

**Gérance libre : le gérant est tenu
au paiement des factures de
consommation d'eau et
d'électricité tant qu'il conserve
la jouissance des locaux (CA.
com. Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 58481	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5440
Date de décision 20241107	N° de dossier 2024/8205/5163	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Vice de notification, Restitution des clés, Paiement des charges, Obligations du gérant, Jouissance des locaux, Gérance libre, Fonds de commerce, Evocation par la cour d'appel, Consommation d'eau et d'électricité, Annulation du jugement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce annule un jugement pour violation des règles de notification des actes de procédure, par lequel le tribunal de commerce avait condamné le preneur d'un fonds de commerce en gérance libre au paiement des factures d'eau et d'électricité. L'appelant soulevait, d'une part, la nullité de la procédure de première instance pour non-respect des formalités de signification prévues à l'article 39 du code de procédure civile et, d'autre part, son absence d'obligation au paiement au motif qu'il avait été privé de la jouissance du fonds. La cour retient le moyen tiré du vice de procédure, relevant que le premier juge avait recouru à la notification par voie postale sans que l'agent instrumentaire ait préalablement procédé à l'affichage d'un avis de passage sur les lieux, formalité substantielle requise lorsque le destinataire n'est pas trouvé. Statuant par voie d'évocation après annulation, la cour juge néanmoins la demande en paiement fondée. Elle considère que l'obligation du gérant libre au paiement des charges découle de sa possession effective du fonds, possession établie par de précédentes décisions judiciaires ayant statué sur le paiement des redevances de gérance pour une période concomitante. La demande en dommages et intérêts pour résistance abusive est en revanche écartée, faute de mise en demeure préalable. En conséquence, la cour annule le jugement entrepris et, statuant à nouveau, condamne le gérant au paiement des seules factures de consommation tout en rejetant le surplus des demandes.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 09/10/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 6904 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 06/06/2024 في الملف عدد 1966/8235/2024 والذي قضى في الشكل قبول الطلب وفي الموضوع الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعي مبلغ 30.677,33 درهم كواجبات الماء والكهرباء عن المدة من فاتح دجنبر 2019 إلى غاية 01/07/2021 ، وتحميل المدعى عليها الصائر ورفض باقي الطلبات.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 27/09/2024 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 09/10/2024 أي داخل الأجل القانوني .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن [السيد عبد الحق (غ.)] تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/02/2024 عرض من خلاله أن المدعي كان يربطه بالمدعى عليه عقد تسيير حر لمحل تجاري أولاه إياه ، وأنه توصل مؤخرا من [شركة ت.م.ك.] بكشف حساب عن المدة بين شهر دجنبر 2019 إلى غاية يوليوز 2021 تخلذ فيها ما مجموعه مبلغ 30677,33 درهم وهي المدة التي كان يتحوز المدعى عليه الأصل التجاري قبل الفسخ موضوع الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت رقم 10487 تاريخ 04-11-2021 في الملف تجاري عدد 2001/8205/2021 كما تم تعديله بمقتضى القرار الاستئنافي الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تحت رقم 4169 بتاريخ 22-06-2023 في الملف تجاري استئنافي عدد 3176/8205/2022 و تسليم المدعى عليه للمدعي المفاتيح لاحقا بمقتضى كتاب دفاعه، وبالتالي فإن موضوع الكشف يبقى مرتبطا بالمدة المذكورة و يتحمل آدائها ، و ان المدعي قد وجه للمدعى عليه إنذارا في الموضوع بقي سلبيا ، لاجل ذلك يلتمس الحكم بأداء المدعى عليه [السيد المصطفى (ع.)] لفائدة المدعي [عبد الحق (غ.)] مبلغ 30677,33 درهم مع تعويض عن المطل قدره 5000,00 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و البت في الصائر طبقا للقانون ، مرفقا مقاله بنسخة من كتاب تسليم المفاتيح ونسخة طبق الأصل للقرار ونسخة طبق الأصل لعقد التسيير الحر وفاتورة وإنذار مشفوع بمحضر تبليغه.

وبناء على مذكرة الوثائق المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 14/03/2024 التمسست من خلالها الإذن بالتبليغ خارج أوقات العمل مرفقة هاته المذكرة بنسخة من الحكم الابتدائي و شهادة التسليم.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنائه من حيث خرق حقوق الدفاع وعدم احترام مقتضيات الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية فإن مقتضيات الفصل أعلاه تنص على أنه إذا تعذر التبليغ لعدم العثور على الطرف الصق في الحين إشعار بذلك في موضوع ظاهر بمكان التبليغ وأشار إلى ذلك في الشهادة التي ترجع إلى كتابة كما أن

الفصل أعلاه يعطي للمحكمة بأن تقوم بتعيين عونا من كتابة الضبط بصفته قيما يبلغ إليه الاستدعاء في مثل نازلة الحال ثم يقوم القيم بمساعدة النيابة العامة والسلطات الإدارية بالبحث عن المعنى بالأمر، وأنه لا وجود في الملف لما يفيد المقتضيات أعلاه إن بخصوص الصاق الإشعار أو سلوك مسطرة القيم مما فوت عليه فرصة الدفاع عن نفسه ويشكل خرقا لحقوق الدفاع ويكون موجبا لإبطال الحكم المستأنف ومن حيث عدم أحقية المستأنف عليه في المبلغ المحكوم له في مواجهته فإنه فعلا أبرم عقد تسيير حر للمحل المدعى فيه من أجل تسيير الأصل التجاري إلا أنه سرعان ما اكتشف أنه وقع ضحية تدليس من طرف مالكي الأصل التجاري بسبب أن المحل لا يتوفر على التراخيص الإدارية من السلطات المختصة من أجل تشغيل المحل مقهى مطعم ، فما كان منه إلا أن طلب من مالكي الأصل التجاري ذلك مما جعلهما يتقدمان بطلب الرخصة في 25-07-2019 دون جدوى ، كما أن المحل تبين أنه لا يتوفر على مدخنة ، ونتيجة لكل فإنه لم يستطع تشغيل المحل للسببين أعلاه وهما عدم التوفر على رخصة مقهى مطعم وعدم وجود المدخنة رغم أنه تكبد مصاريف التجهيز والتي وصلت إلى مبلغ 900000.00 درهم وأنه بالرجوع إلى تقرير خبرة [سعيد الصنهاجي] فإنه يتأكد فإن المحل كان قد تم إغلاقه من طرف السلطات الوصية لغيباب الرخصة باستثناء مدة الانتفاع من شهر سبتمبر 2019 إلى فبراير 2020 ، كما أنه بالرجوع إلى تقرير خبرة [السيد سعيد علالات] فإنها تثبت أن المحل ظل مغلقا، وأنه تبعا لذلك يتجلى بأنه لم يستغل ولم ينتفع من المحل التجاري المدعى فيه بسبب إغلاق المستأنف عليه ببنود العقد بعدم توفير الرخصة وبالتالي فإن مصاريف المحل تبقى على عاتق المالك ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب ، واحتياطيا إجراء بحث بين الأطراف بخصوص واقعة المنع من الاستغلال ، وأرفق المقال بطي التبليغ والنسخة التبليغية ونسخة طلب رخصة مقهى سناك وصورة تقرير خبرة [سعيد الصنهاجي] وصورة تقرير خبرة [سعيد علالات] .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح أنه نظرا لأن المستأنف ظل يتحوز المحل التجاري إلى غاية يوم تسليمه له المفاتيح لاحقا بمقتضى كتاب دفاعه ، وبالتالي فإن موضوع الكشف يبقى مرتبطا بالمدة المذكورة ويتحمل المستأنف أداءها ، وأنه قد وجه للمدعى عليه إنذارا في الموضوع بقي سلبيا أما التحجج بعبارة الإغلاق المضمن بتقرير الخبرة فيبقى مردودا عليه اعتبارا لتاريخ إرجاعه المفاتيح الثابت من كتاب عرضها المدلى به بالملف خلال المرحلة الابتدائية الأشياء التي يستقيم معها رد أسباب الإستئناف والقول بتأييد الحكم المطعون فيه وتحميل المستأنف صائر طعنه ، ملتصقا عدم قبوله شكلا احتياطيا موضوعا تأييد الحكم المطعون فيه و تحميل المستأنف صائر طعنه.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 31/10/2024 الفى بالملف نيابة [الأستاذ منار] عن المستأنف عليه مع مذكرة جوابية فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 07/11/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن الفصل 39 من ق م ق م نص على عدة فقرات جاءت تسلسلا توخى المشرع من ذلك سلوك ما نص عليه هذا الفصل تدريجيا صيانة لحقوق الأطراف ، وأنه وطبقا للفقرة الثانية من نفس الفصل فإنه إذا تعذر على المكلف بالتبليغ أو السلطة الإدارية تسليم الاستدعاء لعدم العثور على الطرف أو على أي شخص في موطنه أو محل إقامته ألصق في الحين اشعارا بذلك في موضع ظاهر بمكان التبليغ و أشار الى ذلك في الشهادة التي ترجع الى كتابة ضبط المحكمة المعنية بالأمر ، توجه حينئذ كتابة الضبط الاستدعاء بالبريد المضمون مع الاشعار بالتوصل ، وأنه وبالإطلاع على الملف الابتدائي تبين أن المحكمة قررت و بجلسة 4/4/2024 استدعاء المدعى عليه " المستأنف " بالبريد المضمون لجلسة 2/5/2019 بعد أن رجع استدعاؤه بملاحظة محل مغلق و الحال أنه بالرجوع الى شهادة التسليم المتضمنة لملاحظة : " بعد التردد عدة مرات كان آخرها بتاريخ 28/3/2024 وجدنا المحل مغلق " دون أن تتم الإشارة فيها الى قيام المكلف بالتبليغ بما أوجبه الفقرة الثانية من الفصل 39 أي الصاق اشعار بذلك في موضع ظاهر بمكان التبليغ مع الإشارة الى ذلك في الشهادة المذكورة ، وأنه كان على المحكمة إعادة استدعاء المدعى عليه وفق ما أوجبه الفصل أعلاه قبل اللجوء الى استدعائه عن طريق البريد المضمون ، وأنه بعدم قيام المحكمة لذلك تكون قد خالفت تطبيق الفصل أعلاه ، وأنه وطبقا للمقتضيات الفصل 146 من ق م ق م

فانه إذا أبطلت أو ألغيت محكمة الاستئناف الحكم المطعون فيه وجب عليها أن تتصدى للحكم في الجوهر إذا كانت الدعوى جاهزة للبت فيها ولأن الطلب جاء مستوفيا للشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا ، و في الموضوع فإن الثابت من أوراق الملف أن الطرفين كان يربطهما عقد تسيير للمدعى فيه ، و أنه تم فسخه بموجب الحكم عدد 10487 بتاريخ 4/11/2021 أيد استئنافيا مع تعديله بموجب القرار عدد 4169 الصادر بتاريخ 22/6/2023 ، ولأنه فضلا على أن القرار المذكور أيد الحكم الابتدائي فيما قضى به من أداء المستأنف لفائدة المستأنف عليه واجبات التسيير عن المدة من شهر ماي 2020 الى شهر مارس 2021 كما أنه قضى بأداء واجبات التسيير عن المدة من أبريل 2021 الى يونيو 2023 وهو ما يستفاد منه أن الحكم بواجبات التسيير عن تلك المدة التي شملت جزءا من المدة المطلوب أداء واجبات استهلاك مادتي الماء والكهرباء عنها والتي التزم المستأنف بأدائها أنه كان ينتفع بالمدعى فيه وهو ما اعتبرته المحكمة مصدرة القرار فيما قضت به من أداء لواجبات التسيير من أن المستأنف لم يثبت أنه لم ينتفع نهائيا بالمحل ، وأنه ثبت من تقرير الخبير أن المحل مستغل من طرفه حيث ردت دفع المستأنف بهذا الخصوص ، كما أنه وبالرجوع الى تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير [سعيد الصنهاجي] المنجز في إطار الحكم المشار الى مراجعه أعلاه فقد اشار في تقريره أن مدة الانتفاع بالمحل دامت من بداية شتنبر 2019 الى متم فبراير 2020 وهي المدة التي سبقت المدة المحكوم بواجبات التسيير عنها في حين أن خبرة الخبير [سعيد علاات] المنجزة في إطار القرار الاستئنافي فإنه لم يشر فيها الى أنه لم يتم الانتفاع بالمحل ، وبالتالي تكون المدة موضوع كشف الاستهلاك لمادتي الماء والكهرباء المطلوب أداء قيمتها والممتدة من دجنبر 2019 الى غاية يوليوز 2021 قد ثبت أن المحل كان بحوزة المستأنف و انتفع به بخلاف ما أثاره في هذا الشأن ، مما يبقى ملزما بتشريف التزامه بأدائه لتلك الواجبات الذي التزم بأدائها بموجب عقد التسيير في حدود مبلغ 30677.33 درهم موضوع الفاتورة عن استهلاك المادتين أعلاه.

وحيث إنه ليس بالملف مايفيد توصل المستأنف بإنذار من أجل أداء تلك الواجبات دون الاستجابة لمضمونه حتى يترتب المطل في حقه الموجب للتعويض عنه ممايبقى الطلب بهذا الخصوص غير مؤسس قانونا ويتعين رده .

وحيث إنه يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف في جميع مقتضياته والحكم من جديد تصديا في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المستأنف [المصطفى (ع.)] لفائدة المستأنف عليه [عبد الحق (غ.)] مبلغ 30677,33 درهم واجبات الماء والكهرباء عن المدة من 1/12/2019 الى متم يونيو 2021 وجعل الصائر بالنسبة ورفض باقي الطلبات .