

**Contrat de gérance libre : La
qualité à agir du bailleur découle
du contrat lui-même, qui
demeure la loi des parties en
l'absence d'annulation (CA. com.
Casablanca 2021)**

Identification			
Ref 68004	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5694
Date de décision 20211125	N° de dossier 2021/8205/3027	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Résiliation du contrat, Réformation partielle du jugement, Qualité à agir du bailleur, Preuve du paiement, Paiement des redevances, Gérance libre, Force obligatoire du contrat, Fonds de commerce, Aveu judiciaire	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à l'exécution d'un contrat de gérance libre, la cour d'appel de commerce se prononce sur la force obligatoire de l'acte entre les parties et sur la charge de la preuve du paiement. Le tribunal de commerce avait prononcé la résolution du contrat et condamné le gérant au paiement des redevances impayées. Devant la cour, l'appelant soulevait d'une part l'absence de qualité à agir du bailleur, au motif que ce dernier n'était pas propriétaire du fonds, et d'autre part l'extinction de sa dette par paiement. La cour écarte le moyen tiré du défaut de qualité en retenant que le contrat de gérance libre fait la loi des parties et demeure opposable au gérant tant qu'il n'a pas été annulé ou résolu. Elle relève en outre que l'appelant, en reconnaissant avoir versé des redevances au bailleur par le passé, a effectué un aveu judiciaire qui établit la qualité de ce dernier dans le cadre de leur relation contractuelle. Sur la question du paiement, la cour admet la force probante des quittances produites, considérant qu'il appartenait au bailleur de démontrer qu'elles ne se rapportaient pas à l'exécution du contrat litigieux. Elle écarte cependant l'offre de preuve par témoins pour les paiements non quittancés, au motif que le montant du litige excède le seuil légal autorisant ce mode de preuve. En conséquence, la cour réforme partiellement le jugement, réduit le montant de la condamnation à hauteur des paiements justifiés et le confirme pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم رشيد (ل.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 19/04/2021 يستأنف بموجبه الحكم عدد 934 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 17/02/2021 في الملف عدد 1747/8207/2020 والقاضي بأدائه لفائدة المدعي مبلغ 125000 درهم عن واجبات التسيير عن المدة من فاتح دجنبر 2016 إلى متم يناير 2019 ومبلغ 4000 درهم كتعويض عن التماطل وفسخ عقدة التسيير المبرم بينهما بتاريخ 18/09/2015 وتحمله الصائر ورفض باقي الطلب.

في الشكل:

حيث أن المستأنف بلغ بالحكم بتاريخ 06/04/2021 وبادر إلى استئنافه بتاريخ 19/04/2021 أي داخل الأجل ، وبما أن الاستئناف مستوف لباقي الشروط من صفة وأداء، فهو مقبول.

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليه لحسن (ح.)، تقدم بواسطة دفاعه بتاريخ 03/08/2020، بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرض بموجبه انه أبرم عقد تسيير مقهى مع المستأنف رشيد (ل.) وفق عقد مصادق على توقيع طرفيه بتاريخ 18/09/2015، واتفق الطرفان على ان مدة التسيير محددة في خمس سنوات تبتدئ في 07/10/2015 وتنتهي في 06/10/2020 وان مبلغ الكراء محدد في مبلغ 5000 درهم شهريا عن ثلاث سنوات الاولى ، ومبلغ 6000 درهم عن السنتين الأخيرتين من مدة العقد، والتزم المدعى عليه بمقتضى العقد بايداع واجبات الكراء بالحساب البنكي للمدعي، إلا انه أخل بالتزامه ولم يؤد واجبات الكراء دون أي مبرر رغم توصله بالإندازار الموجه له، كما اقدم على منح حق التسيير للمسمى حميد (ب.) وبمقابل مادي حسب الاشهاد المصادق عليه بتاريخ 26/03/2018، فضلا عن انه أبرم عقد شراكة مع نفس الشخص تتعلق بالاصل التجاري المملوك للعارض، مدعيه انه يكتري الاصل التجاري، والحال انه مجرد مسير ، مما يجعل تصرفاته مخالفة لبنود عقد التسيير الحر المبرم بين الطرفين، ملتصا بالحكم عليه بأدائه له مبلغ 125000 درهم عن واجبات الكراء المتخلذة بذمته عن المدة من فاتح دجنبر 2016 إلى متم يناير 2019 ومبلغ 5000 درهم كتعويض عن التماطل والحكم بفسخ عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين.

وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه أفاد فيها انه وحسب الوثائق المدلى بها، فإن احد المالكين وهو بوعزة (ع.) اوكل لعبد الله (م.) في استخلاص المبالغ الكرائية في حدود حصته وان حصته تتجلى في المقهى التي يكتريها العارض بموجب وكالة، وأنه كان يسلمه المبالغ الكرائية ووصلات مصادق على صحتها، وبالتالي فالمدعي لاصفة له في تملك او تسيير المقهى، وانما منذ سنة 2015 أوقع العارض في الغلط ووقع معه عقد تسيير، ولما فطن اصحاب الحق غادر إلى جهة غير معروفة حتى فوجئ العارض بالدعوى الحالية التي ليس فيها اي صفة او مصلحة، ملتصا التصريح بعدم قبول الطلب لانعدام الصفة، واحتياطيا الحكم برفض الطلب.

وارفق المذكرة بشهادة الملكية ووكالة وصورة من السجل التجاري ووصلات كراء .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعي أفاد فيها ان موضوع الدعوى لا يتعلق بملكية الاصل التجاري وما ينتج

عنها من آثار، بل بعقد تسيير حر أبرم بين الطرفين وتم توقيعه والمصادقة عليه من طرفهما وإرادتهما الحرة، مما تكون معه للعارض له كامل الصفة في رفع الدعوى ومقاضاة المدعى عليه استنادا لعقد التسيير موضوع الدعوى من جهة، والى امتلاكه لحق التسيير مسبقا من طرف المالكين الاصليين، وان الادعاء بأن أحد المالكين اسند توكيلا للمسمى عبد الله (م.) في استخلاص المبالغ الكرائية، فإنه غير منتج، لأن الأمر يتعلق بأخذ نصيب الموكل من طرف الوكيل في كراء المحلات الموجودة بشارع محمد الخامس بالعقار 23028 ر وليس ضمنها مقهى (ش.) موضوع عقد التسيير، كما ان ما يزعمه المدعى عليه بأنه يؤد واجبات الكراء للغير لا يبرئ ذمته اتجاه العارض، خاصة وان وصولات الاداء غير صادرة عن المدعي، مما يتعين معه رد دفعه والحكم وفق المقال الافتتاحي وتحميل الصائر لمن يجب.

وبتاريخ 17/02/2021 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم فساد التعليل، بدعوى أنه لم يأخذ بعين الاعتبار أنه كان ولا زال يؤدي الواجبات الكرائية لمن له الصفة، وأن المدة المحكوم بها ضده المتراوحة ما بين 07/10/2015 إلى متم 06/10/2020 سبق له ان أداها للمستأنف عليه كما هو ثابت من وصولات الأداء عن طريق بنك (ب.) المدلى بها، إذ أنه كان قد أصيب بوعكة صحية وكان طريح الفراش، وان المستأنف عليه كان يحضر لديه بالمنزل أمام بعض الشهود ويؤخذ مبالغ مالية خاصة بالوجبة الكرائية دون ان يمدد بوصول الأداء، وان الشهود مستعدين للحضور للمحكمة قصد اداء اليمين القانونية وأداء الشهادة بأن العارض كان طيلة سنة 2017 يؤدي ما بذمته، ملتمسا الحكم برفض الحكم الابتدائي لعدم جديته مع الاشهاد على ان العارض كان ولا زال يؤدي ما بذمته.

وأرفق مقاله بوصولات أداء.

وبجلسة 07/10/2021، أدلى المستأنف بواسطة دفاعه بمذكرة تأكيدية لمقاله الاستئنافي، يعرض من خلالها أن المستأنف عليه لا صفة له، لأن شهادة الملكية لا تتضمن اسمه كمالك بالرسم العقاري، كما أنه لم يدل بما يثبت ملكيته للمقهي أو عقد كراء من أحد المالكين أو سجلا تجاريا باسمه، علما أن العارض أبرم عقد كراء مصحح الامضاء بتاريخ 06/04/2021 مع أحد المالكين بوعزة (ع.) بواسطة وكيله عبد الله (م.) بعد أن توارى المستأنف عليه عن الأنظار الأمر الذي يستوجب إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم من جديد بعدم قبول الطلب مع تحميل المستأنف عليه الصائر.

واحتياطيا إجراء بحث للتحقق ممن له الصفة في إبرام العقود والحسم في حجية عقد التسيير المبرم مع من ليس له الصفة وعقد الكراء المبرم لا حقا مع من له الصفة قانونا.

وأرفق مذكرته بشهادة الملكية وتصريح بتسجيل بمصلحة السجل التجاري واشعار من ادارة الضرائب وعقد كراء واشهاد.

وبجلسة 21/10/2021، أدلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية يعرض بموجبها ان ما أورده المستأنف في مقاله الاستئنافي سبقت إثارته في المرحلة الابتدائية وأن محكمة الدرجة الأولى ردت على دفعه وتبين عدم جدواها وتعلقها بجانب موضوع الدعوى، مما يبقى معه إثارته من جديد في الاستئناف فيه خروج عن موضوع الدعوى.

كما أن ادعاء المستأنف بأنه يؤدي واجبات الكراء لمن له الصفة فيه اكثر من دليل على تجاهل محتوى عقد التسيير الذي يربطه بالمستأنف عليه، علما انه لم يبين من هو الطرف الذي يدفع له واجبات الكراء والذي له الصفة حسب ادعائه، فضلا عن ان وصولات الأداء المستدل بها من طرفه لا علاقة للمستأنف عليه بها، علما ان شهادة الشهود في اطار محاولة الاثبات بواسطتها غير جائزة، لأن المبالغ المطلوبة والمحكوم بها تتجاوز النصاب القانوني المسموح فيه الاثبات بشهادة الشهود طبقا للفصول 443 وما يليها من قانون الالتزامات والعقود، مما يتعين معه عدم اعتبار الدفوع المثارة وتأييد الحكم لمستأنف في جميع مقتضياته وتحميل المستأنف الصائر.

وحيث أدرج الملف بجلسة 04/11/2021 حضر خلالها دفاع الطرفين ، وتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق

بالقرار بجلسة 25/11/2021.

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك الطاعن بانعدام صفة المستأنف عليه لأنه لا يوجد ضمن شهادة الملكية من ملاك المقهى ولم يدل بما يفيد إبرامه لعقد كراء معهم أو ما يفيد تملكه للمقهى وتسجيله بالسجل التجاري، وان الطاعن أبرم مع وكيل أحد الملاك عقد كراء، فضلا عن أنه كان يؤدي للمستأنف عليه ما بذمته منذ 2015 لغاية 12/2020، وانه عندما أصيب بوعكة صحية أصبح يحضر عنده لأخذ الواجبات .

وحيث انه فضلا عن ان صفة المستأنف عليه ثابتة بإقرار المستأنف الوارد في مقاله الاستئنافي بكونه أدى ما بذمته منذ 2015 لغاية متم 2020، والذي يعد بمثابة إقرار قضائي وحجة عليه، فإنها - الصفة - ثابتة كذلك بموجب عقد التسيير المبرم بين الطرفين، والذي تبقى بنوده نافذة في مواجهة طرفيه في غياب ما يفيد فسخه، مما يبقى معه دفع الطاعن بانعدام الصفة والتمسك بالعقد المبرم بينه وبين وكيل أحد الملاك مردودين.

وحيث إنه بخصوص ما يدفع به الطاعن بأنه كان يؤدي ما بذمته منذ سنة 2015 إلى متم دجنبر 2020، فإن الثابت من عقد التسيير المبرم بينه وبين المستأنف عليه أنهما اتفقا على تحديد واجبات التسيير عن ثلاث سنوات الأولى في مبلغ 5000.00 درهم و 6000.00 درهم عن السنتين الأخيرتين من العقد، وأن الوصولات المستدلة بها من طرفه وإن كانت تثبت أداء جزء من الواجبات في غياب إدلاء المستأنف عليه بما يثبت بأنها لا تتعلق بعقد التسيير الرابط بين الطرفين لأنه هو الملزم بالإثبات، فإنها لا تفيد أداء كامل المبلغ المطالب به، مما يتعين معه خصم مجموعها وهو 31900.00 درهم من المبلغ المحكوم به، ورد باقي دفعه بما فيها إجراء بحث لأنه غير منتج .

وحيث يتعين ترتيبا على ما ذكر، اعتبار الاستئناف جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 93100.00 درهم وتأنيده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

وفي الموضوع: باعتباره وتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 93100.00 درهم وتأنيده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.