

Renouvellement tacite du contrat de gérance libre : la volonté de ne pas renouveler doit être réitérée par un nouveau congé après un jugement prolongeant le contrat (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56695	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4332
Date de décision 20240919	N° de dossier 2024/8205/2770	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Renouvellement tacite, Obligation de délivrer un nouveau congé, Non-renouvellement, Irrecevabilité, Gérance libre, Fonds de commerce, Extinction du contrat, Effet d'un jugement antérieur, Congé, Action prématurée	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement déclarant irrecevable une demande d'expulsion pour expiration du terme d'un contrat de gérance libre, le tribunal de commerce avait retenu le caractère prématuré de l'action. L'appelant soutenait ne pas être tenu de délivrer un nouveau congé dès lors qu'il avait déjà manifesté son intention de ne pas renouveler le contrat dans des instances judiciaires antérieures.

La cour d'appel de commerce écarte ce moyen et retient qu'un congé délivré par le bailleur devient caduc lorsqu'une décision de justice ultérieure constate le renouvellement tacite du contrat. Dès lors, pour s'opposer à un nouveau renouvellement tacite et bénéficier des dispositions de l'article 690 du dahir des obligations et des contrats, le bailleur est tenu de notifier un nouveau congé avant l'échéance du terme prorogé.

La cour relève en outre que l'action en expulsion a été introduite avant l'expiration du terme du contrat, tel que fixé par une précédente décision, rendant ainsi la demande prématurée. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم عبد القادر (ت.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 10/05/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 2608 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 16/03/2023 في الملف عدد 9817/8219/2022 والقاضي بعدم قبول الطلب وإبقاء الصائر على رافعه.

في الشكل :

حيث ان الاستئناف قدم مستوفيا لشروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة واجلا و أداء مما يتعين معه التصريح بقبوله .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أن الطرف المدعى عليه يكتري الأصل التجاري للمقهي المسماة "مقهي ر." الكائنة رقم 111 تجزئة العالية البئر الجديد إقليم الجديدة، بمقتضى عقد التسيير الحر و أن مدته قد انتهت مما يكون المدعي محقا في المطالبة باسترجاع المحل، ملتصا الحكم على الطرف المدعى عليه هو او من يقوم مقامه او باذنه بافراغ المحل التجاري الكائن بالرقم 111 تجزئة العالية البئر الجديد إقليم الجديدة مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميله الصائر، وأرفق الطلب بإنذار مع محضر، تبليغه، وصورة من عقد تسيير.

و بناء على ادراج الملف بجلسة 2023/02/16 أدلى نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية دفع من خلالها في الشكل بعدم قبول الطلب لارفاق المقال فقط بمجرد صور شمسية للوثائق و التي ليست لها حجية طبقا للفصل 440 من ق ل ،ع، كما دفع بسبقية البت لسبقية صدور حكم بتاريخ 2019/07/23 بين نفس الأطراف و حول نفس الموضوع قضى بعدم قبول الطلب الذي تم تأييده استئنافيا بتاريخ 2019/12/30 و هي نفس الدعوى التي تقدم بها المدعي و التي صدر فيها أيضا الحكم عدد 1987 بتاريخ 2021/02/24 قضى بعدم قبول الطلب و الذي تم تأييده استئنافيا بموجب القرار عدد 5833 بتاريخ موضوع الملف عدد 2021/8205/2971 و احتياطيا في الموضوع دفع بان عقد التسيير ليس فيه أي بند يفيد أن مدة العقد محددة أو تاريخ انتهاءه، و ان عقد التسيير لم يبرم لمدة معينة و ان الطرفين اتفقا على ان التجديد سيكون ضمنا تبعا لرواج المقهي و من جهة أخرى دفع بكونه كان محروما من استغلال المحل المقهي رغم اداء واجبات الاستغلال بعدما عمد المدعي الى نزع الحيازة، الأمر الذي يجعل معه الدعوى الحالية غير مبنية على أساس سليم و يتعين التصريح برفض الطلب و أرفقت المذكرة بصورة من : حكمين و قراراتين استئنافيين

وبتاريخ 16/03/2023 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك الطاعن بكون محكمة الدرجة الأولى لم تستند على أي أساس لما قضت بعدم قبول الطلب بعلته أن عقد التسيير الحر تجدد ضمنا لمدة سنتين تنتهي بتاريخ 03/01/2023 وان توجيه إنذار للمستأنف عليه من اجل إفراغه قبل انصرام أجل السنتين هو سابق لأوانه ، وانه لم يكن ملزما بتوجيه إنذار جديد بالإفراغ مادام قد سبق له أن قاضى المستأنف عليه من اجل الإفراغ وعبر في العديد من المرات عن عدم رغبته في تجديد العقد ، ذلك أن استمرار المكثري في الانتفاع بالعين المكراة عملا بمقتضيات الفصل 690 ق . ل . ع لا يؤدي إلى التجديد الضمني للكراء إذا كان قد حصل تنبيه بالإخلاء أو أي عمل يعادله يدل على الرغبة في تجديد العقد كما هو الحال في النازلة ، و انه بالرجوع إلى عقد التسيير فان سريان العلاقة الكرائية بدأ منذ تاريخ 01/02/2015 حسب ما نصت عليه بنود العقد ، و انه

بمسيرة ما خلص إليه القرار المعتمد من طرف محكمة البداية لاحتساب مدد العقد فان مدة العقد الأولى المحددة في 18 شهرا انتهت بنهاية شهر يوليوز 2016 كما انتهت المدة الثانية المحددة في سنتين بتاريخ 01/08/2018 وانتهت المدة الثالثة في 01/08/2020 وانتهت الرابعة في 2022/08/01 ، وإن الطاعن وان كان قد عبر عن رغبته في عدم تجديد العقد عدة مرات عن طريق مقاضاة المستأنف عليه ولم يعد ملزما بتوجيه أي إنذار بالإفراغ عملا بالفصل السالف الذكر (690 ق.ل.ع) ، فانه مع ذلك وجه إنذارا جديدا بالإفراغ قبل نهاية عقد التسيير بستة أشهر يخبر فيه المكثري انه لم يعد يرغب في تجديد العقد بعد انتهائه بحلول 01/08/2022، وهو الإنذار الذي بلغ به 02/02/2022 ولم يستجب لما ورد فيه ، وانه بذلك فأن الحكم المطعون فيه لما اعتبر أن الحكم المطعون فيه لما اعتبر أن العقد جدد ضمنا ولغاية 03/01/2023 فانه لم يجعل أساسا لما قضى به وجانب الصواب ، ملتصقا بقبول الاستئناف وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف و تصديا الحكم وفق ملتزمات مقاله الافتتاحي وتحميل المستأنف عليه الصائر .

وارفق المقال بنسخة الحكم المستأنف

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 11/7/2024 جاء فيها أن المستأنف يزعم في مقاله الإستئنافي أنه غير ملزم بتوجيه إنذار جديد بالإفراغ مادام قد سبق له أن قاضاه من أجل الإفراغ و عبر عن عدم رغبته في تجديد العقد ، وأنه عملا بمقتضيات الفصل 690 من ق ل ع فإن إستمرار المكثري في الإنتفاع بالعين المكثرة لا يؤدي الى التجديد الضمني للكراء إذا كان قد حصل تنبيه بالإخلاء ، فان ما يزعمه لا يستند على أي أساس سليم ويتعين بذلك رده ، ذلك ان عقد التسيير الرابط بين الطرفين ليس فيه أي بند يحدد تاريخ نهايته وإنما اتفقا الأطراف على أنه مباشرة بعد انتهاء المدة التي يصبح فيها مبلغ التسيير محدا في 4000 درهما ابتداء من 2016/08/01 الى غاية 2018/08/01 أي مدة سنتين سيصبح تجديد عقد التسيير تماشيا من رواج المقهى و لم يتضمن أي تاريخ يحدد نهايته ، و أنه تبعا لذلك فإنه يستفاد من خلال ما استقرت عليه إرادة الطرفين أن اتفاقهما قد انصب على تغير الربح الشهري و بعد انتهاء مدة السنتين إبتداء من تاريخ 2016/08/01 سيتجدد العقد ضمنا تماشيا مع رواج المقهى ، فعقد التسيير اذن لم يبرم لمدة معينة وأن الطرفين قد اتفقا على أن التجديد سيكون ضمنا تبعا لرواج المقهى ، و بذلك يكون طلب المدعي الرامي للإفراغ لانتهاء المدة لا أساس له من الصحة و يتعين رده ، و من جهة أخرى و تماشيا مع القرار الإستئنافي الصادر عن محكمة الإستئناف التجارية بالبيضاء عدد 5833 بتاريخ 2021/12/02 في الملف عدد 2021/8205/2971 و المؤيد للحكم عدد 1987 بتاريخ 2021/02/24 والذي قضى بعدم قبول الطلب ، فبالرجوع الى حيثياته الوارد فيها أن " مدة 18 شهرا الأولى المنصوص عليها في العقد لم تنته إلا بتاريخ 2019/01/03 و إبتداء من التاريخ المذكور إستنادا لبند العقد يرتفع الربح الشهري لمدة سنتين أي الى غاية 2021/01/04 مما يعني أن تجديد العقد لا يمكن إثارته إلا بعد تاريخ.." 2021/01/04 و أن المدعي لم يتقدم بطلب الإفراغ إلا بتاريخ 2022/10/19 و هو تاريخ رفع الدعوى ، أي بعد أن تم تجديد العقد ضمنا لمدة سنتين تنتهي في 2023/01/03 ، و أنه بذلك بعد تقديم طلب الإفراغ بتاريخ 2022/10/19 يجعل الدعوى سابقة لأوانها ، و أن الحكم الإبتدائي القاضي بعدم قبول الطلب يكون قد صادف الصواب فيما قضى به و يتعين الحكم بتأييده ، و أن المستأنف بمقتضى مقاله الإفتتاحي للدعوى فقد طالب بإفراغه من المقهى بعلته إنتهاء مدة التسيير الحر الرابط بينهما ، و أنه كما هو معلوم فإن إفراغ المسير يكون نتيجة لفسخ العلاقة التعاقدية بين الطرفين ، و أن المستأنف لم يطلب نهائيا الحكم بفسخ العلاقة التعاقدية و بالتالي فإنه لا يمكن تصور طلب الإفراغ في غياب أي طلب يتعلق بفسخ العلاقة التعاقدية بين الطرفين، ملتصقا بتأييد الحكم المستأنف.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 12/09/2024 جاء فيها إنه يؤكد كل ما ورد بمقاله الاستئنافي، ودفع المستأنف عليه بكونه لم يطلب فسخ العلاقة التعاقدية وبالتالي لا يمكنه طلب الإفراغ في ظل غياب طلب الفسخ على حد تعبيره و إن العلاقة الكرائية منتهية بين الطرفين وبالتالي من غير المتصور قانونا طلب فسخ عقد لميبق له وجود لانتهاء مدته ، ملتصقا بالحكم وفق مقاله الاستئنافي

و بناء على إدراج الملف بجلسة 12/9/2024 ادلى دفاع المستأنف بمذكرة تأكيدية تسلّم نسخة منها دفاع المستأنف عليه و اكد ما سبق فتقرر اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 19/09/2024 .

حيث انه بخصوص ما يتمسك به الطاعن من كون الحكم المطعون فيه لما اعتبر أن العقد جدد ضمنا ولغاية 03/01/2023 فانه لم يجعل أساسا لما قضى به وجانب الصواب، ذلك انه لم يكن ملزما بتوجيه اذار جديد بالافراغ مادام سبق و ان قاضى المستأنف عليه بالافراغ وعبر في العديد من المرات عن عدم رغبته في تجديد العقد.

حيث ان الثابت ان الحكم المطعون فيه وخلافا لما اثير استند الى قرار محكمة الاستئناف التجارية عدد 5833 بتاريخ 02/12/2021 في الملف عدد 2971/8205/2021 الذي اعتبر في حيثياته ان تجديد العقد لا يمكن اثارته الا بعد تاريخ 4/1/2021 مما يعني انه امتد لسنتين تنتهي بتاريخ 03/1/2023 ، الا ان المستأنف وجه إنذارا للمستأنف عليه من اجل الافراغ لعدم الرغبة في تجديد العقد توصل به بتاريخ 2/2/2022 و بادر الى رفع الدعوى من اجل افرغه بتاريخ 19/10/2022 أي قبل انتهاء اجل العقد الذي لازال ساريا بين الطرفين مما يجعلها سابقة لاوانها ، علاوة على ان الدفع بعدم الزامية المستأنف بتوجيه اذار جديد بالافراغ مادام قد سبق وان عبر عن عدم رغبته في التجديد يبقى غير مؤسس ، مادام ان الإنذار يصبح كان لم يكن بصدور حكم في الموضوع قضى بتجديد العقد مما يبقى معه الطاعن ملزما بتوجيه اذار جديد كلما رغب في عدم تجديد العقد قبل انتهاء مدته ليستفيد من مقتضيات الفصل 690 من ق ل ع .

وحيث ترتيبا لما ذكر يكون الحكم المستأنف مصادفا للصواب لما قضى بعدم قبول الطلب مما يتعين معه رد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس سليم و تاييد الحكم المطعون فيه

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف

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