

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

Identification			
Ref 64900	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5280
Date de décision 20221124	N° de dossier 2022/8205/4082	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Résiliation du contrat, Rejet du renouvellement tacite, Redevance de gérance, Qualification du contrat, Obligations du gérant, Gérance libre, Fonds de commerce, Expulsion, Défaut de paiement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un contrat de gérance pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce devait qualifier la convention et apprécier la réalité du manquement. L'appelant soutenait que le contrat devait être requalifié en bail commercial de sous-location et qu'il avait été tacitement reconduit par l'encaissement de redevances postérieures au terme convenu. La cour écarte cette qualification en se fondant sur la commune intention des parties, telle qu'exprimée dans l'acte, qui caractérise une gérance de fonds de commerce et non une location des murs. Elle retient ensuite que le manquement contractuel, tenant au non-paiement des redevances des derniers mois du contrat, est établi et constitue une cause de résolution suffisante. La cour ajoute que les paiements postérieurs au terme ne sauraient valoir reconduction tacite, dès lors que les parties avaient pour pratique constante de renouveler leur accord par un acte écrit et authentifié. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 14 يوليوز 2022 تقدم محمد (أ.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 4413 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/04/2022 في الملف عدد 11254/8205/2021 القاضي فسخ عقد التسيير وملحقاته وافراغه ومن يقوم مقامه من المحل بجنان [العنوان] ازمور وبادائه للمستأنف عليها تعويضا قدره 10000,00 درهم مع تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى.

في الشكل :

حيث يتبين من غلاف التبليغ أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف يوم 05/07/2022 مما يكون استئنافه الذي تقدم به يوم 14/07/2022 قد قدم داخل الأجل القانوني المنصوص عليه في المادة 18 من القانون المحدث للمحاكم التجارية وباعتبار توفر الاستئناف لباقي الشروط المتطلبه قانونا من صفة واداء للرسم القضائي فهو لذلك مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن رشيدة (ز.) تقدمت بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله بأنها أبرمت مع محمد (أ.) عقد تسيير مصادق عليه بتاريخ 21/04/2016 والذي جدد بعد انتهائه بعقد تسيير آخر حرر في 09/06/2017 وذلك بتمديد فترة التسيير لغاية ماي 2019 ثم جدد مرة اخرى لغاية ماي 2021 إلا ان المسير أخل بالتزامين أحدهما يتعلق بامتناعه عن أداء واجبات التسيير عن الاربعة أشهر الأخيرة، وثانيا امتناعه عن أداء واجبات اقساط التبغ مما ترتب عن ذلك حرمانها من رخصة التبغ. ومضيعة على أن عقود التسيير التي أبرمتها مع المدعى عليه باطلة بنص القانون طبقا لمقتضيات الفصول من 153 الى 158 من مدونة التجارة لعدم القيام بالنشر والتقييد في السجل التجاري لعقد التسيير والتمست الحكم بفسخ عقد التسيير وافراغ المدعى عليه من المحل لاحتلاله مع الحكم عليه بتعويض عن حرمانها من مستحقات التسيير في واجب أربعة أشهر غير المؤداة وعن فقدانها لرخصة التبغ في مبلغ 19000,00 درهم مع الاكراه في الأقصى، فيما أجاب المدعى عليه أن ما يربطه بالمدعية هو عد كراء من الباطن والذي تطبق عليه مقتضيات القانون رقم 16/49 وأن مقابل الكراء محدد في العقد في مبلغ 1400,00 درهم شهريا والذي توصلت به المدعية لغاية اكتوبر 2021 كما هو ثابت من صورة الشيك وشهادة البنك التي تفيد على ان المدعية سحبت المبلغ بتاريخ 28/10/2021 ويتعلق بواجب كراء شهري 9 و10/2021 بمعنى ان العقد جدد ولم ينته في ماي 2021 علاوة على ذلك أن المحل ظل يتزود بمادة التبغ من شركة (ت. ن.) كما تثبت الفواتير المرفقة بمذكرته والتي كان آخرها هو تاريخ 10/03/2022 ومضيعة على انه لم يتوصل بأي إنذار بالاخلاء او عدم الرغبة في تجديد العقد والتمس الحكم برفض الطلب، وبعد تمام الإجراءات، أصدرت المحكمة التجارية حكمها القاضي بفسخ عقد التسيير والافراغ مع أداء مدعى عليه تعويضا للمدعية قدره 10000 درهم، استأنفه المدعى عليه موضعا أوجه طعنه فيما يلي:

انه يؤكد من خلال مقاله الاستئنافي بان ما يربطه بالمدعية هو عقد كراء من الباطن يخضع لأحكام القانون رقم 16/49 وبأنها ظلت تتوصل منه بالواجبات لغاية شهر اكتوبر 2021 كما هو ثابت من صورة الشيك وشهادة البنك وبأن ما أدى من طرفه تعلق بشهري 9 و10/2021 أي أن العقد تم تجديده بعد تاريخ نهايته في ماي 2021 والدليل على ذلك ادائه لواجبات الشهرين السالفي الذكر.

ومضيعة بان المحل لا زال يتزود بمادة التبغ من شركة (ت. ن.) كما هو مبين في الفواتير والتي تضمنت آخر تاريخ هو 10/03/2022 متمسكا بالفصل 689 من ق ل ع الذي ينص على أنه إذا أبرم الكراء لمدة محددة ثم انتهت وظل المكتري واضعا يده على العين، فإنه

يتجدد بنفس الشروط ولنفس المدة والتمس في آخر مقاله الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب ومدليا بنسخة من الحكم المستأنف وغلاف التبليغ.

وحيث اجابت المستأنف عليها بواسطة محاميها بأن العقد الذي يربطها بالمستأنف هو عقد تسيير وليس عقد كراء من الباطن، وما تمسك به من أداء لشهري 9 و 10/2021 فلا يوجد ما يثبت على أنها قد توصلت بواجب الشهرين المذكورين فضلا عن ذلك أنهما لاحقين لاجراءات الدعوى. والتمست رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به.

وحيث ادلى الطاعن بواسطة محاميه بمذكرة أكد من خلالها اسباب طعنه والتمس الحكم وفق مقاله الاستئنافي وأدلى رفقة مذكرته بصورة شمسية لشيك وصور لفواتير.

وحيث أدرج الملف بجلسة 03/11/2022 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة فحجزت للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 24/11/2022.

محكمة الاستئناف

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

وحيث بخصوص منازعة الطاعن في نوع العلاقة التي تربطه بالمستأنف عليها من أنها علاقة كرائية من الباطن وليست علاقة تسيير، متمسكا بتطبيق أحكام القانون رقم 16-49 في النازلة الماثلة، فإنه يتبين من العقد المصحح الامضاء من كلا الطرفين بتاريخ 17/09/2019 أنه تجديد لعقد التسيير المصحح الامضاء بتاريخ 21/04/2016 تحت رقم 7863/16 والذي بمطالعه يثبت على أن المستأنف عليها مالكة لاصل تجاري معد لتوزيع التبغ المصنع والذي منحته للطاعن قصد تسييره مقابل أداء ربح جزافي شهري قدره 1400,00 درهم كما التزم المسير باداء ضريبة الارباح للجهات المختصة، ومفاد هذه المقتضيات الاتفاقية أن العلاقة هي تسيير لاصل تجاري وليس كراء لجدران، وبالتالي فإن مقتضيات العقد هي الواجبة التطبيق لكونها هي قانون الطرفين وشريعتهما وكذا تلك المنصوص عليها في القواعد العامة لكون النزاع يتعلق بكراء منقول وليس بعقار مما يتعين التصريح برد ما أثير من أسباب بشأن ذلك لعدم استنادها لأساس.

وحيث لئن كان صحيحا ما جاء في سبب الطعن بأن واجب شهري شتبر واکتوبر 2021 مؤدى للمستأنف عليها فإن الدعوى تتعلق بمدى تنفيذ الطاعن لالتزامه باداء واجب الأشهر الاربعة الأخيرة من المدة موضوع العقد الذي اتفق بانتهائه في ماي 2021 سيما وأنه التزم في العقد بأداء المبلغ المتفق عليه شهريا بدون "نقصان وتماطل" وبالتالي فإنه وأمام عدم إدلاء الطاعن بما يثبت تنفيذه للالتزام المذكور يكون التماطل في الأداء قائم في حقه وهو سبب وحده كاف يبرر الحكم بفسخ عقد التسيير والإفراغ مع التعويض عن التماطل، وما جاء في باقي أسباب طعنه بأن المحل لا زال يستغل في بيع التبغ بدليل الفواتير المتعلقة بالتزويد لا يبرر نفي المطل والامتناع عن أداء الأشهر المطلوبة، علاوة على ما ذكر، فإنه لما كان الثابت من أسانيد الدعوى أن الطرفين قد اعتادا تجديد عقد التسيير بواسطة عقد خطي يكون موقعا ومصحح الإمضاء من طرفهما معا يكون أيضا ما تمسك به الطاعن من أداء لواجب شهرين من سنة 2021 يتعلقان بشهري شتبر واکتوبر ليس بدليل على أن عقد التسيير قد جدد لفترة أخرى شفويا بعد انتهاء مدته في شهر ماي 2021، وبالتالي تبقى الأسباب المتمسك بها جميعها غير ذي أساس ويتعين ردها والتصريح تبعا لذلك بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به والذي جاء معللا بما يكفي وصائبا.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل:

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