

**Gérance libre : en l'absence de comptabilité produite par le gérant, le juge apprécie souverainement le montant de la redevance dont le non-paiement justifie la résiliation du contrat (CA. com. Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 65275	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 6026
<b>Date de décision</b> 20221229	<b>N° de dossier</b> 2022/8205/2535	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Gérance libre, Commercial		<b>Mots clés</b> Résiliation du contrat, Redevance, Pouvoir d'appréciation du juge, Gérance libre, Expulsion, Défaut de paiement, Défaut de consignation des frais d'expertise, Charge de la preuve, Cession de fonds de commerce, Ayant cause particulier, Absence de comptabilité	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> 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 le point de départ de l'obligation du gérant envers le nouveau propriétaire du fonds et la charge de la preuve du montant des redevances. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande en résiliation et en expulsion, retenant que les redevances étaient dues à compter de la date de cession du fonds. L'appelant soutenait que son obligation ne naissait qu'à compter de la notification de la cession et contestait le montant des redevances fixé sur la base d'une simple attestation de l'ancien propriétaire. La cour retient que le cessionnaire du fonds, en sa qualité de successeur à titre particulier, devient créancier des redevances dès la date de la cession, la notification n'ayant pour seul effet que de rendre cette cession opposable au gérant. Concernant le montant, la cour relève que le gérant, qui contestait l'évaluation et avait provoqué une décision ordonnant une expertise comptable, s'est abstenu d'en consigner les frais. Faute pour le gérant de produire les documents comptables dont il a la charge ou de permettre la réalisation de la mesure d'instruction, il ne rapporte pas la preuve contraire aux éléments fournis par le créancier, justifiant ainsi l'usage par le premier juge de son pouvoir d'appréciation pour fixer le montant des redevances. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 26/04/2022 تقدم نور الدين (أ.) بواسطة محاميه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله الحكم عدد 3087 الصادر بتاريخ 24/03/2022 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 1038/8205/2022 القاضي بادائه مبلغ 48.000,00 درهم الذي يمثل الواجبات التسيير عن المدة من يوليو إلى دجنبر 2021 مع النفاذ المعجل. وبفسخ عقد التسيير الحر الرابط بين المالك السابق محمد (س.) المصحح الإمضاء بتاريخ 13/01/2020. وإفراغه هو أو من يقوم مقامه من المحل موضوع عقد التسيير الكائن بالديار الجديدة زنقة [العنوان] الدار البيضاء وتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

سبق البت فيه بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي عدد 766 بتاريخ 22/09/2022.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المستأنف أن محمد (و.) تقدم بمقال عرض فيه أنه أصبح المالك الجديد للعقار الكائن بالطابق السفلي و هو عبارة عن محل تجاري و المقطع من العقار الكائن بالديار الجديدة زنقة [العنوان] الدار البيضاء بموجب عقد البيع المبرم بين العارض و المالك القديم السيد محمد (س.) وأن العارض بمقتضى العقد أصبح المالك الجديد للعقار كما أصبح طرفا أساسيا في عقد التسيير المبرم بين المالك القديم للعقار و المدعى عليه والذي سبق له أن أبرم عقد تسيير للمحل التجاري بمقتضاه حددت نسبة الأرباح في 50 في المائة مقابل استغلال المحل التجاري موضوع النزاع. وأنه بمجرد حيازته للعقار بما فيه المحل التجاري موضوع النزاع بتاريخ 01/07/2021 لم يتوصل بالأرباح المنصوص عليها في عقد التسيير و الذي حرر بمقتضاها المالك القديم إشارات مصادق عليه من طرف السلطات المختصة، ومضيفا على أنه امتنع أيضا عن أداء ما بذمته من الأرباح رغم المحاولات الودية المبذولة معه، بما في ذلك الإنذار الذي أشعره فيه بتمكينه من واجبات الأرباح المنصوص عليها في عقد التسيير و المحددة في 50 في المائة وبوضع حد لعقد التسيير مانحا إياه أجل 15 يوما من أجل أداء ما بذمته و أجلا آخر لمدة شهر من أجل إفراغ المحل التجاري عند عدم الأداء والذي توصل به بتاريخ 2021/12/16 ورغم حلول الأجل المضروب له لم يبادر إلى أداء ما عليه من أرباح و لم يفرغ المحل و لم يكلف نفسه حتى الاتصال به من أجل إيجاد تسوية ودية كما أن العارض بالإضافة إلى ما سبق ذكره و ما يعانيه مع المسير فانه يتحمل كذلك أداء واجبات مادتي الماء و الكهرباء للمحل التجاري وأن المدعى عليه بتصرفاته هذه لا يسعى من خلالها إلا الإثراء على حسابه بدون موجب مشروع . ملتصقا بقبول إثبات صفته كمالك جديد للعقار الكائن بالديار الجديدة زنقة [العنوان] الدار البيضاء بأكمله بما فيه المحل التجاري موضوع النزاع والحكم على المدعى عليه باداء ما تخلد بذمته في حدود 8000 درهم شهريا كمتوسط للأرباح و المترتبة عن الشهور من يوليو إلى غاية دجنبر والتي وجب فيها مبلغ 48000 درهم. ومبلغ 5000 درهم عن واجبات مادتي الماء و الكهرباء المترتبة عن المدة المذكورة والحكم أيضا بفسخ عقد التسيير وإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عند الامتناع مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل ، وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن نور الدين (أ.) للأسباب التالية :

