

Gérance libre : Le défaut de paiement des redevances par le gérant, malgré une mise en demeure, justifie la résiliation du contrat et son expulsion (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58611	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5523
Date de décision 20241112	N° de dossier 2024/8205/3937	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Résiliation du contrat, Obligations du gérant, Non-paiement des redevances, Mise en demeure, Gérance libre, Force de la chose jugée, Fonds de commerce, Expulsion du gérant, Contrat verbal, Aveu judiciaire	
Base légale		Source 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 se prononce sur les conséquences de l'inexécution d'un contrat verbal dépourvu de clause résolutoire. Le tribunal de commerce avait ordonné la résiliation et l'expulsion du gérant.

L'appelant soutenait que le bailleur ne pouvait demander que l'exécution forcée de l'obligation de paiement. La cour écarte ce moyen en retenant que l'aveu judiciaire du gérant sur le montant de la redevance, consigné dans un précédent jugement définitif, constitue une preuve parfaite de son obligation au sens de l'article 410 du dahir des obligations et des contrats.

Elle rappelle que le contrat de gérance libre est soumis aux règles générales du louage de choses. Dès lors, le manquement du gérant à son obligation essentielle de paiement, après une mise en demeure restée sans effet, justifie la résiliation judiciaire du contrat.

Le jugement est donc confirmé, la cour faisant en outre droit à la demande additionnelle en paiement des redevances échues en cours d'instance.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم المستأنف بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 12/07/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 5659 الصادر بتاريخ 08/05/2024 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 38/8205/2024 والقاضي في منطوقه: في الشكل: قبول الطلب؛ وفي الموضوع: الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعين مبلغ اثنين وعشرين ألفا وخمسمائة وستين درهما (22560 درهما) مقابل التسيير عن المدة من فاتح دجنبر 2019 إلى متم يناير 2023 مع شملها بالتنفيذ المعجل، بفسخ عقد التسيير الحر الرابط بين الأطراف وبإفراغ المدعى عليه السيد حسن (ن.) ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بزقة عبد الرحمان المخنت رقم 445 مكرر المدينة القديمة الدار البيضاء، بتحميل المدعى عليه الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 02/07/2024 وبادر الى استئنافه بتاريخ 12/07/2024 اي داخل الاجل القانوني.

وحيث إن الاستئناف قدم مستوفيا للشروط المتطلبة قانونا أجلا و صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الطلب الإضافي : حيث قدم الطلب مستوفيا للشروط المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه ان المستأنف عليهم تقدموا بمقال بواسطة دفاعهم أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 02/01/2024 والذي يعرضون فيه أنهم يكترون المحل التجاري الكائن زقة عبد الرحمان المخنت رقم 445 مكرر المدينة القديمة الدار البيضاء والذي يشغله السيد حسن (ن.) عن طريق التسيير بسومة شهرية قدرها 470 درهم ، والمعد كمحل للخياطة، و أن المدعين سبق لهم أن رفعوا دعوى ضد المدعى عليه من أجل طرد محتل بدون سند كان موضوع الملف عدد : 9155/8205/2022 حيث صدر الحكم عدد 4965 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/5/2023 قضى برفض الطلب على إعتبار أن هناك عقد تسيير شفوي بعد مارج في جلسة البحث، وحيث أن الحكم أصبح حائز لقوة الشئ المقضي به، و لم يتم إستئنافه من طرف المدعى عليه ، و لا يؤدي واجب التسيير بانتظام عند الحلول ورغم الطلب وحيث أن المدعين بلغوا المدعي عليه بإنذار رامي إلى الأداء مع فسخ عقد تسيير محل تجاري توصل به بتاريخ 09/11/2023 بقي بدون جدوى، و أن المماطلة والرفض ثابتين وتسببوا للعارضين في ضرر، وانه تخلد بذمة المدعى عليه مبلغ 22560.00 درهم ووجب التسيير عن المدة من فاتح دجنبر 2019 إلى متم نونبر 2023 ، ملتمسين شكلا قبول الطلب وموضوعا الحكم بفسخ عقد تسيير والحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 22560,00 درهم ووجب التسيير عن المدة من فاتح دجنبر 2019 إلى متم يناير 2023 والحكم بإفراغ السيد حسن (ن.) من المحل الكائن بزقة عبد الرحمان المخنت رقم 445 المدينة القديمة الدار البيضاء ومن يقوم مقامه تحت غرامة تهديدية قدرها 100.00 درهمين كل يوم تأخير والحكم بالنفاذ المعجل و الحكم بالصائر على المدعى عليه.

وارفقوا المقال بأصل توصيل كراء شهر شتنر 1982 و شهر يناير 1999 و شهر غشت 2012 و صورة شهادة إدارية بتاريخ 25 شتنبر 1998 تفيد ممارسة مورثة المدعين للخياطة و نسخة طبق الأصل للأمر الرئاسي عدد 2008/926 و 2017/1109/20278

2023/1109/30651 : لإيداع المستحقات الكرائية لفائدة ورثة لحسن (ب.) و اصل تواصل إيداع واجبات الكراء لفائدة ورثة لحسن (ب.) لسنوات 2014 و 2017 و 2023 و نسخة طبق الأصل لرخصة تزويد المحل بعداد الكهرباء من طرف مورثة المدعين و صورة كشف أداء استهلاك عداد الكهرباء للمحل منذ تاريخ 2016 و نسخة طبق الأصل للحكم 4965 و أصل شهادة بعد الاستئناف و أصل الإنذار ومحضر التبليغ.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 24/04/2024 جاء فيها ان الطرف المدعي ارتأى أن يتقدم بدعوى رامية الى واجبات التسيير عن المدة من فاتح دجنبر 2019 الى متم يناير 2023 ، و ذلك أن الطرف المدعي تقدم بطلب رام الى فسخ عقد التسيير مؤسسا الإنذار الموجه الى المدعى عليه، يمهله أجل شهر لفسخ عقد التسيير والإفراغ ، وانه بالرجوع الى عقد التسيير الرابط بين الطرفين فهو عقد شفوي غير محدد المدة، كما هو ثابت من الحكم القضائي المحتج به من قبل الطرف المدعي، وانه وإن الطرف المدعي لم يحدد السبب الذي أسس عليه انذاره بفسخ عقد التسيير كما هو الشأن بالنسبة لمقال الدعوى ، وإن العقد الرابط بين الطرفين توطره المقتضيات العامة للعقود الواردة في قانون الالتزامات والعقود ، وإن الثابت تشريعا وقضاء أن أسباب فسخ العقد محددة قانونا وهي التي لم يحددها الطرف المدعي دون تبيان أسباب ذلك، يبقى على غير مبني على أي أساس من الواقع والقانون ، وإن الطرف المدعي لم يثبت وجود شرط الفسخ في حالة عدم الوفاء بالالتزام في العقد الشفوي الرابط بين الطرفين ان فسخ العقد لا يمكن اللجوء إليه ما دام أن تنفيذ الالتزام ممكنا، تأسيسا الفقرة الأولى من الفصل 259 من ظهير الالتزامات والعقود وان الطرف المدعي لم يدل بما يفيد جبر المدعى عليه على تنفيذ التزامه، أو ما يفيد أن ذلك غير ممكن. ملتصقا شكلا بعدم قبوله وموضوعا الحكم برفض طلب المدعي وتحمليه الصائر.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن المستأنف عليهم اعتمدوا في اثبات علاقة التسيير الحر الرابطة بينهم وبين العارض على الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/05/2023 في الملف عدد 9155/8205/2022 وان هذا الحكم ولئن اثبت علاقة التسيير الحر الا انه لم يتضمن اية اشارة الى شروطه بما في ذلك قيمة واجبات التسيير والجزاء المفترض في حالة الاخلال بأداء تلك الواجبات في موعدها وان المستأنف عليهم لم يثبتوا انه تم الاتفاق على اعتبار ان عقد التسيير الحر يصبح مفسوخا في حالة عدم أداء واجبات التسيير ومن تمه فانه لم يكن بإمكانهم المطالبة بفسخ عقد التسيير والكل عملا بمقتضيات الفصل 259 من ق.ل.ع والتي تخول للدائن في حالة تماطل المدين عن تنفيذ التزاماته اجباره على تنفيذ التزاماته ولا يمكن اللجوء لطلب الفسخ الا في حالة صيرورة تنفيذ التزام غير ممكن الشيء الذي يجعل طلبهم في الشق المتعلق بفسخ عقد التسيير سابق لاوانه وكان من المفترض التصريح برفضه بالاضافة الى ان المستأنف عليهم لم يثبتوا قيمة الوجيبة الشهرية للكراء لذلك يلتمس العارض اساسا الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليهم الصائر واحتياطيا الحكم بعدم قبول الطلب وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

وارفق المقال بنسخة حكم، وطي التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال اضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 08/10/2024 جاء فيها بخصوص وقوع عبء إثبات وجود الشرط الفاسخ على العارضين ذلك أنه لا مجال للإحتجاج بذلك لكون الحكم عدد 4965 حكم حائز لقوة الأمر المقضي به هذا من جهة ومن جهة ثانية بخصوص عدم تضمنه الشرط الفاسخ أو قيمة الواجبات الكرائية فما على المستأنف سوى مراجعة وقائع الحكم التي تضمنت إجراء بحث صرح فيه تاريخ بداية العلاقة الكرائية وواجباتها وأن الثابت من وثائق الملف أن الطرف المستأنف توصل بالإنذار بصفة قانونية ولم يستجب للأداء في الأجل المطلوب كما توصل بالإستدعاء ورغم إمهاله عدة مرات لم يثبت حسن نيته بأدائه الواجبات المتخلدة بذمته وحتى بعد صدور الحكم المستأنف ومباشرة العارضين إجراءات التبليغ والتنفيذ لم يتم

بأية مبادرة للأداء وبالتالي يجعله في حال مطل وأنه لما كان عقد التسيير الحر عقد كراء يرد على منقول معنوي فهو يخضع في إنشائه وتنفيذه وإنهائه إلى القواعد العامة المتعلقة بكراء المنقولات المنصوص عليها في قانون الإلتزامات والعقود وأن ما يسعى إليه المستأنف هو المماثلة والتسوية بعدما ثبت تماطله عن أداء واجبات التسيير في الأجل المطلوب أما بخصوص الإحتجاج بمقتضيات الفصل 259 و 260 من ق ل ع على إعتبار أنه وجب على العارضين المطالبة بالإداء دون الفسخ حتى يثبت إستحالة تنفيذ الحكم هذا الدفع يبقى مردود لأن الإلتزام الذي أخل به المستأنف متعلق بأداء مبلغ مالي مقابل الإلتزام في التسيير وليس التزاما متعلق بالقيام بعمل حتى يتسنى إجباره على التنفيذ هذا من جهة ومن جهة ثانية فإن المستأنفين مارسوا حق الخيار الممنوح لهم بمقتضى الفصل 259 من ق ل ع وأن ما آثاره من ردود و ما خلص إليه من إستنتاجات لا أساس له ولن يدحض الأسباب المؤسس عليها طلب الاستئناف لا فيما يخص عدم المطالبة بالأداء دون الفسخ حتى يثبت إستحالة تنفيذ الحكم ولا فيما يخص واقعة التماطل وبخصوص الطلب الإضافي ان العارضين إستصدروا الحكم عدد 4965 بتاريخ 18/05/2023 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2022/8205/9155 القاضي بالأداء وبفسخ عقد التسيير الحر وأنهم محقين في التقدم بطلب إضافي من أجل إستخلاص واجب التسيير المترتب في ذمة المستأنف عن المدة من فاتح دجنبر 2023 الى متم اكتوبر 2024 بما مجموعه 5170,00 درهم لذلك يلتزمون بتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على المستأنف وبخصوص الطلب الاضافي الحكم عليه بأدائه للعارضين واجب التسيير عن المدة ما بين فاتح دجنبر 2023 الى متم أكتوبر 2024 بما مجموعه 5170,00 درهم وتأييد الحكم الابتدائي مع تحميل المستأنف الصائر.

وارفق المذكرة بنسخة من محضر امتناع وعدم كفاية المحجوز.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 22/10/2024 جاء فيها ان الثابت ان العقد الرابط بين الطرفين هو عقد شفوي غير محدد المدة وهو الامر الذي أكدته المحكمة التجارية بالدار البيضاء في سياق الحكم الذي احتج به المستأنف عليهم بالاضافة الى انهم كانوا ملزمين بقوة القانون بالاداء بما يثبت وجود الشرط الفاسخ والاتفاق على ان عدم اداء واجبات التسيير يترتب عنه فسخ العقد وان المحكمة التجارية بالدار البيضاء ولما استجابات لطلبهم تكون فعلا قد اساءت تطبيق القانون لذلك يلتزم العارض الحكم وفق كتاباته السابقة والحالية.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 22/10/2024 حضر دفاع المستأنف والفي بالملف بمذكرة تعقيبه وطلب اداء الرسم القضائي عن المذكرة الجوابية مع المقال الإضافي مؤرخ في 21/10/2024 فتقرر اعتباره جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 12/11/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنف بكون الحكم الابتدائي الصادر بين الطرفين بتاريخ 18/5/2023 في الملف عدد 9155/8205/2022 رغم تأكيده لوجود علاقة تسيير حر، الا انه لم يتطرق الى تحديد الشروط الأساسية لهاته العلاقة بما في ذلك واجبات التسيير والجزاء المفترض في حالة الاخلال بأداء تلك الواجبات في موعدها وبناء على ذلك فان المستأنف عليه غير محق في طلب فسخ عقد التسيير لعدم الأداء.

لكن ولما كان الحكم المذكور والذي اصبح نهائيا (حسب شهادة بعدم الاستئناف المؤرخة في 2/11/2023 المستدل بها في الملف) قد أكد أن (المستأنف) يتواجد في المحل موضوع الدعوى بصفته مكثري للأصل التجاري في اطار مقتضيات عقد التسيير الحر وأشار الحكم كذلك الى إقرار المكثري بأداء السومة الكرائية على أساس مبلغ 450 درهم منذ 1997 الى ان أصبحت 470 درهم منذ 2010، ولما كان الاقرار القضائي حجة قاطعة على صاحبه. "... وفقا للمادة 410 من قانون الإلتزامات والعقود، فان قيمة السومة الكرائية المحددة في 470 درهم تبقى هي الواجب اعتمادها في نازلة الحال طالما ليس بالملف ما يفيد تغييرها

وحيث ان عقد التسيير الحر هو عقد رضائي ينعقد بمجرد توافق الطرفين على مضمونه ولا يشترط فيه شكل معين و انه تماشيا مع قرار صادر عن محكمة النقض بتاريخ 19/4/12 تحت عدد 425 في الملف التجاري عدد 501/3/2/11 منشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 140 ص 179 وما يليه والذي جاء فيه " يخضع عقد التسيير الحر للاصل التجاري للقواعد العامة المنظمة لكراء المنقول المعنوي "

وبذلك فان قيام عقد التسيير الحر من شأنه ان يرتب التزامات متبادلة بين الطرفين ومنها اداء كراء مقابل استغلال الأصل التجاري وان الثابت من وثائق الملف ان الجهة المستأنف عليها وجهت انذارا الى المستأنف من اجل أداء مبلغ 22560 درهم مقابل واجب التسيير عن المدة من فاتح دجنبر 2019 الى متم نونبر 2023 على أساس مشاهرة 470 درهم داخل اجل 15 يوما من تاريخ التوصل بالانذار كما اشعرته برغبته بفسخ عقد التسيير المبرم معه داخل اجل شهر من تاريخ التوصل بهذا الإنذار وان الانذار المذكور توصل به المستأنف بتاريخ 9/11/2023 شخصيا وطنيته عدد BE498292 ووقع على نسخه منه دون تحفظ (حسب محضر تبليغ الانذار المنجز من طرف المفوض القضائي السيد يونس (ع.)) ولم يؤد ما بذمته.

وحيث إن إخلال الطاعن في تنفيذ التزامه المقابل بسداد واجبات التسيير (الكراء) الحالة الأداء والمتعلقة بالأصل التجاري موضوع التسيير الحر رغم انذاره ثابت عليه، وان هذا التماطل يبرر الحكم عليه بالإفراغ مما يبقى ما تمسك به المستأنف غير مؤسس ويتعين رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.

في الطلب الإضافي

حيث ان الجهة المستأنف عليها (الجهة المكريّة) تقدمت بمقال إضافي مؤدى عنه الرسوم القضائية في 21/10/2024 (حسب طلب أداء الرسم القضائي المدلى به بجلسة 22-10-2024 التمسست من خلاله الحكم على المستأنف بأداء مبلغ 5170 درهم واجب التسيير عن المدة من 1/12/2023 الى 31/10/2024.

وحيث ان الملف خال مما يفيد انه قد تم افراغ المستأنف المذكور واستنادا الى ان المكثري يؤدي واجب الكراء الى المكري مقابل استغلاله الأصل التجاري المكري في اطار عقد التسيير الحر مما يبقى معه مبلغ 5170 درهم المستحق والموازي لواجب كراء مدة 11 اشهر من 1/12/2023 الى 31/10/2024 بمشاهرة 470 درهم له ما يبرره ويتعين الاستجابة له.

وحيث انه ليس بالملف ما يفيد اداء المستأنف واجب التسيير (كراء الأصل التجاري) عن المدة من 1/12/2023 الى 31/10/2024 مما يتعين معه الاستجابة له والحكم على المستأنف المذكور بأداء واجب التسيير عن المدة المستحقة أعلاه في المقال الإضافي.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

فان محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف و الطلب الاضافي

في الموضوع: برده وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه وفي الطلب الاضافي الحكم على المستأنف بأدائه لفائدة المستأنف عليهم مبلغ 5170 درهم واجبات التسيير عن المدة من فاتح دجنبر 2023 الى متم أكتوبر 2024 مع تحميلة الصائر.