

Contrat de gérance libre : Le non-paiement des redevances par le gérant justifie la résiliation du contrat et son expulsion du fonds de commerce (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64865	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5231
Date de décision 20221123	N° de dossier 2022/8206/3641	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Résiliation du contrat, Qualification du contrat, Notification, Non-paiement des redevances, Gérance libre, Fonds de commerce, Expulsion, Demande additionnelle en appel, Compétence du tribunal de commerce, Charge de la preuve	
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 défaut de paiement des redevances, la cour d'appel de commerce examine la qualification du contrat et la compétence matérielle de la juridiction commerciale. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en résiliation et en expulsion du preneur. L'appelant soulevait l'incompétence de la juridiction commerciale, au motif que le contrat s'analysait en un simple bail d'un local non commercial, et contestait la régularité de la mise en demeure. La cour écarte le moyen tiré de l'incompétence, relevant d'une part qu'il n'a pas été soulevé in limine litis et retenant d'autre part que le contrat, portant sur l'exploitation d'un fonds de commerce avec ses éléments constitutifs, relevait bien de la gérance libre. Elle juge ensuite la mise en demeure régulière, dès lors qu'elle a été notifiée au lieu d'exploitation du fonds et remise à un préposé du preneur. Faute pour l'appelant de rapporter la preuve du paiement des redevances pour la période litigieuse, les quittances produites se rapportant à des périodes antérieures, la défaillance contractuelle est établie. Le jugement est par conséquent confirmé, la cour faisant en outre droit à la demande additionnelle du bailleur en condamnant le preneur au paiement des redevances échues en cours d'instance.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به ورثة المرحوم محمد (ب.) بواسطة نائبيهم المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 13/05/2022 يستأنفون بمقتضاه الحكم رقم 944 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 15/03/2022 في الملف عدد 3339/8207/2021 والذي قضى في الطلبين الأصلي والإضافي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليهم ورثة المرحوم محمد (ب.) أعلاه لفائدة المدعي منصور (ج.) مبلغ 5400 درهم عن واجبات كراء الاصل التجاري المسمى "فران (م.)" الكائن بدوار [العنوان] بتمارة عن المدة من 2021/01/01 الى متم دجنبر 2021 مع النفاذ المعجل، ومبلغ 1000 درهم كتعويض عن التماطل ، وبفسخ العلاقة التعاقدية الرابطة بينهما وبافراغهم من الفران المذكور هم او من يقوم مقامهم او باذنهم وبتحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى وبتحميلهم الصائر بحسب المحكوم به.

وبناء على الطلب الاضافي الذي تقدم به المستأنف عليه بواسطة دفاعه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2/9/2022.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للمستأنفين فيكون الاستئناف مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ويتعين التصريح بقبوله شكلا.

وحيث ان الطلب الاضافي قدم ايضا وفق الشروط الشكلية مما يكون حليفه القبول.

وفي الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد منصور (ج.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 13/10/2021 يعرض من خلاله أنه يكري القرن المسمى "فران (م.)" المتخصص في طهي وبيع الخبز والحلويات الكائن بدوار [العنوان] بتمارة للمدعى عليهم بسومة شهرية قدرها 450 درهم، وانهم تخلفوا عن أداء واجبات الكراء لمدة 9 اشهر تبتدئ من فاتح يناير 2021 الى الان أي ما مجموعه 4800 درهم وانه وجه اليهم إنذارا من اجل حثهم على الأداء الا انهم تخلفوا ملتصا لاجل ذلك الحكم عليهم بادائهم له المبلغ المذكور ومبلغ 3000 درهم كتعويض عن التماطل وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما وبافراغهم من الفرن المسمى فران (م.) هم او من يقوم مقامهم او باذنهم، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى وتحميلهم الصائر . وارفق مقاله بعقد كراء ، انذار ومحضر تبليغه.

وبناء على جواب المدعى عليهم المقدم بواسطة نائبيهم بتاريخ 2021/12/21 جاء فيه ان الإنذار غير صحيح لعدم توجيهه لسكنى المدعى عليهم ولكون المستخدم الذي توصل به لم يسلمه لهم ولعدم تحديده للشهور المطلوب عنها الاداء، كما ان عقد الكراء المرفق بالمقال مجرد صورة شمسية ومخالف للفصل 440 من ق ل ع وبخصوص الأداء فانه لم يمتنع عن الأداء وان نية المدعي هو افراغه دون سبب، ملتصا أساسا الحكم ببطان الإنذار لعدم توجيهه الى سكنى المدعى عليهم واحتياطيا الحكم برفض الطلب.

وبناء على المذكرة التعقيبية للمدعي المقدمة بواسطة نائبه بتاريخ 2022/01/18 المرفقة بطلب إضافي مؤدى عنه الرسوم القضائية جاء

فيها أن دفعوات المدعى عليهم غير مؤسسة والتمس ردها وفي الطلب الإضافي التمس الحكم على المدعى عليهم بادائهم له مبلغ 6150 درهم عن واجبات كراء المدة من 2021/01/01 الة 2021/12/31 مؤكدا سابق ملتمساته المسطرة بالمقال الافتتاحي. وارفق مذكرته باصل عقد كراء ، ومحاضر تبليغ إنذارات.

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليهم المقدمة بواسطة نائبتهم المؤرخة في 2022/02/22 أكدوا فيها سابق كتاباتهم وادلوا بأشهاد صادر عن السيد عبد المجيد (ب).

وبناء على المذكرة التأكيدية اكد من خلالها ما سبق بيانه.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الحكم موضوع الطعن بالاستئناف جاء ناقصا التعليل وأن نقصان التعليل يوازي انعدامه وأن المحكمة ذهبت في تعليلها الى اعتبار العقد الرابط بين مورث الطاعنين والمستأنف عليه هو عقد تسيير حر لكون الكراء انصب على اصل تجاري وأن ما ذهبت اليه المحكمة لا يستند على اي اساس قانوني ذلك انه وعلى خلاف ذلك فإن الامر يتعلق بعقد كراء لفرن تقليدي بحي صفيحي لا يتوفر على أي أصل تجاري وأن المستأنف عليه لم يدل للمحكمة بما يثبت ذلك وأنه مادام الامر كذلك فإن المحكمة التجارية تبقى غير مختصة للبت نوعيا في هذا الطلب لعدم خضوع الفرن موضوع الدعوى لمقتضيات القانون المنظم للمحاكم التجارية وأن الطاعنين سبق لهم أن أثاروا مجموعة من الدفعوات في المرحلة الابتدائية من ضمنها أن الانذار الموجه لهم غير صحيح لعدم توجيهه لمقر سكناهم ولكون العقد المدلى به مجرد صورة شمسية الا أن المحكمة لم تلتفت لهذه الدفعوات ولم تجب عنها مما تغير حكمها غير معطل وأنه وعلى خلاف ما يدعيه المستأنف عليه فإن عقد الكراء المبرم بين المستأنف عليه ومورث الطاعنين المرحوم محمد (ب). منذ 1981 حيث كانت السومة الكرائية تؤدي سنويا وأنه بعد وفاته استمر الحال على ما هو عليه مع زوجة الهالك السيدة حسناء (ت). التي كانت تؤدي الواجبات الكرائية بانتظام الى أن تم احصاء الفرن من طرف السلطات من اجل اعادة ايواء قاطيني دور الصفيح بمدينة تمارة وتم احصاء الطاعنين الشئ الذي لم يستسغه المستأنف عليه حيث قام بسلوك طرق ملتوية من اجل ايقاعهم في فخ التماطل وذلك بتبليغه للإنذار لمستخدم الطاعنين الذي لم يبلغه لهم الى ان فوجئوا بهذه الدعوى وأنه بخصوص المدة المطالب بها في الانذار فإن المستأنف عليه قد توصل بها وأن الطاعنين يدلون للمحكمة بوصولات تثبت ذلك ، وانهم يلتزمون لأجله قبول المقال شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من إفراغ المحل وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وأرفق المقال ب: نسخة حكم ووصولات الأداء.

و بناء على المذكرة الجوابية مع طلب إضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبتة بجلسة 07/09/2022 جاء فيها حول الجواب على اسباب الطعن بالاستئناف ان المستأنفون زعموا ان المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه لم تصادف الصواب فيما قضت به عندما اعتبرت العقد الرابط بين الطرفين عقد تسيير حر منصب على اصل تجاري ومادام الامر كذلك فهي غير مختصة للبت في الطلب هذا بالإضافة الى عدم التفاتها لدفعواتهم بخصوص صحة الإنذار وان العقد مجرد صورة شمسية وان أداء السومة الكرائية كان سنويا واستمر الحال على ما هو عليه مع الورثة ، كما زعموا أن المدة المطالب بها في الانذار قد تم ادائها مدلين بوصلي اداء وأن هذه الأسباب لا تركز على أساس للأسباب الآتية حول عدم الاختصاص فإن مقتضيات الفصل 16 من قانون المسطرة المدنية يلزم الأطراف بإثارة الدفع بعدم الاختصاص قبل كل دفع أو دفاع واستثناء أمام محكمة الاستئناف بالنسبة للاحكام الغيابية فالرجوع الى وثائق الملف ونسخة الحكم الابتدائي يتبين لها بان هذا الحكم صدر حضوريا ولم يسبق للطرف المستأنف الدفع بعدم الاختصاص امام قضاة الدرجة الاولى هذا بالإضافة الى ان فران (م). يتوفر على اصل تجاري بجميع عناصره المادية والمعنوية من زبائن وسمعة تجارية الى غير ذلك، وان التسيير الحر الذي يقع على اصل تجاري يعود للاختصاص بشانه للمحكمة التجارية طبقا للفقرة 5 القانون المحدث للمحاكم التجارية والتي تنص على ان المحاكم التجارية تختص بالنظر في النزاعات المتعلقة بالاصول التجارية يجعل الاعتماد على سبب عدم

الاختصاص سبب عديم الجدوى، الشيء الذي يتعين رده وحول عدم الجواب على الدفوعات انه بالرجوع الى تعليقات الحكم الابتدائي فقد اجابت بشكل واضح لا غموض فيه عن جميع دفعواتهم وخاصة تلك المتعلقة بقانونية تبليغ الإنذار وعن الإدلاء بأصل العقد فقد تبث للمحكمة " ان فران (م.) هو مركز اعمالهم ومصالحهم وانه موطنهم بالنسبة لحقوقهم الراجعة لنشاطهم المهني طبقا لمقتضيات المادة 38 من قانون المسطرة المدنية وان الإنذار توصل به السيد عبد المجيد (ب.) بصفته مستخدم لديهم هذا من جهة. ومن جهة ثانية فبرجوع المحكمة الى وثائق الملف في المرحلة الابتدائية وخاصة الى مرفقات المقال الافتتاحي وكذا مرفقات مذكرته التعقيبية التي ادلى بها بجلسة 18/01/2022 سوف يتبين لها بان العارض ادلى بنسخة مصادق عليها من العقد وفي مذكرته التعقيبية ادلى كذلك باصل العقد العرفي وان المحكمة اطلعت على جميع وثائق الملف بما فيها العقد المذكور اعلاه وانها غير ملزمة بالرد على جميع دفعوات الاطراف غير المنتجة في الدعوى وحول سبب ان السومة الكرائية تؤدي سنويا وان المدة المطالب بها قد تم ادائها ان الشق الأول من السبب ويكون السومة تؤدي سنويا من طرف مورثهم ان الحال استمر على ما هو عليه مع الورثة وان المدة المطالب بها في الانذار تم ادائها وأن هذا السبب غير مرتكز على اساس فالبرجوع الى بنود العقد وخاصة عبارة (بثمان اربعمائة وخمسون درهما شهريا) فسوف يتبين بانه تم التنصيص صراحة وبكل وضوح على ان يكون الاداء شهريا هذا بالاضافة الى ان الوصلين المرفقين للمقال الاستينافي هما وصلين عن شهر 2020/8 وعن شهر 2019/12 وهذا دليل اخر على ان السومة الكرائية كانت تؤدي شهريا وليس سنويا كما زعم الطرف المستأنف وان ادعائه يفتقر للاثبات مما يستوجب رده لعدم جديته وحول الشق الثاني من السبب المتعلق بأن المدة المطالب بها في الانذار قد تم ادائها وتوصل بها العارض مرفقين مقالهم الاستينافي بوصلي اداء عن شهري 2020/8 و 2019/12 وأن هذا الزعم لا اساس له من الصحة وأن المحكمة مصدرة الحكم المطعون ثبت لديها من خلال اطلاعها على محضر تبليغ الانذار وكذا من خلال اطلاعها على الطلب الاضافي الذي سبق للعارض ان تقدم به امامها أن المدة المطالب بها هي عن سنة 2021 ابتداء من 2021/01/1 الى غاية 2021/12/30 وان الوصلين المدلى بهما لا يتعلقان بسنة 2021 المتخلدة في ذمتهم وان محكمة الدرجة الأولى صادفت الصواب فيما قضت به لخلو الملف من اية وثيقة تثبت الاداء عن سنة 2021 وهكذا فان ما اثاره ورثة المرحوم (ب.) من اسباب عديمة الاساس ولا يقصد منها الا التمويه وتطويل المسطرة والتقاضى بسوء نية وحول الطلب الاضافي تبعا للطلب الاصلي الرامي الى اداء الطرف المستأنف للعارض مبالغ الكراء عن المدة من 2021/01/1 الى غاية متم دجنبر 2021 وان المحكمة قضت على المستأنفين بادائهم للعارض مبلغ 5.400 درهم واجبات الكراء و 1000 درهم كتعويض عن التماطل وأن المستأنفين لزالوا مدينين للعارض بواجبات الكراء عن المدة من 2022/01/1 الى متم شهر غشت 2022 أي لمدة ثمانية أشهر بما مجموعه 3600 درهم وتطبيقا للفصل 143 من قانون المسطرة المدنية فان العارض محق في طلبها الحكم على المستأنفين بادائهم له السومة الكرائية المترتبة في ذمتهم عن الفترة من 2022/01/1 الى متم شهر غشت 2022 وذلك باضافة مبلغ 3600 درهم للمبلغ المحكوم به ابتدائيا ، ملتصقا بقبول الطلب الاضافي شكلا وموضوعا تأييد الحكم المستأنف مع تعديله باضافة مستحقات الكراء المترتبة في ذمة المستأنفين عن المدة من يناير 2022 الى غاية متم شهر غشت 2022 بما مجموعه 3600 درهم الى المبلغ المحكوم به ابتدائيا عن المدة من يناير 2021 غاية متم شهر دجنبر 2021 وتحمل الطرف المستأنف الصائر.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبيهم بجلسة 12/10/2022 جاء فيها أنه سبق لهم وان أثاروا دفعا يتعلق بعدم الاختصاص النوعي للبت في هذه القضية على اعتبار انه وعلى عكس ما يدعيه المستأنف عليه من كون الفرن موضوع الدعوى يتوفر على اصل التجاري بجميع عناصره فإن ذلك لا أساس له كون الفرن موضوع الدعوى يتواجد بحي صفيحي وهو عبارة عن (براكه من القصدين) بدور الصفيح تم احصاء ساكنيها من اجل ترحيلهم في اطار اعادة ايواء قاطني دور الصفيح بمدينة التماره وأن الطاعنين يدلون للمحكمة بصور فتوغرافية تثبت على ان الفرن موضوع الدعوى هو مجرد (براكه) عشوائية وأن المستأنف عليه تم احصاءه بدوره كمستفيد من اعادة الإيواء وأن بإطلاع المحكمة على الصور الفتوغرافية للفرن المدلى بها فإنه يتبين أنه غير خاضع للمقتضيات القانونية التي تنضم اختصاص المحاكم التجارية وبالتالي فإن المحكمة التجارية غير مختصة نوعيا للبت في هذه القضية نظرا لطبيعة ونوع النشاط الممارس بالفرن التقليدي موضوع الدعوى وطالما أن المستأنف عليه لم يدلي بأي سجل تجاري لهذا المحل أما في ما يتعلق بالواجبات الكرائية فإن الامر استقر منذ زمن طويل حوالي أربعين سنة بين الطرفين على أن تؤدي الواجبات الكرائية سنويا ويتسلم المستأنف عليه الواجبات الكرائية بمنزل والدة الطاعنين كون باقي الورثة جلهم خارج أرض الوطن وأن العلاقة التي تربط

الطرفين وعلى عكس ما جاء في مذكرة المستأنف عليه هي علاقة كرائية وليس علاقة تسيير، والتمسوا رد دفعات المستأنف عليه لعدم ارتكازها على اساس والحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي التصريح بعدم الاختصاص النوعي للبت في هذا النزاع وتحميل المستأنف عليه الصائر.

أرفقت ب: صور فتوغرافية.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 16/11/2022 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 23/11/2022

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعنون اسباب استئنافهم على النحو المسطر اعلاه.

حيث عاب الطاعنون على الحكم المستأنف نقصان التعليل الموازي لانعدامه عندما اعتبر ان طبيعة العقد الرابط بين مورثهم والمستأنف عليه هو عقد تسيير حر لكون الكراء انصب على اصل تجاري والحال ان الامر يتعلق بعقد كراء فرن تقليدي بحي صفيحي لا يتوفر على اصل تجاري وان المحكمة غير مختصة للبت في الطلب لعدم خضوع الفرن موضوع الدعوى لمقتضيات القانون المنظم للمحاكم التجارية إلا ان الامر خلاف ذلك اذ انه فضلا على عدم اثارة الدفع المتعلق بالاختصاص خلال المرحلة الابتدائية قبل كل دفع او دفاع فإن الثابت بالاطلاع على عقد الكراء المبرم بين الطرفين بتاريخ 14/2/1981 انه معنون بعقد كراء فران (م). الكائن بداور اولاد جرار مقابل مبلغ 450 درهم شهريا لمدة ثلاثة سنوات مما يستشف منه صحة ما ذهب اليه الحكم المستأنف من تكييف للعقد المذكور على انه عقد تسيير يخضع في تأطيره للقواعد العامة وقد تبث ان الطرف المستأنف توصلوا يانذار من اجل اداء الكراء المترتب عن المدة من 1/1/2021 الى 30/6/2021 بمبلغ 2700 درهم زائد مبلغ 750 درهم المتبقى عن المؤدى سابقا مانحا اياهم اجل 15 يوما للأداء تحت طائلة الفسخ والافراغ والذي توصلوا به بواسطة عبد المجيد (ب). بصفته مستخدم لدى المعنيين بالامر الذي توصل بنسخة من الانذار ووقع على التوصل حسب الثابت بمحضر التبليغ المنجز من طرف المفوض القضائي ياسين (ب). بتاريخ 5/7/2021 مما يجعل واقعة تبليغ الانذار صحيحة ومرتبة لكافة آثارها القانونية مادام التبليغ تم بعنوان المحل المكترى ولمستخدم تابع للطرف المكتري بخلاف ما تمسك به الطاعنون. وان ادعاء هؤلاء وقوع اداء المدة الكرائية المطالب بها في الانذار لا يوجد بالملف ما يعززه مادام ان الوصلين المستدل بهما رفقة المقال الاستئنافي يتعلقان بشهر غشت 2020 وديجنبر 2019 في حين المدة المطلوبة تتعلق بالشهور من 1/1/2021 الى 30/6/2021 مما يبقى معه الدفع المثارة غير وجيهة ويتعين استبعادها وبالمقابل يكون الحكم المستأنف مصادفا للصواب ويتعين التصريح بتأييده.

حيث انه يتعين ابقاء الصائر على الطاعنين.

– من حيث الطلب الاضافي:

حيث التمس المستأنف عليه الحكم على المستأنفين بأدائهم له واجبات الكراء عن المدة من 1/1/2022 الى متم غشت 2022 بما قدره 3600 درهم .

حيث انه في غياب ما يثبت براءة الذمة يبقى الطلب المقدم وجيها ومبررا ويتعين الاستجابة له.

حيث انه يتعين تحميل المستأنفين الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف والطلب الاضافي.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على المستأنفين .

– في الطلب الاضافي: بأداء المستأنفين للمستأنف عليه مبلغ 3600 درهم عن المدة من يناير 2022 الى متم غشت 2022 مع تحميلهم الصائر.