

**L'engagement unilatéral du gérant d'évacuer le fonds de commerce à une date déterminée a force de loi entre les parties et doit être exécuté, rendant inopérants les moyens tirés de la nullité du contrat de gérance (CA. com. Casablanca 2022)**

| Identification                            |  |   |                               |
|---|--|---|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>64896                       | <b>Juridiction</b><br>Cour d'appel de commerce | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Casablanca   | <b>N° de décision</b><br>5276 |
| <b>Date de décision</b><br>20221124       | <b>N° de dossier</b><br>2022/8205/3130         | <b>Type de décision</b><br>Arrêt  | <b>Chambre</b>                |
| Abstract                                  |  |   |                               |
| <b>Thème</b><br>Gérance libre, Commercial |  | <b>Mots clés</b><br>Restitution du fonds de commerce, Occupation sans droit ni titre, Obligation de libérer les lieux, Nullité du contrat, Gérance libre, Force obligatoire des contrats, Fonds de commerce, Fin de contrat, Expulsion, Engagement d'évacuer, Défaut de publicité |                               |
| <b>Base légale</b>                        |  | <b>Source</b><br>Non publiée  |                               |

## Résumé en français

La cour d'appel de commerce retient qu'un engagement unilatéral et postérieur du gérant libre de restituer le fonds de commerce à une date déterminée prime sur les éventuelles causes de nullité du contrat de gérance libre initial. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion du gérant et la restitution du fonds à sa propriétaire. L'appelant soulevait la nullité du contrat pour défaut de publicité légale ainsi que l'absence du préavis contractuel de résiliation. La cour écarte ces moyens en se fondant sur un engagement écrit et signé par lequel le gérant s'était irrévocablement obligé à libérer les lieux et à remettre les clés à une date butoir. Au visa des articles 230 et 231 du dahir des obligations et des contrats, la cour considère que cet engagement a force de loi entre les parties et doit être exécuté. Dès lors, à l'échéance de ce terme, le gérant est devenu occupant sans droit ni titre, rendant sa demande de maintien dans les lieux infondée. Le jugement de première instance est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 24 ماي 2022 تقدم محمد (ب.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 2734 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17 مارس 2022 في الملف عدد 1359/8219/2022 القاضي بإفراغه من المحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] الدار البيضاء وتسليم الاصل التجاري للمستأنف عليها ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث إن المستأنف بلغ بالحكم المستأنف يوم 10 ماي 2022 كما هو ثابت من غلاف التبليغ مما يكون الاستئناف الذي تقدم به يوم 24 ماي 2022 قد تم داخل الأجل القانوني المحدد في خمسة عشر يوما المنصوص عليه في المادة 18 من القانون المحدث للمحاكم التجارية وباعتبار توفر الاستئناف لباقي الشروط من صفة واداء للرسم القضائي يكون مقبولا من الناحية الشكلية.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن سعاد (ش.) تقدمت بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله بأنها ابرمت مع محمد (ب.) عقد تسيير حر لأصلها التجاري مقابل مبلغ شهري قدره 10000,00 درهم وحددت مدة العقد ابتداء من فاتح يوليوز 2016 الى اكتوبر 2020، إلا أن المسير أخل بالتزاماته وتوقف عن الأداء واغلق المحل وعرض الاصل التجاري للاندثار وأنه لفض النزاع وقع المسير على التزام تعهد بموجبه بافراغ المحل وتسليم مفاتيحه بتاريخ 30/01/2022، إلا انه رغم حلول الأجل المذكور لم ينفذ ما التزم به وأغلق المحل وغادره دون أن يمكنها من أصلها التجاري، ومؤكدة على أن مدة العقد قد انتهت في 30 اكتوبر 2020 والتمست الحكم على المدعى عليه بافراغ المحل التجاري وتسليم الأصل التجاري فيما أجاب المدعى عليه بان عقد التسيير يمنح للمسير الحر صفة التاجر وبذلك يتوجب إعمال مقتضيات المواد من 152 الى 158 من مدونة التجارة وذلك بنشر عقد التسيير وشهره كما كان يتعين على المدعية أن تعمل إما على تشطيب اسمها من السجل التجاري او تعمل على تقييد عقد التسيير وأنه في غياب القيام بما ذكر يكون عقد التسيير باطلا ومضيفا أنه ليس بالملف ما يفيد اشعاره بفسخ العقد والتمس الحكم برفض الطلب، وبعد تمام الاجراءات، اصدرت المحكمة التجارية حكمها القاضي بالافراغ من الاصل التجاري وتسليمه لمالكته وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن المدعى عليه للأسباب التالية:

أنه بالرجوع الى عقد التسيير يكتسب المسير الحر صفة التاجر ويخضع لجميع الالتزامات التي تخولها هذه الصفة، وينشر عقد التسيير الحر في اجل الخمسة عشرة يوما من تاريخه على شكل مستخرج في الجريدة الرسمية وفي جريدة مخول لها نشر الاعلانات القانونية. كما يجب على المكري إما أن يطلب شطب اسمه من السجل التجاري وإما أن يغير تقييده الشخصي بالتنصيص صراحة على وضع الاصل في التسيير الحر. ويخضع انتهاء التسيير الحر لاجراءات الشهر ذاتها. ويعد باطلا كل عقد تسيير حر مبرم مع المالك او المستغل للاصل التجاري لا يتوفر على الشروط المنصوص عليها في المواد 153 و 158 من مدونة التجارة. وأنه بالرجوع الى عقد التسيير المدلى به يتضح أنه في حالة رغبة المالكة في حيازة الحقوق التجارية الموجودة بالمحل أو إجراء فسخ العقد، وجب عليها اشعار المسير بمدة ستة اشهر قبل انتهاء مدة العقد كي يتسنى للمسير تسوية وضعيته الحسابية. كما أنه في حالة رغبة المسير بفسخ العقد يجب عليه اشعار المالكة لمدة ستة اشهر قبل موعد الفسخ. وفي النازلة المثالة لا يوجد بالملف ما يفيد اشعار العارض بفسخ عقد التسيير، مما يكون معه رغم حلول اجل الافراغ المتفق عليه بتاريخ 30/01/2022 غير محتل للمحل. والتمس لاجل ما ذكر الغاء الحكم السمتانف والحكم من جديد برفض الطلب. وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف وطى التبليغ.

وحيث ادرج الملف بجلسة 10/11/2022 تقرر خلالها حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 24/11/2022.

محكمة الاستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به من إفراغه للمحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] الدار البيضاء وتسليم الاصل التجاري للمستأنف عليها للاسباب الواردة في مقاله الاستئنافي.

وحيث إنه بمطالعة الوثائق المرفقة بمقال الدعوى يتبين من الالتزام المحرر بتاريخ 24/11/2021 والمصحح الامضاء لدى المصالح المختصة من لدن الطاعن بنفس التاريخ انه تعهد بموجبه بافراغ المحل وتسليم مفاتيحه لصاحبه السيدة سعاد (ش.) في أجل اقصاه 30 يناير 2022، وهو التزام يلزمه ويتعين عليه تنفيذه في الأجل المذكور، ولا يحول دون تنفيذ مقتضيات الالتزام بافراغ ما جاء في الأسباب من أن عقد التسيير كان باطلا لعدم نشره وتقييده وبأنه كان على المستأنف عليها ان تشعره بمقتضى إنذار قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر ذلك لأن الطاعن وبحلول تاريخ 30 يناير 2022 يصير محتلا للمحل بدون سند وعقد التسيير منتهيا وتطبيقا للمنصوص عليه في الفصلين 230 و 231 من قانون الالتزامات والعقود فإن كل التزام ينتج أثره لأنه يقوم مقام القانون بالنسبة للملتزم، كما أن كل تعهد يجب تنفيذه ، وبالتالي وخلافا لما تمسك به الطاعن من أسباب غير ذي اساس يكون الحكم المستأنف لما أسس قضاءه للحكم بافراغ من المحل على وجود التزام بافراغه في تاريخ محدد وبأن الطاعن لم ينفذ ما تعهد به يكون صائبا ومؤسسا مما يتعين تأييده.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا وغيابيا في حق المستأنف عليها.

في الشكل:

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