

**Résiliation d'un contrat de
gérance libre : le non-respect de
la forme de notification prévue
au contrat n'entraîne pas la
nullité en l'absence de grief (CA.
com. Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 57683	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4954
Date de décision 20241021	N° de dossier 2024/8205/3560	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Signification par huissier de justice, Résiliation du contrat, Pas de nullité sans grief, Notification, Lettre recommandée, Gérance libre, Force obligatoire du contrat, Fonds de commerce, Expulsion, Clause contractuelle	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un contrat de gérance libre et l'expulsion du gérant, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité du congé délivré. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande des propriétaires du fonds.

L'appelant soulevait la nullité du congé en invoquant l'application de la loi sur les baux commerciaux, l'irrégularité de la notification par un clerc de commissaire de justice et le non-respect de la forme contractuellement prévue. La cour écarte l'application de la loi n° 49-16, rappelant que le contrat de gérance libre d'un fonds de commerce est régi par le code de commerce et le code des obligations et des contrats, et non par le statut des baux commerciaux.

Elle juge ensuite valable la notification effectuée par un clerc assermenté dès lors qu'elle intervient sous la responsabilité et le contrôle du commissaire de justice. La cour retient enfin que le non-respect de la forme de notification stipulée au contrat n'entraîne pas la nullité de l'acte, dès lors que celui-ci a atteint son but en informant personnellement le gérant et qu'aucun grief n'est démontré.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد احمد (أ.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 13/06/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 28/02/2024 تحت عدد 2370 ملف عدد 7888/8205/2023 و القاضي في الشكل : قبول الطلب و في الموضوع : الحكم بفسخ عقد التسيير الحر المصادق عليه بتاريخ 23 ماي 2014 بين طرفي الدعوى و الحكم بإفراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه من المحل الكائن ب 544 شارع كلميمة بوركون - الدار البيضاء و تحميل المدعى عليها الصائر و رفض باقي الطلبات

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية القانونية صفة و اجلا و أداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليهم تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والذي يعرض فيه ن مورثهم كان قد سبق له أن أبرم مع المدعى عليه عقد تسيير حر بموجبه التزم المدعى عليه بتسيير المحل التجاري الكائن ب 544 شارع كلميمة بوركون - الدار البيضاء والمخصص لبيع الملابس الجاهزة والأحذية وذلك حسب عقد التسيير الحر المبرم بين الطرفين والمصحح الإمضاء بتاريخ 23 ماي 2014 . وأن العارضين وجهوا للمدعى عليه إشعار بإنهاء عقد التسيير تبعا لما هو منصوص عليه بعقد التسيير بلغ به بتاريخ 13-11-2023 (طيه نسخة من إشعار مع محضر) تبليغه وضمنوه أجل 3 أشهر قصد تسليمهم هذا المحل التجاري ولكن رغم مرور الأجل لم يقم المدعى عليه بتسليمهم هذا المحل وإفراغه وحيث إن العقد شريعة المتعاقدين واستمرار المدعى عليه في التواجد بالمحل بعد مرور 3 أشهر الممنوحة له لإفراغ هذا المحل يجعله في حكم المحتل بدون سند وبالتالي يتعين الحكم بفسخ عقد التسيير ملتصقا لحكم بالمصادقة على الإشعار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 13-1-2023 والحكم بفسخ عقد التسيير المحرر والمصحح الإمضاء بين مورث العارضين والمدعى عليه بتاريخ 23 ماي 2014 مع ما يترتب عن ذلك قانونا والحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليه أو من يقوم أو بإذنه من المحل التجاري الكائن ب 544 شارع كلميمة بوركون - الدار البيضاء وذلك لكونه أصبح محتلا بدون سند تحت طائلة الحكم عليه بغرامة تهديدية قدرها : 2.000,00 درهم عن كل الامتناع عن التنفيذ شمول الحكم بالنفاذ المعجل تحميل المدعى عليه الصائر معززا الطلب ب نسخة يوم تأخير من تاريخ طبق الأصل لرسم إثارة. نسخة طبق الأصل لعقد تسيير حر نسخة من إنذار مع محضر تبليغه - نسخة من النموذج ج . يلي " بها .

وبناء على جواب المدعى عليه و الذي اكد فيه ان الانذار غير معرف به و موقع بمجهول مما يعتبر مخالفة صريحة للقانون ، و أن الإنذار لم يضمنه المدعون السبب المعتمد في طلب الإفراغ كما نصت على ذلك المادة 26 من القانون رقم 49.16 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي ، و أن الإنذار غير مؤشر عليه من طرف المفوض القضائي وفق ما نصت عليه المادة 44 من القانون رقم 81.03 المتعلق بتنظيم مهنة المفوضين القضائيين أن عملية التبليغ تمت بواسطة كاتب مفوض قضائي و هو غير مخول لتبليغ الإنذارات بالإفراغ

وفق ما يقتضيه القانون رقم 81.03 المتعلق بتنظيم مهنة المفوضين القضائيين مما يعتبر معه الإنذار باطلا ، و يتعين معه الحكم بعدم

قبول الطلب تبعا لذلك احتياطيا : من حيث الموضوع : حيث أن المدعين عمدوا إلى تبليغ العارض بإشعار إنهاء عقد التسيير الحر بواسطة كاتب مفوض قضائي ، و أنه برجع المحكمة إلى نسخة العقد المبرم بين العارض و مورث المدعين فإنها ستجد بأن الفقرة الثانية منه قد اشترطت لإنهاء علاقة التسيير أنه يحق لكل طرف قرر ذلك إشعار الطرف الآخر بأجل ثلاثة أشهر بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإشعار "بالتوصل ، و هو ما ينتفي في واقعة الحال إذ أنه تم اللجوء إلى المفوض القضائي السيد محمد (ا.) من أجل الاستعانة بخدماته لتبليغ الإشعار المذكور مما يتعين معه الحكم و القول برفض الطلب لهذه الأسباب و من أجلها ، يلتمس العارض من المحكمة اعتبارا لما تم بسطه أعلاه ، في الشكل : الحكم بعدم قبول الطلب لبطلان الإنذار الموجه من غير ذي صفة و لعدم ذكر اسم الموقع عليه و لعدم ذكر سببه و لعدم التأشير عليه من طرف المفوض القضائي في الموضوع : ر القول والحكم برفض الطلب لانعدام سبب جدي لطلب الإفراغ مما يعتبر مخالفة صريحة للقانون

وبناء على تعقيب المدعي .

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث عرض الطاعن أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد ، و أن الحكم المطعون فيه لم يصادف الصواب و زاغ عن الحقيقة و يعتبر حكما مجحفا في حق العارض اعتبارا لما سيتم تبيانه .

أولا : أساسا : أن العارض ينازع صراحة في بطلان الإنذار للاعتبارات التالية : عللت محكمة البداية حكمها المطعون فيه بقولها : لكن برجع المحكمة إلى الإنذار موضوع الدعوى تبين لها أنه موجه من طرف ورثة السيد أحمد (ز.) و موقع من قبلهم الشيء الذي يكون معه الإنذار موجه ممن له صفة و منتفية عنه الجهالة " ، إلا أنه برج المدلى بها من طرف المستأنف عليهم أنفسهم ، فستجد عكس هذا التعليل تماما و سيتضح لها بأن الإنذار برجع حكمة الموقرة إلى نسخة الإنذار وجه من غير معرف ، ذلك أنه قد تم توجيهه إلى العارض باسم ورثة أحمد (ز.) (هكذا) دون ذكر أسمائهم أو صفتهم ، كما أن الإنذار موقع من مجهول إذ أن المحكمة ستلاحظ بأن خاتمة التوقيع بالإنذار لم تحمل اسم موقّع الإشعار و مرسله مما يعتبر مخالفة صريحة للقانون من طر و تحريف واضح للوقائع من طرف المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه ، و عللت محكمة البداية حكمها المطعون فيه بقولها كذلك : " و برجع المحكمة إلى وثائق لملف تبين لها أن العقد موضوع الدعوى يتعلق بعقد التسيير الحر لمحل تجاري ، الشيء الذي يجعل القانون اوجب التطبيق في نازلة الحال هو قانون الالتزامات و العقود الشيء الذي يكون معه الدفع الخاص بعدم احترام الإنذار لمقتضيات القانون رقم 49.16 غير مؤسس و يتعين رده ، و هو تعليل فاسد لم يأخذ بعين الاعتبار كون عقد التسيير الحر يعتبر من الأعمال التجارية ودليل ذلك أن القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة أفرد له بابا خاصا به ألا و هو الباب الخامس من القسم الثاني من الكتاب الثاني الخاص بالأصل التجاري ، و بالتالي فهو عمل تجاري يحكمه القانون رقم 49.16 و هو ليس من الأعمال الخاضعة لقانون الالتزامات و العقود كما ذهب إلى ذلك محكمة البداية ، و أنه تبعا لذلك فإن محكمة البداية لم تجب عن الدفع الخاص بأن الإنذار لم يضمنه المستأنف عليهم السبب المعتمد في طلب الإفراغ كما نصت على ذلك المادة 26 من القانون رقم 49.16 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي ، و هو دفع جدي و لا زال العارض يتشبث به ، و أن الإنذار غير مؤثر عليه من طرف المفوض القضائي وفق ما نصت عليه المادة 44 من القانون رقم 81.03 المتعلق بتنظيم مهنة المفوضين القضائيين ، و أن عملية التبليغ تمت بواسطة كاتب مفوض قضائي و هو غير مخول لتبليغ الإنذارات بالإفراغ وفق ما يقتضيه القانون رقم 81.03 المتعلق بتنظيم مهنة المفوضين القضائيين و ما استقر عليه العمل القضائي مما يعتبر معه الإنذار باطلا.

ثانيا احتياطيا : من حيث الموضوع : أن المدعين عمدوا إلى تبليغ العارض بإشعار إنهاء عقد التسيير الحر بواسطة كاتب مفوض

قضائي ، وانه يرجوع المحكمة إلى نسخة العقد المبرم بين العارض و مورث المدعين فإنها ستجد بأن الفقرة الثانية منه قد اشترطت لإنهاء علاقة التسيير أنه يحق لكل طرف قرر ذلك إشعار الطرف الآخر بأجل ثلاثة أشهر بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإشعار بالتوصل ، و هو ما ينتفي في واقعة الحال إذ أنه تم اللجوء إلى المفوض القضائي السيد محمد (أ.) من أجل الاستعانة بخدماته لتبليغ الإشعار المذكور ، و أن العقد شريعة المتعاقدين ، و أن العقد حصر وسيلة الإشعار في الرسالة المضمونة مع الإشعار بالتوصل فقط ، و ألغى المستأنف عليهم هذه الوسيلة من تلقاء أنفسهم و لجأوا إلى المفوض القضائي لتبليغ الإشعار للعارض دون اتفاق مسبق و دون حتى محاولة تنفيذ شرط العقد باللجوء إلى التبليغ بواسطة الرسالة المضمونة مع الإشعار بالتوصل ، و كان من الممكن بعد استنفاذ هذه الوسيلة و عدم توصل العارض اللجوء آنذاك إلى وسائل أخرى حتى يكون اللجوء إليها آنئذ مقبولا و تكون شروط العقد قد احترمت و استعصى تنفيذها و هو ما لا نجد له أثرا في نازلة الحال ، ملتصقا بقبول الاستئناف وموضوعا اساسا بإلغاء الحكم المستأنف فيما به و بعد التصدي الحكم من جديد بعدم قبول الطلب لبطان الإنذار الموجه من غير ذي صفة و لعدم ذكر اسم الموقع عليه و لعدم ذكر سببه و لعدم التأشير عليه من طرف المفوض القضائي و تحميل المستأنف عليهم الصائر واحتياطيا بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و بعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب لانعدام سبب جدي لطلب الإفراغ و لعدم احترام شرط تبليغ الإشعار بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإشعار بالتوصل و اللجوء عوض ذلك إلى التبليغ بواسطة مفوض قضائي ، و تحميل المستأنف عليهم الصائر .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائهم بجلسة 30/09/2024 جاء فيها إن ما أثاره المستأنف غير مرتكز على أساس قانوني وأن الحكم الابتدائي قد صادف الصواب فيما قضى به وجاء معللا بما فيه الكفاية ولم يخرق أي مقتضى قانوني وذلك للاعتبارات التالية: و إنه بالرجوع إلى عقد التسيير المبرم بين المستأنف ومورث العارضين فقد جاء فيه بأنه يحق لكل واحد منهما المطالبة بإنهاء عقد التسيير شريطة تبليغ الطرف الآخر بأجل ثلاثة أشهر لينتج ذلك أثره، وإن العارضين باعتبارهم خلفا عاما لمورثهم فقد قاموا بتبليغ المستأنف بإنذار عبروا فيه عن رغبتهم في إنهاء عقد التسيير الذي كان يربطه معهم بلغ به بتاريخ 13/01/2023 ورغم ذلك لم يبادر إلى الاستجابة لفحوى هذا الإنذار الشيء الذي جعلهم يقومون برفع دعوى فسخ عقد التسيير بعد مرور الأجل خاصة وأن العقد يعتبر شريعة المتعاقدين ، و إن تمسك المستأنف ببطان الإنذار غير مرتكز على أساس لأن الإنذار الذي بلغ به مهور من طرف المفوض القضائي السيد محمد (أ.) وبلغ وفق الكيفيات المنصوص عليها قانونا في المسطرة المدنية خاصة وأن المادة 15 من قانون 81.03 أعطت للمفوض القضائي الحق في أن ينيب عنه كاتبها محلفا للقيام بعمليات التبليغ وبالتالي يبقى تمسك المستأنف بأن عملية التبليغ يجب أن تتم بواسطة البريد المضمون مردود عليه مادام قد بلغ بالإنذار وتسلمه بصفة شخصية خاصة وأن لا بطلان بدون ضرر طبق لما هو منصوص عليه بالفصل 49 من ق.م.م ، و إنه تبعا لذلك يتبين بأن الدفع التي تمسك بها المستأنف غير مبنية على أساس ، ملتصقين رد الاستئناف وتأييد الحكم الابتدائي و تحميل المستأنف الصائر.

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائهم بجلسة 14/10/2024 يؤكد ما جاء في مقاله الإستئنافي ويلتمس الحكم وفقه .

و بناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 14/10/2024 و ادلى نائب المستأنف بمذكرة تسلّم نائب المستأنف عليه نسخة منها و اعتبرت المحكمة الملف جاهزا ليتم حجزه للمداولة لجلسة 21/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث ارتكز المستأنف في استئنافه على الأسباب المفصلة أعلاه.

و حيث ان المحكمة و برجوعها للإنذار الموجه الى المستأنف يتبين بانه موجه من قبل ورثة المرحوم احمد (ز.) و موقع من قبلهم و ما دام ان المستأنف عليهم لم ينفوا صدور الإنذار عنهم و توقيعه من طرفهم فانه يبقى منسوب اليهم و بالتالي يبقى صادر عن جهة معرفة و لا ينفي التعريف المذكور الإشارة الى انه صادر عن الورثة دون تفصيل أسمائهم بل بان مجرد الإشارة الى صدورهم عن ورثة احمد (ز.) يجعله صادرا عن معرف و بالتالي يبقى الدفع مردودا.

و حيث ان قانون 16/49 يطبق على كراء المحلات و العقارات المعدة للاستعمال التجاري و الصناعي و الحرفي و بالتالي فان عقد الكراء الرابط بين طرفي الخصومة و المنصب على كراء اصل تجاري لا يخضع لمقتضيات القانون المذكور و يبقى خاضعا لمقتضيات مدونة التجارة و قانون الالتزامات و العقود .

و حيث انه لا مجال للتمسك بمقتضيات قانون 16/49 من حيث وجوب التنصيص في صلب الإنذار على سبب الإنذار بالافراغ, فضلا عن كون الإنذار الموجه للمستأنف يتضمن سبب المطالبة بفسخ العقد و الافراغ و هو الرغبة في وضع حد للعقد استنادا على بنوده.

و حيث انه و بالرجوع الى المادة 15 من قانون 03/81 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين فهي تنص صراحة على اختصاص المفوض القضائي بالقيام بعمليات التبليغ بصفة عامة كما يمكنه ان يقوم بعملية تبليغ الإنذارات بطلب من المعني بالامر مباشرة ما لم ينص القانون على طريقة أخرى للتبليغ كما يمكن للمفوض القضائي ان ينبذ عنه تحت مسؤوليته كاتبا محلفا او اكثر للقيام بعمليات التبليغ وفق احكام الباب العاشر من القانون 03/81 المشار اليه أعلاه , و بالتالي فان الإنذار بالافراغ المبلغ بواسطة كاتب المفوض القضائي و الحامل لتأشيرة و توقيع المفوض القضائي نفسه بما يثبت انه تم تحت اشرافه حسبما هو ثابت من خلال محضر التبليغ المنجز بتاريخ 13/1/2023 يبقى تبليغا مطابقا للمادتين 15 و 44 من القانون المشار اليه أعلاه و يبقى صحيحا و الدفع المنصب على هذه النقطة على غير أساس و عرضة للرد.

و حيث ان العبرة من التبليغ و هي التوصل بالانذار بالافراغ وقد تحققت عبر توصل المستأنف بالإنذار المبلغ اليه بواسطة مفوض قضائي و بالتالي فلا عبرة بالتمسك بكون عقد التسيير ينص على وجوب تبليغ الإنذار بواسطة البريد المضمون لان الغاية من الاجراء هي تحقيق الغاية التي يهدف اليها و بالتالي فانه لا بطلان بدون ضرر خاصة و ان العقد لم ينص على جزاء الاخلال بالاجراء و ان التبليغ تم بصفة شخصية للمعني للامر دون ابداء أي تحفظ من طرفه .

و حيث يتعين لاجل ما تم تحليله التصريح برد الاستئناف و تاييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبث علنيا و أنتهائيا و حضوريا:

في الشكل: بقبول الاستئناف.

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