

Gérance libre : Le défaut de paiement de la redevance par le gérant justifie la résiliation du contrat et son expulsion (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64340	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4374
Date de décision 20221006	N° de dossier 2022/8205/3442	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Résiliation du contrat, Qualification du contrat, Obligations du gérant, Non-paiement de la redevance, Mise en demeure, Fonds de commerce, Expulsion, Demande reconventionnelle, Contrat de gérance libre	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un contrat de gérance libre et l'expulsion du gérant, la cour d'appel de commerce examine la qualification de la convention et l'exception d'inexécution soulevée par le débiteur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du propriétaire du fonds en résolution du contrat pour défaut de paiement de la redevance annuelle. L'appelant soutenait que le contrat devait être requalifié en bail commercial et que le non-paiement était justifié par une faute du propriétaire, consistant en une coupure d'électricité l'ayant privé de la jouissance des lieux. La cour écarte la demande de requalification en se fondant sur les termes clairs et précis de l'acte, lesquels traduisent la commune intention des parties de conclure un contrat de gérance. Elle retient que le défaut de paiement de la redevance, constaté après mise en demeure, constitue un manquement contractuel suffisant pour justifier la résolution. La cour juge en outre l'exception d'inexécution inopérante, dès lors que le gérant ne démontre pas l'imputabilité de la coupure d'électricité au propriétaire et que celle-ci est intervenue postérieurement à sa propre défaillance. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 14 يونيو 2022 تقدم ربيع حسين (ب.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 4138 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/04/2022 في الملف عدد 172/8202/2022 القاضي في الطلب الأصلي بفسخ عقد التسيير المؤرخ في 03/01/2020 وبإفراغه هو أو من يقوم مقامهم أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بدرب [العنوان] سطات وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات. وفي الطلب المضاد بعدم قبول الطلب مع تحميل رافعه الصائر.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن عبد الحكيم (ح.) تقدم بواسطة محاميه بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله انه ابرم مع المدعى عليه عقد تسيير لمحله التجاري مقابل مبلغ مالي قدره 66.000,00 درهم سنويا يؤدي بداية كل سنة إلا أنه تقاعس عن أداء واجبات سنة 2021 رغم توصله برسالة إنذارية بقيت بدون جدوى، ملتصقا بالحكم بفسخ عقد التسيير الرابط بين الطرفين و إفراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه من المحل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000 درهم عن كل يوم تأخير مع تحميله الصائر و شمول الحكم بالنفاذ المعجل.

و بناء المقال المضاد المدلى به من طرف نائب المدعى عليه يلتمس من خلاله الحكم على المدعى عليه فرعيا بأدائه للمدعي فرعيا تعويضا مسبقا قدره 3.000 درهم مع الأمر بإجراء خبرة لتحديد كافة الأضرار الناتجة من الحرمان من الإستغلال ابتداء من تاريخ 11/11/2021 إلى غاية تقديم المقال مع تحميله الصائر. وبعد تمام الإجراءات، صدر الحكم السالف الذكر استأنفه المدعى عليه موضعا أوجه طعنه فيما يلي:

أنه بالرجوع إلى مضمون العقد المبرم بين طرفي النزاع يلاحظ أنه لئن سمي بعقد تسيير فهو لا يعدو أن يكون مجرد عقد كراء سنوي وهو مالا يتعارض ومقتضيات المادة 152 من المدونة والتي تفيد أن منح أصل تجاري على سبيل التسيير الحر هو اكرأه وبالتالي فان المقتضيات المتعلقة بكراء الأشياء هي التي تطبق عليه. وانه من المعلوم قانونا وقضاء أن السومة الكرائية تستحق مقابل انتفاع المكتري من العين المكراة . وانه من الثابت أيضا أنه يجب على المكري أن يضمن للمكثري تسلم المحل المكتري والانتفاع الكامل والهادئ به وان يضمن له العيوب التي تعرقل ذلك بالانتفاع كما هو مقرر قانونا. وأن قطع الطرف الخصم للتيار الكهربائي على العين المعنية دون وجه حق خلال سريان عقد الكراء حسبما هو ثابت من محضر المعاينة والانذار الموجه إلى المستأنف عليه من لدن الطاعن والذي بقي من غير استجابة يؤكد عن حق إخلال هذا الأخير بالتزاماته الملقاة على عاتقه بمقتضى القانون مما أضر بحقوقه ومصالحه. وأن رد محكمة البداية لطلب المضاد بعله أنه يتعلق بالمسؤولية التقصيرية والطلب الأصلي بالمسؤولية التعاقدية يبقى مخالفا للقانون على اعتبار أن قطع المستأنف عليه للتيار الكهربائي عن المحل خلال سريان العقد المبرم بين طرفي النزاع مع العلم أن طبيعة النشاط التجاري الذي يزاوله يتطلب وجود الكهرباء وبالتالي يعتبر قطعه إخلال صريحا بالمسؤولية التعاقدية والتقصيرية على السواء مما يجعل استجابة محكمة البداية لطلب المستأنف عليه بالفسخ والإفراغ ورفض الطلب المضاد إخلالاً بمبدأ الحياد من شأنه أن يعرض الحكم المستأنف للإلغاء. والتمس لأجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب الأصلي والحكم على المستأنف عليه بأدائه لفائده تعويضا مسبقا قدره 3000,00 درهم مع الأمر تمهيدا بإجراء خبرة حسابية وتحميل المستأنف عليه الصائر

. وأرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف وطى التبليغ.

وحيث اجاب المستأنف عليه بواسطة نائبه أن مجمل ما أثاره المستأنف من أسباب ترتكز على رغبة في تسمية العقد الذي يربطه به عقد كراء ويؤكد ان السومة الكرائية تكون مقابل الانتفاع بالعين المكراة ولا تؤدي مسبقا ويعود ليؤكد بعد ذلك على انه وحتى ولو سلمت واجبات الكراء عند تحرير العقد بعد ذلك في نظره تسبيق وأنه ملزم بتمكينه من المحل وبان العارض منعه من التيار الكهربائي وبعد ذلك اعتبره خطأ جسيما والحال أن العقود تسمى بتسمياتها لأنه لا يوجد في بداية العقد الذي يربطه بالمستأنف عبارة كراء وإنما عقد تسيير والذي بمقتضاه يقوم المستأنف بتسيير المحل المعد لغسل السيارات والزرابي وله الحق في التسيير المباشر له لمدة سنتين مقابل ان يسلم للعارض مبلغ 66.000,00 درهم عند تحرير العقد والباقي عند حلول اجله. وأن ما زعمه المستأنف من كون العارض حرمة من مادتي الماء والكهرباء فإن استغلاله لهاتين المادتين الاساسيتين ترتب عنه دين لفائدة مصلحة الماء والكهرباء يفوق مبلغ 40.000,00 درهم والذي لم يؤديه للمكتب الوطني للماء والكهرباء. والتمس لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.

وحيث أدلى الطاعن بمذكرة أكد من خلالها اسباب طعنه والتمس الحكم وفق مقاله.

وحيث ادرج الملف بجلسة 15/09/2022 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة فحجزت للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 06/10/2022.

محكمة الاستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به لاسباب المبينة في مقاله الاستئنافي.

وحيث بخصوص نوع العلاقة الرابطة بين الطرفين فإنه بتفحص بنود العقد المحرر بتاريخ 03 يناير 2020 يتبين أن عبد الحكيم (ح.) منح لربيع حسين (ب.) محلا مزودا بمادتي الماء والكهرباء وله تعريف ضريبي مخصص لغسل السيارات والزرابي من أجل تسييره لمدة سنتين مقابل أداء واجب تسيير سنوي حدد في مبلغ 66.000,00 درهم وذلك بالاتفاق والتراضي بينهما بجعل العقد هو تسيير لمحله لغسل السيارات، أي أن نوع العلاقة الرابطة بين الطرفين هي علاقة تسيير وليست كراء للمحل كما جاء في اسباب الطعن عن غير أساس سيما وأن إرادة الطرفين جاءت صريحة والفاظ العقد واضحة لا تحتاج لأي تأويل أو تفسير وبالتالي فإنه لما كان العقد هو قانون الطرفين وشريعتهم فإن الطاعن يكون ملزما بأداء واجب التسيير عن سنة 2021 وأنه بتخلفه عن الأداء رغم الانذار الذي بلغ له يوم 29 اكتوبر 2021 يكون مخلا بما التزم به بمقتضى العقد من أداء لواجب التسيير في بداية كل سنة تماشيا عما قبل به من أداء مسبق للواجب السنوي لسنة 2020، مما يكون بذلك متماطلا وهو سبب يبرر الحكم بفسخ عقد التسيير والافراغ من المحل وهو ما قضى به الحكم عن صواب.

وحيث بخصوص باقي النعي المثار بشأن ما قضى به الحكم المستأنف من عدم قبول للطلب المضاد الرامي للحكم باداء تعويض مسبق قدره 3000,00 درهم وتمهيدا بإجراء خبرة حسابية لتحديد قيمة التعويض المستحق عن الحرمان من استغلال الأصل التجاري بسبب قطع الكهرباء بتاريخ 11/11/2021، فإنه بتفحص محضر المعاينة المنجز في هذا التاريخ من لدن المفوض القضائي عبد الله (بل.) يتبين من مضمونه أنه لا يتضمن ما يفيد أن مالك الأصل التجاري هو الذي قطع الكهرباء خاصة أن هذا الأخير قد أثار في مذكرته بأن الطاعن قد التزم بمقتضى العقد بأداء واجب الماء والكهرباء وبأن سبب القطع يرجع لعدم اداء فواتير الكهرباء، وهو دفع لم يدل الطاعن بما يدحضه من أنه كان يؤدي واجبات الماء والكهرباء لغاية التاريخ السالف الذكر تنفيذا لما التزم به في عقد التسيير، علاوة على ذلك أن تاريخ 11/11/2021 المدعى أنه تاريخ قطع الكهرباء فإنه قد جاء لاحقا لتاريخ التوصل بالإنذار بالأداء و فسخ العقد في 29/10/2021 لكون هذا التاريخ يعتبر معاينة لفسخ العقد بين الطرفين لثبوت الاخلال بالالتزام التعاقدى المتمثل في الواجب السنوي غير المؤدى عن سنة 2021 والذي يصل قدره إلى 66.000,00 درهم وبالتالي وللتعليل الذي تم بسطه يكون الطلب المقابل الرامي للحصول على تعويض غير مسموع والحكم المستأنف لما قضى بعدم قبوله كان صائبا مما يتعين تأييده.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه