

Contrat de gérance libre : la notification de non-renouvellement dans le délai contractuel fait obstacle à la reconduction tacite, nonobstant la perception ultérieure des redevances (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56875	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4452
Date de décision 20240926	N° de dossier 2024/8205/3938	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Volonté expresse, Reconduction tacite, Paiement des redevances, Occupation sans droit ni titre, Non-renouvellement du contrat, Gérance libre, Fonds de commerce, Expulsion, Dépôt de garantie, Congé, Confirmation du jugement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un contrat de gérance libre pour arrivée du terme, la cour d'appel de commerce examine la validité du congé et les conditions d'un éventuel renouvellement tacite. Le gérant-locataire soutenait l'irrégularité du congé, notifié à sa société de domiciliation et non personnellement, ainsi que l'existence d'un renouvellement tacite résultant de l'encaissement par le bailleur de redevances postérieures à l'échéance du contrat. La cour écarte le moyen tiré de l'irrégularité de la notification, dès lors que le congé a été délivré au siège social du gérant tel qu'il figure au registre du commerce. La cour retient surtout que le paiement de redevances postérieures à la notification du congé et à l'échéance du terme ne saurait emporter renouvellement tacite du contrat, la volonté claire et non équivoque de ne pas renouveler, exprimée par le bailleur dans le respect des délais contractuels, primant sur l'acceptation desdites redevances. Statuant sur l'appel incident du bailleur, la cour refuse d'assortir l'obligation d'expulsion d'une astreinte, au motif que le créancier dispose d'autres voies d'exécution forcée, notamment le recours à la force publique. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة دفاعها بتاريخ 12/07/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 6453 الصادر بتاريخ 29/05/2024 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2774/8205/2024 والقاضي في الشكل: بقبول الطلب. وفي الموضوع: بفسخ عقد التسيير الحر المبرم بين المدعى و المدعى عليها المصادق على صحة امضائه بتاريخ 24/09/2021 لانتهاء مدته و افراغ المدعى عليها هي و من يقوم مقامها او بإذنها من المحل التجاري الكائن ب 355 شارع الزرقطوني الدار البيضاء و بادائها للمدعى تعويضا عن الضرر قدره (8000,00 درهم) مع تحميلها الصائر و برفض باقي الطلبات.

في الشكل :

في الاستئناف الاصيلي:

حيث إنه ليس بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف.

وحيث قدم الاستئناف وفق باقي الشروط من صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الاستئناف الفرعي:

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

ويستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن كريم (س.) تقدم بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 04/03/2024 والذي يعرض فيه أنه بمقتضى عقد للتسيير الحر مصادق على توقيعاته في 2021/9/24 تعاقد العارض مع المدعى عليها من اجل ان تقوم بتسيير المحل التجاري الكائن 355 شارع الزرقطوني الدار البيضاء لمدة سنتين قابلة للتجديد، على ان يبدأ سريان العقد بتاريخ 2021/11/25 وينتهي بتاريخ 25/11/2023، كما تم الاتفاق على ان لكل طرف الحق في إنهاء هذا العقد وعدم تجديده شريطة توجيه اشعار بذلك الى الآخر قبل 3 أشهر على الأقل من حلول نهايته وانه اعمالا لبنود العقد، وجه العارض الى المدعى عليها اشعارا بإنهاء عقد التسيير الحر الرابط بينهما وعدم رغبته في تجديده مع امهالها اجل 3 أشهر، توصلت به بتاريخ 2023/7/24 وان المدعى عليها امتنعت عن تسليم المحل التجاري موضوع التعاقد بعد اعلان العارض عدم رغبته في تجديد العقد، واستمرت في استغلاله بدون وجه حق وهو ما الحق به ضررا كبيرا وبذلك يكون العارض محقا في اللجوء الى المحكمة من اجل الحكم بإنهاء وفسخ عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين و افراغ المدعى عليها هي و من يقوم مقامها او بإذنها من المحل موضوع العقد تحت طائلة غرامة تهديدية يومية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير وادائها مبلغ 50.000 درهم كتعويض عن الضرر ، ملتصقا بقبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم بإنهاء وفسخ عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين و بتسليم المدعى عليها للعارض المحل التجاري موضوع التعاقد و افراغها من هذا المحل هي و من يقوم مقامها أو بإذنها وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية يومية قدرها 1000 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ والحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدة العارض مبلغ 50.000.00 درهم كتعويض عن الضرر والامتناع غير المبرر وشمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة من عقد التسيير الحر ونسخة من اشعار بإنهاء عقد التسيير الحر مع محضر تبليغه بواسطة مفوض قضائي

ونسخة من نموذج 7 خاص بالمدعى عليها.

وبناء على مذكرة جوابية مرفقة المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 17/04/2024 جاء فيها أن المدعى أسس دعواه من أجل فسخ عقد التسيير الرابط بينه وبين العارضة على أساس توجيه للعارضة رسائل انذار بفسخ ذلك العقد بين الطرفين بتاريخ 2023/07/24 حسب رسالة الإنذار الموجهة للعارضة بمحل مخابراتها لدى شركة A.B.C. ليلجا مباشرة بعدها للمحكمة من أجل استصدار حكم يقضي بانتهاء العلاقة الكرائية بين طرفيها حسب الواردة بمقاله الافتتاحي للدعوى إيذانا منه بفسخ تلك العلاقة الكرائية و عدم تجديده لعقد الكراء بينه وبين العارضة وانه و خلافا لمزاعم المدعي برغبته في انتهاء العلاقة الكرائية بينه وبين العارضة فان حقيقة الأمور تبقى خلاف ذلك اذ ان العلاقة الكرائية بين الطرفين لازالت مستمرة الى يومنا هذا بل و ان عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين تجدد بصفة تلقائية بمجرد توصل المدعي بالسومة الكرائية عن شهري نونبر و دجنبر من سنة 2023 و يتضح ذلك من خلال أداء العارضة لتلك السومة الكرائية لفائدة المدعي عبر تحويل بنكي لمبلغ السومة الكرائية بحسب مبلغ 25.000.00 درهم بواسطة حسابها البنكي الأول المفتوح لدى ت.و.ب. بحسب مبلغ 15.000.00 درهم و تكملة مبلغ السومة الكرائية بحسب مبلغ 10.000.00 درهم بواسطة تحويل بنكي من حسابها الثاني المفتوح لدى ب.ا. كما يتضح ذلك من خلال الكشوفات البنكية المثبتة لعملية تحويل السومة الكرائية من طرف العارضة لفائدة الحساب البنكي للمدعي الذي دأبت العارضة على أداء السومة الكرائية به منذ نشأة العلاقة الكرائية بين طرفيها دون أي مشكل وأن أداء العارضة للسومة الكرائية عن شهر دجنبر من سنة 2023 و توصل المدعي بتلك السومة دون أي تحفظ عبر حسابه البنكي يبقى دليلا قاطعا على قبوله الاستمرار في العلاقة الكرائية بمعية العارضة و بالتالي تجدد عقد التسيير الحر الرابط بينها بصفة تلقائية و لنفس المدة المنصوص عليها بالعقد الأول هذا من جهة أولى و انه و من و جهة أخرى فان المدعي تناسى انه يتحوز بمبلغ 200.000.00 درهم كضمانة عقد الكراء الرابط بين الطرفين و المنصوص عليها ببند عقد الكراء المذكور و الذي يشهد من خلاله المدعي بتسلمه لمبلغ الضمانة بحسب مبلغ 200.000.00 درهم لم يقم هذا الأخير بارجاعها و تمكين العارضة منها كدليل قاطع و جازم منه على انتهاء العلاقة الكرائية بينه و بين العارضة عن طريق ارفاق الشيك الحامل لذلك المبلغ برسالة الفسخ الموجهة للعارضة وأن من شان استمرار المدعي في الاحتفاظ بمبلغ الضمانة و عدم تمكين العارضة منه مع رسالة الفسخ وكذات تعبير العارضة عن حسب نيتها في الاستمرار في العلاقة الكرائية بادائها لسومتها ما يعد تاريخ توصلها برسائل الفسخ و قبض المدعي لمبلغ السومة الكرائية عن طريق التحويلين البنكيين المثبتين أعلاه في حسابه البنكي و عدم ارجاع مبلغ السومة الكرائية للعارضة للتعبير عن رفضه الاستمرار في العلاقة الكرائية يبقى كذلك دليلا قاطعا على قبول المدعي تجديد عقد التسيير بمعية العارضة وأنها تعبر من خلال مذكرتها الجوابية الحالية على تمسكها بتجديد عقد التسيير بمعية المدعي و تضع رهن اشارته جميع مبالغ الكراء التي لم يطلبها الى حد الان اعتبارا لكون الكراء يطلب و لا يحمل خصوصا مع استئناف نشاط العارضة بعد شهر رمضان الكريم وقيامها بإصلاحات حالية على المحل برتمته بعد تعرضه لبداية حريق تجهل أسبابه لربما تكون نتيجة تماس كهربائي - الضابطة القضائية التي عاينت الحريق بداية شهر مارس 2024 كما هو ثابت من خلال محضر الضابطة القضائية المثبت لتلك الواقعة و ما تسببت فيه من خسائر مادية جسيمة أتت على بعض تجهيزات مطبخ المطعم و رغم ذلك استأنفت العارضة نشاطها حاليا و ترغب في تعويضات الخسائر التي لحقتها من جراء الحريق الذي شب بمطبخ مطعمها وتبعاً لذلك يتضح للمحكمة جليا كون العلاقة الكرائية الرابطة بينها و بين المدعي تم تجديدها بصفة تلقائية مباشرة بعد توصل و قبول المدعي بأداء العارضة للسومة الكرائية عن شهري نونبر و دجنبر من سنة 2023 أي ما بعد تاريخ توصل العارضة برسالة الفسخ التي أسس عليها المدعي دعواه الحالية و هو ما يشكل تجديدا ضمنيا لعقد التسيير الرابط بين الطرفين مع تسجيل مسالة ارجاع المدعي للعارضة لمبلغ الضمانة مباشرة بعد انتهاء المدة الزمنية التي حددها للعارضة بموجب رسالة الفسخ الموجهة لها و ان العارض تمسك بتجديد عقد الكراء بمعية المدعي للسباب أعلاه و تعبر بحسن نية عن استمرارها في تلك العلاقة الكرائية مع وضع رهن إشارة المدعي جميع مبالغ الكراء التي لم يطالب بها تحت طائلة ايداعها بصندوق المحكمة في حالة الرفض و ان طلب المدعي التعويض ضد العارضة لا أساس له قانونا اذ ان المفرد أولى بالخسارة و ان العارضة لم يصدر عنها أي طلب لفسخ عقد الكراء بمعية المدعي مما يجعل طلب التعويض غير مؤسس يتعين رده لعدم صوابيته ، ملتزمة عدم القبول شكلا وموضوعا التصريح برفض الطلب بعد رد جميع الدفوع المثارة من طرف المدعي في مقابل تمسك العارضة بالتجديد الضمني لعقد التسيير بعد انتهاء مدة العقد بتاريخ 2023/11/25 و بعد توجيه المدعي لرسالة الفسخ للعارضة بتاريخ 2023/07/24 مع تسجيل عدم ارجاع المدعي لمبلغ الضمانة للعارضة

رفقة رسالة الفسخ الموجهة لها لإنهاء العقد بصفة فعلية التصريح بتمسك العارضة بتجديد عقد التسيير بمعية المدعي و الاستمرار في العلاقة الكرائية بمعيته بعد تجديد عقد التسيير بين الطرفين بصفة ضمنية بناء على ما تمت الإشارة إليه أعلاه وتحميل المدعي الصائر. أرفقت ب: كشوفات بنكية والإذن بالتحويل البنكي وصورة محضر الضابطة القضائية.

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 08/05/2024 جاء فيها من حيث عدم تجديد العقد فإن الثابت من وثائق الملف انه بمقتضى عقد للتسيير الحر مصادق على توقيعاته في 2021/9/24 تعاقد العارض مع المدعى عليها من أجل ان تقوم بتسيير المحل التجاري الكائن 355 شارع الزرقطوني الدار البيضاء، لمدة سنتين قابلة للتجديد، على ان يبدأ سريان العقد بتاريخ 25/11/2021 وينتهي بتاريخ 11/25/2023، كما تم الاتفاق على ان لكل طرف الحق في اهاء هذا العقد وعدم تجديده شريطة توجيه اشعار بذلك الى الطرف الاخر قبل 3 أشهر على الأقل من حلول نهايته وانه اعمالا لبنود العقد وجه العارض الى المدعى عليها اشعارا بإنهاء عقد التسيير الحر الرابط بينهما وعدم رغبته في تجديده مع امهالها اجل 3 أشهر، توصلت به بتاريخ 2023/7/24 وان المدعى عليها امتنعت عن تسليم المحل التجاري موضوع التعاقد بعد اعلان العارض عن عدم رغبته في تجديد العقد، واستمرت في استغلاله بدون وجه حق وهو ما الحق به ضررا كبيرا وأن المدعى عليها التي لا تنازع في توصلها برسالة اهاء عقد التسيير داخل الاجل المتفق عليه، زعمت ان العقد تم تجديده ضمينا بعد ان توصل العارض بالسومة الكرائية عن شهري نونبر و دجنبر 2023 مستشهدة بصور شمسية لما أسمته كشوف حسابية وان الادعاء بتجديد العقد يبقى ادعاء مجاني يعوزه الاتبات القانوني وبالرجوع الى وثائق الملف ستقف المحكمة على ان الملف خال من اية وثيقة تثبت قبض العارض لمبلغ الكراء بعد توصل المدعى عليها برسالة الانهاء كما ان الملف خال مما يفيد تجديد عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين وان العارض عبر عن رغبته في اهاء العقد وعدم تجديده بمقتضى اشعار توصلت به المدعى عليها داخل الاجل المتفق عليه وان الملف خال مما يفيد تسلم العارض لمبلغ الوجيبة الكرائية المتعلقة بشهر نونبر 2023 على عكس ما جاء في مزاعم المدعى عليها ومن جهة أخرى، فانه بالرجوع الى مقتضيات العقد الرابط بين الطرفين انهما اتفقا على انه لا مجال لتجديد هذا الأخير في حالة ما إذا أعرب أحد الطرفين عن رغبته في اهاء العقد وإخباره بذلك الطرف الأخر بثلاثة أشهر قبل حلول تاريخ نهايته وانه اعمالا لبنود العقد وجه العارض الى المدعى عليها اشعارا بإنهاء عقد التسيير الحر الرابط بينهما وعدم رغبته في تجديده توصلت به بتاريخ 2023/7/24 وان العقد شريعة وقانون المتعاقدين عملا بمقتضيات الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود وما استقر عليه العمل القضائي وان المدعى عليها تقر باستمرار شغلها للمحل على الرغم من توصلها برسالة الفسخ والانهاء داخل الاجل المتفق عليه وان توصل المدعى عليها برسالة الفسخ داخل الاجل القانوني الملف مما يثبت قبض العارض لأية واجبات كرائية بعد إعلانه عن رغبته في اهاء العقد يجعل الطلب مرتكز على اساس قانوني سليم ودفوعات المدعى عليها عديمة السند ومن حيث مبلغ الضمانة جاء في معرض جواب المدعى عليها ان العارض يتحوز بمبلغ 200.000.00 درهم كضمانة المنصوص عليها بمقتضى العقد ولم يتم بإرجاعها وبالرجوع الى العقد الرابط بين الطرفين ستقف المحكمة على ان مبلغ الضمانة خصص لتغطية الخسائر التي من الممكن ان تلحق بالعقار موضوع الطلب، وانه تم الاتفاق على ان ارجاع مبلغ الضمانة سيكون بناء على محضر جرد ومعاينة للمحل ومقارنته بتاريخ بداية سريان العقد وان العارض لا ينازع في ارجاع مبلغ الضمانة المتبقي والمحدد في مبلغ 180.000.00 درهم بعد انجاز محضر معاينة وجرد للعقار وخصم قيمة الاضرار المادية التي لحقت به جراء الحريق الذي شب بالمحل بتاريخ 11 مارس 2024 خاصة وان قيمة الخسائر تجاوزت 500 ألف درهم حسب ما جاء في محضر الضابطة القضائية المدلى به من طرف المدعى عليها ، ملتزمة رد جميع الدفوعات لعدم ارتكازها على أساس والحكم وفق المقال الافتتاحي.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته الطاعنة وجاء في أسباب استئنافها أن الحكم المستأنف جانب الصواب فيما قضى به ذلك انه ارتأى التصريح بفسخ عقد التسيير الحر الرابط بين العارضة و المستأنف عليه المبرم بينها بتاريخ 2021/09/24 مرتكزا في ذلك على مقتضيات الفصلين 688 و 689 من ق ل ع و ما سماه الحكم المستأنف في تعليقه محضر الضابطة القضائية بتاريخ 2024/03/11 لا يؤدي الى التجديد الضمني لعقد التسيير الحر ما دام ان المستأنف عليه وجه اشعارا للعارضة برغبته في اهاءه تم التوصل به من طرف ياسين بصفته القائم بشؤون ما يعرف بالتوطين لدى شركة A.B.C. وان الحيثية التي أسس عليها الحكم المستأنف تعليقه في تبليغ رسالة الفسخ للعارضة بواسطة من يسمى بياسين يبقى مردودا نظر لكون العارضة لم

تتوصل بصفة شخصية أو من طرف من يشتغل لديها بصفة مباشرة باية رسالة فسخ حتى يتم القول بترتيب الاثر القانوني و العقدي لفسخ عقد التسيير الحر للاصل التجاري المبرم بين الطرفين و نظرا لعدم وجود أي بند من بنود عقد التسيير الرابط بين الطرفين يشير الى اقتحام صفة شركة التوطين في التوصل باي تبليغ او وجود أي تفويض خاص صادر عن العارض يفيد توكيل المسمى ياسين التوصل باي مراسلات مما يبقى معه التبليغ الذي تم من جانب المستأنف عليه باطل يرتب اثر بطلان جميع الإجراءات المصاحبة له والتي تنصرف الى وضع حد للعلاقة التعاقدية بين الطرفين كما أسس الحكم المستأنف تعليله في فسخ العلاقة التعاقدية الرابطة بين الطرفين على مسالة احتفاظ المستأنف عليه بمبلغ الضمانة المحدد في مبلغ 200.000,00 درهم و بعدم ارجاعها كضمانة للمحل يبقى تعليلا فاسدا اذ انه كان حريا على المستأنف عليه أن يضع مبلغ الضمانة رهن إشارة العارضة او ايداعه بصندوق المحكمة و هو ما لم تتضمنه رسالة الفسخ ومعها حتى جميع مذكرات المستأنف عليه ولو بصفة ضمنية الاشارة الى وضع مبلغ الضمانة رهن إشارة العارضة وهو ما لم يتم مما يجعل رسالة الفسخ مخالفة لمقتضيات القاعدة القانونية التي تنص على العقد شريعة المتعاقدين مما يتعين معه اعتبار رسالة الفسخ غير منتجة لاي اثر و يتعين معه الاستمرار في العلاقة التعاقدية بمعية العارضة و أسس الحكم المستأنف تعليله في فسخ العلاقة التعاقدية دون الاخذ بعين الاعتبار استمرار تلك العلاقة الكرائية بين الطرفين عن طريق استمرار العارضة في أداء مبالغ الكراء عن شهور نونبر دجنبر من سنة 2023 و شهر يناير من سنة 2024 ولو بعد التوصل برسالة الفسخ و قبول المستأنف عليه كمكري لمبالغ الكراء المتوصل بها عن طريق تحويل بنكي في حسابه البنكي كما ادلت بما يفيد ذلك العارضة امام محكمة الدرجة الأولى من خلال ادلائها بكشوفات بنكية مثبتة لتوصل المستأنف عليه بمبالغ الكراء بعد التوصل برسالة الفسخ مما يؤشر على استمرار العلاقة الكرائية بين الطرفين خصوصا عدم قيام المستأنف عليه بارجاع تلك المبالغ في حالة ما اذا كان يقر بانتهاء العلاقة الكرائية بمعية العارضة و سيسلم تسليمها تاما لا رجعة فيه بفسخ عقد التسيير الحر بمعية العارضة و هو ما لا يوجد بالملف ما يفيد ذلك خلافا لما ذهب اليه الحكم المستأنف بتعليله بكون هذه المعطيات لا تعتبر قرينة على تجديد العقد في غياب ما يفيد سحب تلك المبالغ من طرف المستأنف عليه مخالفا بذلك لوقائع النازلة و حقيقة الأمور التي تنصرف الى كون المستأنف عليه توصل بمبالغ الكراء بحسابه البنكي و تصرف فيها و لم يرجعها في محاولة لإيقاع لبس بين مسالة إيداع مبالغ الكراء بصندوق المحكمة و سحبها من طرف المستأنف عليه و مسالة حقيقة توصل المستأنف عليه بمبالغ الكراء بعد رسالة الفسخ بحسابه البنكي و ادلاء العارضة بما يفيد ذلك وهو ما يختلف تماما لكون العارضة لم تقم بإيداع مبالغ الكراء بصندوق المحكمة و لم يتم سحبها من طرف المستأنف عليه في حين قامت باجراء تحويل بنكي في حساب المستأنف عليه ولم يصدر عنه أي ردة فعل بارجاع تلك المبالغ ولو خلال ممارسته للإجراءات المسطرية خلال مرحلة التقاضي امام محكمة الدرجة الأولى كما ان محكمة الدرجة الأولى ذهبت الى الحكم على العارضة بأداء مبلغ 8000 درهم كتعويض عن الضرر في حين انه لا وجود لأي ضرر في مقابل وجود علاقة تعاقدية كرائية بين طرفيها وانه لا وجود لأي بند يفيد التعويض عن الضرر مما يبقى معه التعويض المحكوم به لفائدة المستأنف عليه غير مبرر وغير معلل قانونا لذلك تلتمس العارضة القول برد الحكم المستأنف فيما قضى به من فسخ عقد التسيير الحر الرابط بينها والمستأنف عليه و بعد التصدي التصريح برفض الطلب على اساس استمرار العلاقة الكرائية بين طرفيها لنفس الاسباب و لنفس الشروط طبقا لعقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين مع جعل الصائر على عاتق المستأنف عليه.

وارفق المقال بنسخة حكم.

وبناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي مؤدى عنه بتاريخ 05/09/2024 المدلى بهما من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 05/09/2024 جاء فيها بخصوص الجواب انه فضلا عن خلو الملف مما يفيد طعن المستأنفة بمقبول قانونا في محضر تبليغ رسالة انتهاء عقد التسيير المنجز بتاريخ 2023/7/24 من طرف المفوض القضائي عبد الله (ج.)، فانه بالرجوع الى محررات المستأنفة بالملف وخاصة مذكرتها الجوابية المدلى بها امام المحكمة التجارية بجلسة 2024/4/17 يتبين انها تقر صراحة بكونها توصلت بالرسالة المذكورة الامر الذي يتعين معه رد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس ومن حيث عدم تجديد العقد انه وعلى عكس ما تزعمه المستأنفة فان الثابت من وثائق الملف انه بمقتضى عقد للتسيير الحر مصادق على توقيعاته في 2021/9/24 تعاقد العارض مع المستأنفة من اجل ان تقوم بتسيير المحل التجاري الكائن 355 شارع الزرقطوني الدار البيضاء، لمدة سنتين قابلة للتجديد، على ان يبدأ سريان العقد بتاريخ 2021/11/25 وينتهي بتاريخ 11/25، 2023 كما تم الاتفاق على ان لكل طرف الحق في انتهاء هذا العقد وعدم تجديده شريطة توجيه

اشعار بذلك الى الطرف الاخر قبل 3 أشهر على الأقل من حلول نهايته وان العارض قام بتوجيه اشعار الى المستأنفة بانهاء عقد التسيير الرابط بينهما توصلت بتاريخ 24/07/2023 الا انها امتنعت عن تسليم المحل التجاري موضوع التعاقد واستمرت في استغلاله دون وجه حق مما الحق بالعارض ضررا كبيرا وان ادعاءها بتجديد العقد يبقى ادعاء مجاني يعوزه الاثبات القانوني لان الملف خال من اية وثيقة تثبت قبض وسحب العارض لمبلغ الكراء بعد توصلها برسالة الانهاء كما انه يخلو من أي عقد تجديد وأن المستأنفة تقر باستمرار شغلها للمحل على الرغم من توصلها برسالة الفسخ والانهاء داخل الاجل المتفق عليه مما يجعل الطلب مرتكز على اساس قانوني سليم ومزاعم المستأنفة عديمة السند ومن حيث مبلغ الضمانة أنه وعلى عكس ما جاء في مزاعم المستأنفة فانه بالرجوع الى العقد الرابط بين الطرفين يتضح انه خصص لتغطية الخسائر التي من الممكن ان تلحق بالعقار موضوع الطلب وانه تم الاتفاق على ان ارجاعه سيكون بناء على محضر جرد ومعاينة للمحل ومقارنته بتاريخ بداية سريان العقد وان العارض لا ينازع في ارجاع مبلغ الضمانة المتبقي والمحدد في مبلغ 180.000,00 درهم وذلك بعد انجاز محضر معاينة وجرد للعقار وخصم قيمة الاضرار المادية التي لحقت به جراء الحريق الذي شاب المحل بتاريخ 11 مارس 2024 خاصة وان قيمة الخسائر تجاوزت 500 ألف درهم حسب ما جاء في محضر الضابطة القضائية المدلى به من طرف المستأنفة نفسها، وبخصوص الاستئناف الفرعي ان الحكم الابتدائي صادف الصواب فيما قضى به من فسخ عقد التسيير موضوع الطلب وبافراغ المستأنف عليها فرعيا من المحل الا انه جانب الصواب ولم يجعل لما قضى به من أساس برفضه الحكم بغرامة تهديدية لحمل المستأنف عليها فرعيا على تنفيذ مقتضياته كما ان مبلغ التعويض المحكوم به غير جابر للضرر أمام تعنت المستأنف عليها غير المبرر واستمرارها غير المشروع في استغلال المحل على الرغم من نهاية العقد الرابط بين الطرفين كما انه ليس هناك أي مقتضى قانوني يمنع الجمع بين الغرامة التهديدية والتعويض عن الضرر لاختلاف النظامين لذلك يلتزم العارض اولا من حيث المذكرة الجوابية رد الطعن بالاستئناف وابقاء الصائر على عاتق المستأنفة ومن حيث الاستئناف الفرعي تاييد الحكم المستأنف فيما قضى به من فسخ عقد التسيير الحر المبرم بين الطرفين وافراغ المستأنف عليها فرعيا مع تعديله وذلك برفع مبلغ التعويض المحكوم به الى 50.000,00 درهم المطالب به ابتدائيا والغاء الحكم المستأنف في الشق القاضي برفض طلب تحديد الغرامة التهديدية والحكم تصديا بافراغ المستأنف عليها فرعيا هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري موضوع التعاقد وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ وفق المطالب به بمقتضى المقال الافتتاحي وتحميل المستأنف عليها فرعيا الصائر.

وارفقت المذكرة بنسخة من حكم.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 19/09/2024 حضر دفاع المستأنف عليه وتخلف دفاع المستأنفة رغم التوصل فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 26/09/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنان اوجه استئنافهما وفق ما تم تفصيله أعلاه.

وحيث تمسكت المستأنفة أصليا بعدم توصلها برسالة الفسخ بصفة شخصية ومباشرة وأن بنود العقد الرابط بينها وبين المستأنف عليه لا تشير الى اقام شركة التوطين في التوصل بأي تبليغ نيابة عنها.

وحيث إنه وخلافا لما تم التمسك به فانه وبالاطلاع على محضر التبليغ المنجز من قبل المفوض القضائي عبد الله (ج.) والمؤرخ في 24/07/2023 يتبين أن العنوان الذي بلغت فيه المستأنفة برسالة الفسخ بواسطة شركة A.B.C. هو نفسه عنوان مقرها الاجتماعي الوارد بسجلها التجاري كما هو ثابت من خلال نموذج 7 الخاص بها ويكون تبليغها به تبليغا صحيحا ونظاميا لمطابقتها لمقتضيات الفصول 37 -38 و 39 من ق.م.م وبالتالي يكون الدفع على غير أساس وهو ما يوجب رده .

وحيث نعت الطاعنة على الحكم المستأنف مجانيته للصواب تبعا لعدم اعتبار المحكمة لاستمرار العلاقة الكرائية انطلاقا من استمرارها في الاداء بعد توصلها برسالة الفسخ.

وحيث ان اداء واجبات التسيير وبمقتضى تحويلات بنكية بالحساب البنكي للمستأنف عليه واستمرار المسير في الانتفاع بالمحل لا يؤدي الى التجديد الضمني للكراء مادام أن أحد طرفي العقد قد أبدى رغبته في عدم تجديده بمقتضى رسالة الفسخ وقبل انتهاء مدته وداخل الأجل المتفق عليه كما لم يصدر عنه ما يفيد تراجع عن هذا الفسخ مما يكون معه العقد قد انتهى بحلول تاريخ انتهائه .

وحيث انه وبخصوص ما تمسكت به الطاعنة من كون احتفاظ المستأنف عليه بمبلغ الضمانة يجعل رسالة الفسخ غير منتجة لأي اثر فإنه بالرجوع الى عقد التسيير وبنود شروطه الخاصة يتبين بأنه قد وقع الاتفاق بين الاطراف على تحوز مالك الاصل التجاري لهذه الضمانة الى حين افراغ المحل واجراء معاينة لحالة الأمكنة وهي الواقعة الغير مثبتة من قبلها مما يكون معه ما جرى التمسك به على غير أساس .

وحيث ان استمرار المستأنفة في حيازة المحل واستغلاله بعد توصلها وبصفة قانونية برسالة فسخ العقد وبعد انتهاء مدته يشكل اضرارا بمالك الاصل التجاري مما يكون معه ما قضت به محكمة البداية من تعويض مبررا وكذلك مناسبا لجبر الضرر اللاحق بالمستأنف فرعيا خلافا لما تمسك به في غياب ما يثبت أن الضرر الذي أصابه يفوق التعويض المحكوم به .

وحيث يعنى المستأنف فرعيا على الحكم المستأنف مجانبته للصواب فيما قضى به من رفض لطلب الغرامة التهديدية.

وحيث ان المشرع قد مكن المحكوم له بالافراغ من وسائل أخرى للتنفيذ ومن ضمنها استعمال القوة العمومية وبالتالي يكون طلب تحديد الغرامة التهديدية لا يستند على أساس وان محكمة البداية كانت على صواب حينما قضت برفضه ولم تخالف اي مقتضى قانوني.

وحيث انه وتأسيسا على الاسانيد اعلاه يكون الحكم المطعون فيه قد صادف الصواب فيما نحى اليه وهو ما يوجب بالتالي تاييده ورد الاستئنافين الأصلي والفرعي.

وحيث يتعين تحميل كل مستأنف صائر استئنافه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تثبت علنيا انتهائيا وحضوريا:

في الشكل : قبول الاستئنافين الاصيل والفرعي.

في الموضوع : تاييد الحكم المستأنف وتحميل كل مستأنف صائر استئنافه.