

**Gérance libre : le dépôt de
garantie versé par le gérant ne
peut être imputé sur les
redevances impayées en cours de
contrat (CA. com. Casablanca
2025)**

Identification			
Ref 65403	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3481
Date de décision 20250703	N° de dossier 2025/8205/2458	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Résiliation du contrat, Redevances impayées, Qualification du contrat, Gérance libre, Force obligatoire du contrat, Fonds de commerce, Expulsion du gérant, Dépôt de garantie, Demande additionnelle en appel, Charge de la preuve du paiement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un contrat de gérance libre pour défaut de paiement des redevances, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualification d'une somme versée par la gérante à la signature de l'acte. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en ordonnant le paiement des arriérés, la résolution du contrat et l'expulsion de la gérante. L'appelante soutenait que la somme versée devait s'analyser en une avance sur redevances et non en un dépôt de garantie, rendant ainsi l'action en résolution infondée. La cour écarte ce moyen en se fondant sur la commune intention des parties telle qu'exprimée dans le contrat, retenant que la clause litigieuse qualifiait expressément la somme de "garantie" restituable en fin de contrat après apurement des comptes, et non d'avance imputable sur les redevances courantes. Elle rappelle en outre qu'en application de l'article 400 du dahir formant code des obligations et des contrats, la charge de la preuve du paiement incombe à la débitrice, preuve qui n'a pas été rapportée. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne également la gérante au paiement des redevances échues en cours d'instance. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت سارة (خ.) بواسطة نائبةها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 30/04/2025 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 2872 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 05/03/2025 في الملف عدد 12796/8205/2024 القاضي بأدائها لفائدة المدعي مبلغ (12.000,00 درهم) عن واجبات الأرباح عن يوليوز الى غاية أكتوبر 2024 و تعويض عن الضرر قدره (1500 درهم) و بفسخ عقد التسيير المصادق على صحة امضائه في 2024/05/15 و افراغها هي و من يقوم مقامها او بإذنها من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء مع النفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المدعي جمال (ا.) تقدم بواسطة نائبة بتاريخ 29/10/2024 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه أبرم مع المدعي عليها عقد تسيير المحل الكائن بحي [العنوان]، الدار البيضاء ، مصحح الإمضاء بتاريخ 15 ماي 2024 محدد المدة في سنة واحدة تبتدئ من 01/06/2024 وتنتهي في 01/06/2025 قابلة للتجديد في حالة تراضي الطرفان، و التزمت بموجبه المدعي عليها تسيير المحل مع تحمل جميع مصاريف الماء والكهرباء ، مع أدائها للمدعية مبلغ 3.000,00 درهم شهريا دون تأخير ، و وفقا على أن لكل طرف الحق في فسخ العقد عندما يرى أن هناك إخلالات شريطة إخطار الطرف الآخر بذلك ويصبح معه العقد لاغيا حسب ما نص عليه العقد المذكور ، وأن المدعي عليها أخلت ببنود هذا العقد وتوقفت عن أداء الواجبات المتفق عليها عن الأشهر التالية : يوليوز و غشت و شتنبر و أكتوبر من سنة 2024 ، مما تخلد في ذمتها مبلغ 12.000,00 درهم، مع تعويض عن التماطل مقدر في مبلغ 5000,00 درهم ، وان هذه الإخلالات تكون موجبة لفسخ العقد و أن المدعي سلك مع المدعي عليها جميع الطرق الحبية قصد تنفيذ التزاماتها، آخرها الإنذار الموجه لها بتاريخ 25/09/2024 من أجل أداء ما بذمتها و فسخ العقد والإفراغ كما هو ثابت من خلال الإنذار و أصل محضر التبليغ ، وانه من المعلوم قانونا و قضاء أن فسخ العقد لعدم الأداء بعد مرور الأجل المحدد في صلب الإنذار يترتب عنه فسخ العلاقة التعاقدية وإرجاع الأطراف المتعاقدة إلى الحالة السابقة على إبرام العقد ، ، ملتصا بالحكم على المدعي عليها بأدائها لفائدته مبلغ 12.000,00 درهم و مبلغ 5000,00 درهم كتعويض عن الضرر ، مع الإشهاد على فسخ عقد التسيير المصحح الإمضاء بتاريخ 15 ماي 2024 ، وإفراغها هي و من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان]، الدار البيضاء وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير عن الامتناع عن التنفيذ مع تحديد الإكراه في الأقصى وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعي عليها الصائر.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المدعي عليها بواسطة نائبةا بجلسة 22/01/2025 جاء فيها أنه بالرجوع إلى الإنذار الموجه إليها والذي اعتمده المدعي في مقاله يتبين بأنه طالبا بمبلغ 9.000 درهم وبعد توصلها بهذا الإنذار واستفسارها عن سببه بعد الاتفاق الحاصل بينهما وذلك بعد ان قامت بعدة إصلاحات من أجل تجهيزه كصالون للحلاقة وكذا استفسارها عن مبلغ 10.000 درهم الذي تسلم المدعي كضمانة والذي تمت الإشارة إليه في عقد التسيير أكد المدعي لها ان الأمر لايعدو أن يكون مجرد خطأ ، حتى فوجئت حاليا بالدعوى الحالية وان الوسائل الاحتياطية التي مارسها المدعي ضدها من أجل إفراغها منالمحل الذي كلفها مصاريف باهضة من أجل

تجهيزه بغية الاستئثار به، وأنه لا يمكن المطالبة بمبالغ كرائية مرتين ما دام المدعي قد حاز منها مبلغ مسبق قدره 10.000 درهم والتي تم التنصيص عليها في عقد التسيير ، وبذلك يكون الإنذار الموجه إليها والمبني به كذلك مقال الأداء غير ذي أساس قانوني او واقعي والغاية منه الإثراء على حسابها وحرمانها من المحل التجاري الذي تسيره ، ملتزمة أساسا التصريح برفض الطلب واحتياطيا الأمر بإجراء بحث من اجل التأكد من توصل المدعي بواجباتهم عدمه وحفظ حقها في التعقيب على البحث .

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 05/02/2025 جاء فيها بأنه خلافا لمزاعم المدعى عليها فإن مبلغ الضمانة المتفق عليها لم يخصص لأداء الواجبات بل تم الاتفاق على وضعه بين يد المدعي إلى غاية إنهاء العقد و إفراغ المحل لضمان إرجاعه ، وأنه بالرجوع إلى العقد الرابط بين الطرفين خاصة البند المخصص للضمانة فإنه يتضمن بصريح العبارة على ما يلي : " كما يشهد صاحب المحل أنه تسلم من عند المسيرة مبلغ 10.000,00 درهم كضمانة لحقوق المحل ترجع عند نهاية العقد بعد إجراء محاسبة فيما بينهما، بالتالي فإن طرفي العقد أتفقا صراحة على أن الضمانة ترجع عند نهاية العقد و بعد إجراء محاسبة عكس ما تزعمه المدعى عليها ، هذا من جهة ومن جهة ثانية ؛ فإن المدعى عليها في جوابها أقرت بشكل ضمني بواقعة عدم أدائها للواجبات المتفق عليها والمتخلذة بذمتها ، كما أن واقعة مطل المدعى عليها تبقى محققة في النازلة ، مادام انها لم تدل بما يفيد براءة نمتها من الواجبات داخل الأجل الممنوح لها من خلال الإنذار المبلغ لها بتاريخ 25/09/2024 ، ملتتمسا رد جميع دفعوات المدعى عليها لعدم جديتها والحكم تبعاً لذلك وفق طلباته المسطرة في مقاله الافتتاحي ومذكرته الحالية .

وبناء على مذكرة رد المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 19/02/2025 جاء فيها أنه لا وجود لمصطلح الضمانة في القانون، وأن مبلغ 10.000 درهم يعتبر واجبات كرائية مقدمة ومسبقة ولا يمكن المطالبة بها مع إقرار المدعي بتوصله بها وبذلك يكون الإنذار المبني عليه المقال غير ذي أساس واقعي وقانوني وبذلك يكون طلب المدعي مآله الرفض ، ملتتمسة أساسا التصريح برفض الطلب واحتياطيا الامر بإجراء بحث .

و بتاريخ 05/03/2025 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم المستأنف نقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن المحكمة مصدرته اعتمدت في تعليلها بأن المبلغ الذي توصل به المستأنف عليه يعتبر ضماناً ولا يمكن استخلاصه الا بعد إفراغ المحل، وان الضمانة لا وجود لها قانونا في عقود الكراء والتسيير، ان انه مادام الطرف المكتري يؤدي الواجبات الكرائية كل شهر فانه غير ملزم بأي ضمانات ، وبالتالي فالمبلغ الذي حازه المستأنف عليه يدخل في الواجبات الكرائية المسبقة ولا يمكن له المطالبة بتلك الواجبات الا بعد استفاد المبالغ المسبقة، وان مبلغ 13.000 درهم المقدم كتسبيق للمستأنف عليه قد طال المبلغ المطالب به من طرفه ومن خلال الإنذار الذي اقتصر على مبلغ 9.000 درهم ومن أجله يتعين التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد برفض الطلب. وبخصوص عدم ارتكاز الحكم على أساس قانوني فان المحكمة الابتدائية أكدت ان المبلغ الذي بحوزة المستأنف عليه وهو مبلغ 10.000 درهم ليس تسبيق عن الكراء وإنما هو مبلغ الضمانة يبقى بحوزة المكري الى غاية نهاية العقد وبعد إجراء محاسبة، وان المستأنفة تستغرب لما ارتكزت عليه المحكمة الابتدائية ان المحل اكثرته وجهزته بمالها الخاص قصد استغلاله كصالون للحلاقة خاص بالنساء ، فكيف إذن يمكن للمستأنف عليه القيام بالمحاسبة وهو يتوصل بالواجبات الكرائية المقدرة في مبلغ 3000 درهم شهريا ، ان هذا العقد ورغم أن ظاهره عقد التسيير فهو عقد كراء، كما ان المحكمة لم تشر لا من بعيد ولا من قريب الى مبلغ 3000 درهم الذي هو كذلك تسبيق لواجبات الكراء منصوص عليها في العقد ، وانه مادام الاستئناف ينشر الدعوى من جديد ، فإنها تلتمس من المحكمة الأمر بإجراء بحث للوقوف على حقيقة وطبيعة النزاع ومدى توصل المستأنف عليه بالواجبات من عدمه ، ملتتمسة قبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا أساسا الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا الأمر بإجراء بحث .

