

Gérance libre : Le gérant reste tenu au paiement des redevances jusqu'à son expulsion effective, les manquements du bailleur étant couverts par l'autorité de la chose jugée d'un précédent jugement de résiliation (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60502	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1425
Date de décision 20230223	N° de dossier 2022/8205/5407	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Qualité pour agir, Paiement des redevances, Occupation des lieux, Obligation du bailleur, Jugement de résiliation, Gérance libre, Garantie de jouissance paisible, Fonds de commerce, Expulsion effective, Confirmation du jugement, Autorité de la chose jugée	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant le preneur au paiement de redevances de gérance pour la période postérieure à un premier jugement ordonnant son expulsion, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'autorité de la chose jugée attachée à la première décision. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande en paiement. L'appelant soulevait le défaut de qualité à agir du bailleur ainsi que l'exception d'inexécution tirée du manquement de ce dernier à son obligation de garantie. La cour écarte ces moyens en retenant que la qualité à agir du bailleur et les manquements contractuels sont des questions définitivement tranchées par le premier jugement ayant ordonné la résiliation et l'expulsion, lequel est devenu irrévocable faute d'appel. Elle juge que les moyens relatifs à l'inexécution des obligations du bailleur auraient dû être soulevés dans l'instance initiale et ne peuvent plus être discutés. Dès lors, la cour considère que la dette de redevances est due pour toute la période d'occupation effective jusqu'à la date de l'expulsion forcée, faute pour le gérant de prouver une libération antérieure des lieux. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 20 أكتوبر 2022 تقدم نور الدين (م.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 7626 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18 يوليوز 2022 في الملف عدد 658/8205/2022 القاضي في الشكل: بعدم قبول الطلب في مواجهة السعدية (ب.) وقبوله في الباقي وفي الموضوع بأداء الطاعن لفائدة منار (م.) مبلغ 56000,00 درهم واجبات التسيير عن المدة من فاتح ابريل 2021 الى متم نونبر 2021 المترتب عن حيازته للمحل الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء مع تحديد مدة الإكراه البدني في حقه في الأدنى

في الشكل :

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

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن منار (م.) أصالة عن نفسها ونيابة عن السيدة السعدية (ب.) تقدمت بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله بأنها استصدرت حكمها نهائيا قضى على المدعى عليه نور الدين (م.) بأداء واجبات التسيير عن المدة من غشت 2020 الى متم مارس 2021 وكذا إفراغ المحل والذي تم بتاريخ 21/1/2022 وبذلك تكون ذمته مليئة بواجبات التسيير عن المدة اللاحقة للمدة المذكورة وذلك من فاتح ابريل 2021 إلى متم نونبر من نفس السنة والتي وجب عنها مبلغا مجموعه 56000,00 درهم والتمست الحكم عليه بأداء المبلغ المذكور مع تحديد مدة الإكراه البدني في حقه في الأقصى. وبعد جواب المدعى عليه بما يرمي للحكم بعدم قبول الدعوى صدر الحكم القاضي بالأداء استأنفه المحكوم عليه موضحا أوجه استئنافه فيما يلي:

أن الحكم المستأنف حرف القانون في قضائه كما خرق قواعد مسطرية نظامية وجاء معللا بتعليل فاسد ذلك أن الصفة من النظام العامل ولما كان الملف خاليا من أصل عقد التسيير أو بنسخة مصححة الإمضاء فإن الدعوى تكون قد قدمت معيبة متمسكا بمقتضى الفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود ومضيفا على أن الحكم المستدل به غير مثبت أيضا للصفة لكونه حجة على فترة معينة وحجة على الوقائع المتعلقة به ولا يمكن ان يمتد أثره لوقائع أخرى لاحقة للمدة موضوعه ومضيفا بأن المستأنف عليها لم تمكنه من استغلال المحل لكونها لم تسلم له الرخصة المتعلقة ببيع المأكولات الخفيفة اي أنها لم تمكنه من حق الانتفاع بالمحل واستغلاله، وقانونا فإنه لا يمكن له أن يؤدي واجبات كراء أصل تجاري وتمسكا بمقتضيات الفصل 627 من قانون الالتزامات والعقود وكذا الفصل 643 منه المتعلق بالضمان الذي يلتزم به المكري اتجاه المكثري وتمكين هذا الأخير من الانتفاع بالشئ المكثري وحيازته بلا معارض والتمس في آخر مقاله إلغاء الحكم فيما قضى به والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى واحتياطيا التصريح برفضها أو إجراء بحث في النازلة ومدليا بنسخة من الحكم المستأنف وغلاف التبليغ وإشهاد صادر عنه.

وحيث أجابت المستأنف عليها بواسطة محاميه أن منازعة الطاعن بشأن انعدام الصفة لا أساس له لكون صفتها ثابتة من القرار الاستئنافي ومحضر تنفيذ الإفراغ كما أن الحكم قد أجاب عن الدفع بما يكفي مما يتعين رد الأسباب المثارة بشأن انعدام الصفة لعدم استنادها لأساس ومضيفا بأن المدة موضوع الأداء تتعلق بالفترة اللاحقة للفترة المحكوم بها لغاية تاريخ تنفيذ الإفراغ وهي واجبات مستحقة لها خلافا لما جاء في سبب الطعن عن غير أساس والتمست لأجل ما ذكر التصريح برد الاستئناف وتأييد الحكم المتخذ فيما قضى به فيما أدلى الطاعن بمذكرة أكد من خلالها أسباب طعنه والتمس الحكم وفق مقاله الاستئنافي.

وحيث أدرج الملف بجلسة 26/01/2023 حضرها دفاع المستأنف عليها الذي أكد محرراته السابقة وتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 23/02/2023.

محكمة الاستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به من أداء لواجبات التسيير عن المدة من ابريل 2021 الى متم نونبر من نفس السنة للأسباب الواردة في مقاله الاستئنافي.

وحيث إن المدة التي حكم بأداء واجبات التسيير عنها تتعلق بالفترة اللاحقة عن المدة المحكوم بها بمقتضى الحكم عدد 6321 الصادر في الملف عدد 3272/8205/2021 لغاية التاريخ الذي تم فيه تنفيذ الإفراغ من المحل والثابت بمقتضى المحضر المنجز بتاريخ 21 دجنبر 2021، وبالتالي فإن الصفة في رفع الدعوى تكون قائمة للمستأنف عليها من الحكم المستدل به السالف الذكر والذي أصبح بعدم الطعن فيه بالاستئناف حائزا لقوة الأمر المقضي، مما لا موجب للطاعن إثارة انعدام الصفة كما جاء في سبب طعنه عن غير أساس لكون الصفة وكما ذكر ثابتة من حكم له حججه فيما قضى به ، وبالتالي فإن الحكم المستأنف لما قضى بقبول الدعوى المقامة من لدن المستأنف عليها وبت في موضوعها لم يخرق في ذلك أي مقتضى تعلق بالصفة أو بمقتضيات الفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود.

وحيث بخصوص باقي الأسباب المثارة بشأن عدم استغلال المحل وعدم تسلم رخصة الاستغلال ومن أن المستأنف عليها لم تلتزم بالضمان الذي أوجبه عليها القانون، فإنها أسباب يتعين أن تثار بشأن الحكم القاضي بفسخ عقد التسيير والإفراغ من المحل والذي أصبح نهائيا كما ذكر لعدم الطعن فيه بالاستئناف مما لا موجب لهذه المحكمة الرد على الأسباب المتمسك بها ولا التحقيق فيها من قبيل إجراء بحث مع الأطراف لوجود وكما ذكر حكم بات في العلاقة وقضى بفسخها للتعليل الوارد به، علاوة على ذلك فإن هذه المحكمة ملزمة بإطار الدعوى المتعلقة بأداء واجبات التسيير والطاعن الذي لم يدل بما يثبت أنه أفرغ المحل وسلم مفاتيحه في متم شهر مارس 2021 تكون ذمته مليئة بواجبات ائتماره للفترة المطلوبة من ابريل 2021 لغاية تاريخ الإفراغ من المحل الذي تم بشكل قانوني بمقتضى المحضر المستدل به، وخلافا لما جاء في الاستئناف من أسباب غير ذي أساس يكون الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء صائب ويتعين تأييده.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه