

**Gérance libre : L'aveu judiciaire  
du bailleur sur la perception des  
redevances réclamées entraîne le  
rejet de la demande en  
résiliation du contrat (CA. com.  
Casablanca 2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 71914	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1603
<b>Date de décision</b> 20190415	<b>N° de dossier</b> 2018/8205/6006	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Gérance libre, Commercial		<b>Mots clés</b> Résiliation de contrat, Rejet de la demande, Redevances de gérance, Mise en demeure, Infirmité du jugement, Gérance libre, Force probante de l'aveu, Fonds de commerce, Enquête judiciaire, Défaut de paiement, Aveu judiciaire	
<b>Base légale</b> Article(s) : 405 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<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, la cour d'appel de commerce examine la portée d'un aveu judiciaire fait en cours d'instance. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en prononçant la résiliation du contrat et l'expulsion du gérant. Devant la cour, le débat portait sur l'effectivité des paiements et la validité de la mise en demeure. La cour retient que l'aveu du bailleur, lors d'une audience de recherche, d'avoir perçu les redevances réclamées dans la mise en demeure constitue un aveu judiciaire au sens de l'article 405 du dahir des obligations et des contrats. Cet aveu a pour effet de purger la dette du gérant et de priver de tout fondement la demande en résiliation fondée sur le défaut de paiement. La cour écarte en outre le moyen subsidiaire tiré du changement d'activité, dès lors que ce grief n'a pas été examiné en première instance et n'a fait l'objet d'aucun appel, principal ou incident, de la part du bailleur. Le jugement est donc infirmé et la demande initiale rejetée.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد زكرياء (ح.) بواسطة محاميه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 19/09/2018 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 9121 بتاريخ 16/10/2018 في الملف عدد 5186/8205/2018 ، القاضي بأدائه لفائدة المدعي مبلغ 24.000,00 درهم واجبات التسيير عن المدة من فاتح غشت 2017 إلى متم يناير 2018 مع النفاذ المعجل ، وبفسخ عقد التسيير المبرم بين الطرفين بتاريخ 07/08/2017 ، والحكم تبعا لذلك بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بزقنة [العنوان] الدار البيضاء وتحميلة الصائر ورفض باقي الطلبات

في الشكل :

سبق البث فيه بقبول الإستئناف بمقتضى القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 28/01/2019

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه انه سبق للمستأنف عليه ان تقدم بواسطة محاميه بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه بتاريخ 22/05/2018 ، عرض فيه ان المدعى عليه يكتري منه أصلا تجاريا يتواجد بالمحل الكائن بزقنة [العنوان] الدار البيضاء مع محتوياته الخاصة بالنشاط التجاري المعد كمحلبة بمشاهدة قدرها 4000.00 درهم ، وانه توقف عن أداء الكراء منذ شهر فبراير 2018 بعد ان أدى هذا الشهر بواسطة عرض عيني مؤرخ في 08/03/2018 استخلصه وبقي متخلدا بذمته مبلغ 28000.00 درهم لم يؤديها ، كما أصبح يستغل المحل في غير ما أعد له كمحلبة خلافا لما هو محدد بالعقد ، مما أدى إلى توجيه إنذار له بتاريخ 26/03/2018 من أجل الأداء ، عمل المدعى عليه على إثره بعرض قيمة كراء شهر مارس 2018 ، ملتصا بالحكم عليه بأدائه لفائدته مبلغ 28.000,00 درهم واجبات الكراء لسبعة أشهر الغير المؤداة المحددة في الإنذار مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب ، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلة الصائر ، وبفسخ عقد التسيير الحر المصحح بالإمضاء بتاريخ 07/08/2017 وإفراغه من المحل هو ومن يقوم مقامه ، وأرفق المقال بصورة من عقد التسيير وإنذار

وبتاريخ 18/09/2018 تقدم دفاع المدعى عليه بمذكرة جوابية عرض فيها أنه لم يتوانى في أداء واجبات الكراء المتفق عليها وان المدعى هو الذي يرفض تسليمه تواصل الكراء ويضطر إلى عرضها عليه بواسطة مفوض قضائي وتسلم توصيلا واحدا عن أربعة أشهر فقط دون الشهور الأخرى التي تسلمها منه مباشرة بما فيها مبلغ 6000.00 درهم المضمنة بالعقد وشيك بنكي بمبلغ 7000.00 درهم مؤرخ في 08/01/2018 ، وبخصوص النشاط التجاري فإنه له عدة أشخاص مستعدون للإدلاء بشهادتهم التي تفيد كون المدعى هو من أشرف على تغيير النشاط عند بيعه ثلاثتين وكونطوارا ، ملتصا عدم قبول الطلب لعدم الإدلاء بما يفيد ملكية الأصل التجاري واحتياطيا رفضه واحتياطيا جدا إجراء بحث في النازلة ، وأرفق المذكرة بصورة من محضر مفوض قضائي وصور من شيكات وصور من تواصل .

وبتاريخ 25/09/2018 تقدم دفاع المدعى بمذكرة تعقيبية عرض فيها ان المدعى عليه توقف عن أداء واجبات الكراء منذ شهر غشت 2017 إلى شهر مارس 2018 وترتب بذمته مبلغ 32000.00 درهم أدى منها فقط شهر فبراير 2018 وبقي بذمته مبلغ 28000.00 درهم ، وان المبالغ اللاحقة عن الإنذار أداها المدعى عليه بواسطة مفوض قضائي، وان الإنذار ليس مبنيا فقط على التماطل بل أيضا على تغيير النشاط ، والتمس الحكم وفق المقال ، وأرفق المذكرة بصورة من عرض عيني ومحضر معاينة

وبتاريخ 09/10/2018 تقدم دفاع المدعى عليه بمذكرة تعقيبية أكد من خلالها ما ورد بمذكرته السابقة

وبعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه بالإستئناف

أسباب الاستئناف:

حيث تمسك الطاعن بأن الحكم المستأنف لم يصادف الصواب عندما لم يحتسب الشيك المؤرخ في 07/01/2018 بمبلغ 7000.00 درهم ضمن واجبات التسيير المؤداة وكذا ما أداه من واجبات كراء رقبة المحل ، ولا يمكن تصور استمرار استغلال المحل كمحلية والحال ان المستأنف عليه أخذ العناصر المكونة لها مثل ثلاثتين وكونطوارا بشهادة الشهود ، والمحكمة لم تعمل إجراءات التحقيق بخصوص هذه الدفوع . والتمس الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب واحتياطيا إجراء بحث في النازلة وتحميل المستأنف عليه الصائر .

وبتاريخ 24/12/2018 تقدم دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية يعرض فيها ان المستأنف أدى فقط شهر فبراير 2018 بعد توصله بالإنداز ، وأدى ثلاثة شهور أخرى لاحقة عن الأجل المحدد في الإنداز بواسطة عروض عينية ، وان تغيير النشاط يبقى ثابت بمحضر المعاينة ملتصقا رد الإستئناف والحكم بتأييد الحكم المستأنف

وبتاريخ 07/01/2019 تقدم دفاع المستأنف بمذكرة تعقيبية يعرض فيها أنه كان يؤدي واجبات الكراء للمستأنف عليه الذي لا يسلمه تواصل عن تلك الأداءات ، وان العقد نص على ان السومة هي 4000.00 درهم إلا ان المستأنف عليه طالبه ان يؤدي مبلغ 3000.00 درهم زائدة ، وهو ما يفسر وجود شيك بقيمة 7000.00 درهم لم يتوصل العارض بالتوصل الذي يقابله ، وبخصوص النشاط التجاري فإن المستأنف عليه تسلم مبلغ 60000.00 درهم ضمانته ويطالب عند إرجاعه للمحل ان يعيد له جميع محتوياته ، والحال انه قام ببيع المعدات والثلاثتين والكونطوار وانه هو من أشرف على الإصلاحات التي أضيفت بالمحل لكي يصبح للمأكولات بشهادة الشهود ويدلي بلائحتها، ملتصقا أساسا بإلغاء الحكم المستأنف واحتياطيا إجراء بحث في النازلة ، وأرفق المذكرة بإشهاد

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر في النازلة بتاريخ 28/01/2019 الرامي إلى إجراء بحث

وبناء على جلسة البحث بتاريخ 18/02/2019 حضر لها الطرفين ودفاعهما وتم الإستماع للمستأنف عليه الذي صرح بأنه يملك محل تجاري (محلية) واتفق مع المستأنف عليه على تسييرها مقابل مبلغ 4000.00 درهم وانه تقاعس عن أداء الواجبات منذ شهر غشت 2017 إلى شهر يناير 2018 ، وبخصوص الشيك الحامل لمبلغ 7000.00 درهم أفاد بأنه لا يتعلق بواجبات التسيير وإنما بسلف بينهما ، أما بخصوص أداء واجبات كراء الرقبة فإنه هو الذي يؤديها وبعد عرض تواصل تخص المحل التجاري بشهري غشت وشتبر 2017 أفاد بأنه هو الذي أداها وان صاحب الملك سلمها للمستأنف ، وأكد بأنه لم يتسلم واجبات الكراء بخصوص شهر غشت 2017 ، وتم الإستماع للمستأنف الذي أجاب بأنه يؤدي واجبات الكراء المسطرة في الإنداز نقدا للمستأنف عليه وبطريقة مباشرة ولا يسلمه التواصل وبخصوص واجبات كراء رقبة المحل فإنه هو الذي يؤديها وعن سؤال أجاب المستأنف عليه بأنه بخصوص واجبات الكراء المضمنة بالإنداز عن المدة من شهر غشت 2017 إلى مارس 2018 فإنه تسلمها من المستأنف إلا انه لم يتسلم واجبات المتعلقة بشهر أكتوبر 2018 إلى الآن وعن سؤال للمستأنف عليه أجاب بأن السومة الكرائية كانت محددة في مبلغ 9000.00 درهم وتم تخفيضها باتفاقهما إلى مبلغ 7500.00 درهم وتم الإتفاق على أداء مبلغ 7000.00 درهم شاملة لكراء رقبة المحل التجاري

