

Le défaut de publicité du contrat de gérance libre n'entraîne pas sa nullité entre les parties mais le soumet aux règles du droit commun de la location de meuble (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58739	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5608
Date de décision 20241114	N° de dossier 2024/8205/4133	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Vice du consentement, Résiliation du contrat, Requalification du contrat, Registre de commerce, Nullité du contrat, Location de meuble, Illétrisme, Gérance libre, Fonds de commerce, Expulsion du gérant, Défaut de publicité, Allégation de forgerie	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un contrat de gérance libre, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur la qualification de l'acte et les conséquences d'un défaut de publicité. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du propriétaire du fonds en ordonnant la résiliation du contrat et l'expulsion du gérant.

L'appelant contestait la nature du contrat, qu'il prétendait être un bail commercial, et en soulevait la nullité pour défaut de respect des formalités de publicité, ainsi que la fausseté de l'acte pour dol et exploitation de son analphabétisme. La cour écarte la demande de requalification au vu des termes clairs et précis de la convention.

Elle rejette le moyen tiré du faux en relevant que l'allégation de dol ou d'analphabétisme doit être prouvée par celui qui s'en prévaut et ne relève pas de la procédure d'inscription de faux. Surtout, la cour rappelle que le défaut d'accomplissement des formalités de publicité n'entraîne pas la nullité du contrat de gérance libre entre les parties, mais a pour seule conséquence de le soumettre aux règles de droit commun du louage de chose mobilière, ces formalités étant édictées dans l'intérêt des tiers créanciers.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم حسن (ش.) بواسطة محاميه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 19/07/2024 يستأنف من خلاله الحكم عدد 3662 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/03/2024 في الملف عدد 10787/8205/2023 القاضي بفسخ عقد التسيير الحر الرابط بين طرفي الدعوى و الحكم بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بزنقة محمد (ع.) رقم 117 مكرر المدينة القديمة الدار البيضاء وتحميل المدعى عليه الصائر ورفض باقي الطلبات.

وبعدم قبول طلب الإدخال في الدعوى و وبصرف النظر عن إجراء مسطرة الزور الفرعي معإبقاء الصائر على عاتق رافعه.

في الشكل :

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المطعون بتاريخ 11/7/2024 وفق ما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي و تقدمت باستئنافها بتاريخ 19/7/2024, مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانون صفة و أداء و أجلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المستأنف أن عبد الله (ب.) تقدم بتاريخ 17/10/2023 بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء, جاء فيه انه قد ابرم عقد تسيير مع المدعى عليه حسن (ش.) بتاريخ 28/2/2018, مقابل نصف أرباح المحل أي 50%, و انه لا يرغب في استمرار العقد المذكور, و قد وجه إنذارا للمدعى عليه توصل به بتاريخ 6/12/2022, دون جدوى, ملتصا بالحكم بفسخ عقد تسيير المحل التجاري, و بإفراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بزنقة محمد (ع.) رقم 117 مكرر المدينة القديمة الدار البيضاء تحت غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ, و شمول الحكم بالنفاد المعجل, و تحميل المدعى عليه الصائر, و أرفق مقاله بإنذار و بعقد تسيير و نموذج ج.

و بجلسة 10/4/2023 أدلى نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية تمسك من خلالها بعدم الاختصاص النوعي للمحكمة التجارية, و العقد موضوع المنازعة عقد تسيير و ليس عقد كراء و انه لا يتوفر على مقتضيات المادة 152 و ما يليها من مدونة التجارة.

و بجلسة 17/4/2023 أدلت نائب المدعى بتعقيب أكدت من خلاله مقالها الافتتاحي, ملتصمة رد الدفع بعدم الاختصاص.

و بناء على مستنتجات النيابة العامة الكتابية.

و بناء على الحكم الصادر بتاريخ 31/7/2023 القاضي باختصاص المحكمة التجارية نوعيا للبت في الدعوى, و المؤيد بمقتضى القرار الاستئنافي رقم 4885 الصادر بتاريخ 29/8/2023 في الملف رقم 3655/8227/2023.

وبناء على جواب المدعى عليه المدلى به بجلسة 29/11/2023 جاء فيها أن العقد الذي يربط الطرفين هو عقد كراء لمحل تجاري و ليس عقد تسيير, إذ انه ظل يكتري المحل من المدعي منذ ما يزيد عن ثلاثين سنة و يعده لبيع ملابس النساء, و أن العقد المدلى به مزور, لان المدعى عليه لا يعرف القراءة و الكتابة, و تم إيهامه أن الغاية من انجازه هي الورثة فقط و هو ما دفع به إلى التوقيع عليه بحسن نية دون

أن يطلع على مضمونه و دون أن يتسلم نسخة منه، و قد وجه له رسالة جوابية أوضح له فيها بيعة العلاقة التي تجمعها في علاقة كراء لمحل تجاري و ليست تسيير توصل بها المدعي بتاريخ 23/1/2023، ملتصقا القول و الحكم برفض الطلب و تحميل رافعه الصائر احتياطيا، الأمر بإجراء بحث بحضور جميع الأطراف و الشهود، و في طلب الطعن بالزور الفرعيتفعيل مقتضيات الفصول 92 إلى 102 الخاصة بالطعن بالزور الفرعي في عقد تسيير محل، مدليا بنسخة مطابقة للأصل من رسم تلقية، و رسالة جوابية على إنذار مع محضر تبليغ ارائة .

و بناء على تعقيب نائب المدعى عليها المدلى به بجلسة 13/12/2023 أكد من خلاله دفعه بالزور الفرعي مدليا بتوكيل خاص، و بنفس الجلسة أدلت نائبة المدعي بتعقيب أكدت من خلاله ما سبق، مدلية بنسخ رسم ارائة.

وبناء على ملتصم النيابة العامة.

وبناء على الحكم القاضي بإجراء بحث و الذي حضره الطرفان ونائباهما و حضره الشهود وضمنت تصريحات الأطراف الحاضرة بمحضر الجلسة المؤرخ في 2032024 .

و بجلسة 20/3/2024 ادلى نائب المدعى عليه بتعقيب بعد البحث أكد من خلاله ما سبق، و تصريحات المدعى عليه بجلسة البحث، ملتصقا ادخال جميع ورثة مالك الأصل التجاري (امحمد ب.) الكائنين بسلومة 2 زنقة 1 رقم 11 عين السبع الدار البيضاء في هذه الدعوى لبيان جوابهم فيها، باعتبار أن المدعي هو احد الورثة فقط.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية، صدر الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن في أسباب استئنافه أن العقد المدلى به لا تتوفر فيه أية صفة من صفات عقد التسيير المنصوص عليها في مدونة التجارة، و قد الطعن بالزور في العقد المذكور بالإدلاء برسم عدلي يشهد فيه شهود التلقية بأن العلاقة الكرائية التي تجمع الطرفين هي علاقة كراء و ليست علاقة تسيير، متمسكا بخرق مقتضيات المواد 152 إلى 158 من مدونة التجارة، إذ أن العقد باطل لعدم احترامه الشروط المتطلبية قانونا بشأن عقد التسيير، سيما و أن المستأنف عليه لم يقم بالتشطيب على اسمه من السجل التجاري للمحل موضوع الدعوى. و من جهة أخرى و بخصوص طلب الإدخال فانه له تأثير على صفة المستأنف عليه بملكية الأصل التجاري موضوع النزاع، ملتصقا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و بعد التصدي الحكم برفض الطلب، و احتياطيا بالإشهاد له بتمسكه بمسطرة الزور الفرعي و القول بتفعيل مقتضيات قانون المسطرة المدنية المنظمة للطعن مع ما ينجم قانونا، و احتياطيا جدا إجراء بحث بحضور جميع الأطراف و شهود التلقية، مدليا بنسخة من الحكم المستأنف وطي التبليغ.

وحيث أدلى المستأنف عليه بمذكرة جوابية بجلسة 26/09/2024 جاء فيها أن العقد الرابط بين الطرفين هو عقد تسيير يحترم الشروط الشكلية المتطلبية قانونا، و انه طبقا للمتفق عليه اشعر الطاعن برغبته في إنهاء عقد التسيير داخل اجل ثلاثة أشهر، و انه تم عرض العقد المذكور على الطاعن خلال جلسة البحث و لم ينازع فيه توقيعه عليه، ثم إن الشهود المستمع إليهم بجلسة البحث ابتدائيا صرحوا أن ما يعلمونه هو أن الطرف المستأنف يتواجد بالمحل ولا علم لهم بطبيعة هذا التواجد، و بخصوص طلب الإدخال فإن المستأنف عليه هو وريث الهالك بنسبة 4ثلاثة أرباع للملك، وبالتالي فله صفة إقامة الدعوى، وأنه هو من ابرم عقد التسيير مع المستأنف، ملتصقا تأييد الحكم الابتدائي، و أدلى بصورة من رسم ارائة .

وحيث أدرج الملف بجلسة 07/11/2024 تخلف عن حضورها دفاع الطرفين رغم الإعلام، فتقرر حجز الملف للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 14/11/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث يعيب الطاعن على الحكم المستأنف مجانبته الصواب، بدعوى أن العلاقة التي تربطه مع المستأنف عليه علاقة كرائية، و أن العقد المدلى به عقد مزور و باطل، لا يتوفر على شروط المادة 152 من مدونة التجارة، و أنطلب الإدخال له تأثير على صفة المستأنف عليه بملكية الأصل التجاري موضوع النزاع،

و حيث انه و بخصوص السبب الأول المؤسس عليه الطعن و المتعلق بطبيعة العقد الرابط بين الطرفين، فانه بالرجوع للعقد موضوع المنازعة، يتضح انه موقع و مصحح الإمضاء من قبل الطرفين بتاريخ 1/3/2018 بمقتضاه اتفاقا أن مهمة الطاعن هي تسيير المحل فقط، و أنملكية الأصل التجاري و الرخصة تعود للمستأنف عليه عبد الله (ب.)، و بالتالي فان ألفاظ العقد و صياغته كانت واضحة و صريحة في كون الأمر التعاقد ينصب على عقد تسيير، و كراء أصل تجاري تعود ملكيته للمستأنف عليها، و أن المستأنف ليس مالكا للأصل التجاري حتى يمكن القول انه اكترى المحل – العقار – و أسس عليه أصلا تجاريا، و تكييف العقد على انه عقد كراء تجاري و ليس كراء منقول، سيما و أن الشهود المستمع اليهم من طرف محكمة البداية بجلسة البحث لم يجزم أي منهم بطبيعة العلاقة الرابطة بين الطرفين، كما أنه بالرجوع لرسم التلقية المدلى به، يتضح أن شهوده يصرحون بوجود كراء، دون الجزم إذا كان الكراء يتعلق بكراء العقار ام كراء الأصل التجاري، و بالتالي لا مجال لتمسك الطاعن بمقتضيات قانون 16-49، و يتعين رد دفعه المثار بهذا الخصوص.

و حيث انه و بخصوص الدفع المتعلق بالزور الفرعي، فان الثابت من محضر جلسة البحث انه تم عرض العقد موضوع المنازعة على الطاعن، الذي اكد توقيعه عليه، أما بخصوص زورية مضمونه، فان الزورية المتمسك بها تتطلب وجود كسط أو إضافة في الوثيقة موضوع الطعن غيرت مضمونه، في حين أن المستأنف يدفع بانه تم إيهامه و وقع على العقد دون معرفة مضمونه، و لا يعرف الكتابة و القراءة، و هو ما لا يمكن تصنيفه بالزور الفرعي و لا تؤطره مقتضيات الفصل 92 و ما يليه من ق م م، و إنما دفع بالأمية و التدليس، الذي يجب على الطاعن الإدلاء بما يثبت، إذانه لم يدل بما يثبت أنه لا يعرف اللغة التي ابرم بها العقد، باعتبار أن الأمي هو الذي يجهل اللغة التي ابرم بها العقد، و أن عب الإثبات يقع على عاتقه بهذا الشأن، و قد استقرت الغرفة المدنية لمحكمة النقض في استقرت في قرارها رقم 71/2022 الصادر بتاريخ 1/2/2022 في الملف رقم 2021/7/1/7810 انه " لما كان المقرر قانونا و فقها أن من ادعى شيئا عليه إثباته، و أن الطاعن الذي تمسك ابتدائيا و استئنافيا بأن المطلوب انتهز أميته و ظل يحرر عقود كراء و عقود بيع يجهل مضمونها لم يدل بأية حجة أو بداية حجة معززة لادعائه هذا، فإن المحكمة عندما أيدت الحكم الابتدائي بعله أن ادعاء الأمية لازم للإثبات و على من يتمسك بها أن يثبت ذلك بأية وسيلة من وسائل الإثبات وهو ما لم يقم به المستأنف، تكون قد ركزت قرارها على أساس من القانون و علته تعليلا سائغا." منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض، و من جهة أخرى فان الطاعن لم يثبت أيضا واقعة التدليس أثناء إبرام العقد، و أنالمستأنف عليه استعمل وسائل احتيالية لدفعه للتوقيع على العقد، لتبقى الدفوع المتمسك بها على غير أساس و يتعين ردها.

و حيث انه و بخصوص السبب المتعلق ببطلان عقد التسيير لعدم تقييده بالسجل التجاري، فانه و علاوة على كون العقد المبرم بين الطرفين يتوفر على شرط الكتابة و تم توقيعه و تصحيح التوقيعات لدى السلطات المختصة، فان عدم توفر شروط المادة 152 من مدونة التجارة لا ينتج بطلانه بين طرفيه، و إنما يجعله خاضعا للقواعد العامة المنظمة لكراء المنقول المنصوص عليها في قانون الالتزامات و العقود، و لا يخضع للقواعد المنظمة لعقد التسيير بمدونة التجارة، إذ جاء في قرار الغرفة التجارية لمحكمة النقض انه في حالة عدم توافر شرطي الكتابة و الإشهار، فإنه لا تطبق على عقد التسيير الحر القواعد المنصوص عليها في مدونة التجارة و تطبق عليه القواعد العامة المنظمة لكراء المنقول المنصوص عليها في قانون الالتزامات و العقود، قرار محكمة النقض رقم 115/2020 ملف رقم 2018/1/3/484 الصادر بتاريخ 27/2/2020، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض، و من جهة أخرى فان الشهر شرع لحماية مصلحة دائني الأصل التجاري من مدونة التجارة، و أن الطاعن ليس بدائن و لا مصلحة له في التمسك بالدفع المذكور، كما أن المادة 153 من مدونة التجارة لم تجعل الشهر على عاتق المكري، و إنما يخص طرفي العقد، اللذان يقع على عاتقهما عبء تسجيل و نشر مستخلص عقد التسيير بالسجل التجاري، و بالتالي فان عدم شهر عقد التسيير الحر لا أثر له بالنسبة لطرفيه، و أنه يرتب اتجاههم جميع الآثار القانونية بناء على مبدأ العقد شريعة المتعاقدين.

و حيث انه و بخصوص طلب الإدخال و صفة المستأنف عليه، فان صفة هذا الأخير ثابتة من خلال رسم الارائة المدلى به ابتدائيا بجلسة 13/12/2023 و الذي بالاطلاع عليه يتضح أن المستأنف عليه ال إليه المحل عن طريق مورثه محمد (ب.) بنسبة تعادل الثلاثة أرباع و

تعطيه الحق في طلب فسخ عقد التسيير و رفع الدعوى, كما أن طلب الإدخال لم يعضده أي طلب في مواجهة المدخلين في الدعوى خلافا للفصل 103 من ق م م, و يتعين لذلك رد الدفع المثار بهذا الشق.

وحيث انه و ترتيبا عليه يكون الحكم المستأنف قد صادف الصواب فيما قضى به, و يتعين تأييده و رد الاستئناف مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا:

في الشكل: بقبول الاستئناف..

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