

Un contrat de gérance libre ne remplissant pas les conditions légales est requalifié en bail de meuble incorporel régi par le Code des obligations et des contrats (Cass. com. 2015)

Identification			
Ref 53156	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 401/2
Date de décision 20150611	N° de dossier 2013/2/3/961	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés Requalification du contrat, Rejet, Registre du commerce, Qualité de propriétaire, Preuve, Pouvoir souverain d'appréciation, Paiement des loyers, Location-gérance, Fonds de commerce, Expulsion, Expertise, Contrat de gérance libre, Bail de meuble incorporel, Aveu judiciaire	
Base légale		Source	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, pour retenir l'existence d'un bail portant sur un fonds de commerce, se fonde sur l'inscription de la bailleuse au registre du commerce pour établir sa qualité de propriétaire et sur l'aveu judiciaire du preneur reconnaissant la location et le montant du loyer. Ayant souverainement constaté ces éléments, elle en déduit exactement, en application de l'article 309 du Dahir des obligations et des contrats, qu'un contrat qualifié de gérance libre par les parties mais ne remplissant pas les conditions des articles 152 à 158 du Code de commerce, doit être requalifié en bail de meuble incorporel régi par les dispositions du droit commun des obligations. En présence de l'aveu judiciaire du preneur, la cour d'appel n'est pas tenue d'ordonner une mesure d'expertise.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه المذكور أعلاه ان المطلوبة جميلة (ز). تقدمت بمقال مفاده: أنها تملك الأصل التجاري الكائن (... المسمى مقهى (ح)، وتكتري المحل المتواجد به من (د. م)، وسبق لها تكليف زوجها السيد الحسن (ت). بأن يجلب لها مسيرا للمقهى، وفعلا كلفت المسماة رجاء (م) وزوجها مصطفى (س). بتسيير المقهى مقابل مبلغ شهري قدره = 28.000 درهم الا أنهما توقفا عن الأداء ابتداء من أبريل 2010 رغم توصلها بإنذار بتاريخ 2011/4/1، وأشعرتهما برغبتهما في استرجاع أصلها التجاري وفسخ عقد التسيير، ملتزمة الحكم بأداء المدعى عليهما لفائدتها مبلغ 364.000 درهم كواجبات الاستغلال عن المدة من فاتح أبريل 2010 الى متم أبريل 2011 وتعويضا عن المثل قدره = 7000 درهم، وفسخ عقد التسيير والاستغلال للأصل التجاري المذكور وإفراغ المدعى عليهما هما ومن يقوم مقامهما، وبعد جواب المدعى عليها رجاء (م). بأنها لا تربطها أية علاقة تعاقدية مع المدعية، ولم تدل بما يثبت وجود عقد التسيير أو الكراء.

كما ادلى مصطفى (س). المدعى عليه الثاني بمقال بإدخال الغير في الدعوى عرض من خلاله أنه استأجر المحل التجاري من السيد الحسن (ت). وسلمه شيكين بمبلغ 100.000 درهم كضمانة للكراء، ملتصا ادخاله في الدعوى، وبعد جواب المدخل في الدعوى أوضح فيه أنه تسلم من المدعى عليها شيكين بمبلغ 30.000 درهم والثاني بمبلغ 70.000 درهم لفائدة زوجته المدعية، وتم الاتفاق بينه وبين المدعى عليهما على تسيير المقهى، ملتصا اخراجه من الدعوى وعقبت المدعية بأن الشيك الأول ضمانة لشهر كراء والثاني ضمانة للمعدات يسترجعه المدعى عليهما عند مغادرة المحل وتعداد التجهيزات الموجودة به. وبعد تمام الاجراءات صدر الحكم بأداء المدعى عليهما تضامنا للمدعية مبلغ 364.000 درهم قيمة كراء المحل عن المدة المطالب بها مع تعويض عن المثل قدره 5000 درهم، وإفراغ المدعى عليهما هما ومن يقوم مقامهما من المقهى موضوع الدعوى ورفض باقي الطلبات. استأنفه المدعى عليهما وبعد جواب المستأنف عليها التي أوضحت أن مقال الاستئناف لم يوقع عليه من طرف الأستاذ النائب عنهما وادلاء المستأنفة رجاء (م). بمذكرة توضيحية مع مقال الطعن بالزور الفرعي، فقضت محكمة الاستئناف التجارية بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به في مواجهة المستأنفة رجاء (م). والحكم من جديد بعدم قبول الطلب وتأييده في الباقي بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

حيث ينعى الطاعن على القرار في وسائل النقض الثلاثة مجتمعة خرق مقتضيات الفصلين 1 و 32 ق م م. خرق لمقتضيات الفصول 630.629.230 ق ل ع نقصان التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى أنه قضى بالأداء والافراغ خلافا لما جاء في الطلب الأصلي ان التمس المطلوب فسخ العقد وتبعا لذلك الحكم بالافراغ. وبالرجوع الى محتويات الملف والمرفقات المدلى بها فلا وجود لأي عقد سواء تعلق الامر بعقد التسيير او عقد الكراء وهي الحجة التي على أساسها تقام الدعوى وتشكل الصفة مناطها كقاعدة عامة مما يشكل خرقا للفصلين 1 و 32 ق م م فالمطلوبة لم تثبت صفتها في التقاضي في سائر مراحل الدعوى والصفة من النظام العام. كما ان المحكمة لم تناقش القرار الطعن تحقق دعوى المطلوب واثبات صفتها هل هي مالكة للأصل التجاري وما هي وسائل الاثبات التي تؤكد عقد التسيير أو عقد الكراء الرابط بين الطرفين.

كما أن المطلوبة أقرت قضائيا كما هو ثابت من مذكرتها بوجود عقد كراء شفوي والحال انه يتعين إثبات كراء العقارات والحقوق العقارية بالكتابة، وفي غياب محرر مكتوب اعتبر الكراء قد اجري لمدة غير معينة طبقا لمقتضيات الفصل 629 ق ل ع وتبعا لذلك واعمالا لمقتضيات الفصل 630 ق ل ع فإن المطلوبة لا يجوز لها كراء العقار للغير، وأنها تقرر أنها توصلت بمبلغ 100.000 درهم كما هو ثابت في الحجج المدلى بها من طرف الطالب وتبعا لذلك فإن الالتزامات المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون طبقا لمقتضيات الفصل 230 ق ل ع، والمطلوبة لا يمكنها المطالبة وإنذاره بأداء الكراء الا اذا أثبت صفتها وآداءها لالتزاماتها، وتبعا لذلك فإن القرار خرق قاعدة قانونية كرسست أن المحكمة لا تقيم الحجة لأحد ومن وجهة أخرى فإن القرار خرق أيضا مقتضيات الفصول المذكورة.

كما أنه أسس تعليه على تصريحات المطلوبة وتبناها في غياب وسائل الاثبات ولم يناقش دفوعه المتعلقة بإجراء خبرة، ولم يأخذ بعين الاعتبار القاعدة التي كرسست ان من تناقضت أقواله بطلت ادعاءاته. فالمطلوبة تقرر قضائيا في مقالها ومذكراتها الجوابية أنها أكرت المقهى للطالب ثم تقرر مرة أخرى أن الأمر يتعلق بعقد تسيير وهذا تناقض سكت عنه القرار. كما أنه أدلى بمجموعة من الشيكات أقر المدخل في الدعوى زوج المطلوبة أنهما بالفعل توصلتا بالمبالغ الواردة بها الأمر الذي كان يستدعي بالضرورة إجراء خبرة للتأكد من

وجود عقد بين الطرفين من عدمه وبيان تاريخ الشروع في استغلال المقهى وتحديد ما ترتب بذمة الطالب، إلا أن القرار أسس تعليقه على تصريحات المطلوبة. مما يعرضه للنقض.

لكن، ردا على الأسباب مجتمعة لتداخلها فإن القرار المطعون فيه أيد الحكم المستأنف الذي قضى بالآداء والافراغ في مواجهة الطالب بعلته أن < > وأن محكمة الاستئناف التي استخلصت من ذلك أن المطلوبة هي المالكة للأصل التجاري المسجل بالسجل التجاري عدد 311402 الكائن (...)، وأن العلاقة الرابطة بينها وبين الطالب بخصوص المقهى ينظمها عقد تسيير حر الذي يعتبر عقد كراء المنقول معنوي يخضع لقانون الالتزامات والعقود والنصوص الخاصة المنظمة له في مدونة التجارة وباعتباره لا يتوفر على الشروط المنصوص عليها بالفصول 152 الى 158 م ت اعتبرته عقد كراء لمنقول تطبق في شأنه أحكام الفصل 627 وما بعده من ق ل ع طبقا لأحكام الفصل 309 من نفس القانون الذي ينص على < > وباعتبار التعاقد الواقع على المقهى بإقرار الطالب في جوابه ينصرف الى كراء المقهى بسومة شهرية قدرها 28000 درهم، وأن المطلوبة (المدعية) تهدف من دعواها الى آداء كراء وافرغ أصلها التجاري (المقهى). مما تكون معه المحكمة قد ناقشت صفة المطلوبة وثبت لها أنها مالكة للأصل التجاري وأوضحت ما اعتمده في اثبات ذلك وبقضائها بتأييد الحكم المستأنف القاضي بالآداء والافراغ في مواجهة الطالب لم تتناقض في قضائها مع ما جاء في طلبات المدعية الرامية أيضا الى الآداء وفسخ عقد التسيير والإفراغ.

كما انه لا وجود لأي تناقض مما يتمسك به الطالب في أقوال المطلوبة في مقالها ومذكراتها الجوابية بأنها أكرت المقهى وإقرارها مرة أخرى بأن الأمر يتعلق بعقد تسيير، باعتبار أن عقد كراء الأصل التجاري يعتبر عقد تسيير حر ولا تناقض في ذلك، وبما استخلصته من ثبوت علاقة كرائية لمنقول بين الطرفين من خلال الوثائق المدلى بها وإقرار الطالب القضائي الذي يؤكد فيه على كرائته للمقهى (الأصل التجاري المنقول) ، وباعتبارها أن الشيكات المدلى بها تشكل ضمانا للكراء والتجهيزات بإقرار الطرفين فإن المحكمة لم تكن في حاجة الى اجراء أية خبرة الموكولة لسلطتها التقديرية. مما لم تخرق معه المحكمة أيا من المقتضيات المحتج بها، وعللت قرارها تعليلا كافيا وتكون أسباب النقض فيما هو خلاف الواقع غير مقبول وفي الباقي غير جدير بالاعتبار./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالب الصائر.