

Gérance libre et Covid-19 : le gérant est exonéré du paiement des redevances uniquement pour la période de fermeture administrative imposée par l'état d'urgence sanitaire (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67551	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4316
Date de décision 20210916	N° de dossier 2021/8205/2774	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Suspension de l'obligation de paiement, Résiliation du contrat, Redevances de gérance, Pandémie de COVID-19, Obligation de paiement, Gérance libre, Fonds de commerce, Fermeture administrative, État d'urgence sanitaire, Dépôt de garantie, Compensation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à l'exécution d'un contrat de gérance libre affecté par les mesures d'état d'urgence sanitaire, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'étendue de l'obligation de paiement des redevances. Le tribunal de commerce avait prononcé la résolution du contrat et condamné le gérant au paiement de l'intégralité des redevances impayées.

L'appelant soulevait, d'une part, l'effet exonératoire de la fermeture administrative de son établissement durant la pandémie et, d'autre part, demandait la compensation de sa dette avec le dépôt de garantie. La cour d'appel de commerce écarte d'abord la demande de compensation, la jugeant prématurée au regard des stipulations contractuelles subordonnant la restitution du dépôt de garantie à un inventaire de fin de contrat.

Sur le fond, la cour retient que l'obligation de paiement des redevances est suspendue de plein droit, mais uniquement pendant la période de fermeture administrative imposée par les décrets relatifs à l'état d'urgence sanitaire. Elle considère que le gérant reste tenu des redevances dues pour les périodes antérieures et postérieures à cette fermeture, dès lors que l'exploitation du fonds était alors possible.

La mise en demeure, délivrée après la reprise de l'activité, suffit à caractériser le manquement partiel du gérant justifiant la résolution du contrat. Le jugement est par conséquent réformé sur le quantum de la condamnation pécuniaire mais confirmé pour le surplus, notamment quant à la résolution du contrat et à l'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الزين (م.) بواسطة محاميه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 18/05/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 2022 بتاريخ 25/02/2021 في الملف عدد 773/8205/2021 ، القاضي بأداء المدعى عليه لفائدة المدعية مبلغ 72.000,00 درهم من قبل واجبات التسيير عن المدة من 04/03/2020 إلى 04/11/2020 ، إضافة إلى تعويض قدره 2000.00 درهم مع النفاذ المعجل وبفسخ عقد التسيير المبرم بين الطرفين بتاريخ 04/02/2020 والحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات .

في الشكل :

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن الزين (م.) بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 03/05/2021 وبادر إلى إستئنافه بتاريخ 18/05/2021 أي داخل أجله القانوني ، ونظرا لتوفر المقال الإستئنافي على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا .

وحيث انه بخصوص ما يتمسك به الطاعن أعمال المقاصة بين مبلغ الضمانة التي منحها لصاحب المحل ومبلغ واجبات التسيير ، فإنه بالرجوع إلى عقد التسيير يلقى بأنه ينص في البند 10 على أن مبلغ الضمانة يتم إرجاعه عند نهاية العقد وبعد جرد المعدات الموجودة بالمحل والتأكد من صلاحيتها والحالة الموجودة عليها ، ومادام أن الطاعن لم يدل بما يفيد القيام بالإجراء المذكور ، فإن طلب المقاصة يبقى سابق لأوانه ويتعين معه التصريح بعدم قبوله .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليها ليلي (ش.) تقدمت بواسطة محاميه بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 21/01/2021 ، عرضت فيه انه بناء على المقال الإفتتاحي المقدم من طرف نائب المدعية لدى كتابة ضبط هذه المحكمة والمؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 21/01/2021 تعرض فيه أنها تملك الأصل التجاري المسمى سناك (ش.) ، وأنها قامت بتكليف المدعى عليه السيد الزين (م.) بتسيير هذا الأصل بعد إبرام عقد التسيير بينهما بتاريخ 04/02/2020 مقابل واجب التسيير المحدد في مبلغ 8000 درهم شهريا يلتزم المسير بأدائها في اليوم الأول من كل شهر بانتظام دون تأخير أو تماطل إلا انه تقاعس عن أداء واجبات التسيير منذ 04/03/2020 إلى حدود 04/11/2020 وجب فيها ما قدره 72000.00 درهم رغم إنذاره و منحه أجلا، لأجله يلتمس العارض المصادقة على الإنذار بالإفراغ و فسخ عقد التسيير الحر للأصل التجاري الموجه للمدعى عليه و المبلغ له بتاريخ 01/12/2020 وبأدائه لفائدة المدعي مبلغ 72000 درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة من 04/03/2020 إلى 04/11/2020 وتعويض عن الضرر محدد في مبلغ 10000.00 درهم ، والحكم بفسخ عقد التسيير الحر للأصل التجاري الكائن بالعنوان أعلاه وتسليمه للعارضه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع ما يترتب عن ذلك من نتائج قانونية و شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى و تحميل المدعى عليه الصائر .

وحيث انه بعد انتهاء الإجراءات صدر بتاريخ 25/02/2021 الحكم موضوع الطعن بالإستئناف .

أسباب الاستئناف:

حيث يعيب الطاعن الحكم نقصان التعليل وعدم الإرتكاز على أساس سليم، لأن سبب توقفه عن الأداء يرجع إلى الوضعية الإستثنائية التي فرضتها جائحة كورونا والتي استلزمت إغلاق تام لجميع الأنشطة الاقتصادية ، وان المحل موضوع النزاع يشتغل كمطعم ومشمولا بقرار الإغلاق ، وبما أن مطالب المستأنف عليها حددت عن الفترة ما بين 04/03/2020 إلى 04/11/2020 ، فإن الفترة المذكورة مشمولة بالإغلاق ، مما لا يمكن اعتباره في حالة مطل ، وبخصوص الواجبات المترتبة عن عقد التسيير فإن الحكم المستأنف لم يأخذ بعين الإعتبار مبلغ 55.000,00 درهم التي سبق للمستأنف عليها ان تسلمتها من العارض وقت إبرام عقد التسيير الحر .والتمس أساسا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم بعدم قبول الطلب شكلا ورفضه موضوعا واحتياطيا الحكم بإجراء مقاصة بين المبلغ المترتب عن المدة المطالب بها كواجبات التسيير المحددة في مبلغ 72.000,00 درهما وبين مبلغ الكفالة المحدد في 55.000,00 درهم . وأرفق المقال بنسخة من حكم وطى التبليغ وصورة من حكم .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 09/09/2021 تخلف لها دفاع المستأنف عليه رغم سابق الإمهال ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 16/09/2021

محكمة الإستئناف

حيث يعيب الطاعن الحكم نقصان التعليل وعدم الإرتكاز على أساس قانوني سليم ، لأن المدة المحكوم بأداء واجبات التسيير عنها من 04/03/2020 إلى 04/11/2020 كانت مشمولة بالإغلاق التي فرضته جائحة كورونا .

وحيث انه استنادا للمادة السادسة من مرسوم 2.20.292 الصادر بتاريخ 23/03/2020 المتعلق بسن حالة الطوارئ الصحية وإجراءات الإعلان عنها المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6867 مكرر بتاريخ 24/03/2020 فإنه يوقف سريان جميع الآجال المنصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل خلال فترة الطوارئ الصحية المعلن عنها ويستأنف احتسابها من اليوم الموالي ليوم رفع حالة الطوارئ المذكورة ، كما تنص المادة الثانية من مرسوم رقم 2.20.293 الصادر بتاريخ 24/03/2020 على أن الإغلاق يشمل المحلات التجارية وغيرها من المؤسسات التي تستقبل العموم خلال فترة حالة الطوارئ الصحية المعلنة ، ، وتأسيسا على المقترضات القانونية المذكورة ومادام ان المحل التجاري موضوع الدعوى عبارة عن مطعم "سناك" فإن المدة المشمولة بإغلاقه تبتدئ في 24/03/2020 وتنتهي في 24/06/2020 ، أما المدة السابقة عن تاريخ 24/03/2020 وكذا اللاحقة عن تاريخ 24/06/2020 ، فإنها تبقى غير مشمولة بالإغلاق ويبقى المستأنف ملزم بأداء واجبات التسيير عنها ، ومادام ان العقد الرابط بين الطرفين –وهو عقد تسيير المحل– يتوقف أداء واجبات تسييره على مزاوله النشاط التجاري بالمحل ، فإن المستأنف يبقى ملزما بأداء واجبات التسيير عن المدة ما قبل المرسوم القاضي بالإغلاق من 04/03/2020 إلى 23/03/2020 وجب عنها مبلغ 4800,00 درهم (عن مدة 18 يوما بحساب مبلغ 266,6666 درهما في اليوم) وكذا واجبات التسيير عن المدة بعد استئناف الآجال من 24/06/2020 إلى غاية 04/11/2020 وجب عنها مبلغ 25600.00 درهم (حسب الوجيبة الشهرية بمبلغ 8000.00 درهما)، ليكون مجموع المبلغ المتخذ بذمة المستأنف عن واجبات التسيير هو 30.400,00 درهما خلافا لما قضى به الحكم المستأنف من مبلغ 72.000,00 درهما .

وحيث انه بخصوص ما يتمسك به الطاعن من انعدام حالة المظل فإنه مادام توصل بالإنداز من اجل أداء واجبات التسيير بتاريخ 01/12/2020 وبعد انتهاء حالة إغلاق المحل التجاري ومرور الأجل المحدد في الإنداز فإن واقعة المظل تبقى ثابتة في حقه ويتعين رد الدفع المثار بشأنها .

وحيث انه استنادا لما سبق يتعين اعتبار الإستئناف جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 30.400,00 درهما وتأبيده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ،علنيا وحضوريا

- في الشكل : قبول الإستئناف وعدم قبول طلب المقاصة .

- في الموضوع : باعتباره جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به 30.400,00 درهم وتأيبده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة .