

Gérance libre : Le locataire-gérant qui se maintient dans les lieux malgré une décision de fermeture administrative reste tenu au paiement des redevances (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60835	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2776
Date de décision 20230420	N° de dossier 2022/8205/4705	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Résiliation du contrat, Redevances de gérance, Obligation de paiement, Non-paiement, Maintien dans les lieux, Gérance libre, Fonds de commerce, Fermeture administrative, Eviction, Cautionnement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à l'exécution d'un contrat de gérance-libre d'un fonds de commerce, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conséquences d'une fermeture administrative sur l'obligation de paiement des redevances. Le tribunal de commerce avait condamné solidairement le gérant-locataire et sa caution au paiement des loyers, tout en rejetant la demande de résolution du contrat. En appel, la caution soutenait que la fermeture administrative du fonds, imputable au bailleur, rendait l'obligation de paiement sans cause. La cour d'appel de commerce retient que le gérant-locataire, en demeurant dans les lieux et en poursuivant le paiement des redevances pendant près de deux ans après la décision de fermeture, a acquiescé à la situation et renoncé à se prévaloir de l'impossibilité d'exploiter. Dès lors, la cour considère que les redevances ne sont dues que jusqu'à la date où le litige relatif à la licence d'exploitation est devenu manifeste entre les parties, cristallisant l'impossibilité définitive d'exploiter. Le non-paiement des redevances durant cette période de maintien en possession justifie en revanche la résolution du contrat aux torts du gérant. La cour écarte par ailleurs la demande de restitution de la garantie formée par la caution, faute pour cette dernière de justifier de sa qualité à agir, la garantie ayant été versée par la société gérante. Le jugement est donc réformé, le montant de la condamnation étant réduit et la résolution du contrat avec expulsion étant prononcée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث بتاريخ 05/08/2022 تقدم عبد اللطيف (ش.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 2034 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 07/06/2022 في الملف عدد 3042/8228/2021 القاضي عليه وعلى شركة ل. بالأداء بالتضامن فيما بينهما لفائدة شركة ب. مبلغ 1362000,00 درهم عن واجب كراء الأصل التجاري المستغل بالمحل الكائن بـ [العنوان] الرباط عن المدة من فاتح ماي 2019 إلى متم شتنبر 2021 مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب ليوم الأداء. وحيث بتاريخ 28 شتنبر 2022 تقدمت شركة ب. بواسطة محاميه باستئناف فرعي مؤدى عنه الرسم القضائي تستأنف من خلاله جزئيا مقتضيات الحكم المذكور كما تقدمت بمقال إضافي يرمي إلى الحكم بأداء واجبات التسيير عن المدة من فاتح أكتوبر 2021 إلى متم دجنبر 2022 في الشكل : حيث إن الاستئناف الأصلي قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو مقبول شكلا. وحيث إن الاستئناف الفرعي قدم إتباعا لوجود استئناف أصلي ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي وطبقا لنص الفصل 135 من قانون المسطرة المدنية فهو مقبول شكلا. وحيث إن الطلب الإضافي مترتب عن الطلب الأصلي ومؤدى عنه الرسم القضائي وطبقا لمقتضيات الفصل 143 من قانون المسطرة المدنية يتعين التصريح بقبوله شكلا. في الموضوع : حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن شركة ب. تقدمت بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضت من خلاله أنها مالكة للأصل التجاري الذي هو عبارة عن مطعم للمأكولات والمشروبات الكائن بـ [العنوان] الرباط وبتاريخ 29/09/2017 أبرمت عقد تسيير حر مع شركة ل. مقابل واجب شهري قدره 42000,00 درهم والذي أصبح مع بداية شهر أكتوبر 2020 محمدا حسب بنود العقد في مبلغ 54000,00 درهم، ومضيفة بأن الشركة المسيرة قدمت لها كفالة شخصية للسيد عبد اللطيف (ش.) عن كافة التزاماتها الواردة في العقد إلا أنها وابتداء من الفاتح من شهر ماي 2019 توقفت عن الأداء فأصبحت ذمتها مليونية بمبلغ 714000,00 درهم لغاية شهر شتنبر 2020 حسب واجب شهري قدره 42000 درهم ومبلغ 648000,00 درهم من شهر أكتوبر 2020 إلى شتنبر 2021 حسب واجب شهري قدره 54000,00 درهم وبذلك يكون مجموع الدين غير المؤدى يصل إلى 1362000,00 درهم والذي يفيد على أنها أصبحت مخلة بالتزاماتها التعاقدية وعدم رغبتها في تسيير الأصل التجاري، فوجهت لها وكذا لكفيلها إنذارا من أجل أداء المبلغ المذكور والذي بقي بدون جدوى. والتمست في آخر مقالها الحكم على المدعى عليهما بالتضامن بأداء مبلغ 1362000,00 درهم مع الفوائد القانونية وفسخ عقد التسيير وإفراغ المسيرة من الأصل التجاري موضوع الدعوى هي ومن يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 10000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ. وحيث أجاب المدعى عليه الثاني عبد اللطيف (ش.) بواسطة محاميه أنه منح للمدعية ضمانته بمبلغ 150000 درهم التي لم ترجعها له مع أن المحل أغلق بقرار إداري من رئيس جماعة الرباط بتاريخ 15/08/2018 بحيث منعت الشركة المدعية من مزاولة أي نشاط تجاري بالمحل بواسطة ممثلها محمد (م.) و ليلي (ب.) أو من يقوم مقامهما وأنه منذ هذا التاريخ وهو يطالبها بالتسوية الإدارية للمحل لكي يقوم بعمله لكن دون جدوى سيما أنه لا يمكن له القيام بالتسوية الإدارية للمحل لأنه لا يتوفر على الصفة وإن الجهة المدعية هي التي لها الصفة في شخص مسيرها أو ممثلها وإن المحل يستغل مطعما وحانة وأغلق بسبب عدم احترام الضوابط القانونية وبالتالي لا يمكن المطالبة بأداء واجبات التسيير لكون المحل كان مغلقا منذ شهر غشت 2018 فعقبت المدعية، أنه لا علم لها بواقعة الإغلاق وأن المدعى عليه إن تضرر من ذلك كان عليه أن يطلب فسخ عقد التسيير لا الاحتفاظ بمفاتيح المحل وأن سبب الإغلاق يرجع للشركة المسيرة التي حولت المحل الى ملهى ليلي وبالرجوع لعقد التسيير فإنه اتفق باستغلال الأصل التجاري مطعما فقط فرد الكفيل بواسطة محاميه على أن الأسباب الواردة في قرار الإغلاق ترجع للمدعى عليها التي لم تمنحه رخصة الاستغلال وهي التي قامت بإحداث التغييرات في المحل لكونه تسلم المحل على حالته قصد التسيير. والتمس في طلبه المضاد الحكم على المدعى عليها فرعيا بان تؤدي له مبلغ الضمانة وقدره 150000 درهم مع تعويض عن الضرر في مبلغ 50000 درهم وترتيب كافة الآثار القانونية، وبعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكمها السالف الذكر

استأنفه الكفيل استئنفاً أصلياً واستأنفته المدعية استئنفاً فرعياً موضحين أوجه استئنافهما فيما يلي: حيث أوضح الطاعن أصلياً في مقاله الاستئنافي بأن المستأنف عليها كانت تعلم بأن المحل كان مغلقاً وبأن العارض منع من مزاولته نشاطه بالمحل منذ شهر غشت 2018 وأنه طالبها بتسوية الوضعية الإدارية للمحل إلا أنها ومعية ممثليها القانونية كانا يتملصان من ذلك لأن صاحبة الرخصة توفيت قبل إبرام عقد التسيير كما أن المستأنف عليها اخفت عنه ذلك عند إبرام العقد بحيث أكدت له بأن المحل وضيعته الإدارية سليمة والحال أنها غير سليمة فتقدمت على إثر ذلك الشركة المسيرة بواسطة ممثليها القانوني بشكاية لوكيل الملك من أجل جنحة النصب والاحتيال لأن أداء الواجبات تكون مقابل الاستغلال وهو ما لم يتم منذ إغلاق المحل بسبب القرار الإداري، كما أن العارض تضرر بسبب الإغلاق لكونه انفق مبالغ كبيرة لتسيير الأصل التجاري ولم يستفد بأي شيء، ومؤكداً على أن المستأنف عليها هي التي كان عليها تسوية الوضعية الإدارية للمحل وليس العارض لكونه مجرد كفيل الشركة المسيرة وليست له الصفة أمام المصالح الإدارية وأن المحكمة في قضائها تجاهلت هذه المعطيات كما تجاهلت الضرر الذي أصابه بسبب عدم استغلاله للمحل بفعل الإغلاق الإداري مما يكون من حقه الحصول على تعويض عن الضرر الذي أصابه لكون المستأنف عليها اخفت عنه وفاة صاحبة الرخصة وأبرمت معه عقد التسيير للمحل وهو لا يتوفر على ترخيص باستغلاله مطعم وحانة . وبخصوص مبلغ الضمان فإن المحكمة رفضت الطلب المتعلق به بعلّة أنه لا يكون مستحقاً إلا في حالة انتهاء العقد والحال أن مبلغ الضمانة منحه من أجل التجهيزات وحالة المحل العامة إلا أنه بسبب الإغلاق للمحل بقرار إداري لا يد له فيه يكون من حقه استرجاعه سيما أن الإغلاق هو بفعل المكربة للأصل التجاري وليس العارض، ومؤكداً على أن العقد الذي يربطه بالمستأنف عليها هو عقد تسيير ومن التزامات هذه الأخيرة هو ضمان استحقاق الأصل التجاري وحسن استغلاله مقابل أداء واجبات التسيير الذي هو الالتزام الملقى على عاتقه وأنه بسبب الإغلاق للأصل التجاري تكون قد أخلت بالتزامها التعاقدية وتمسكا بمقتضيات الفصل 235 وببطلان عقد التسيير استناداً لمقتضيات المادة 152 م.ت. وحيث أجابت المستأنف عليها بواسطة محاميها أن الإغلاق كان بسبب الشركة المسيرة حسب ما هو وارد في قرار الإغلاق وبأن المحل لا زال بحوزتها ولم تسلمه لها، وموضحة أسباب استئنافها الفرعي بأن المحكمة قضت بعدم قبول طلب فسخ عقد التسيير وإفراغ الشركة وكفيلها من الأصل التجاري بسبب عدم تبليغ الشركة بالإندار بالفسخ والإفراغ والأداء والحال أنه حسب بنود العقد فإن إخلال الطاعن والشركة المسيرة للالتزام واحد وهو عدم الأداء يجعل العقد مفسوخاً حسب مقتضيات الفصولين 12 و13 من العقد التي جعلت الكفيل يقوم مقام الشركة المكفولة في جميع التزاماتها كما أن الطاعن بلغ بالإندار الرامي للأداء والإفراغ ملتزمة في هذا الخصوص إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم وفق مقالها الافتتاحي. وفي الطلب الإضافي التمسست الحكم بأداء واجب التسيير المترتب في حق المستأنف عليهما المترتبة بعد المدة المحكوم بها وذلك من فاتح شهر أكتوبر 2021 إلى غاية شهر دجنبر من سنة 2022 حسب مبلغ شهري قدره 54000 درهم والتي وجب عنها 810000 درهم مع الفوائد القانونية. وحيث عقب الطاعن بواسطة محاميها أنه يتمسك بأن الإغلاق تم بفعل مالكة الأصل التجاري وأنه تم عرض المفاتيح عليها والمحل مغلق بواسطة الإندار فردت المستأنف عليها بواسطة محاميها أن عرض المفاتيح جاء بعد مرور مدة من مطالبتها للطاعن والشركة المسيرة بأداء واجبات التسيير بواسطة الإندار. وحيث أدرج الملف بجلسة 30/03/2023 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة فحجزت للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 13/04/2023 التي مددت لجلسة 20/04/2023. محكمة الاستئناف في الاستئنافين الأصلي والفرعي: حيث ينعى الطاعن أصلياً على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به من أداء بالتضامن ورد لطلبه المضاد والحال إن المحل موضوع التسيير أغلق بقرار إداري في شهر غشت 2018 بحيث منعت الشركة المسيرة ل. من استغلال المحل منذ ذلك التاريخ، وأنه في هذا الخصوص طالب المستأنف عليها شركة ب. بتسوية الوضعية الإدارية للقيام بعمل التسيير إلا أنها لم تعمل على استصدار رخصة لكون صاحبها توفيت قبل إبرام عقد التسيير، سيما أن صفته منعدمة أمام المصالح الإدارية لتسوية الوضعية الإدارية للمحل لكونه مجرد كفيل، والمحكمة في قضائها لم تأخذ بعين الاعتبار المعطيات المذكورة وكذا الضرر الذي أصابه بسبب عدم استغلال المحل بفعل الإغلاق، وأنه لأجل ذلك يكون محقاً في الحصول على تعويض لجبر الضرر. وحيث إنه بمطالعة وثائق الملف يتبين من القرار الصادر عن رئيس جماعة الرباط في شهر غشت 2018 أنه تقرر بعد معاينة اللجنة المختلطة المكلفة بالمراقبة للمحل أن سجلت في محضرها عدة ملاحظات مخالفة للقانون فتقرر المنع من مزاولته النشاط التجاري بالمحل وبعدم إمكانية استئناف النشاط إلا بعد استيفاء الإجراءات الإدارية. وحيث استناداً للقرار الإداري المذكور فإن المنع من استغلال المحل تم في شهر غشت 2018، أي بعد مرور سنة من إبرام عقد التسيير بتاريخ 26/09/2017، إلا أنه يستشف من الشكاية التي تقدم بها الطاعن لوكيل الملك بتاريخ 17/09/2020 ومن محضر الاستماع إليه من لدن ضابط الشرطة القضائية في إطار البحث التمهيدي، أن الشركة المسيرة ل.

ظلت معتمرة للمحل لمدة تزيد عن سنتين بعد تاريخ الإغلاق كما استمرت عن طواعية في أداء واجبات التسيير وهو الأمر الذي يتجلى من التصريح الذي جاء فيه " ان الأداء استمر لغاية شهر مارس 2020 وبصفة دورية عن طريق تحويلات بنكية... وبأن وضعية المحل في الاستغلال استمرت بين فتحه لوجود التزامات مع المستخدمين والممولين والزبناء والمنع من قبل السلطات الإدارية وبأن الوضع استمر على هذا الحال بين الفتح والإغلاق لغاية الإغلاق النهائي الذي تزامن مع فترة الحجر الصحي"، وهي تصريحات تؤكد على أن الشركة المسيرة ارتضت الاحتفاظ بالمحل وبعقد التسيير والاحتفاظ أيضا بالمفاتيح بعد تاريخ صدور قرار الإغلاق للمحل في شهر غشت 2018، وبالتالي فإن شركة ل. بصفتها المسيرة للأصل التجاري التي لم تعمل على فسخ عقد التسيير حين صدور قرار الإغلاق وظلت حائزة للمحل ومعتمرة له لغاية تاريخ رفع الشكاية لوكيل الملك من طرف كفيها الطاعن في شهر شتنبر 2020، ومواجهة أحد مسيري المستأنف عليها وهو محمد فريد (ب.) بموضوع الشكاية وإدلائه بتصريحاته في شهر أكتوبر 2020 بحيث في هذا التاريخ أصبح النزاع قائما علنا بخصوص مشكل رخصة الاستغلال، فإن الواجبات التي تكون مستحقة الأداء هي التي تتعلق بالفترة الممتدة من شهر ماي 2019 إلى أكتوبر 2020 لأنه التاريخ الذي أصبح فيه النزاع بين الطرفين منشورا أمام المحكمة الجزرية، كما انها فترة واجبة الأداء لكون المحل بقي معتمرا من لدن المسيرة التي بقيت حائزة لمفاتيحه ولم تعمل على إجراء مسطرة العرض بشأنها إلا بعد استصدارها لأمر بإجراء العرض بتاريخ 19/10/2022، وأنه بالرغم من التأخير في إجراء عرض المفاتيح فإن العبرة بتحديد واجبات التسيير موضوع النزاع القائمة باستحالة الاستغلال بعد الإغلاق النهائي خلال فترة تفشي الوباء وتقديم الشكاية بالنصب والاحتيايل خلال هذه الفترة، وترتبا على ما ذكر فإنه يتعين اعتبار تمسك الطاعن بخصوص الأسباب المثارة بشأن الأداء جزئيا وذلك بتعديل الحكم المستأنف فيما قضى به بخصوصها وذلك بحصرها في مبلغ 756000,00 درهم عن المدة من فاتح ماي 2019 إلى تمم أكتوبر 2020 حسب واجب شهري قدره 42000 درهم ورفض طلب أداء باقي المدة. وحيث إنه لما كان الثابت مما ذكر على أن الشركة المسيرة ظلت معتمرة للمحل وحائزة لمفاتيحه بعد تاريخ صدور قرار الإغلاق في شهر غشت 2018 وارتضت تسيير المحل بفتحته رغم الإغلاق بين الفينة والأخرى وذلك ثابت من تصريحات كفيها في محضر الشرط القضائية، ورغم أيضا عدم وجود رخصة الاستغلال، وهو واقع علمت به عند تسليمها قرار الإغلاق، يكون طلب الحصول على التعويض غير مبرر، والمحكمة لما ردت الطلب المتعلق به كانت صائبة في هذا الخصوص خلافا لما جاء في أسباب الطعن بشأن ذلك عن غير أساس. وحيث إنه بمطالعة بنود عقد التسيير المؤرخ في 26/09/2017 يتبين ان الشركة المسيرة المسماة ل. هي التي أدت مبلغ الضمانة وهو أمر متجلي وواضح من مقتضيات الفصل التاسع من عقد التسيير، وللتعليل الذي تم بسطه يكون الطلب الذي تقدم به الطاعن الرامي لاسترجاع مبلغ الضمان غير مقبول وهو ما قضى به الحكم والذي يتعين تأييده لكون الشركة المسيرة هي التي لها حق استرجاعه كما جاء في بنود العقد وليس الكفيل مما يكون السبب المثار بشأن ذلك مردود وغير ملتفت إليه. وحيث بخصوص ما أثارته المستأنف عليها فرعيا من أسباب بخصوص ما قضى به الحكم المستأنف من عدم قبول طلب فسخ عقد التسيير وإفراغ المسيرة من الأصل التجاري، فإنه لما كان التماطل في أداء واجبات التسيير ثابت في حق الشركة المسيرة وكفيها منذ شهر ماي 2019 وظلت معتمرة للمحل وحائزة لمفاتيحه فإن الطلب المذكور يكون مبررا ويتعين الاستجابة له خلافا لما قضى به الحكم من عدم قبول له والذي يتعين إلغاءه والحكم من جديد بفسخ عقد التسيير الرابط بين الطرفين وإفراغ شركة ل. من الأصل التجاري موضوع الدعوى هي ومن يقوم مقامها. وحيث إن طلب تحديد مبلغ الغرامة التهديدية غير مؤسس لإمكانية تنفيذ الإفراغ بالطرق المنصوص عليها قانونا في تنفيذ الأحكام. وحيث في الطلب الإضافي الرامي لأداء واجبات التسيير عن المدة من فاتح أكتوبر 2021 لغاية شهر دجنبر 2022 فإنه لما كان المتعين أداءه من لدن الشركة المسيرة من واجبات قد تم حصرها لغاية شهر أكتوبر 2020 فقط دون باقي المدة المطلوبة وذلك للتعليل الذي تم بسطه فإن الطلب الرامي لأداء واجب المدة المذكورة يكون مردودا وهو ما يتعين التصريح به. لهذه الأسباب فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا. في الشكل: في الموضوع : باعتبارهما جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به في الطلب الأصلي من عدم قبول طلب فسخ عقد التسيير والإفراغ والحكم من جديد بفسخ عقد التسيير الرابط بين الطرفين وإفراغ شركة ل. من الأصل التجاري الكائن بـ [العنوان] الرباط هي ومن يقوم مقامها، وتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 756000,00 درهم، وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة. وفي الطلب الإضافي: برفضه مع إبقاء الصائر على رافعه.