

**Gérance libre : Le consentement
du bailleur à des travaux ne peut
se déduire de son silence face à
une clause exigeant une
autorisation préalable (Cass.
com. 2015)**

Identification			
Ref 52914	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 110/2
Date de décision 20150212	N° de dossier 2012/2/3/1543	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Défaut de motifs, Procédure Civile		Mots clés Travaux non autorisés, Résiliation du contrat, Preuve de l'autorisation, Obligations du gérant, Modification des lieux loués, Gérance libre, Force obligatoire du contrat, Dommages-intérêts, Condition résolutoire, Clause contractuelle, Cassation partielle, Bail commercial, Autorisation préalable du bailleur, Appréciation souveraine	
Base légale		Source	

Résumé en français

Encourt la cassation l'arrêt qui, pour rejeter la demande en résiliation d'un contrat de gérance libre, déduit le consentement du bailleur aux modifications apportées au bien loué de l'ancienneté des travaux et de la connaissance qu'en avaient ses préposés, alors que le contrat subordonnait expressément toute modification à une autorisation préalable du bailleur et que le gérant ne rapportait pas la preuve de l'avoir obtenue. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé la force obligatoire du contrat et fondé sa décision sur un raisonnement vicié. En revanche, c'est par une appréciation souveraine des faits et des éléments de preuve versés aux débats que les juges du fond, sans être tenus d'ordonner une expertise, évaluent le montant de l'indemnité due au gérant pour le préjudice résultant de l'impossibilité d'exploiter le fonds.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2009/06/15 في الملف عدد 2007/5886 تحت رقم 3561 ادعاء المطلوب في النقض علي (ب.) كونه أبرم عقد تسيير حر مع الطالبة (ب. م.) من أجل تسيير محطة (ب. م.). كما أبرم معها عقدا ملحقا على أن تقوم بإصلاح المحطة لكنها ظلت تماطله في ذلك الى غاية شهر دجنبر 2004 حيث أخبرته بضرورة اغلاق المحطة من اجل إصلاحها الذي سوف يدوم ثلاثة أشهر لكنه بعد انتهاء الأجل طالبها بإعادة فتح المحطة إلا أنها لم تجبه ولم تمكنه منها وعرضته لخسائر كبيرة، ملتصا بالحكم عليها بالتعويض الذي حدده في مبلغ 259729.3 درهما مع تعيين خبير لتحديد الأضرار وتقييمها. وتقدمت المدعى عليها بجواب مع دعوى مقابلة تلتزم رفض الدعوى الأصلية مع الحكم بإفراغ المدعى من الأصل التجاري المملوك لها لخرقه لبنود عقد التسيير بإحداثه تغييرات عشوائية بالمحطة أضرت كثيرا بأرضيتها دون علمها ولا اذن منها، وبعدما أمرت المحكمة بإجراء بحث قضت على الطالبة بأدائها للمطلوب مبلغ (120.000 درهم) درهم ورفضت الطلب المقابل، بحكم استأنفه الطرفان وأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة القرار في وسائل النقض مجتمعة بخرقه الفصل 230 من ق ل ع ولمقتضيات المادتين 5 و 6 من عقد التسيير الحر وعدم الجواب على الدفع بتحقيق الشرط الفاسخ، وخرق مقتضيات الفصل 50 و 345 من ق م م، وانعدام التعليل، وعدم الارتكاز على أساس قانوني أو واقعي، وعدم الجواب على دفوعات أثبتت بصفة نظامية .

ذلك أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تجب على الدفع بخرق المطلوب للفصل 230 من ق ل ع وعدم احترامه بنود عقد التسيير الحر حينما قام بإحداث تغييرات بالمحطة موضوعه وعمد الى تقييدها بالمحافظة العقارية دون والاضافات كانت دون علم ولا اذن من الطالبة وأن المادة السادسة من عقد التسيير الحر تلزم المسير بضرورة الالتزام بالمحافظة على المحطة وأن تلك التغييرات كلفتها مبالغ باهضة تصل الى 4000.000 درهم من أجل الإصلاح والترميم لذلك تقدمت بطلب مقابل يروم فسخ عقد التسيير الحر وإفراغ المطلوب لكن المحكمة بدرجتها لم تجب عنه بصفة قانونية وسايرت المطلوب في ادعاءاته رغم أن الطالبة احترمت بنود العقد ووجهت للمطلوب انذارا توصل به بتاريخ 12/04/1999. مما يكون الشرط الفاسخ قد تحقق إلا أن تعليل القرار المطعون فيه بخصوص ذلك يكاد يكون منعما حينما لم يناقش بشكل كافي ما أثارته الطاعنة من دفع جوهرية وجاء خارقا للفصلين 50 و 345 من ق م م وكذا الاجتهاد القضائي لمحكمة النقض.

وأضاف أنه وبخصوص ما يطالب به المطعون ضده في تعويض ومصاريف في دعواه الأصلية فإن الطالبة دفعت بأنه لا دخل لها فيها خصوصا وأنها وابداء لحسن نيتها عبرت له عن مواصلة عقد التسيير الحر بشروط أخرى ناتجة عما قام به من تغييرات لكنه رفض وامتنع ويبقى تعليل القرار بخصوص ما قضى به من تعويض مجاني للصواب وغير منطقي ولا سليم والمبلغ المحكوم به مبالغ فيه ولم تستند المحكمة فيه على أي أساس أمام ما يصرح به المطلوب لإدارة الضرائب وإقراره بتواجده بالمحطة منذ 1958 وأمام اثبات الطالبة حيازة المطلوب للمحطة وعرقلة مسار الإصلاحات كل ذلك لم يجب القرار عنه وجاء عرضة للنقض.

لكن حيث انه وبخصوص الفرع الأخير من وسائل النقض المنصب على التعويض المحكوم به للمطلوب وعدم أحقيته فيه لعدم ثبوت من جهة كونه حرم من حيازة المحطة ولكونه مبالغ فيه فإن الثابت من خلال وثائق القضية كما كانت معروضة على قضاة الموضوع خصوصا البحث المنجز خلال المرحلة الابتدائية والذي أبان أن المحطة ظلت مغلقة بسبب تماطل الطالبة في موضوع اصلاحها مدة ما بين فاتح دجنبر 2004 الى غاية 2006/12/30 وظل طول هذه الفترة المطلوب محروما من استغلالها وهو ما تضمنه الحكم الابتدائي المؤيد مقتضى القرار الاستئنافي موضوع النقض، وأن تحديد المحكمة التعويض المستحق للمطلوب في مبلغ (120.000) درهم انما كان بناء على سلطتها التقديرية بعدما قامت بإجراء بحث مع الأطراف مراعية في ذلك حجج الضرر الناجم عن المصاريف التي أنفقتها طيلة الفترة التي ظلت فيها المحطة مغلقة وما فاتته من كسب ولم تكن في حاجة لاجراء خبرة طالما وجدت بين أوراق الملف ما يكفيها لتكوين قناعتها وهو التعليل الذي تبنته محكمة الاستئناف فجاء قرارها بخصوص ذلك معللا بما فيه الكفاية ولم يخرق ما تم التمسك به من الطالبة وما بالفرع من الوسيلة الثانية على غير أساس .

أما بخصوص ما قضت به المحكمة من تأييد لرفض طلب الطاعن المقابل الرامي الى فسخ عقد التسيير الحر وافراغ المطلوب من الأصل التجاري المملوك لها فقد صح ما عابته الطالبة عليه في الوسيلة الأولى والثانية. ذلك أن العقد الرابط بينها وبين المطلوب تضمن في بنده الخامس شرطا الموضوع أو إقرار الطالب في سائر مراحل التقاضي أنه قام بإحداث مجموعة من التغييرات والإضافات بمحطة البنزين المعهود له بتسييرها، والتي أوضح بشأنها هذا الأخير سواء بجلسة البحث المنعقدة أمام المحكمة الابتدائية أو في مذكراته ان تلك البناءات المضافة ليست عشوائية كما تزعم الطالبة بل تمت بترخيص من السلطات الادارية وبإذن من المالكة السابقة للمحطة (أ). دون أن يدلي بما يفيد الاذن السابق ولا الاشعار والإذن اللاحق. وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه حينما عللت بخصوص ما تمسكت به الطاعنة من تحقق الشرط الفاسخ وبخرق المطلوب لبنود عقد التسيير الحر متبينة تعليقات الحكم الابتدائي بأن أحداث المرافق كان بعلم وموافقة المدعية بدليل أنها أنشئت منذ حوالي ثلاثين سنة، وأن أعوانها ومراقبيها كانوا يترددون على المحطة باستمرار فضلا عن ان تلك المرافق مقيدة بالمحافظة العقارية منذ 1986 بالرغم من تنصيب العقد على ضرورة وجود اذن سابق من المالكة والذي لم يثبتته المطلوب تكون قد خرقت المقتضيات القانونية المحتج بها، وعللت قرارها تعليلا فاسدا وعرضت قرارها للنقض بخصوص ذلك.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة مصدرة القرار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار جزئيا فيما قضى به من رفض الطلب المضاد وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها بهيئة أخرى طبقا للقانون والرفض في الباقي وجعل الصائر على النسبة . كما قررت اثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له ، اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.