

Gérance libre : Le caractère non liquide de la créance du bailleur fait obstacle à la compensation légale avec le dépôt de garantie

Identification			
Ref 43416	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Marrakech	N° de décision 742
Date de décision 22/04/2025	N° de dossier 2025/8205/197	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Restitution, Preuve, Obligations du gérant libre, Gérance libre, Fonds de commerce, Dette liquide, Dépôt de garantie, Conditions de la compensation, Compensation, Clause contractuelle	
Base légale Article(s) : 357 - 362 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 328 - 429 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 19 - Dahir n° 1-97-65 du 4 kaada 1417 (12 février 1997) portant promulgation de la loi n° 53-95 instituant des juridictions de commerce		Source Non publiée	

Résumé en français

Confirmant un jugement du Tribunal de commerce ayant déclaré une demande irrecevable, la Cour d'appel de commerce rappelle que la compensation légale ne peut s'opérer que si les deux dettes sont liquides et exigibles. La restitution du dépôt de garantie versé par un gérant libre ne constitue pas une créance certaine et liquide lorsque les stipulations contractuelles la subordonnent à l'apurement de l'ensemble des dettes nées de l'exploitation du fonds de commerce, tant à l'égard du bailleur que des tiers. En l'absence de preuve par le gérant de sa libération intégrale de toutes ses obligations, notamment celles relatives à la conservation des éléments du fonds et au paiement des créanciers sociaux ou fiscaux, sa créance en restitution du dépôt de garantie n'est pas encore déterminée. Par conséquent, la condition de liquidité des créances réciproques faisant défaut, la demande de compensation entre ledit dépôt et une dette de loyers, bien que liquide, doit être écartée. C'est donc à bon droit que les premiers juges ont refusé d'ordonner la compensation sollicitée.

Texte intégral

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2025/04/08

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل: حيث انه بمقتضى مقال مؤدى عنه بتاريخ 2025/01/23 استأنف الطاعن الحكم عدد 498 الصادر عن المحكمة التجارية بمراكش بتاريخ 2023/06/22 في الملف رقم 2023/8201/1553 و القاضي بعدم قبول الطلب و تحميل رافعه الصائر.

حيث ان الاستئناف قدم بصفة نظامية صفة و اجلا و أداء مما يتعين معه قبوله من هذه الناحية.

في الموضوع: حيث انه يستفاد من مختلف أوراق الملف و الحكم المطعون فيه ان المستأنفة سبق لها ان تقدمت امام المحكمة الابتدائية التجارية بمراكش بمقال تعرض فيه انها ابرمت عقد تسيير حر مع المستأنف عليها منصب على الأصل التجاري و انه بموجب هذا العقد مكنت هذه الأخيرة من مبلغ ضمان محدد في 400000 درهم و الذي يتعين ارجاعه عند انتهاء عقد التسيير الحر و ان مسألة ارجاع مبلغ الضمان نصت عليه المادة 7.2 من العقد و الزم الطرفين انه التسليم لا يتم الا بعد تحرير هذا العقد من كل تبعات من واجبات كراء غير مؤداة و كافة المستحقات الناتجة عن استغلال الأصل التجاري و هو الامر الذي انقضى بتاريخ 2019/09/01 بمقتضى المعاينة التي حضرها ممثلا الطرفين بحيث سلم الطاعن مفاتيح المحل للمستأنف عليها الا انها رفضت تسليم مبلغ الضمان و انها عوض اقتطاع واجباتها الكرائية من مبلغ الضمانة بادرت الى رفع الدعوى بسوء نية فقضت لها المحكمة بأداء مبلغ 180000 درهم الذي يمثل ثلاثة اشهر من مبلغ الكراء ملتصا بالحكم باجراء مقاصة بين المبلغ المحكوم به لفائدة المستأنف عليها و مبلغ الضمانة و الحكم عليها بارجاعها لها مبلغ 220000 درهم الذي لازال عالقا بذمتها ، و اجابت المدعى عليها بان الطلب سبق تقديمه امام محكم الاستئناف التي أيدت الحكم القاضي بأداء واجبات الكراء و ردت هذه الأخيرة بانه لما كان مبلغ تسديد الضمانة متوقف على شروط من أهمها معاينة حالة الامكنة و أداء كافة الواجبات الناتجة عن استغلال الأصل التجاري مما تبقى معه سببية البت قائمة خاصة ان ذات الطلب كان موضوع دعوى أخرى فتح لها الملف رقم 2019/8205/2853 صدر فيها حكم بعدم احقية المدعية في استرجاع الضمانة الا بعد اثبات تحللها من واجبات السنديك و واجب التأمين و واجبات الضرائب و واجبات العمال و واجبات الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي و واجبات استهلاك الماء الكهربائي الى غاية الافراغ . و بعد ايراد الملف بجلسة 2023/06/15 تقرر حجه للمداولة لجلسة 2023/06/22 حيث صدر الحكم المطعون فيه.

استأنفته (شركة ج. ف.) متمسكة بانه ما دام ان المستأنف عليها تحتج بكون الطاعنة لم تؤدي واجبات الكراء لثلاثة اشهر أي ما مجموعه 180000 درهم و بما أن مبلغ الضمان يفوق المبلغ المتخلد بذمتها فانه يتوجب على المحكمة اعمال المقاصة و تؤكد انها مستعدة لاداء أي دين شريطة ادلاء المستأنف عليها بما يفيد وجوده و ان المشرع حدد اطار المقاصة بضرورة كون الطرفين في علاقة مديونية و ان كليهما دان و مدين للاخر طبقا للفصل 357 من ق ل ع و ان الفصل 362 اشترط ان يكون الدينين محددتي المقدار و

مستحقي الأداء و أن محضر المعاينة يؤكد ابراء الطاعنة من أي التزام اتجاه المستأنف عليها ملتزمة الغاء الحكم المطعون فيه و الحكم من جديد باجراء مقاصة و الحكم على المستأنف عليها بادائها لها مبلغ 220000 درهم و احتياطيا اجراء خبرة حسابية و ادلت بنسخة حكم و نسخة محضر معاينة.

و اجابت المستأنف عليها ان البند 7.2 اكد على انه يمتنع على المسير الحر أن يخصم من مبلغ الضمانة من جانب احادي التكاليف و التوابع التي يكون مدينا بها قبل مغادرته لاي سبب من الأسباب و ان نفس الفصل اكد ان استرجاع مبلغ الضمانة لا يتم الا بعد تسديد المستأنفة لكافة المبالغ التي قد تكون مدينة بها على وجه استغلال الأصل التجاري سواء اتجاه المالكة او اتجاه الاغيار و هي لم تأت باي جديد في هذا الباب و انه سبق لها ان تقدمت بطلب امام المحكمة التجارية موضوع الملف عدد 2020/8201/104 من اجل التعويض عن الاخلالات و الإساءة الصادرة عنها في حق الأصل التجاري و أنجزت في اطار هذا الملف خبرتين انتهتا الى تعويض يفوق بكثير مبلغ الضمانة و انه لعرقلة البت في الطلب تقدمت المستأنفة بطلب إيقاف البت لوجود متابعة في حق مسيرها انتهت بصدور قرار استئنافي ضده بإدانتها من اجل جنحة خيانة الأمانة ملتزمة تأييد الحكم المستأنف و ادلت بصورة تقريرية خبرة و صورة قرار .

و عقبست المستأنفة مؤكدة ما سبق .

و ادرج الملف بجلسة 2025/04/08 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة للمداولة لجلسة 2025/04/22.

محكمة الاستئناف

حيث انه خلافا لما تمسكت به المستأنفة فانه بالرجوع الى عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين و خاصة البند 7.2 منه يتبين ان ارجاع مبلغ الضمانة المحددة في 400000 درهم غير مرتبط فقط بالواجبات الكرائية و انما يتوقف أيضا على تحلل المسيرة الحرة المستأنفة في النازلة من جميع الديون الناجمة عن استغلال الأصل التجاري سواء اتجاه مالك الأصل التجاري او اتجاه الاغيار و انه فضلا على عدم ادلاء المستأنفة بما يفيد براءة ذمتها من أي دين يتعلق بواجبات السنديك و واجب التأمين و الضرائب و مستحقات العمال و مستحقات الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي فان محضر المعاينة المدلى به من قبلها رفقة مقالها الاستئنافي لاثبات تسليمها لمفاتيح المحل يؤكد وجود خصائص في اليات و معدات الأصل التجاري بعد مقارنتها مع الجرد المنجز من الطرفين عند ابرام عقد التسيير الحر و هو ما نتج عنه ادانة الممثل القانوني

للمستأنفة جنحيا من اجل خيانة الأمانة مما يجعل الحكم المطعون فيه لما قضى بعدم قبول طلب المقاصة لكون دين المستأنف عليها غير محدد مصادفا للصواب و جديرا بالتأييد.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش وهي تبت تمهيدا حضوريا وعلنيا.

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيس

المستشار المقرر

Version française de la décision

Après délibérations conformément à la loi.

En la forme : Considérant qu'en vertu d'un mémoire timbré en date du 2025/01/23, l'appelante a interjeté appel du jugement numéro 498 rendu par le Tribunal de commerce de Marrakech en date du 2023/06/22 dans le dossier numéro 2023/8201/1553, qui a statué sur l'irrecevabilité de la demande et a condamné son auteur aux dépens.

Considérant que l'appel a été interjeté en la forme, dans le délai et après paiement des droits, ce qui justifie sa recevabilité de ce point de vue.

Au fond : Considérant qu'il ressort des différents documents du dossier et du jugement attaqué que l'appelante avait précédemment déposé devant le Tribunal de première instance de commerce de Marrakech une requête dans laquelle elle exposait avoir conclu un contrat de gérance libre avec l'intimée portant sur le fonds de commerce et qu'en vertu de ce contrat, elle avait remis à cette dernière un montant de garantie fixé à 400 000 dirhams, qui devait être restitué à l'expiration du contrat de gérance libre et que la question de la restitution du montant de la garantie était prévue à l'article 7.2 du contrat, lequel obligeait les parties à ce que la remise ne soit effectuée qu'après que ledit contrat ait été libéré de toutes les conséquences des loyers impayés et de toutes les créances résultant de l'exploitation du fonds de commerce, ce qui a pris fin le 2019/09/01 en vertu de la constatation à laquelle ont assisté les représentants des deux parties, de sorte que l'appelante a remis les clés des lieux à l'intimée, mais celle-ci a refusé de restituer le montant de la garantie et qu'au lieu de déduire ses créances locatives du montant de la garantie, elle s'est empressée de déposer une plainte de mauvaise foi, de sorte que le tribunal l'a condamnée à payer un montant de 180 000 dirhams, représentant trois mois de loyer, sollicitant qu'il soit statué sur la compensation entre le montant alloué au profit de l'intimée et le montant de la garantie et qu'elle soit condamnée à lui restituer un montant de 220 000 dirhams qui reste dû, et la défenderesse a répondu que la demande avait déjà été présentée devant la Cour d'appel, qui a confirmé le jugement condamnant au paiement des loyers, et que cette dernière l'avait rejetée au motif que le remboursement de la garantie était soumis à des conditions, dont la plus importante était la constatation de l'état des lieux et le paiement de toutes les obligations résultant de l'exploitation du fonds de commerce, ce qui rendait l'autorité de la chose jugée existante, d'autant plus que la même demande avait fait l'objet d'une autre action pour laquelle le dossier numéro 2019/8205/2853 avait été ouvert, dans laquelle un jugement avait été rendu déclarant que la demanderesse n'avait pas le droit de récupérer la garantie tant qu'elle n'avait pas prouvé qu'elle était libérée des obligations du syndic, des obligations d'assurance, des obligations fiscales, des obligations envers les employés, des obligations envers la Caisse Nationale de Sécurité Sociale et des obligations de consommation d'eau et d'électricité jusqu'à la libération des lieux. Et après l'inscription du dossier à l'audience du 2023/06/15, il a été décidé de le mettre en délibéré pour l'audience du 2023/06/22, date à laquelle le jugement attaqué a été rendu.

(Société (J. F.)) l'a interjeté appel, insistant sur le fait que, dans la mesure où l'intimée fait valoir que l'appelante n'a pas payé les loyers pendant trois mois, soit un total de 180 000 dirhams, et que le montant de la garantie est supérieur au montant restant dû, le tribunal doit procéder à la compensation

et affirme qu'elle est prête à payer toute dette à condition que l'intimée fournisse la preuve de son existence et que le législateur a défini le cadre de la compensation par la nécessité que les deux parties soient en relation de créance et que chacune soit créancière et débitrice de l'autre conformément à l'article 357 du DOC et que l'article 362 a exigé que les deux dettes soient déterminées en termes de montant et exigibles et que le procès-verbal de constat confirme que l'appelante est libérée de toute obligation envers l'intimée, sollicitant l'annulation du jugement attaqué et qu'il soit à nouveau statué sur la compensation et que l'intimée soit condamnée à lui verser un montant de 220 000 dirhams et, à titre subsidiaire, qu'une expertise comptable soit ordonnée et a produit une copie du jugement et une copie du procès-verbal de constat.

L'intimée a répondu que l'article 7.2 a confirmé que le gérant libre ne peut déduire unilatéralement du montant de la garantie les coûts et les accessoires dont il serait redevable avant de quitter les lieux pour quelque raison que ce soit et que le même article a confirmé que la restitution du montant de la garantie n'est effectuée qu'après le paiement par l'appelante de tous les montants dont elle pourrait être redevable au titre de l'exploitation du fonds de commerce, que ce soit envers le propriétaire ou envers des tiers, et qu'elle n'a rien apporté de nouveau à cet égard et qu'elle avait déjà présenté une demande devant le Tribunal de commerce, objet du dossier numéro 2020/8201/104, afin d'obtenir réparation des manquements et des préjudices causés par elle au fonds de commerce et que deux expertises avaient été réalisées dans le cadre de ce dossier, qui ont abouti à une indemnisation dépassant de loin le montant de la garantie et que, pour entraver le jugement de la demande, l'appelante a présenté une demande de suspension de la décision en raison de l'existence de poursuites contre son gérant, qui ont abouti à un arrêt d'appel le condamnant pour le délit d'abus de confiance, sollicitant la confirmation du jugement attaqué et a produit une copie des rapports d'expertise et une copie de la décision.

L'appelante a répliqué en confirmant ce qui précède.

Le dossier a été inscrit à l'audience du 2025/04/08, au cours de laquelle il a été décidé de considérer l'affaire comme prête pour la délibération pour l'audience du 2025/04/22.

La Cour d'appel

Considérant que, contrairement à ce que soutient l'appelante, il ressort du contrat de gérance libre liant les parties, et notamment de l'article 7.2 de celui-ci, que la restitution du montant de la garantie, fixée à 400 000 dirhams, n'est pas seulement liée aux loyers, mais dépend également de la libération de la gérante libre, l'appelante en l'espèce, de toutes les dettes résultant de l'exploitation du fonds de commerce, que ce soit envers le propriétaire du fonds de commerce ou envers des tiers, et qu'outre le fait que l'appelante n'a pas produit de preuve de sa libération de toute dette relative aux obligations du syndic, aux obligations d'assurance, aux impôts, aux droits des employés et aux droits de la Caisse Nationale de Sécurité Sociale, le procès-verbal de constat produit par elle avec son mémoire d'appel pour prouver la remise des clés des lieux confirme l'existence de lacunes dans les équipements et le matériel du fonds de commerce après comparaison avec l'inventaire réalisé par les parties lors de la conclusion du contrat de gérance libre, ce qui a entraîné la condamnation pénale du représentant légal

de l'appelante pour abus de confiance, ce qui rend le jugement attaqué, lorsqu'il a statué sur l'irrecevabilité de la demande de compensation au motif que la créance de l'intimée n'est pas déterminée, correct et digne d'être confirmé.

PAR CES MOTIFS

La Cour d'appel de commerce de Marrakech, statuant en premier ressort, publiquement et contradictoirement.

En la forme : Reçoit l'appel.

Au fond : Confirme le jugement attaqué et condamne l'appelante aux dépens.

Ainsi rendu et prononcé le jour, mois et an ci-dessus par la même formation qui a participé aux débats.

Le président

Le conseiller rapporteur

Le greffier