

**Gérance libre : la clause
d'augmentation de la redevance
n'est pas d'application
automatique et requiert une
mise en œuvre par le loueur du
fonds (CA. com. Casablanca
2024)**

Identification			
Ref 58467	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5431
Date de décision 20241107	N° de dossier 2024/8205/2805	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Résiliation du contrat, Redevance, Paiement des charges, Mise en œuvre de la clause, Gérance libre, Force obligatoire du contrat, Fonds de commerce, Expulsion, Clause d'augmentation, Absence d'application automatique	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de gérance libre d'un fonds de commerce, la cour d'appel de commerce juge que la clause d'augmentation périodique de la redevance n'est pas d'application automatique et requiert une activation par le bailleur. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du contrat pour impayés mais avait écarté l'application de ladite clause ainsi que la demande en paiement des charges de consommation. Saisie par le bailleur qui soutenait le caractère automatique de l'augmentation, la cour retient que faute pour ce dernier de démontrer avoir activé la clause par voie conventionnelle ou judiciaire, la redevance de base demeure seule exigible. Elle considère en revanche que la demande en remboursement des charges de consommation est fondée, dès lors que le contrat les met à la charge du gérant libre et que le bailleur justifie les avoir acquittées en ses lieu et place. La cour accueille également la demande additionnelle en paiement des redevances échues en cours d'instance, calculées sur la base du montant initial non majoré. Le jugement est par conséquent infirmé sur le rejet de la demande relative aux charges et confirmé pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة ن.ب. بواسطة نائبيها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 13/05/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 3024 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/03/2024 في الملف عدد 1365/8205/2024 القاضي في الشكل: بعدم قبول طلب أداء واجب الماء والكهرباء وقبوله في الباقي وفي الموضوع بأداء المدعى عليها لفائدتها مبلغ 100.000 درهم (مائة ألف درهم) عن واجبات تسيير المحل مع تعويض عن التماطل قدره 4000 درهم وبفسخ عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين و المصحح الامضاء بتاريخ 11/04/2019 و افراغ المدعى عليها من المحل الكائن بالرقم 75 شارع 2 مارس الدار البيضاء، هي و من يقوم مقامها او بإذنها وشمول الحكم بالنفاذ المعجل فقط فيما يخص أداء واجبات التسيير و تحميل المدعى عليها المصاريف و رفض باقي الطلب.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

حيث التمس الطاعن في الطلب الإضافي الحكم له بمبلغ 34200 درهم كواجبات تسيير من فاتح فبراير لغاية صدور الحكم ، وكذا باقي الواجبات لغاية صدور القرار الاستئنافي .

وحيث لئن كانت الواجبات المطالب بها من فبراير لغاية صدور الحكم قدمت مستوفية للشروط القانونية ويتعين قبول الطلب المتعلق بخت ، فإن باقي الواجبات جاءت غير محددة وقدمت بصفة غير نظامية مما يتعين معه التصريح بعدم قبولها.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المدعية شركة ن.ب. تقدمت بواسطة نائبيها بمقال بتاريخ 02/02/2024 للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها أبرمت مع المدعى عليها عقد تسيير حر لأصل تجاري والمصحح الإمضاء بتاريخ 11 أبريل 2019 ، المثبت للعلاقة التعاقدية بين الطرفين، والذي تسيير بمقتضاه المدعى عليها المحل التجاري الكائن بالدار البيضاء، الرقم 75 شارع 2 مارس بمقابل شهري محدد في اثنان وعشرون ألف درهم (22000,00) خاضع للزيادة بنسبة 10% بعد مرور كل سنتين من تاريخ التوقيع على العقد، والذي يتم أداء مجموعه السنوي في فاتح أبريل من كل سنة. ومن حيث المديونية فإن المدعى عليها ومنذ فاتح يناير 2023 الى غاية متم شهر أكتوبر 2023 أصبحت تؤدي مبلغ 21000,00 درهم عوض المقابل المتفق عليه في العقد الخاضع للزيادة بنسبة 10% كل سنتين، وهي المدة التي وجب فيها أداءها لها مبلغ 184260,00 درهم على النحو المفصل أدناه. وفيما يخص سنة 2021 فإن مقابل التسيير الحر الواجب أدائه خلال الثلاثة أشهر الأولى من سنة 2021 يساوي مبلغ 22000,00 درهم لتكون المبالغ الناقصة عن تلك المدة هي 3000,00 درهم. وأنه بمرور سنتين على توقيع العقد يرفع المقابل التسيير إلى مبلغ 24200,00 درهم مستحق منذ أبريل 2021 ليكون مجموع المبالغ الناقصة عن المدة من فاتح أبريل إلى متم دجنبر لسنة 2021 هي 28800,00 درهم . وعليه فإن المديونية العالقة بذمة المدعى عليها خلال سنة 2021 محددة في مبلغ 31800,00 درهم، وفيما يخص سنة 2022 فالمدة من فاتح يناير 2022 إلى 31 دجنبر 2022 وجب عنها 3200,00 × 12 = 38400,00 درهم. وفيما يخص سنة 2023 وبإعمال الزيادة فالمدة من فاتح يناير 2023 إلى متم أكتوبر 2023 وجب عنها: 34200,00 × 10 = 34200,00 درهم. وان المدعى عليها توقفت عن أداء مقابل التسيير الحر منذ نونبر 2023 إلى متم يناير 2024، وهي المدة التي وجب خلالها أدائها للطالبة مبلغ 79860,00 درهم، كما أنها لم تؤد واجبات استهلاك مادتي الماء والكهرباء عن الفترة الممتدة من 01/09/2023 إلى غاية 03/10/2023 وجب عنها مبلغ أصلي يرتفع إلى 5698,00 درهم. وأن جميع المحاولات التي بذلتها مع المدعى عليها من أجل أداء الدين المخلد بذمة هذه الأخيرة باءت بالفشل ولم تسفر عن أية

نتيجة إيجابية. وأن المدعى عليها وعن سوء نية رفضت التوصل بهذا الإنذار، وهو ما جعلها تعيد توجيهه عن طريق البريد المضمون الذي قوبل بالرفض ومن حيث مبررات الفسخ، فإن بنود العقد الرابط بين الطرفين تضمن شرطا فاسخا بتحقيقه يفسخ العقد بقوة القانون دون حاجة إلى اللجوء للقضاء وذلك عند اخلال المسير الحر بالتزامه بالزيادة في مقابل التسيير بنسبة 10% كل سنتين بدءا من توقيع العقد المؤرخ في 11 أبريل 2019، وهو الاخلال الثابت من خلال ما سبق بيانه أعلاه. وأن المدعى عليها تقاعسن عن أداء الزيادة في المقابل خلال سنتي 2021 و 2023 فضلا عن الإخلال بالتزام التعاقدية بالزيادة الذي يترتب الفسخ بقوة القانون، ن وأن مطل المدعى عليها ثابت بثبوت تبليغ الإنذار إليها، وتقاعسه عن الأداء خلال الأجل المحدد لها في الإنذار، الشيء الذي يحق معه لها المطالبة بفسخ العقد الرابط بينهما سواء من خلال أعمال الفصل 259 أو الفصل 260 من ظهير الالتزامات والعقود وبثبوت مطل المدين في نازلة الحال فإنها تبقى محقة في المطالبة بتعويض عن المطل قدره 1000000 درهم، ملتزمة قبول الطلب شكلا وموضوعا بالحكم بفسخ العقد العرفي المبرم بينها و المدعى عليها والمصحح الإمضاء 11 أبريل 2019 والحكم بإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل الكائن بالرقم 75 شارع 2 مارس الدار البيضاء، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها ألف درهم (10.000) عن كل يوم تأخير عن التنفيذ والحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدتها مبلغ 184260,00 درهم كمقابل للتسيير الحر ومبلغ 5698,00 درهم واجب الماء والكهرباء، وتعويضا عن المطل قدره 10.000 درهم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبها بتاريخ 14/02/2024 والتي تعرض فيها بأنها تدلي للمحكمة بعقد التسيير الحر وصورة من وصول تحويلات بنكية ونسخة من الإنذار وصورة من محضر التبليغ، صورة من محضر تبليغ استدراكي وصورة من مرجوع البريد وأصل شهادة التسليم، ملتزمة ضم هاته الوثائق إلى الملف والحكم وفق مقالها الافتتاحي.

وبتاريخ 13/03/2024 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بان المحكمة مصدرة الحكم المستأنف قضت بعدم قبول طلب أداء واجب الماء والكهرباء، دون قيامها بإذارها للإدلاء بالوثيقة، وهو ما يشكل خرقا للمقتضيات الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية، فإغفال الإنذار أضر بمصالحها نظرا لكونها أدت مقابل الماء والكهرباء وهي غير الملزمة اتفاقا بذلك فيبقى من حقها الرجوع على المستأنف عليها بخصوص هذا الأداء، وأنها تدلي للمحكمة بصورة من وصل تسوية فاتورة لديك ملتزمة الحكم على المستأنف عليها بأدائها المبلغ المؤدى من طرف الطاعنة، وأنه من جهة ثانية ومن ناحية أولى فإنه خلافا لما ذهب إليه المحكمة مصدرة الحكم المستأنف، فإن الزيادة تجد أساسها في الفقرة 11 من عقد التسيير التي جاء فيها أنه: " يتعهد الطرف الثاني بإضافة نسبة 10 بالمائة لمبلغ التسيير بعد مرور كل سنتين لغاية متم مدة التسيير تحت طائلة فسخ العقد"، فتفعيل الزيادة يتم بطريقة فورية بمجرد انصرام كل سنتين من تاريخ توقيع العقد دونما حاجة إلى طلبها من طرف الطاعنة، فما ذهب إليه المحكمة مصدرة الحكم هو إساءة لتطبيق مقتضيات العقد الذي يعد بمثابة قانون بالنسبة لعاقديه طبقا للفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود، كما أن تعليقها غير كاف وغير مبرر لما اتخذته من قرار بعدم تفعيل الزيادة عن المدة من نونبر 2023 إلى يناير 2024 ومن ناحية ثانية فإن المحكمة مقيدة أمام بنود العقد ولا يمكنها تؤوليها أو تفسيرها ما دامت واضحة ولا يشوبها الإبهام، ففي نازلة الحال فإن المحكمة ملزمة بتطبيق العقد الذي ارتضى طرفاه أن تفعل الزيادة بمجرد انصرام كل سنتين من إبرام العقد، وعليه فإن ما قضت به المحكمة غير مبني على أساس قانوني سليم يجعل من حكمها في هذا الشق عرضت للإلغاء وأنه من جهة ثالثة، وتفعيلا للعقد المبرم بين الطرفين مصحح الامضاء بتاريخ 11/04/2019، فإن المبالغ المستحقة هي 184260,00 درهم، على النحو الآتي: أن مقابل التسيير الحر الواجب أدائه خلال الثلاثة أشهر الأولى من سنة 2021 يساوي مبلغ 22000,00 درهم لتكون المبالغ الناقصة عن تلك المدة هي: 3000,00 درهم وأنه بمرور سنتين على توقيع العقد يرفع التسيير الى مبلغ: 24200,00 درهم تفعيلا لزيادة 10% مستحقة منذ أبريل 2021 ليكون مجموع المبالغ الناقصة عن المدة من فاتح أبريل الى متم دجنبر لسنة 2021 هي 28800,00 درهما وعليه فإن المديونية العالقة بذمة المستأنف عليها خلال سنة 2021 محدد في 31800,00 درهم، فيما يخص سنة 2022: المدة من فاتح يناير 2022 إلى 31 دجنبر 2022 وجب عنها: 3200,00 × 12 = 38400,00 درهم وفيما يخص سنة 2023 وبإعمال الزيادة المدة من فاتح يناير 2023 إلى متم أكتوبر 2023 وجب عنها 3420,00 × 10 + 34200,00 درهم وأن المستأنف عليها توقفت عن أداء مقابل

التسيير الحر منذ نونبر 2023 إلى متم يناير 2024 وهي المدة التي وجب خلالها أدائها للمستأنفة مبلغ 7986,00 درهم، و بخصوص الطلب الإضافي فإن المستأنف عليها فضلا عن عدم أدائها لمقابل المدة المطالب بها خلال المرحلة الابتدائية، فإنها لم تؤد أيضا مقابل المدة من فبراير 2024 إلى غاية يومه، وعليه فإن المستأنفة محقة في المطالبة بمقابل التسيير عن المدة من فبراير 2024 إلى غاية صدور الحكم بمقابل تسيير شهري قدره 34200 درهم ، وأن مقابل التسيير ما هو إلا كراء من حيث طبيعته، لذلك فإن الطلب الإضافي المذكور يندرج ضمن مقتضيات الفصل 143 من قانون المسطرة المدنية ، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به جزئيا في الشق المتعلق بطلب أداء واجب الماء والكهرباء وبواجبات التسيير والتصريح من جديد بالحكم على المستأنف عليها شركة م.ت.م. في شخص ممثلها القانوني بأدائها لها مبلغ 184260,00 درهما كمقابل للتسيير ومبلغ 4580,00 درهما عن واجب مادتي الماء والكهرباء والحكم على المستأنف عليها بأدائها مقابل التسيير عن المدة من فبراير إلى 2024 إلى غاية صدور هذا القرار بحساب 26620 درهم شهريا وشمول القرار بالتنفيذ المعجل وتحميل المستأنف عليها الصائر ابتدائيا واستئنافيا.

أرفقت المقال بنسخة من الحكم المستأنف وصورة من فاتورة أداء واجبات الكهرباء والماء.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 31/10/2024 حضر خلالها دفاع المستأنفة وألقي بالملف بجواب القيم ،فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 07/11/2024

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأوجه الاستئناف المبسوطه أعلاه .

وحيث إنه بخصوص الدفع المتعلق بعدم تفعيل الحكم المستأنف لنسبة 10 بالمائة لمبلغ التسيير بعد مرور كل سنتين ، والحال أن عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين نص على أن تفعيل الزيادة يتم بطريقة فورية بمجرد انصرام كل سنتين، فإنه وإن كان عقد التسيير الحر المذكور نص بتعهد المستأنف عليها بإضافة نسبة 10 بالمائة لمبلغ التسيير بعد مرور كل سنتين لغاية متم مدة التسيير تحت طائلة فسخ العقد، فإنه لا يوجد بالملف ما يفيد قيام المستأنفة بتفعيل هذه الزيادة اتفاقا أو قضاء ،مما يكون معه هذا الدفع غير مرتكز على أي أساس قانوني سليم ويتعين استبعاده

وحيث إنه بخصوص الدفع المتعلق بكون الطاعنة أدت مقابل استهلاك مادتي الماء والكهرباء علما بانها غير الملزمة بذلك اتفاقا ، وأنه يبقى من حقها الرجوع على المستأنف عليها بخصوص هذا الأداء ، فإن الثابت من عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين بأن المستأنف عليها هي الملزمة بأداء فواتير استهلاك مادتي الماء والكهرباء ، وأنه الواضح من خلال الوصل الصادر عن شركة ل. بأن المستأنفة أدت مبلغ 4580,42 درهم عن استهلاك مادتي الماء والكهرباء المذكورتين ، مما تكون معه محقة في مطالبة المستأنف عليها بهذا المبلغ

وحيث يتعين التصريح استنادا إلى العلل أعلاه باعتبار الاستئناف جزئيا والحكم بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب أداء واجب استهلاك مادتي الماء والكهرباء وبعد التصدي قبوله شكلا وموضوعا بأداء المستأنف عليها لفائدة المستأنفة مبلغ 4580,42 درهم واجب استهلاك المادتين المذكورتين وتأييده في الباقي مع جعل الصائر بحسب النسبة

في الطلب الإضافي :

حيث إن الطلب الإضافي يهدف الحكم على المستأنف عليها بأدائها لفائدة المستأنفة مقابل التسيير عن المدة من فبراير إلى 2024 إلى غاية صدور هذا القرار بحساب 26620 درهم شهريا وشمول القرار بالتنفيذ المعجل وتحميل المستأنف عليها

حيث إن المستأنف عليها بصفتها مسيرة للأصل التجاري موضوع النزاع ملزمة بأداء واجبات التسيير تنفيذا للالتزام الواقع على عاتقها مقابل انتفاعها بهذا الأصل التجاري ، وأن الثابت من خلال الحكم المستأنف بأنه قضى على المستأنف عليها بأدائها لفائدة المستأنفة واجبات تسيير المحل التجاري إلى متم يناير 2024 على أساس مبلغ شهري قدره 22.000,00 درهم مما تكون معه المستأنفة محقة في

مطالبة المستأنف عليها بأداء واجبات التسيير عن المدة اللاحقة والممتدة من فاتح فبراير 2024 إلى تاريخ الحكم 13/03/2024 وجب فيها مبلغ 31.533.33 درهم على أساس واجب التسيير الشهري المحدد في مبلغ 22.000,00 درهم

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف وقبول الطلب الإضافي عن المدة من 1/2/2014 لغاية 13/3/2024 وعدم قبوله في الباقي.

وفي الموضوع : باعتبار الاستئناف جزئيا والحكم بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب أداء واجب استهلاك مادتي الماء والكهرباء وبعد التصدي قبوله شكلا وموضوعا بأداء المستأنف عليها لفائدة المستأنفة مبلغ 4580,42 درهم واجب استهلاك المادتين المذكورتين وتأييده في الباقي مع جعل الصائر بالنسبة

في الطلب الإضافي : بأداء المستأنف عليها لفائدة المستأنفة مبلغ 31.533,33 درهم واجبات التسيير عن المدة من فاتح فبراير 2024 إلى تاريخ الطلب 13/03/2024 وتحميلها الصائر بالنسبة