

**Contrat de gérance libre : la
résiliation amiable anticipée du
contrat oblige le bailleur à
restituer le dépôt de garantie en
l'absence de clause contraire
(CA. com. Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 71592	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1258
Date de décision 20190321	N° de dossier 2018/8205/2176	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Restitution du dépôt de garantie, Résiliation anticipée, Résiliation amiable, Qualité pour agir, Obligation de restitution, Interprétation du contrat, Gérant de société, Gérance libre, Dépôt de garantie, Contrat commercial	
Base légale Article(s) : 1 - 32 - 39 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur les conditions de restitution du dépôt de garantie consécutif à la résiliation amiable d'un contrat de location-gérance. Le tribunal de commerce avait condamné la société bailleuse à restituer le solde de cette garantie à la société preneuse. L'appelante contestait le jugement en soulevant, d'une part, le défaut de qualité à agir des sociétés contractantes au motif que le contrat aurait été conclu par leurs gérants à titre personnel et, d'autre part, son droit de conserver le dépôt à titre d'indemnité pour rupture anticipée. La cour écarte le moyen procédural, relevant que les signataires personnes physiques étaient expressément intervenus en leur qualité de gérants, engageant ainsi valablement leurs sociétés respectives. Sur le fond, la cour juge que la résiliation amiable du contrat avant son terme n'autorise pas la bailleuse à conserver le dépôt de garantie pour compenser la perte des loyers futurs, en l'absence de toute clause pénale le prévoyant expressément. Elle ajoute que le silence du protocole de résiliation sur le sort de la garantie ne saurait valoir renonciation du preneur à son droit à restitution. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بتاريخ 11/04/2018 تقدمت شركة (ر. ك.) بواسطة نائبيها بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي بمقتضاه يستأنف الحكم التجاري عدد 9940 الصادر بتاريخ 02/11/2017 ملف عدد 2164/8202/2017 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء القاضي بقبول الطلب شكلا وفي الموضوع بأداء المدعى عليها لفائدة المدعية مبلغ 185.000 درهم مع النفاذ المعجل ومبلغ 3.000 درهم كتعويض عن التماطل وتحميلها الصائر.

حيث لا دليل بالملف يفيد تبليغ الحكم المستأنف للطاعنة مما يكون معه الاستئناف مقبول شكلا لتقديمه داخل الأجل و وفق الشروط المتطلبية قانونا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أنه بتاريخ 07/03/2017 تقدمت الدعية بمقال عرضت فيه أن المدعية أبرمت عقد إيجار التسيير مع المدعى عليها لاستغلال المقهى والمطعم الكائن بإقامة [العنوان] بالدار البيضاء، وسلمت لها مبلغ 200.000 درهم كضمانة تسترجع عند نهاية الإيجار وشهدت الشركة المؤجرة بتوصلها بها في عقد الإيجار، وأنهما أنها عقد الإيجار بينهما وسلمتها للمكترية بتاريخ 16/10/2015 وأبرما اتفاقا مؤرخا في 12/02/2016 تم الإشهاد فيه بتسليم مفاتيح العين المكتراة للمكترية وأخلت المدعية من جميع التبعات القانونية والضريبية، كما تسلمت جميع المعدات الموجودة بالمطعم والمقهى في حالة جيدة وكاملة العدد، وأن على المدعى عليها طبقا للفقرة المتعلقة بالضمانة من عقد الإيجار بإرجاع مبلغ الضمانة وقدرها 200.000 درهم لكنها لم ترجع إلا مبلغ 15.000 درهم، وبقي بذمتها مبلغ 185.000 درهم امتنعت من إرجاعه إليها فوجهت إليها إنذارا بتاريخ 07/11/2016 لإرجاع المبلغ المذكور توصلت به بتاريخ 14/11/2016 منحت من خلاله للمدعى عليها أجل 15 يوما غير أنها امتنعت عن إرجاعه رغم مرور الأجل مما يجعلها متماطلة في أداء الدين يستوجب تعويضا قدره 15.000 درهم، ملتتمسا الحكم على المدعى عليها في شخص ممثليها القانوني بأدائها للمدعية باقي الضمانة وقدره 185.000 درهم ومبلغ 15.000 درهم كتعويض عن التماطل مع النفاذ المعجل وتحميلها الصائر. مرفقا مقاله بعقد إيجار مترجم للعربية، عقد اتفاق، إنذار مع محضر تبليغه.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 13/4/2017 جاء فيها أن الاختصاص في هذه النازلة يعود للمحكمة الابتدائية بالدار البيضاء استنادا للمادة 35 من القانون 49.16 بحيث أصبح اختصاص المحكمة الابتدائية البت في جميع منازعات المتعلقة بكراء المحلات التجارية خصوصا إذا كان الموضوع يتعلق بأصل تجاري ملتتمسا بالتصريح بعدم اختصاص المحكمة التجارية للبت في النزاع والقول بأن الاختصاص ينعقد للمحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 20/4/2017 حضرها نائبا الطرفين وأدلى خلالها نائب المدعية بمذكرة جاء فيها أن الاختصاص ينعقد للمحكمة التجارية استنادا للمادة الخامسة من قانون 53-95 المحدث للمحاكم التجارية وأن النزاع الحالي هو نزاع بين شركتين ويتعلق بتسيير حر لأصل تجاري وليس نزاعا مدنيا صرفا، ملتتمسا بالتصريح باختصاص هذه المحكمة للبت في النزاع. كما ألفي خلال نفس الجلسة بمستنتجات النيابة الرامية إلى التصريح باختصاص المحكمة نوعيا للبت في النزاع.

وبناء على الحكم التمهيدي رقم 559 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 27/04/2017 والقاضي باختصاص المحكمة نوعيا للبت في النزاع.

وأجاب المدعى عليد بواسطة نائبه بجلسة 05/10/2017 أن عقد التسيير الحر المبرم بين السيد المصطفى (ر.) من جهة والسيد رشيد (ش.) والسيدة أمال (ز.)، بحيث أن الدعوى الحالية ينبغي أن توجه من طرف من له الصفة المحددة في العقد وهما: رشيد (ش.) وأمّال (ز.) ولم يبرم العقد من الشركة المدعية مما تكون معه الدعوى قد قدمت ممن لا صفة له، وأن الصفة يجب أن تتوفر أيضا في شخص المدعى عليه، وأن الدعوى وجهت ضد غير ذي صفة لكون المدعى عليه حسب عقد التسيير الحر هو السيد المصطفى (ر.) وليس شركة (ر. ك.)، مما يتعين التصريح بعدم قبول الطلب شكلا عملا بمقتضيات الفصلين 1 و 32 من ق م م.

وعقبت المدعية بجلسة 12/10/2017 أن المدعى عليها تتقاضى بسوء نية، وأن عقد التسيير الحر أبرم بين الشركة المدعى عليها في شخص مسيرها السيد مصطفى (ر.) وبين المدعية في شخص مسيرها السيد رشيد (ش.) وأمّال (ز.)، وأن بنود عقد التسيير واضحة الدلالة ولا تحتل أي تأويل، وأن ذكر الأشخاص في العقد لم يكون إلا بصفتهم مسيرين للشركتين، ملتصقا رد الدفع والحكم وفق مطالبها.

وبعد انتهاء الإجراءات صدر الحكم المشار إليه أعلاه وتم استئنافه من طرف المحكوم عليها التي أسست استئنافها على الأسباب التالية: أنه بالرجوع الى العقد المؤرخ بتاريخ 10/08/2015 نجده قد وقع ما بين مصطفى (ر.) بصفته الشخصية وبصفته كذلك كمسير وحيد لشركة (ر. ك.) من جهة، ومن جهة أخرى فإن الطرف الثاني هما السادة رشيد (ش.) والسيدة أمال (ز.)، بحيث ان الطرف الثاني مشخص في شخصين وهما رشيد (ش.) وأمّال (ز.) بحيث لو كان الطرف الثاني مشخص في شركة (م. س.) لثم ذكر أنها ممثلة في شخص مسيرها ويكون اطراف العقد هما شركة (ر. ك.) في شخص ممثلها القانوني في مواجهة شركة (م. س.) في شخص ممثلها القانوني، والحال أنه بالرجوع الى العقد المؤرخ بتاريخ 10/08/2018 نجده مبرم ما بين السيد مصطفى (ر.) وما بين السادة رشيد (ش.) وأمّال (ز.) بحيث كان لزوما من الناحية الشكلية والنظامية ان تكون الدعوى مقدمة من طرف رشيد (ش.) وأمّال (ز.) في مواجهة السيد مصطفى (ر.) حتى تكون الدعوى متوفرة على الشروط الشكلية ولا سيما الصفة التي ينبغي أن تتوفر سواء في المدعي أو المدعى عليه حسب ما هو ثابت في الفصول 1 و 32 من قانون المسطرة المدنية. وان الحكم الابتدائي حينما استبعد الدفع الشكلي المثار من طرف العارضة وعلى أساس ان المؤجر السيد مصطفى (ر.) قد أبرم العقد بصفته مسيرا لشركة (ر. ك.) والحال كان ينبغي أن ترفع الدعوى في مواجهة شركة (ر. ك.) رغم أنه كان لزوما أن تقدم الدعوى في اسم رشيد (ش.) وأمّال (ز.) وليس في اسم شركة (م. س.) ، مما يكون معه الحكم الابتدائي قد جانب الصواب وخالف القانون وينبغي الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى المقدمة من طرف المستأنف عليها، خصوصا أنه بالرجوع الى العقد وفي الفقرة المتعلقة بفترة التسيير الحر نجد هذه الفقرة تشير الى مايلي: " يؤجر السيد مصطفى (ر.) للسادة رشيد (ش.) والسيدة أمال (ز.) ، كما أنه بالرجوع الى الفقرات الموالية نجد العقد يشير الى المستأجرين بحيث بالرجوع الى الفقرة المتعلقة بالوصف نجده يشير الى أنه يطلب من المستأجرين المسيرين كما تشير الفقرة المتعلقة بالتحملات والشروط الى أنه سيأخذ المستأجرين ويتعين عليهما وويستغلان بشكل حر ويلتزم المستأجرين المسيرين بصفتهما بتسديد أجر الكراء وليس الشركة ويتعين عليها استغلال الأصل التجاري بحيث كل الفقرات بنود العقد تشير الى المتعاقدين المستأجرين وليس الى الشركة المستأنف عليها، مما تكون معه الدعوى قدمت من طرف من لا صفة له وينبغي الحكم بعد التصدي بعدم قبول الدعوى. ومن حيث الموضوع، لقد اسندت المحكمة حكمها بناء على عقد تسيير حر وأنه بالرجوع الى عقد التسيير الحر فإنه يمتد لمدة سنتين اعتبارا من 15 يوليوز 2015 الى متم 15 يوليوز 2017، وان المدة المتفق عليها هي سنتين وأنه بالرجوع الى موضوع الضمانة فإن السادة رشيد (ش.) وأمّال (ز.) سدا مبلغ 200.000 درهم والتي تمثل 4 أشهر من الإيجار أي من 15 يوليوز 2015 الى متم 15 نوفمبر 2015، وان هذه الضمانة يمكن استرجاعها عند نهاية الإيجار أي بتاريخ 15 نوفمبر 2017 وليس قبلها، وذلك بعد ضم المبالغ المتبقية المستحقة للعارضة، وحيث ان هذا العقد صريح وغير قابل لأي تأويل أي أنه يمتد لسنتين ولا يمكن أن يفسخ قبل مدة الإيجار المتفق عليها والمحددة بين الطرفين بل ان العقد يشير الى أن مبلغ 200.000 درهم يشير الى 4 أشهر من الكراء وانه لا يحق للمكترية ان تطالب بما التزمت به من خلال العقد بتسيير حر والذي جاء صريحا أن هذا المبلغ في جميع الأحوال يمثل واجبات أربعة أشهر من الكراء ، أكثر من ذلك فإنه بالرجوع الى

عقد الاتفاق فإن ما تضمنه صريحا ولم يتم التطرق الى مبلغ 200.000 درهم لسبب وحيد هو ان هذا المبلغ يساوي الأربعة أشهر المشار إليها في العقد الأولي، وبما أن العقد اللاحق يفسر العقد السابق فإنه من باب أوضح أن المستأنف عليها كان يتعين عليها لزوما أن تبقى بالمحل لمدة سنتين إلا أنها تخلت عنه خلال سريان عقد الإيجار، وأنه من حق العارضة والحالة هاته أن تطالب بكافة المبالغ الإيجارية المتعلقة بسنتين إلا أن عقد الاتفاق اللاحق نجد المستأجرة لم تطالب بمبلغ 200.000 درهم لكون هذا المبلغ التزمت وأقرت بأنه يتعلق بأربعة أشهر كرائية وأنه لم يعد لها الحق في أن تطالب به ، الشيء الذي هو واضح في عقد الاتفاق الذي أصبح هو الوثيقة الوحيدة التي تحدد اتفاقية الأطراف وأنه في هذا العقد لا إشارة لأي مبلغ يتعين على العارضة أن تؤديه للمستأجرة والتي بدل أن تكتري هي المحل لسنتين تراجعت عن ذلك ومكثت بالمحل ثلاثة أشهر وكان همها الوحيد هو ان لا تطالبها العارضة بأن تؤدي لها جميع الواجبات الكرائية المتفق عليها والمحددة في سنتين التي وجب فيها مبلغ 1.200.000 درهم باحتساب 50.000 درهم × 24 شهر = وهي مدة الكراء. وقبلت العارضة أن تسترجع محلها بعد مضي ثلاثة أشهر من الكراء بدل سنتين وكان غاية المستأنفة ان توافق العارضة على ذلك ولا تشترط عليها احترام مدة عقد الكراء وأن تؤدي لها كافة المبالغ المتعلقة بالمدة المتفق عليها وأمام هذا الوضع وأمام تراجع المكترية عن التزاماتها التعاقدية مع التأكيد على أنها هي من أخلت بعقد الكراء فجاء عقد الاتفاق واضحا وصريحا أن تسلم المستأجرة المحل لصاحبه بدون أي شرط أو قيد أو أن يقوم الطرف الأول المكترية بأن ترجع لها أي مبلغ كيفما كان نوعه. ويظهر جليا أن الحكم الابتدائي خالف بشكل واضح إرادة المتعاقدين وقضى على العارضة بمبالغ تحللت منها بشكل واضح من عقد الاتفاق بعدما اصبح في حقيقة الأمر هي المحقة بأن تطالب بكافة المبالغ المستحقة لها. لأجله تلتزم إلغاء الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 27/04/2017 رقم الحكم 559 والقطعي الصادر بتاريخ 02/11/2017 حكم رقم 9940 ملف عدد 2144/8202/2017 والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى لكونها موجهة ممن لا صفة له وضد من لا صفة له، واحتياطيا في الموضوع برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها كافة الصوائر. وأرفعت مقالها بصورة مصادق عليها من الحكم الابتدائي.

وبعد تنصيب قيم في حق المستأنف عليها طبقا للفصل 39 من ق.م.م. لكونها غير موجودة بالعنوان قررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 21/03/2019.

محكمة الاستئناف

حيث تعيب الطاعنة على الحكم المستأنف مجانيته الصواب حينما استبعد الدفع الشكلي المثار من طرفها بخصوص تقديم الدعوى من غير ذي صفة لكون عقد التسيير يشير الى المتعاقدين المستأجرين وليس الى الشركة المستأنف عليها، مما تكون معه الدعوى غير مقبولة ، وفي الموضوع فإن الحكم لما قضى بالأداء لم يرتكز على أي أساس ومخالف لأبسط القواعد القانونية لكون العقد قد أبرم لمدة سنتين وأن المستأنف عليها قد سلمتها المحل قبل انتهاء المدة المذكورة وبالتالي فإن مبلغ 200.000 درهم لا يمكن المستأنف عليها المطالبة به استنادا لعقد التسيير الذي جاء صريحا أن هذا المبلغ يمثل واجبات أربعة أشهر من الكراء، وان عقد الاتفاق لم يتطرق الى المبلغ المحكوم به لأن هذا المبلغ يساوي واجبات الكراء أربعة أشهر.

بخصوص السبب المتعلق بعدم قبول الطلب لتقديمه من غير ذي صفة، فإنه خلافا لما تمسكت به الطاعنة فإنه بمراجعة عقد التسيير الحر يلقى ان العقد أبرم من طرف المستأجرين السيدين رشيد (ش.) وأمال (ز.) بصفتهم مسيرين للشركة المستأنف عليها (م. س.)، وأن المؤجر السيد مصطفى (ر.) قد أبرم العقد بصفته مسيرا لشركة (ر. ك.) وهو ما يفيد أن العقد قد أبرم بين الشركتين وليس بين الأشخاص الطبيعيين مما تكون معه الدعوى صحيحة شكلا لتقدمها من ذي صفة وعلى من له الصفة وأن الحكم المستأنف لما رد الدفع الشكلي المثار للعلة المذكورة به كان على الصواب ويتعين رد السبب لعدم جديته.

وحيث إنه خلافا لما تمسكت به الطاعنة كون مبلغ 185.000 درهم الذي يمثل المبلغ المتبقي من الضمانة يمثل واجبات كراء أربعة أشهر من 15/07/2015 الى 15/11/2015 وأن هذه الضمانة يمكن استرجاعها عند نهاية الإيجار بتاريخ 15/11/2017 وليس قبلها وذلك بعد خصم المبالغ المتبقية المستحقة لها وأن العقد صريح وغير قابل لأي تأويل أي أنه يمتد لسنتين ولا يمكن أن يفسخ قبل مدة الإيجار المتفق عليها ولا يحق للمكترية أن تطالب بما التزمت به من خلال العقد، فإنه باستقراء عقد التسيير الحر في البند المتعلق بإيداع

الضمانة يتبين ان المستأنف عليها قد منحت للطاعنة مبلغ 200.000 درهم كضمانة والتي تمثل أربعة أشهر من الإيجار برسم ايداع الضمانة لتنفيذ جميع بنود العقد، وأنه سيتم إرجاع هذه الضمانة عند نهاية الإيجار بعد خصم عند الاقتضاء للمبالغ المتبقية المستحقة لفائدة الطاعنة وهو ما يستشف منه أن منح مبلغ 200.000 درهم الذي يمثل واجب كراء أربع أشهر كضمانة لتنفيذ بنود العقد ، وأنه في النازلة ولئن كان عقد التسيير قد تم فسخه رضائيا وقبل تمام المدة المتفق عليها وهي سنتين فإن ذلك لا يخول للطاعنة الاحتفاظ بمبلغ الضمانة وذلك من أجل تغطية المدة المتبقية من العقد لفسخ العقد حيبا قبل انتهاء مدته خاصة وأن العقد لا يشير الى هذه الحالة وأن ما تم الاتفاق عليه هو حالة انتهاء مدة العقد ولم تؤدي المستأنف عليها واجبات الكراء فإنه من حق المؤجرة خصم واجبات الكراء التي لم يتم أدائها هذا من جهة، ومن جهة ثانية فإن الاتفاق المحرر بتاريخ 12/02/2016 لم يشر ان مبلغ الضمانة سيتم الاحتفاظ بها لفسخ العقد قبل انتهاء مدته وذلك لاستيفاء الواجبات الكرائية المستحقة عن المدة التي لم يتم استغلالها، مما يبقى معه هذا السبب كسابقه على غير أساس ويتعين استنادا لما تقدم رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب.

وحيث يتعين تحميل الطاعنة الصائر.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وغيابيا بوكيل..

في الشكل: .

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعنة الصائر.