

**Gérance libre : le mauvais état
du local ne justifie pas la
suspension du paiement de la
redevance en l'absence de preuve
d'un manquement du bailleur à
ses obligations contractuelles
(CA. com. Casablanca 2019)**

| Identification | | | |
|---|--|--|-------------------------------|
| Ref 71885 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 1577 |
| Date de décision 20190410 | N° de dossier 2019/8206/739 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Gérance libre, Commercial | | Mots clés Résiliation du contrat, Redevance, Preuve du manquement, Obligations du bailleur, Obligation d'entretien, Non-paiement de la redevance, Gérance libre, Fonds de commerce, Expulsion, Exception d'inexécution | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

La cour d'appel de commerce examine la validité de l'exception d'inexécution soulevée par un gérant libre pour justifier son défaut de paiement des loyers. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du contrat de gérance libre pour défaut de paiement, ordonné l'expulsion du preneur et sa condamnation au paiement des arriérés locatifs. L'appelant soutenait que son manquement était justifié par l'inexécution par le bailleur de son obligation d'entretien, le local étant devenu impropre à l'usage auquel il était destiné. La cour relève que le preneur, régulièrement mis en demeure, n'apporte aucune preuve du paiement des loyers réclamés. Elle retient en outre que, faute pour l'appelant de démontrer un manquement du bailleur à ses propres obligations contractuelles, l'exception d'inexécution ne pouvait être valablement opposée pour justifier le non-paiement. Le moyen tiré de la dégradation des lieux est dès lors jugé inopérant. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل :

بناء على مقال الطعن بالاستئناف و الذي تقدم به المستأنف عبد الرحيم (ك.) بتاريخ 18/01/2019 بواسطة محاميه مسجل و مؤدى عنه الرسوم القضائية يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 19/07/2018 تحت عدد 3135 في الملف التجاري رقم 1187/8206/2018 و الذي قضى في الشكل بقبول الدعوى ، و في الموضوع بأداء المدعى عليه السيد عبد الرحيم (ك.) لفائدة المدعى السيد محمد (غ.) مبلغ 12.000,00 درهم مقابل واجب كراء للمدة من فاتح غشت إلى متم أكتوبر 2017 مع النفاذ المعجل و مبلغ 1000,00 درهم كتعويض عن التماطل ، و فسخ عقد التسيير الحر المبرم بينهما المصحح بالإمضاء بتاريخ 24/11/2009 و إفراغه من المحل الكائن بإقامة [العنوان] سلاهو أو من يقوم مقامه أو بإذنه مع تحميله الصائر و تحديد مدة الاكراه البدني في حقه في الادنى .

و حيث أن مقال الطعن بالاستئناف قدم مستوفيا لجميع شروطه الشكلية المتطلبة قانونا كما قدم داخل الاجل القانوني باعتباره بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 02/01/2019 و بالتالي فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن محمد (غ.) (مستأنف عليه حاليا) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 26/03/2018 يعرض فيه انه يؤجر للمدعى عليه المراب الكائن بإقامة [العنوان] سلا بسومة كرائية شهرية قدرها 4.000,00 دهم ، وقد تاخر عن الوفاء بها عن المدة الممتدة من فاتح غشت الى متم اكتوبر 2017 رغم الانذار الموجه اليه في هذا الصدد والذي لم يستجب اليه رغم توصله به في شخص زوجته السيدة مليكة (د.)، ملتصا لاجله الحكم بادائه لفائدته مبلغ 12.000,00 درهم واجب كراء المدة المسطرة اعلاه و مبلغ 1.000,0 درهم كتعويض عن التماطل وفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين ، وافرأغه من المحل المدعى فيه هو ومن يقوم مقامه او باذنه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى و تحميله الصائر. مرفقا مقاله بصورة شمسية لعقد كراء ونسخة محضر تبليغ انذار ونسخة طبق الاصل لوكالة مفوضة

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائبة المدعى عليه بجلسة 14-06-2018 والذي دفع من خلالها بكونه يؤدي واجبات الكراء بصفة منتظمة وان المحل المدعى فيه اصبح في حالة يرثى لها نتيجة عدم اصلاحه من طرف المكري لممارسة النشاط المخصص له حسبما يؤكد محضر المعاينة ، ملتصا الحكم برفض الطلب.مرفقا مذكرته بنسخة محضر معاينة مذيّل بصور فوتوغرافية.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 28-06-2018 والذي عقب من خلالها بكون الادعاء بالاداء يظل مردود لثبوت التماطل في حق المدعى عليه ، وان اقحام هذا الاخير لحالة المحل لاجدوى منه لانه هو المتصرف فيه والمسؤول عن حالته، ملتصا الحكم وفق مقاله.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 12-07-2018 والذي التمس من خلالها ضم نسخة انذار ومحضر تبليغ الى الملف.

وبناء على ادراج الملف بعدة جلسات اخرها جلسة 12-07-2018 التي بمذكرة نائب المدعي اكدها شخصيا فتقرر اعتبار القضية

جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالحكم لجلسة 19-07-2018.

و بعد استيفاء الاجراءات المسطرية ، صدر الحكم المشار إليه أعلاه و الذي كان محل طعن بالاستئناف بناء على الاسباب التالية :

بعد سرد لموجز ملخص الوقائع ، جاء في أسباب الطعن بالاستئناف أن الحكم علل تعليلا ناقصا لأنه سبق له و أكد خلال المرحلة الابتدائية بأن المحل أصبح في حالة مزرية نتيجة الإهمال و عدم الإصلاح مما أثر سلبا على عمله كمدرّب رياضي بحيث أصبح عاطلا عن العمل بسبب حالة المحل و هو ما تم تأكيده من خلال محضر معاينة و صور للمحل و أنه لا يمانع من أداء الواجبات الكرائية شريطة إصلاح المحل . ملتمسا لكل ذلك قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع بإلغاء الحكم الابتدائي و بعد التصدي الحكم برفض الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر ، و أرفق المقال بنسخة من الحكم الابتدائي و طي التبليغ .

و بناء على جواب المستأنف عليه بمذكرة جاء فيها، أساسا أن الاستئناف قدم خلافا للقانون و يتعين التصريح بعدم قبوله ، و احتياطيا في الموضوع أن ما تمسك به المستأنف غير صحيح ، و أنه متماطل رغم انداره بالوفاء و منحه أجلا للوفاء و لم يستجب ، و أنه عوض مناقشة الاداء فضل إقحام وضعية المحل و الذي يبقى هو المسؤول عن حالته و أنه أمام عجزه إثبات إبراء ذمته يبقى إستئنافه غير مرتكز على أساس و يتعين لذلك أساسا عدم قبول استئنافه و احتياطيا برده و تأييد الحكم المستأنف و تحميله الصائر .

و بناء على إدراج القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 03/04/2019 بحيث حضر بها نائب المستأنف عليه و أكد جوابه و ثبت تبليغ نائب المستأنف بالمذكرة الجوابية بكتابة ضبط هذه المحكمة و بذلك اعتبرت المحكمة القضية جاهزة و حجزتها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 10/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث تروم مطالب المستأنف الى ما هو موماً إليه أعلاه .

و حيث أسس المستأنف مقال طعنه على علة وحيدة و هي، أن توقفه عن الاداء لواجبات الكراء أنما هو راجع للحالة المزرية للمحل، و سجل استعداده للأداء في حالة الإصلاح .

لكن ، حيث أنه بالرجوع لنص الإنذار موضوع الدعوى، فإنه بني على عدم أداء الوجيبة الكرائية لمدة ثلاثة أشهر متصلة ، لا ذليل بالملف على إبراء الذمة بخصوصها ، كما أنه ليس بالملف ما يفيد إخلال المكري بأحد التزاماته التعاقدية بمقتضى شروط عقد الكراء لوجوب الدفع بالإمسك عن الاداء مقابل الانتفاع بالأصل التجاري المكترى له، و بالتالي تكون العلة المتمسك بها و هي الأداء مقابل الإصلاح غير جديرة بالاعتبار ووجب ردها ، و القول بتأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى به لكونه علل تعليلا سليما مع تحميل المستأنف صائر طعنه .

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبنت علنيا أنتهائيا و حضوريا

في الشكل: ب

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر .