Gérance libre : le gérant qui allègue le refus du propriétaire d’encaisser les redevances doit, pour se libérer, procéder à leur consignation auprès du tribunal (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63488	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 4555
Date de décision 20230717	**N° de dossier** 2023/8205/2363	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		**Mots clés** Résiliation, Refus du bailleur, Redevances de gérance, Offre réelle, Mise en demeure, Gérance libre, Fonds de commerce, Défaut de paiement, Consignation, Confirmation du jugement, Charge de la preuve	
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 des redevances, la cour d'appel de commerce examine les moyens d'exonération du gérant. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande en paiement et en expulsion formée par le propriétaire du fonds. L'appelant soutenait que le défaut de paiement était imputable au bailleur qui aurait refusé les règlements dans l'intention de reprendre le fonds après sa rénovation, et invoquait un accord verbal connexe justifiant la suspension des paiements. La cour écarte ce moyen en retenant que le gérant, régulièrement mis en demeure, n'a pas usé de la procédure d'offres réelles et de consignation pour se libérer valablement de son obligation. Elle ajoute que l'existence d'un accord verbal entre commerçants sur des engagements d'une telle importance ne peut être retenue en l'absence de tout commencement de preuve par écrit. Le manquement du gérant à son obligation essentielle de paiement étant ainsi caractérisé, le jugement entrepris est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون . حيث تقدمت السيد رضوان (ا.) بواسطة دفاعها ذ / أيوب (ب.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 23/02/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 11/10/2022 تحت عدد 2995 في الملف رقم 2570/8202/2022 و القاضي : في الشكل : بقبول الدعوى في الموضوع : بأداء المدعى عليه رضوان (ا.) لفائدة المدعي منير (ب.) مبلغ 32.500 درهم عن واجبات كراء الكائنة بـ [العنوان] سلا خلال المدة من فبراير 2022 الى متم يونيو 2022 مع النفاذ المعجل و الإجبار في الأدنى، و بإفراغه من المحل الكائنة به المقهى المكتراة هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه، وبتحميله الصائر و برفض باقي الطلب. في الشكل: حيث ان الثابت من طي التبليغ المدلى به ان المستانف بلغ بالحكم الابتدائي بتاريخ 8/2/2023 و قدم استئنافه بتاريخ 23/02/2023 مما يكون معه الاستئناف قد قدم داخل الاجل القانوني و احترم جميع الشروط الشروط الشكلية المنصوص عليها قانونا مما يتعين التصريح بقبوله من هذه الناحية . وفي الموضوع: حيث يستفاذ من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليها السيد منير (ب.) تقدمت بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 27/07/2022 ، يعرض فيه أنه ابرم عقد تسيير حر مع المدعى عليه بخصوص المقهى الكائنة بعنوانه اعلاه، مقابل سومة شهرية قدرها 6500 درهم، وانه تقاعس عن أداء واجبات التسيير خلال المدة من 01/02/2022 الى متم يونيو 2022 رغم انذاره ملتمسا لاجل ذلك الحكم عليه بادائه له مبلغ 32.500 درهم عن واجبات كراء المقهى المذكورة خلال المدة المذكورة أعلاه وبافراغه ومن يقوم مقامه او باذنه من المحل الكائن بعنوانه أعلاه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى وتحميله الصائر. مرفقا مقاله بعقد تسيير حر ومحضر تبليغ انذار. وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت رئاسة المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف أسباب الاستئناف حيث يتمسك المستأنف بكون المحكمة مصدرة الحكم الطعون استندت في تعليلها على عدم منازعته في طلب المستأنف عليه واكتفت بما ادلى به هذا الاخير من وثائق وما ذكر من دفوعات و إن المستأنف وإن لم يدل بجواب في المرحلة الابتدائية وان ذلك كان رغما عن إرادته. فإنه يؤكد للمحكمة ان كل ما ادعاه المستأنف عليه يبقى ادعاءات باطلة لا اساس لها من الصحة و إن التقاضي كآلية لحل النزاع او الوصول للحق او حمايته لم يكن ليستقيم لولا شحنه بمفهوم اخلاقي يتجاوز المعيار القانوني الصرف المتجرد، والقائم على شكليات مضبوطة وآليات مسطرية تؤطره ، لذا جاءت المادة 5 من قانون المسطرة المدنية إذ ان هذا الأخير يتقاضى بسوء نية و أنه تطبيقا للقاعدة القانونية "الكراء مطلوب وليس محمول " فالمكري هو المكلف دائما بالتوجه إلى المكتري ومطالبته بالوجيبة الكرائية التي حل اجلها، وإنه من غير المستساغ أن يمسك المستأنف عليه عن المطالبة بالكراء لأزيد من أربعة شهور ناهيك على أنه كان يرفض تسلم السومة الشهرية بدعوى التنفيس عن المستأنف لكونه كان عالما ان هذا الخير صرف مبالغ مالية مهمة على إصلاح المقهى وتجهيزها وكان عالما أيضا أن المقهى لا زال في بدايته في حين أن نيته كانت منصرفة إلى إثقال كاهل المعارض بمبالغ الكراء حتى يتسنى له المطالبة بالإفراغ للتماطل الأمر الذي يعد قرينة قوية على سوء نية المستأنف عليه في التقاضي و إن المستأنف مواظب على أداء الواجبات الكرائية بانتظام ولم يتوقف قط عن ذلك، بل إن المستأنف عليه هو من رفض تسلم الواجبات الكرائية بدون مبرر مشروع وذلك من أجل إفراغ المستأنف والاستحواذ على المقهى بعدما أصبحت في حلة ممتازة قصد استغلالها بنفسه أو إعادة إكرائها بثمن مرتفع بغية المضاربة الربحية لا غير و إن المستأنف منذ ان ابرم عقد تسيير المقهى تسلم المقهى فارغة من أي تجهيزات وأنه هو من قام بإصلاحها وتجهيزها تجهيزا كاملا حيث اتفق المستأنف عليه و المستأنف على أن يؤدي المستأنف عليه للمستأنف جميع المبالغ التي صرفها على إصلاح المقهى وتجهيزها إلا ان مالك المقهى تراجع عن اتفاقه مما دفع المستأنف إلى التوقف عن اداء السومة المتفق عليها و إن الاتفاق المبدئي بين المستأنف والمستأنف عليه كان هو بيع المقهى للمستأنف وهو الدافع الذي جعل المستأنف يقوم بصرف مبالغ هائلة على إصلاح المقهى وتجهيزها حيث إن المستأنف عليه بعدما عاين الحالة الممتازة للمقهى وذلك بفضل المستأنف أخذه الطمع وتراجع اتفاقه مع المستأنف طامعا في ان يسترجع المقهى لاستغلالها بنفسه بعدما أخذت حلة جيدة ورائعة وبها تجهيزات ممتازة وذات قيمة مالية مرتفعة و إن المستأنف مستعد لأداء ما بذمته من واجبات كرائية أمام المحكمة و إنه لا يوجد سبب وجيه ومشروع من الناحتين القانونية والواقعية لطلب الإفراغ لكون ان رضوان (ا.) لم يمتنع عن أداء واجب الكراء بل إن المكري

هو من يرفض تسلم الواجبات الكرائية مبرر مشروع ، وأن المستأنف لا يرفض أداء الواجبات الكرائية وهو على استعداد ثام ما بذمته للمستأنف عليه أمام المحكمة ، لذلك يلتمس إلغاء الحكم عدد 2995 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 11/10/2022 في الملف التجاري عدد 2570/8202/2022 وذلك في جميع ما قضى به وبعد التصدي الاشهاد على ان المستأنف مستعد لأداء ما بذمته من واجبات كرائية أمام المحكمة و الحكم برفض طلب الإفراغ كونه غير مؤسس قانونا وواقعا تحميل المستانف عليه الصائر أدلى : أصل نسخة تبليغية من الحكم المطعون فيه و طي التبليغ بتاريخ 08/02/2023 . و بجلسة 10/07/2023 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جواب جاء فيها أن الجهة المستأنفة ومن خلال مقالها الاستئنافي تؤكد بأنها لم تبرئ ذمتها داخل الأجل القانوني ولم تدلي بما يفيد دلك و انه وأمام الإقرار بعدم أداء الوجيبة الكرائية من طرف الجهة المستأنفة تلتمس تأييد الحكم الابتدائي . وحيث عند إدراج القضية بجلسة 10/07/2023 حضر ذ (د.) عن ذ (ع.) و ادلى بمذكرة جوابية و تخلف نائب المستانفة فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 17/07/2023 محكمة الاستئناف حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه المشار اليها أعلاه. وحيث انه وبخصوص تمسك الطاعن بعدم ارتكاز الحكم على أساس قانوني وانعدام التعليل , والمؤسس على كون الكراء مطلوب و ليس محمول وان المستأنف عليه هو من ظل يمتنع عن تسلم واجبات الكراء بدعوى امهاله و عدم التضييق عليه لعلمه بكونه صرف اموالا طائلة على اصلاح المقهى موضوع عقد التسيير الحر و تجهيزها بعد ان تسلمها فارغة من اية تجهيزات و تلقيه وعودا ببيعها له , و انه توقف عن اداء واجبات الكراء بعد نكول المستأنف عليه عن اتفاقه السابق معه على ان يؤدي له جميع المبالغ التي صرفها ، فيتعين التذكير ان الطلب مؤسس اصلا على التماطل في أداء واجبات التسيير التي تعتبر اهم التزامات المسير طبقا للفصل 663 من قلع مقابل الانتفاع بالعين التي يقوم بتسييرها ، وان المستأنف عليه وجه للمستانف انذارا يتضمن المطالبة بأداء واجبات التسيير تحت طائلة الافراغ للتماطل توصل به بصفة شخصية و وقع على الاصل حسب الثابت من محضر المفوض القضائي الاستاذة حنان (ا.) المنجز بتاريخ 24/06/2022 و الذي لم يكن محل اي طعن من قبله ، الا انه لم يؤد واجبات التسيير المترتبة بذمته عن المدة المطلوبة و لم يقم بايداعها بصندوق المحكمة بعد ثبوت رفضها طبقا لمقتضيات الفصلين 174 و 175 من ق.م.م ابراء لذمته و نفيا لاي تماطل يمكن ان ينسب اليه و إن عبء الاثبات يقع على عاتقه ، وهو ما لا دليل بالملف على تحققه ، اما بخصوص نكول المستانف عليه على اتفاقه فقد خلا الملف ايضا مما يثبته بشكل واضح لا لبس فيه لاسيما ان الامر بتعلق بعقد تسيير مقهى باجرة بلغت 6.500,00 درهم شهريا و التعامل تم بين تاجرين يعيان جيدا اهمية ابرام اية اتفاقات سابقة بينهما تتعلق باامورهما المالية في شكل مكتوب لغاية اثباتها قضاء حالة حصول أي خلاف ، مما يبقى معه ما تمسك به الطاعن غير مؤسس قانونا و لا واقعا و يتعين رده . وحيث انه واعتبارا لذلك و في غياب ما يثبت فراغ ذمة المستالنف من واجبات التسيير المطلوبة بموجب الانذار المتوصل به , فإن الحكم المطعون فيه يكون مصادفا للصواب فيما قضى به ويتعين تأييده وحيث ان الصائر يتحمله المستأنف . لهذه الأسباب فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ،علنيا وحضوريا. في الشكل: بقبول الاستئناف في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.