

Gérance libre : le gérant est redevable d'une indemnité d'occupation jusqu'à la restitution effective des lieux (Cass. com. 2014)

Identification			
Ref 53169	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 463/2
Date de décision 20140710	N° de dossier 2013/2/3/1556	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Taxes, Résiliation de contrat, Rejet, Obligation de restitution, Maintien dans les lieux, Indemnité d'occupation, Gérance libre, Fonds de commerce, Eviction, Contrepartie financière	
Base légale		Source	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel retient que le preneur en gérance libre, qui s'est maintenu dans les lieux après la résiliation judiciaire du contrat, reste redevable d'une indemnité d'occupation jusqu'à la date de son éviction effective et de la restitution des lieux au propriétaire. Le preneur ne peut se prévaloir de la résiliation du contrat pour se soustraire à son obligation de payer la contrepartie de la jouissance des lieux.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن السيدة سعاد (ع.) (المطلوبة) تقدمت للمحكمة التجارية بالرباط بمقال مفاده أنها كانت تربطها بالسيدة نادية (أ.) (الطالبة) عقد تسيير حر لمحلها المتواجد (...). وقد تمكنت بمقتضى قرار استثنائي من إفراغها وتسلمت محلها ؛ وأن عقد التسيير الحر تضمن مجموعة من الالتزامات ؛ ذلك أن المدعى عليها التزمت بأداء مبلغ 2600 درهم مقابل

استغلال المحل وأنها توقفت عن الأداء من 1-6-2008 إلى غاية 24_11_2010 وجب فيها مبلغ 78000 درهم؛ كما التزمت بأداء جميع الضرائب خلال مدة الاستغلال وجب فيها مبلغ 16361 درهم؛ وأنها كانت تقوم بأدائها حماية لمحلها وتفاديا لأي مصاعب قد تطرأ لها في علاقتها مع إدارة؛ وأنها أندرت المدعى عليها بتاريخ 26_1_2011 لكن بقي بدون جدوى؛ والتمست الحكم على المدعى عليها بأداء المبالغ المذكورة أعلاه؛ ومبلغ 10000 درهم كتعويض عن عدم تنفيذ الالتزام؛ وبغرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ؛ فأصدرت المحكمة حكما بأداء المدعى عليها للمدعية مبلغ 78000 مقابل واجب استغلال المحل التجاري موضوع النزاع عن المدة من 1_6_2008 إلى غاية 24_11_2010 وكذا مبلغ 16361 درهم عن واجب الضرائب؛ و7000 درهم كتعويض؛ استأنفته المدعى عليها فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث تنعى الطاعنة على القرار في وسيلة النقض الوحيدة خرق الفصل 264 ق ل ع وفساد التعليل وتقصانه الموازي لانعدامه وعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم بدعوى أن محكمة الاستئناف عللت قرارها بان (دفع المستأنفة كون المستأنف عليها لا حق لها في المطالبة بواجب استغلال المحل على اعتبار أن عقد التسيير تم فسخه يبقى مردودا على اعتبار أن المستأنفة استمرت في التواجد بالمحل واستغلاله بنفس الكيفية المنصوص عليها في عقد التسيير الحر إلى غاية إفراغها منه بموجب محضر الإفراغ المؤرخ في 24_11_2010 دون أن تدلي بما يفيد تمكين المستأنف عليها من محلها قبل هذا التاريخ). في حين ان الفقه والقضاء استقرا على أن بقاء المكتري بالمحل بعد انتهاء مدة الكراء وانتهاء العقد لا يمكن تكييفه على أنه تجديد ضمني للعقد بل هو مجرد احتلال بدون سند أو قانون يلزم المحتل بتعويض المالك عن الحرمان من استغلال ملكه؛ فكان على المطالبة أن تثبت أن الطالبة ظلت تستغله بنفس الكيفية وفي نفس النشاط الذي كان مزاولا فيه عندما كان عقد التسيير الحر لازال منتجا لآثاره وتدر منه أرباحا بل وجده مغلقا وبالتالي غير مستغل من طرفها بحيث كان على المطالبة إثبات انها ظلت تستغل المحل بين تاريخ فسخ عقد التسيير وتاريخ التنفيذ؛ فالتعويض لا يستحق الا اذا اثبت من يدعي الضرر ارتكاب خطأ من طرف الغير سبب له هذا الضرر؛ وإثبات الضرر هو ما لا يوجد بالملف ومن جهة أخرى فالمطالبة لا حق لها في مطالبتها بواجب الاستغلال على اعتبار أن عقد التسيير تم فسخه لانتهاء مدته بتاريخ 1_10-2008 بمقتضى الحكم الابتدائي الصادر في الملف عدد 34_2009 المؤيد إستئنافيا ملف عدد 4475_2009؛ بالإضافة إلى ذلك فإنها تمسكت بكونها أدت كل الضرائب التي كانت على عاتقها بخصوص المحل موضوع النزاع وأدلت بوصولات صادرة عن إدارة الضرائب وأن محكمة الاستئناف لم تكلف نفسها عناء الجواب على هذا الدفع فجاء قرارها ناقص وفساد التعليل الموازي لانعدامه مما يجعله مستوجبا للنقض.

لكن حيث أن الثابت من وثائق الملف كما هي معروضة على قضاة الموضوع أن الطالبة كان يربطها بالمطالبة عقد تسيير حر ونظرا لإخلالها بالتزاماتها قضت المحكمة التجارية بفسخه للتماطل بمقتضى الحكم الصادر بتاريخ 7_5_2009 ملف عدد 34_2009 والذي تم تأييده إستئنافيا بتاريخ 5_4_2010 ملف عدد 4475_2009 ولم ينفذ الا بتاريخ 24_11_2010 - وأن القرار المطعون فيه لما أكد على أن المستأنفة استمرت في التواجد بالمحل واستغلاله والانتفاع به بنفس الكيفية المنصوص عليها في عقد التسيير الى غاية الإفراغ (لم يخرق أية مقتضيات لأن الثابت من وثائق الملف كمله هي معروضة على قضاة الموضوع أنه بالفعل ظلت الطالبة بالمحل وأن عون التنفيذ وجدها به سواء أثناء تبليغ الإعدار أو يوم التنفيذ أو يوم افراغه هذا فضلا على ان المطالبة غير ملزمة بإثبات كل ذلك لأنها تبقى ملزمة بأداء واجبات الإستغلال إلى حين إرجاع المحل المطلوبة؛ وبخصوص أداء الضرائب فإن القرار المطعون فيه رد ما تمسكت به الطالبة وقضى باستحقاق المكزية لها لغاية التنفيذ واستبعد التواصل المدلى بها لعدم تعلقها بالمبالغ المطلوبة ويبقى ما ورد في هذا الشق من الوسيلة خلاف الواقع وهو غير مقبول مما تكون معه الوسيلة غير جديرة بالاعتبار عدا فيما هو غير مقبول ./.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.