وبتاريخ 11/03/2019 تقدم دفاع المستأنف بمذكرة يعرض فيها أنه نظرا لإتفاق الطرفين على إنهاء النزاع بإجراء صلح فإنه يلتزم أجلا لإتمامه

وبتاريخ 25/03/2019 تقدم دفاع المستأنف بمذكرة بعد البحث يعرض فيها ان المستأنف عليه لم يصرح للمحكمة ان الإتفاق بينه وبين المستأنف كان على أساس تمكينه من رخصة استغلال المحل لإعداد الواجبات السريعة "سناك" وان الثابت من جلسة البحث كون العارض أدى واجب شهري كراء ومبلغ 7000.00 درهم بواسطة شيك، مما يجعل الدعوى غير ذي أساس مادام ان المستأنف عليه أقر بأنه تسلم الواجبات المطالب بها في الإنداز والذي أصبح باطلا بعد الإقرار ، ملتصقا بإلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب

وبناء على إدراج القضية بجلسة 08/04/2019 حضر لها دفاع الطرفين وتقدم دفاع المستأنف عليه بمذكرة يعرض فيها ان واجبات الكراء بمبلغ 4000.00 درهم المؤداة عن الفترة اللاحقة كان يحتفظ بشأنها وان المستأنف تراجع فيها عن رغبته في الصلح التي أعرب عنها في جلسة البحث ، مما يستدعي تمسك العارض بفسخ عقد التسيير وذلك لكون الإنذار الموجه ليس فقط مؤسسا على التماطل في أداء واجبات الكراء بل أيضا على تغيير النشاط التجاري من محلبة إلى سناك لإعداد الوجبات الطازجة باستعمال أدوات المطبخ ، وبالنظر إلى إقرار المستأنف عليه بجلسة البحث بأن السومة الحقيقية المتفق عليها لكراء المحل هي 7000.00 درهم ، مما يؤكد بان الشيك بالمبلغ المذكور هو لفائدة العارض ، والتمس الإشهاد بمواصلة الدعوى بعد البحث والحكم بفسخ عقد التسيير وإفراغ المستأنف والقول بأن السومة الكرائية هي 7000.00 درهم مع تحميل المستأنف عليه الصائر ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 15/04/2019

محكمة الإستئناف

حيث تمسك المستأنف بأدائه لواجبات التسيير للمستأنف عليه وعدم تسلمه للتواصل

وحيث أمرت المحكمة بإجراء جلسة بحث في النازلة أقر من خلالها المستأنف زكرياء (ح.) بان السومة الكرائية المتفق عليها محددة في مبلغ 7000.00 درهم إلا ان الإنذار الموجه إليه من المستأنف عليه يطالبه من خلاله بأداء واجبات الكراء بسومة قدرها 4000.00 درهم ، وأقر المستأنف عليه بأن واجبات التسيير المضمنة بالإنذار عن المدة من شهر غشت 2017 إلى مارس 2018 تسلمها من المستأنف وهو ما يشكل إقرارا منه بذلك استنادا لمقتضيات الفصل 405 من ق.ل.ع ، مما تبقى معه ذمة المستأنف خالية بخصوص واجبات التسيير المضمنة بالإنذار الذي توصل به عن المدة المطلوبة بمشاهدة 4000,00 درهم ، ويبقى ما تمسك به المستأنف عليه من ان الإنذار غير مبني على التماطل فقط وإنما كذلك على تغيير النشاط من محلبة إلى سناك لم تتم مناقشته من قبل الحكم المستأنف ، ولم يكن ذلك محل استئناف من قبله لأن محكمة الإستئناف لا تنظر إلا في الأسباب التي أثارها المستأنف في مقاله دون غيرها من الطلبات التي يقدمها المستأنف عليه والذي لم يستأنف أصلا الحكم الابتدائي لا أصليا ولا فرعيا ، وهو التوجه الذي سايرته محكمة النقض من خلال قرارها عدد 1668 بتاريخ 13/04/2010 ملف مدني عدد 3429/1/5/2008، مما يجعل الحكم المستأنف القاضي بأداء واجبات التسيير وفسخ العقد والإفراغ بسبب التماطل في الأداء غير مصادف للصواب ويتعين إلغاؤه والحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليه الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وحضوريا

في الشكل

في الموضوع : باعتباره وإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر