسخة من مقال ونسخة من مذكرة ونسخة من مقال استعمالي ونسخة عادية من حكم ونسخة من طلب تبليغ إنذار ونسخة من محضر استماع ونسخة عادية من حكم .

وبتاريخ 24/06/2021 تقدم دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية عرض فيها أن سند استغلال المستأنف عليه للمقهي يبقى هو عقد الكراء المحدد المدة الذي يبتدئ من 09/08/2019 وينتهي بتاريخ 08/08/2020 وأن المستأنف عليه وجه للمكثري إعلاما برغبته في استرجع مقهاه قبل نهاية عقد الكراء بشهر واحد وأن مقتضيات الفصل 230 من ق.ل.ع تلزم إرجاع المحل لصاحبه ، وأن المادة 4 من قانون 49.16 تنص على أن المكثري يستفيد من تجديد عقد الكراء متى أثبت استغلال المحل لمدة سنتين على الأقل ، وأنه بالرجوع إلى عقد الكراء فإن مدته انتهت بتاريخ 06/07/2019 وأن عقد الكراء الذي أسست عليه الدعوى الحالية أبرم بتاريخ 09/08/2019 وانتهى بتاريخ 08/08/2020 وأن الحكم المستأنف اعتبر بأن الحكم الابتدائي اعتبر تواجد المستأنف بالمحل كان بناء على عقد التسيير الحر وهو ما تم التنصيص عليه صراحة بعقد الكراء مما يتعين معه تأييد الحكم المستأنف . والتمس تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر . وأرفق المذكرة بنسخة من عقدي كراء .

وبتاريخ 15/07/2021 تقدم دفاع المستأنف بمذكرة تعقيبية عرض فيها أنه يؤكد جميع دفعه الوارده بالمقال الإستئنافي وأن المستأنف عليه يقر صراحة بأن العلاقة التي تربطه معه هي علاقة كرائية وأن العقد شريعة المتعاقدين . والتمس رد دفع المستأنف عليه والحكم وفق المقال الإستئنافي .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 09/09/2021 اعتبرت المحكمة القضية جاهزة فتقرر حجزها للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 16/09/2021 .

حيث يعيب الطاعن الحكم فساد التعليل وخرق القانون، لأن الثابت من عقود الكراء التي تربط بينه وبين المستأنف عليه أن الأمر يتعلق بعقد كراء وليس عقد تسيير وان المستأنف عليه يقر بذلك من خلال العقود وطلبات توجيه الإنذار ووثائق الملف ونسخ الإنذار ومحاضر الإستماع .

لكن ، حيث انه بالرجوع إلى وثائق الملف وخاصة عقد تجديد كراء مقهى المؤرخ في 09/08/2019 والذي استند عليه المستأنف عليه في المطالبة بإفراغ المستأنف من المحل ، يتبين بانه ينص بشكل واضح على انه: " بمقتضى هذا العقد وتحت جميع الضمانات الفعلية والعادية وطبقا للقانون ، يشهد بنعيسى (ب.ل.) انه أكرى للسيد (ب.) محله وهو عبارة عن مقهى (أ.)...والمجهزة بالماء والكهرباء والتجهيزات التالية : 63 مقعدا منها 26 حديدية و 37 ما يسمى بالشبكة - 2 تلفاز بلازما صنف سامسونغ 43 بوس - آلة تبريد فريكو - مطحنة قهوة و 20 طاولة...كما تجدر الإشارة إلى ان المقهى تتوفر على السجل التجاري باسم صاحبها المالك بنعيسى (ب.ل.) ، مما يفيد بأن المحل الذي انصب عليه العقد هو محل تجاري مجهز ومخصص لمزاولة نشاط مقهى ، واستنادا لمقتضيات الفصل 461 من ق.ل.ع إذا كانت ألفاظ العقد صريحة امتنع البحث عن قصد صاحبها ، وما نعاه الطاعن من المستأنف عليه يقر بأن العلاقة الرابطة بينهما هي علاقة كراء وأن ذلك يستشف من الوثائق المحتج بها والإنذارات والأحكام وان ما ينطبق على النازلة هو مقتضيات قانون 49.16 المتعلق بكراء المحلات التجارية وان انتهائه يخضع للقانون المذكور ، يبقى مردود ، لأن عقد التسيير هو في حد ذاته عبارة عن كراء منقول استنادا للفصل 687 من ق.ل.ع الذي ينص على ان كراء الأشياء ينقضي بقوة القانون عند المدة التي حددها المتعاقدان من غير ضرورة لإعطاء تنبيه بالإخلاء ، كما ان ما تمسك به الطاعن من عدم احترام العقد لمقتضيات المواد 152 و 157 و 158 من مدونة التجارة والتي ترتب بطلان عقد التسيير الذي لا يحترم المقتضيات المذكورة يبقى بدوره مردود ، لأن مقتضيات المادة 158 من مدونة التجارة إذا كانت تنص على انه يعد باطلا كل عقد تسيير حر مبرم مع المالك أو المستغل للأصل التجاري لا يتوفر على الشروط المنصوص عليها في المواد 152 إلى 157 من نفس القانون ، فإنها تنص أيضا على ان المتعاقدين لا يحق لهم التمسك بهذا البطلان ، مما تبقى معه جميع الدفوع المثارة من قبل المستأنف عديمة الأساس ويتعين ردها ورد الإستئناف المثار بشأنها وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا ،علنيا وحضوريا

- في الشكل : .

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