

Gérance libre : La restitution de la garantie reste soumise à la condition contractuelle d'évacuation des lieux, même après la résiliation judiciaire du contrat (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56625	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4286
Date de décision 20240918	N° de dossier 2024/8205/2175	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Contrats commerciaux, Commercial		Mots clés Restitution de la garantie, Résiliation judiciaire, Gérance libre, Force obligatoire du contrat, Demande prématurée, Contrat commercial, Condition d'évacuation des lieux, Clause contractuelle, Charge de la preuve	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur les conditions de restitution d'une garantie financière après la résiliation judiciaire d'un contrat de gérance libre. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande en restitution prématurée, faute pour le gérant de justifier de la libération des lieux. L'appelant soutenait que la résiliation, prononcée pour une inexécution imputable au bailleur qui n'avait jamais délivré les clés, rendait la condition de restitution des lieux impossible à satisfaire et donc sans objet. La cour écarte ce moyen en se fondant sur les termes du contrat, relevant que la clause de garantie subordonne expressément la restitution des fonds à l'évacuation des lieux et à la vérification de leur état ainsi que de celui du matériel. Elle retient que la résiliation antérieure a été prononcée pour non-exploitation du fonds et non pour un refus avéré de délivrance des clés. Dès lors, en l'absence de tout procès-verbal de restitution ou de constat d'état des lieux, la demande demeure prématurée. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة ب.ا.س. بواسطة نائبها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 25/03/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/01/2024 تحت عدد 857 في الملف رقم 12594/8205/2023 و القاضي في الشكل: بعدم قبول طلب استرجاع مبلغ الضمانة و قبوله في الباقي و في الموضوع بأداء المدعى عليها في شخص ممثها القانوني مبلغ 80.000 درهم المسلمة لها بموجب عقد التسيير الحر المبرم بين الطرفين بتاريخ 07/06/2021 كواجبات شهرين من التسيير مع الفوائد القانونية من تاريخ الحكم إلى غاية يوم التنفيذ و تحميل المدعى عليها المصاريف و رفض باقي الطلب.

في الشكل:

و حيث قدم الاستئناف وفق للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن شركة ب.ا.س. تقدمت بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 23/11/2023 و المؤداة عنه الرسوم القضائية والتي عرضت فيه أنها أبرمت مع المدعى عليها شركة ف.ك.ا. عقد تسيير حر بتاريخ 2021/06/07 لمدة محدودة تبتدئ من تاريخ إبرام العقد المذكور وتنتهي بتاريخ 2024/08/01 اتفق من خلاله الطرفين بالإذن لها بتسيير المحل التجاري الكائن ب حيراسين زاوية زنقتي السلم واليرموك الدار البيضاء و ذلك مقابل أداء ضمانة مالية قدرها 500000 درهم و مبلغ 80000 درهم كتسبيق عن واجبات التسيير عن شهرين. و أنها أبرمت العقد على أساس ان المحل التجاري المذكور جاهز بجميع معداته و آلاته و ان المحل يحمل جميع التراخيص الإدارية و الوثائق المتعلقة به وبمجرد إبرام العقد ستشروع في ممارسة نشاطها و هو تسيير المحل بصفة اعتيادية كما هو معمول به قانونا و فقها، لتفاجأ بامتناع المالك تسليمها المفاتيح و نقل حيازة المحل لفائدتها كما انه لم يتم إتمام العقد المبرم بين الطرفين كما هو مشار إليه بالصفحة الأولى من العقد ، و التي تشير إلى ان شركة ف.ك.ا. تلتزم بالإذن لها بتسيير الأصل التجاري الذي هو عبارة عن مقهى سناك بجميع آلاته ومعداته المكونة له كما هو مضمن باللائحة المفصلة و المرفقة بالعقد . في حين ان هاته اللائحة لم يدلى بها من طرف المدعى عليها خلال إبرام العقد و لم يتم حصر و تجريد آلات و معدات الأصل التجاري موضوع التسيير الحر. و أكثر من ذلك، فإنها تفاجأ بعد إبرامها للعقد ومنحها لمبلغ الضمان و التسبيق بان المحل غير جاهز للتسيير و لا يتوفر على رخصه الإدارية مما استحال معه استغلال المحل و ممارسة نشاطها إلى غاية يومه. موضحة بأن المدعى عليها أخلت بالتزاماتها التعاقدية اتجاهها لكونها امتنعت عن تسليم المفاتيح ومنح الرخص والإدلاء بلائحة الآلات و المعدات و تجهيز المحل للتسيير الحر كما هو مضمن بالعقد.ونظرا لإخلال المدعى عليها بالتزاماتها التعاقدية، بادرت في إطار التسوية الودية إلى توجيه إنذارين لها لكن مساعيها بقيت بدون جدوى.وعلى اثر ذلك تقدمت بدعوى في مواجهة المدعى عليها قصد إجبارها على تنفيذ العقد و تسليم مفاتيح المحل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 10.000 درهم عن كل يوم تأخير مع الحكم عليها بأداء تعويض مسبق و الأمر بإجراء خبرة حسابية قصد تحديد وتقييم الأضرار والخسائر المادية والمصاريف الناتجة عن حرمانها من الاستغلال، وتقدمت المدعى عليها بدورها بمقال مضاد تطالب من خلاله بفسخ عقد التسيير وأداء واجبات التسيير عن المدة من 2021/11/01 إلى 2022/04/30 بما مجموعه 240.000 درهم. وأن المحكمة التجارية بالبيضاء أصدرت حكمها بتاريخ 2022/05/30 قضت من خلاله في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع برفض الطلب و تحميل رافعها الصائر وفي المقال المضاد في الشكل بعدم قبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليها فرعيا أي هي لفائدة المدعية فرعيا واجبات التسيير عن المدة من 2021/11/1 إلى 2022/04/30 بما مجموعه 240.000,00 درهم مع شملها بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر و رفض باقي الطلب. وتقدمت باستئناف الحكم المذكور لكون هذا الأخير لم يكن معللا تعليلا

سليما ولم يصادف الصواب، فقضت محكمة الاستئناف التجارية في الملف عدد 2022/8205/4083 حكم رقم 6154 في الشكل سبق البت فيه بقبول الاستئناف وبقبول الاستئناف الفرعي في الموضوع باعتبارهما جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به في الطلب الأصلي من رفض لطلب التعويض والحكم من جديد بأداء شركة ف.ك.ا. لفائدة شركة ب.ا.س. مبلغ 15000.00 درهم وإلغائه كذلك فيما قضى به في الطلب المضاد من أداء و عدم قبول طلب الفسخ والحكم من جديد بفسخ عقد التسيير المبرم بين الطرفين و برفض طلب أداء واجبات التسيير وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة وفي المقالين الإضافيين برفضهما مع إبقاء الصائر على رافعهما. وعلى اثر ذلك أصبحت محقة في استرجاع مبلغ الضمان و مبلغ واجبات التسيير المسلمين اثناء إبرام العقدو ذلك بناء على فسخ عقد التسيير المبرم بين الطرفين كما هو مضمن بالقرار الاستئنافي، وأن مبلغ الضمان المحدد في 500.000 درهم بالإضافة إلى واجبات التسيير عن شهرين والمحددة في 80.000 درهم لم يعد لها ما يبررها مما يجعلها محقة في استرجاعها وتقديم الدعوى الحالية. ملتزمة بقبول المقال شكلا وموضوعا الحكم على المدعى عليها شركة ف.ك.ا. [F.G.I.] بإرجاع مبلغ الضمان و واجبات التسيير الممنوحة لها أثناء إبرام العقد من طرفها والمحددة في 580.000 درهم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 10.000 درهم عن كل يوم تأخير مع الفوائد القانونية من تاريخ الاستحقاق وترك الصائر على المدعى عليها مع النفاذ المعجل.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الحكم المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة باستحالة تحقيق شرط الإفراغ بسبب ثبوت امتناع المستأنف عليها عن تسليم المفاتيح للطاعة وتنفيذ باقي التزاماتها التعاقدية بواسطة قرار استئنافي نهائي، وأن المحكمة التجارية اعتبرت في تعليل حكمها المستأنف أنها لم تدل بما يفيد تحقق شرط الإفراغ أي تنفيذ القرار الاستئنافي القاضي بالفسخ وكذا معاينة المحل و حالة أجهزته مما يبقى معه طلب استرجاع مبلغ الضمان سابق لأوانه و يتعين عدم قبوله وأنه من الواضح أن المحكمة التجارية الابتدائية تناست ان الدعوى الحالية وكذلك الدعوى السابقة المسجلة تحت عدد 2022/8205/2010 والاستئنافية المسجلة تحت 2023/8205/4083 المدلى بمقالاتها وأحكامها سابقا في الملف تمت بناء على مطالبتها بتسليمها لمفاتيح المحل موضوع التسيير وكذا الرخص الإدارية المتعلقة به و انجاز لائحة جرد الآلات والمعدات المكونة للأصل التجاري التي امتنعت المستأنف عليها عن تنفيذها الشيء الذي استندت عليه المحكمة الاستئنافية التجارية في تعليلها للقول والحكم بفسخ عقد التسيير و التعويض لفائدتها، و في نازلة الحال لم ينفذ العقد بتاتا من طرف المستأنف عليها و لم تتسلمها مفاتيح المحل ولم تحزه حيازة فعلية حقيقية و لم تتمكن حتى من الدخول إليه و استغلاله رغم المطالبة الحبية والقضائية الشيء الذي يحول دون تحقيق شرط الإفراغ الذي أثارته المحكمة الابتدائية في تعليل حكمها المستأنف وان واقعة عدم تسليمها للمفاتيح واقعة ثابتة بمقتضى إنذارين سندي الدعوى الأولى و التي تطالب من خلالها بضرورة تنفيذ العقد و انجاز لائحة الجرد وتسليمها المفاتيح و الرخص تحت طائلة الفسخ، كما ان هاته الواقعة ثابتة بمقتضى مقالها الافتتاحي للدعوى 2022/8205/2010 و انتهت بقرار استئنافي نهائي عدد 6154 في الملف 2023/8205/4083 قضى بفسخ عقد التسيير الحر أي إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل إبرامه والحكم على المستأنف عليها بالتعويض بناء على امتناع و ثبوت تماطل المستأنف عليها في تنفيذ التزاماتها التعاقدية وان الحكم الابتدائي جاء مجانا للصواب و لم يأخذ بعين الاعتبار طبيعة النزاع القائم بين الأطراف خصوصا ولم يتمعن في وقائعه و تناسى ان أساس الدعوى المباشرة ضد المستأنف عليها هو تنفيذ العقد و المطالبة بتسليم المفاتيح و انجاز لائحة جرد الآلات ثم تسليم الرخص الإدارية للمحل التي امتنعت المستأنف عليها عن تنفيذها وان إصدار المحكمة الابتدائية التجارية لحكم قضائي دون التمعن في وقائع النازلة ودون تحديدها لطبيعة النزاع يجعل من حكمها حكما فاسدا وغير معلل تعليلا سليما من حيث الواقع ثم من حيث القانون مما يستوجب معه الإلغاء.

وحول خرق الحكم الابتدائي لمبدأ الفسخ وآثاره المنصوص عليه في المادة 259 من ق.ل.ع : انه و في نازلة الحال فإنها سلمت لفائدة المستأنف عليها مبلغ 580.000 درهم كتتنفيذ للعقد مما يجعلها محقة في استردادها جملة وتفصيلا و إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل التعاقد وذلك طبقا للفقهاء والقانون و للعمل القضائي و ان الحكم الابتدائي جاء في خرق واضح لمبدأ الفسخ وآثاره ولمقتضيات الفصل 259 من ق ل ع و رفض الحكم بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل التعاقد أي استرجاع مبلغ الضمان رغم انحلال العقد بين الطرفين

بواسطة المحكمة والتحلل من قوته الإلزامية و رغم ثبوت تماطل المدينة أي المستأنف عليها عن تنفيذ التزاماتها مما يجعل الحكم مشوباً بفساد التعليل ويستوجب الإبطال والإلغاء ، لذلك يلتمس الحكم بإلغاء الحكم المستأنف جزئياً في الشق المتعلق بطلب استرجاع مبلغ الضمان والحكم من جديد بقبول طلب استرجاع مبلغ الضمانة المحدد 500.000 درهم والمسلم لفائدة المستأنف عليها أثناء التعاقد وتأييده في الباقي.

حيث أدرج الملف بجلسة 11/09/2024 أُلقي بالملف جواب القيم فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 18/09/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأوجه استئنافها المسطرة أعلاه.

وحيث انه بخصوص السبب المؤسس على عدم استجابة محكمة البداية لطبها المتعلق باسترجاع مبلغ الضمانة المسلم عند إبرم عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين و المحدد في 500.000 درهم رغم ان عقد قد تم فسخة بموجب القرار الاستئنافي رقم 6154 الصادر بتاريخ 09/11/2023 فانه تجدر الإشارة الى ان فسخ عقد قد تم بناء على عدم استغلال المحل التجاري موضوع النزاع وليس لامتناع المستأنف عليها عن تسليم الطاعنة المفاتيح المتعلقة بالمحل كما جاء في نعيها فضلا انه بالرجوع الى عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين يلقى انه ينص في البند المسمى الضمانة "CAUTION" على انه تم تسليم هذا المبلغ كضمانة سيتم ارجاعها بتاريخ نهاية التسيير الحر وإخلاء المحل مع احترامه للالتزامات المتعلقة بعقد التسيير وبعد ارجاع المحل في حالة جيدة وكذلك المعدات وأمام خلو الملف مما يفيد افراغ المحل ومعاينته بالإضافة الى المعدات التي يتوفر عليها فان طلب الطاعنة على الحال يبقى سابق لأوانه وهو ما نحى وفقه الحكم المطعون فيه عن صواب، مما تبقى معه جميع الدفع المثار من قبل المستأنفة عديمة الأساس ويتعين ردها ورد الاستئناف المثار بشأنها وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائياً، علنيا وحضورياً :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.