أرفقت المقال بنسخة من الحكم وطى التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال إضافي المدلى بها من طرف دفاع المستأنف بجلسة 05/06/2025 التي جاء فيها حول المذكرة الجوابية على المقال الاستئنافي ، فإنه بتصفح المقال الاستئنافي المقدم من طرف المستأنفة سيلقى أنه لا يركز على أي أسس قانونية وغير مبني على أي وسائل جدية، ولم يضيف أي جديد للنازلة والتي حسم فيها الحكم المستأنف، وأن المستأنفة لازالت تناقش وقائع بعيدة كل البعد عن النازلة، وتحاول بشتى السبل التهرب من أداء ما بذمتها من واجبات تسيير المحل التجاري ، وان الحكم المستأنف علل قضاؤه بشكل سليم ورد كل مزاعم المستأنفة في هذا الاطار حينما أبرز ان الملف خال مما يفيد براءة ذمتها من واجبات الأرباح عن المدة من يوليوز إلى غاية أكتوبر 2024 و أن دفعها يكون المستأنف عليه حاز مبلغ 10.000,00 درهم كضمانة ولا يمكنه المطالبة بالمبلغ مرتين لا يسعها ما دام مبلغ الضمانة حسب المتفق عليه بالعقد يبقى بحوزته إلى غاية نهاية العقد و بعد اجراء محاسبة بينهما و ليس تسبيق ، و من تم يتعين الحكم عليها بأداء مبلغ 12.000,00 درهم . وان المستأنف عليه أبرز بشكل واضح في المرحلة الابتدائية بأن الضمانة المتفق عليها لم تخصص لأداء الواجبات كما تزعم المستأنفة بل تم الاتفاق على وضعها بين يده إلى غاية إنهاء العقد و إفراغ المحل لضمان إرجاعه في حالة جيدة ، وأنه بالرجوع إلى العقد الرابط بين الطرفين وخاصة البند المخصص للضمانة فإنه يتضمن بصريح العبارة ما يلي " كما يشهد صاحب المحل أنه تسلم من عند المسيرة مبلغ 10.000,00 درهم كضمانة لحقوق المحل ترجع عند نهاية العقد بعد اجراء محاسبة فيما بينهما، وبالتالي فإن طرفي العقد أتفقا صراحة على أن الضمانة ترجع عند نهاية العقد و بعد اجراء محاسبة عكس ما تزعمه المستأنفة ، مما يتعين معه رد كل ادعاءات المستأنفة بهذا الخصوص، والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم الابتدائي في كل ما قضى به. وحول المقال الإضافي فإنه سبق للمستأنف عليه ان تقدم خلال المرحلة الابتدائية بمقال رام الى الأداء مع فسخ عقد تسيير طالب من خلاله بأداء المستأنفة لفائدته مبلغ 12.000,00 و مبلغ 5000,00 درهم كتعويض عن الضرر ، وأن المستأنفة لا زالت تعتمر المحل التجاري موضوع النازلة الحالية، وتخلذت بذمتها الواجبات عن المدة التالية :عن شهر نونبر و دجنبر من سنة 2024 ما مجموعه 3000 درهم x شهرين = 6000 درهم وعن الأشهر يناير فبراير مارس أبريل ماي، من سنة 2025 ما مجموعه 3000 درهم x 5 أشهر 15.000,00 درهم وأنه وتطبيقا لمقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 143 من قانون المسطرة المدنية فإن المستأنف عليه يبقى محق في طلب اداء الواجبات المتخلذة في ذمة ألمستأنفة والمحددة في مبلغ 21.000,00 ، ملتصقا حول المذكرة الجوابية على المقال الاستئنافي رد جميع دفعوات المستأنفة والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم الابتدائي في كل ما قضى به وفي المقال الإضافي قبول المقال شكلا وموضوعا الحكم على سارة (خ.) بأدائها لفائدته مبلغ 21.000,00 درهم التي تشكل الواجبات التي لازالت متخلذة بذمتها عن الفترة الممتدة عن شهر نونبر و دجنبر من سنة 2024 ، ومن شهر يناير الى شهر ماي عن سنة 2025 وتحميل الطرف المستأنف الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف دفاع المستأنفة التي جاء فيها أنها تؤكد أنها لم تمتنع عن أداء واجبات تسيير المحل الذي تعتمره ، وان المستأنف عليه بادر بتبليغها بالإذار بالأداء مطالبا إياها بمبلغ 9.000 درهم ، وأن هذا الإذار الأصلي هو المعتمد في مقال الأداء والإفراغ، وبعد الاتصال به واستفساره عن مبلغ الضمانة الذي بحوزته والمتمثل في مبلغ 10.000 درهم وافق على استخلاص المبلغ المطالب به كونها قامت بعدة إصلاحات للمحل كلفتها مبالغ طائلة، وان مبلغ الضمانة الذي يتمسك به المستأنف عليه لا وجود له قانونا ، وان مبلغ 10.000 درهم لا يعدو أن يكون مسبق واجبات الكراء، وان حيازة المستأنف عليه لهذا المبلغ وإقراره يجعل إنذاره غير منتج ولا أثر له قانونا، وانه مادام سبب الإذار الأول غير مرتكز على أساس قانوني فان الحكم الابتدائي الذي قضى بالإفراغ يبقى غير مبني على أساس قانوني سليم ويتعين إلغاؤه، وأنها لا تنازع في باقي الواجبات المتخلذة بعد الإذار ومستعدة لأدائها ، ملتصقة التصريح والحكم وفق مقالها الاستئنافي .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 26/06/2025 تسلم دفاع المستأنف عليه نسخة من المذكرة التعقيبية السالفة الذكر، فقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 03/07/2025

محكمة الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم المستأنف نقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن المحكمة مصدرته اعتمدت في تعليلها بأن المبلغ الذي توصل به المستأنف عليه يعتبر ضمانة و لا يمكن استخلاصه الا بعد إفراغ المحل، والحال ان الضمانة لا وجود لها قانونا في عقود الكراء والتسيير، ذلك أنه مادام أن الطرف المكثري يؤدي الواجبات الكرائية كل شهر فانه غير ملزم بأي ضمانة ، وبالتالي فالمبلغ الذي

حازه المستأنف عليه يدخل في الواجبات الكرائية المسبقة ولا يمكن له المطالبة بتلك الواجبات الا بعد استنفاد المبالغ المسبقة، وان مبلغ 13.000 درهم المقدم كتسبيق للمستأنف عليه قد طالت المبلغ المطالب به من طرفه ومن خلال الإنذار الذي اقتصر على مبلغ 9.000 درهم

لكن حيث إن الثابت ن خلال عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين الملفى به بالملف، بأن صاحب المحل المستأنف عليه يشهد بأنه تسلم من عند المسيرة المستأنفة مبلغ 10.000,00 درهم كضمانة لحقوق المحل ترجع عند نهاية العقد بعد إجراء محاسبة بين الطرفين ، وبالتالي فإنه وخلافا لمزاعم المستأنفة فإن المبلغ المذكور لا يندرج في إطار واجبات التسيير المسبقة، بل يعتبر كضمانة للمحل موضوع النزاع تبقى بحوزة المستأنف عليه إلى غاية إنهاء العقد ، وأن تمسك المستأنفة بكونها اكرتت المحل وجهزته بمالها الخاص قصد استغلاله كصالون للحلاقة خاص بالنساء ، ويكون عقد بالرغم من أن ظاهره عقد التسيير فهو عقد كراء، ليس له أي مبرر قانوني على اعتبار أن المحكمة ومن خلال استقرائها لمقتضيات هذا العقد تبين لها بأنه عقد تسيير حر وليس عقد كراء للقول بأنها هي من قامت بتجهيزه ، كما ان ملتمسها الرامي إلى إجراء بحث للوقوف على مدى توصل المستأنف عليه بواجبات التسيير من عدمه ليس له أي مسوغ قانوني طالما انها لم تدل بما يفيد براءة نمتها علما بأنها هي الملزمة قانونا بإثبات ذلك تماشيا مع مقتضيات الفصل 400 من ق.ل.ع ، طالما أن المستأنف عليه اثبت علاقة التسيير الحر بموجب عقد التسيير المذكور طبقا للفصل 399 من نفس القانون ، مما يكون معه الدفع المثار غير مؤسس قانونا ويتعين استبعاده والتصريح تبع لذلك برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه

في الطلب الإضافي :

حيث التمس المستأنف عليه الحكم على المستأنفة بأدائها لفائدته مبلغ 21.000,00 درهم واجبات التسيير التي لازالت متخلذة بذمتها عن الفترة الممتدة عن شهر نونبر و دجنبر من سنة 2024 ، ومن شهر يناير الى شهر ماي عن سنة 2025 وتحميل الطرف المستأنف الصائر

وحيث إن الانتفاع بالمحل التجاري يقابله التزام المسيرة بأداء واجبات التسيير طبقا للفصل 663 من قانون الالتزامات والعقود ، وأن الثابت من خلال الحكم المستأنف بأنه قضى على المستأنفة بأدائها لفائدة المستأنف عليه مبلغ 12.000,00 درهم واجبات التسيير عن المدة من يوليوز إلى غاية أكتوبر 2024 درهم ، مما يكون معه المستأنف عليه محقا في مطالبة المستأنفة بأداء واجبات التسيير المذكورة عن المدة اللاحقة والممتدة من فاتح نونبر 2024 إلى متم ماي 2025 وجب فيها مبلغ 21.000,00 درهم على أساس مبلغ 3000,00 درهم شهريا.

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف والمقال الإضافي.

في الموضوع : برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه

في الطلب الإضافي : بأداء المستأنفة لفائدة المستأنف عليه مبلغ 21.000,00 درهم واجب التسيير عن المدة من فاتح نونبر 2024 إلى متم ماي 2024 على أساس مبلغ 3000,00 درهم شهريا وبتحميلها الصائر .