حيث أوضح الطاعن في مقاله الاستئنافي أن محكمة الدرجة الاولى اعتمدت على إشارات صادر عن السيد محمد (س.) المالك السابق

حدد فيه نسبة 50% من الأرباح. والحال أنه اشهاد لا يجب الاعتداد به لكون هناك نزاع قائم بين العارض والمالك السابق ، وعليه فإنه وما دام أن هناك نزاع وعداوة مع صاحب الاشهاد فإنه يتعين عدم الأخذ به وبالتالي رد جميع مزاعم المستأنف عليه التي تأسست على ذلك الاشهاد. كما انه بالرجوع إلى وثائق الملف وخاصة الإنذار المؤرخ في 16/12/2021 يتضح على أن المدة الواجب المطالب بها هي من تاريخ علم العارض بحوالة الحق وليس بالمدة السابقة والتي لم يكن له علم بها كما انه بالرجوع إلى الإنذار يتبين انه بلغ للعارض بتاريخ 16/12/2021 ، وعليه فإن المطالبة في الأداء يجب ان تبتدئ من هذا التاريخ ، كما ان المدة المطلوبة هي موضوع نزاع مع المالك السابق كما أن الحكم بالافراغ لا يستند على اساس لكون المماطلة في الأداء يجب أن تبتدئ من تاريخ علم العارض بالمالك الجديد. والتمس لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف. وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف.

وحيث ادرج الملف بجلسة 08/09/2022 وتخلف المستأنف عليه عن الحضور رغم التوصل وتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 22/09/2022. والذي ورد في تعليقه ما يلي:

"حيث إنه من ضمن ما تمسك به الطاعن من خلال مقاله الاستئنافي ان المحكمة حددت واجب الربح الشهري بنسبة 50% في مبلغ 8000,00 درهم مؤسسة قضاءها على إشهاد صادر عن المالك السابق تضمن بأنه كان يتقاضى حصته من الربح ما بين 7000 و 11000 درهم وهو إشهاد لا يمكن اعتماده لتحديد الواجب الشهري لكون المسالة تقنية والأرباح المحصل عليها تختلف من شهر لآخر.

وحيث إنه بالنظر للمنازعة الجديدة في قدر الربح الشهري تقرر تهديدا إجراء خبرة حسابية".

وحيث بالجلسة المذكورة تقرر تهديدا إجراء خبرة حسابية عهدت للخبير محمد طالب الهودي الذي حددت مهمته في تحديد قيمة الارباح المحصل عليها خلال الفترة الممتدة من فاتح يوليوز 2021 الى متم دجنبر 2021 وما ناب المستأنف عليه منها بنسبة 50% وكلف الطاعن باداء صائر الخبرة الذي حدد في مبلغ 3000,00 درهم، الا أن دفاعه رغم توصله بالاشعار بالاداء بتاريخ 21/10/2022 و 09/11/2022 لم يودع الصائر المطلوب.

وحيث ادرج الملف بجلسة 15/12/2022 حضرها الأستاذ (ب.) عن الأستاذ (ع.) ولم يدل بما يفيد وضع صائر الخبرة بصندوق المحكمة فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 29/12/2022.

محكمة الاستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به لاسباب المبينة في مقاله الاستئنافي.

وحيث انه بتفحص واثاق الملف يتبين ان النازلة رفعت من لدن محمد (و.) بصفته المالك الجديد للاصل التجاري الذي اشتراه من مالكة السابق محمد (س.) بمقتضى عقد بيع محرر بتاريخ 01/07/2022 وبذلك يكون قد حل محل هذا الأخير في عقد التسيير الذي أبرم مع الطاعن نور الدين (أ.)، واصبح الخلف الخاص في استخلاص واجبات التسيير.

وحيث يتبين أيضا ان المالك الجديد للأصل التجاري قد وجه للطاعن انذار لاداء مرفقا بنسخة من عقد البيع واشهاد توصل به المسير الطاعن شخصيا بتاريخ 16 دجنبر 2021 كما هو ثابت من محضر التبليغ المنجز من لدن المفوض القضائي محمد (غ.) مما يكون قد اشعر بحوالة الحق وأصبح عالما بالمالك الجديد للاصل التجاري خلافا لما جاء في السبب بشأن ذلك عن غير أساس، كما ان الطاعن لئن بلغ بالإنذار بالأداء مع اشعار بحوالة الحق بتاريخ 16/12/2021 فان واجب الربح المستحق للمستأنف عليه لا يبتدئ من هذا التاريخ كما جاء في سبب الطعن عن غير أساس وانما من التاريخ الذي أبرم فيه عقد بيع العقار المشتمل على الاصل التجاري وهو فاتح يوليوز 2022 الذي انتقل فيه الحق للمستأنف عليه وأصبح خلفا خاصا للمالك السابق، علاوة على ذلك ان هذا الأخير اي المالك السابق لئن تقدم بدعوى أداء واجب الربح عن نفس الاصل التجاري موضوع التسيير فانها تتعلق بفترة سابقة عن تاريخ ابرام عقد البيع والتي تخص شهرين من سنة 2020 وهما مارس وابريل من السنة المذكورة وهو الأمر الثابت من خلاله وقائع الحكم الصادر بتاريخ 04/10/2021

في الملف عدد 4979/8205/2021 في حين ان المدة المطلوبة من المالك الجديد فانها تبتدئ من فاتح شهر يوليوز الى متم دجنبر من سنة 2021 وهي فترة تخص الفترة اللاحقة عن تاريخ ابرام عقد البيع، وخلافا لما جاء في الاستئناف من أسباب غير ذي أساس فإن صفة المستأنف عليه قائمة في النازلة الماثلة وبذلك يكون محقا في المطالبة عن واجب الربح عن المدة المذكورة بنسبة 50% وهو ما تبناه الحكم المستأنف في تعليقه عن اساس غير خارق في ذلك أي مقتضى قانوني او اتفاقي.

وحيث بخصوص باقي الاسباب المثارة من ان المحكمة مصدرة الحكم المستأنف حددت واجب الربح الشهري بنسبة 50% في مبلغ قدره 8000,00 درهم مؤسسة قضاءها على اشهاد صادر عن المالك السابق تضمن بانه كان يتقاضى حصته من الربح ما بين 7000,00 درهم و 11.000,00 درهم ومن انه اشهاد لا يمكن اعتماده لتحديد الواجد الشهري لكون المسألة تقنية والارباح المحصل عليها تختلف من شهر لآخر، فانه بالنظر لما ذكر تقرر تمهيدا اجراء خبرة حسابية عهدت للخبير محمد طالب الهودي وكلف المستأنف بوضع صائرها بصندوق المحكمة إلا انه رغم توصل دفاعه وإشعاره بالاداء لم يضع الصائر المطلوب مما تعذر معه اجراء الخبرة الحسابية، ويتعين بذلك صرف النظر عنها، والبت في النازلة استنادا للوثائق المدلى بها.

وحيث إنه بمطالعة وثائق الملف يتبين ان المستأنف عليه ولاثبات الواجب الشهري بنسبة 50% استدل باشهاد صادر عن المالك السابق للاصل التجاري يفيد على انه كان يتقاضى ما بين 7000,00 درهم و11.000,00 درهم وفي المقابل لم يدل الطاعن بصفته المسير بما يفيد او يثبت على ان ما كان يؤديه يقل عن المبلغين المذكورين وهو الملزم بالاثبات سيما وانه يسير الاصل التجاري ومن الواجب عليه ان يكون ماسكا لمحاسبة تتعلق بتسييره علاوة على ذلك انه لم يدل بدفاتره التجارية المحاسبية لتبسط المحكمة رقابتها عليها والتحقق من قيمة الارباح المحصل عليها عن المدة المطلوبة، وبالتالي فان المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لما اعتمدت سلطتها التقديرية في تحديد الواجب الشهري بالنظر لنوع التجارة المستغلة في المحل والمتمثلة في خياطة الافرشة المنزلية وللموقع الذي يوجد فيه المحل الكائن بمنطقة الديار الجديدة بعين الشق بمدينة الدار البيضاء، ولباقي العناصر الأخرى المكونة للاصل التجاري والمبينة في عقد التسيير وحددته في مبلغ 8000,00 درهم شهريا تكون صائبة خلافا لما جاء في الاستئناف بشأن ذلك عن غير أساس من الاثبات.

وحيث انه وكما ذهب الحكم في تعليقه عن اساس فان الطاعن الذي لم يدل بما يثبت ادائه لواجب التسيير عن المدة المطلوبة والتي وجب عنها 48000,00 درهم يكون التماطل في حقه ثابتا وهو سبب يبرر فسخ عقد التسيير الحر والافراغ من المحل موضوع عقد التسيير وهو ما قضى به الحكم المستأنف والذي يتعين تأييده.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا وغيابيا في حق المستأنف عليه

في الشكل:

و في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه