

Gérance libre : Le dépôt de garantie versé par le gérant doit être imputé sur les redevances dues jusqu'à la restitution effective du fonds (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 65479	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3644
Date de décision 20250709	N° de dossier 2024/8205/6123	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Restitution du fonds, Résiliation du contrat, Réforme partielle du jugement, Redevance, Paiement des charges, Obligations du gérant, Imputation du dépôt de garantie, Gérance libre, Fonds de commerce, Dépôt de garantie	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un gérant-libre au paiement de redevances d'exploitation, la cour d'appel de commerce se prononce sur la période d'exigibilité desdites redevances et sur l'imputation d'un dépôt de garantie. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du propriétaire du fonds en condamnant le gérant au paiement des redevances jusqu'à la date de la reprise effective des lieux.

L'appelant soutenait que la dette devait être arrêtée à la date de la notification de la résiliation du contrat et non à celle de la restitution matérielle du fonds, tout en sollicitant la compensation avec le dépôt de garantie versé. La cour écarte le moyen tiré de la date de résiliation, retenant que les redevances restent dues jusqu'à la restitution effective du local commercial, matérialisée par le procès-verbal d'exécution de l'ordonnance de restitution.

Elle retient en revanche que la preuve du versement d'un dépôt de garantie par le gérant est rapportée et que cette somme, non restituée par le propriétaire, doit venir en déduction du montant des redevances d'exploitation dues. Le jugement est par conséquent confirmé dans son principe mais réformé sur le quantum de la condamnation.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم بدر (ح.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 10/12/2024 يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 7735 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 01/07/2024 في الملف عدد 5996/8205/2024 القاضي بأدائه لفائدة المستأنف عليها مبلغ 48000,00 درهم الذي يمثل واجب الاستغلال عن المدة من 01/10/2023 الى 09/04/2024. مع النفاذ المعجل في حدود أداء واجبات الاستغلال، وأدائه لفوائدها مبلغ 4800,00 درهم كتعويض عن التماطل، وأدائه لها مبلغ 1192,34 درهم، والاكراه في الأدنى، مع تحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

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

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيدة غيثة (ن.) تقدمت بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله أنها أبرمت مع المدعى عليه السيد بدر (ح.) عقد تسيير حر يستفيد من خلاله بتسيير المحل التجاري المعد لبيع المأكولات الخفيفة والكائن بإقامة [العنوان] شارع [العنوان] دار بوعزة، وانه تم الاتفاق على أن مدة العقد تمتد من تاريخ 2023/04/01 الى حدود 2025/03/31 التزم خلالها المدعى عليه بأدائه لفوائدها ربعا شهريا صافيا حدد في مبلغ 8.000,00 درهم، على أن يتم رفع هذا الأخير إلى حدود 10,000,00 درهم بعد مرور سنة من إبرام العقد، وأن المدعى عليه التزم بتنفيذ بنود العقد، وشرع في استغلال المحل المسلم له، الا انه اغلقه وغادره بدون سابق انذار، وهو ما حدا بها إلى إنذاره بواسطة المفوض القضائي الأستاذ عبد الفتاح (ل.) اخبرته من خلاله برغبتها في فسخ عقد التسيير الحر الرابط بينهما، وأمهلتها 15 يوما كأجل لاعتبار العقد فاسخا وأداء ما بذمته من مستحقات وافراغ المحل وتسليم المفاتيح الا ان ذلك بقي دون جواب مما اضطرها إلى رفع دعوى امام هذه المحكمة من اجل استرجاع المحل المذكور بحيث قضت المحكمة التجارية باسترجاع المحل المذكور، وأنها لم تتوصل من المدعى عليه باي مبلغ وامتنع عن أداء المبالغ المتخلدة بذمته وهو الدين معزز بالإثباتات، وأنها تكبدت خسائر جد مهمة ارتفعت الى مبلغ 56.008,59 درهم مفصلة على الشكل التالي: واجبات التسيير الحر من شهر من 2023/10/01 الى حدود استرجاع المحل بتاريخ 2024/04/09 وجب فيها 48.000,00 درهم وواجبات استهلاك مادة الماء 199.59,00 درهم وواجبات استهلاك مادة الكهرباء 1285,00 درهم وواجبات استرجاع عداي الماء والكهرباء 524,00 درهم وقيمة جهاز التلفاز الذي تسبب في اتلافه : 75000,00 درهم أي ما مجموعه مبلغ 56.008,59 درهم وانه لذلك فالعارضة محقة في المطالبة بدينها وأن التماطل ثابت بحكم رسالة الإنذار الموجهة إلى المدعى عليه عن طريق المفوض القضائي والتي بقيت بدون جواب وانه لذلك فمقتضيات المادة 263 من ق ل ع أصبحت واجبة التطبيق خاصة وان المطل حسب ما تحدده المادة 254 من ق ل ع ثابت بعدم الوفاء في وقته، ملتزمة الحكم بأداء المدعى عليه لفائدة العارضة مبلغ 56.008,59 درهم علاوة على التعويض عن التماطل قدره 10.000 درهم والحكم عليه بالصائر واشفاعة الحكم بالنفاذ المعجل وتطبيق الإكراه البدني في الأقصى. وعزز طلبه بفواتير، ونسخة من امر الاسترجاع.

وبناء على المذكرة المرفقة بوثائق المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة: 24/06/2024، ويتعلق الأمر بالإدلاء بشهادة التسليم واصل فاتورة، ونسخة من عقد التسيير، ونسخة من محضر معاينة، ونسخة من محضر تبليغ انذار، ملتزمة ضمها إلى بقية الوثائق المدرجة بالملف، والحكم لها وفق مقالها الافتتاحي.

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية، صدر الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث اوضح الطاعن في أسباب استئنافه أن الحكم المستأنف جانب الصواب فيما قضى به، و لم يكن معللا تعليلا سليما من الناحيتين الواقعية و القانونية لعله أن محكمة الدرجة الأولى لم تعتمد على الوثائق و خاصة بنود عقد التسيير الحر المبرم بين الطرفين. وأنه سبق ان سلم للمستأنف عليها مبلغ و قدره 32000.00 درهم كتسبيق لآخر مدة التسيير و الذي يعتبر التزام على عاتق المستأنف عليها، وأنه لم يسترجعه و يعتبر بمثابة واجبات الكراء عن الأشهر اللاحقة لواجبات الكراء الى غاية فسخ العقد بالإضافة الى ان المستأنف عليها تقدمت بطلب في اطار الأوامر قضى بفسخ العقدة ، وأنه توصل به بتاريخ 23/11/2023، و بالتالي فان العقد يعد فاسخا منذ تاريخ 23/11/2023، وأن المستأنف عليها محقة في واجبات الكراء الى غاية فسخ العقد أي 23/11/2023 و بالتالي فان محكمة الدرجة الأولى عندما قضت بواجبات الكراء الى غاية 09/04/2024 فانها اساءت التقدير و جانبت الصواب. بالإضافة الى الحكم بواجبات استهلاك عداوي الماء و الكهرباء و قدره 1192.34 درهم دون ان يلتزم المستأنف بادائها مع الحكم المكري هي الملزمة بادائها .

والتمس لأجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و الحكم تصديا بعدم قبول الطلب. واحتياطيا، اجراء بحث في الموضوع ، و تحمिल الصائر لمن يجب.

وبناء على رسالة سحب النيابة المقدمة من طرف الاستاذ موسى (أ.) يلتمس من خلالها سحب نيابته عن المستأنف عليها مع العمل على استدعائها شخصيا.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 02/07/2025 تقرر خلالها اعتبارها جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 09/07/2025.

محكمة الاستئناف

حيث اقام المستأنف أسباب استئنافه على سند من القول أنه سبق له أنس لم مبلغ تسبيق قدره 32000 درهم لآخر مدة التسيير، وأنه لم يسترجعه، وأنه يعتبر من واجبات كراء الى غاية فسخ العقد الذي تم بتاريخ 23/11/2023، تاريخ التوصل بالأمر، وبالتالي فالمستأنف عليها تبقى محقة في الكراء إلى غاية الفسخ وهو 23/11/2023، وليس 09/04/2024. وأنه لم يلتزم بأداء واجبات الماء والكهرباء، ملتصا بإلغاء الحكم المستأنف، والحكم من جديد بعدم قبول الطلب، واحتياطيا، إجراء بحث.

وحيث إنه وخلافا لما أثاره المستأنف، فإن الثابت من أوراق القضية، أن الطرفين يربط بينهما عقد تسيير محل تجاري مصادق على التوقيع فيه بتاريخ 11/04/2023، بموجبه يتولى المستأنف تسيير "سناك المأكولات الخفيفة (م.)" مقابل واجب تسييري قدره 8000 درهم شهريا، وأنه بموجب الفقرة 3 من البند الثالث من ذات العقد تعهد المستأنف -المسير- بأداء واجبات الماء والكهرباء، وأنه سبق للمستأنفة أن استرجعت المحل موضوع التسيير بموجب الأمر الاستعجالي عدد 1843 ملف عدد 495/8116/2024 بتاريخ 22/03/2024 وقع تنفيذه بموجب المحضر المنجز من لدن مأمور التنفيذ يونس (لم.) بتاريخ 09/04/2024، وأنه لما كانت أوراق الملف خالية مما يفيد سداد المستأنفة لواجبات التسيير عن المدة من 01/10/2023 إلى 09/04/2024 (تاريخ محضر الاسترجاع المشار إليه) وكذا واجبات استهلاك الماء والكهرباء موضوع المطالبة باعتبار أن الذمة المثقلة بيقين لا تخلو إلا بيقين، وأنه في ذات السياق ثبت صحة ما ادعاه المستأنف من كونه سبق له أن دفع مبلغ التسبيق لفائدة المستأنفة بمقدار 32000 درهم وهو ما يستلزم خصمه من واجبات التسيير المحكوم بها عن المدة من 01/10/2023 إلى 09/04/2024 بواقع $48000 - 32000 = 16000$ درهم.

وحيث يتعين تبعا لذلك تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله بخفض المبلغ المحكوم به برسم واجب الاستغلال إلى 16.000 درهم وجعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبنت علنيا انتهائيا وغيابيا في حق المستأنف عليها

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف مبدئيا فيما قضى به مع تعديله بخفض المبلغ المحكوم به برسوم واجب الاستغلال الى 16000.00 درهم وجعل الصائر بالنسبة