

Gérance libre : le non-paiement de la redevance entraîne la résiliation de plein droit du contrat et l'expulsion du gérant (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 68139	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5933
Date de décision 20211207	N° de dossier 2021/8205/4654	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Résiliation de plein droit, Réformation du jugement, Redevance de gérance, Non-paiement, Manquement contractuel, Inexécution des obligations, Gérance libre, Fonds de commerce, Expulsion du gérant, Contrat de gestion	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'expulsion pour défaut de paiement de redevances, la cour d'appel de commerce se prononce sur le caractère automatique de la résiliation d'un contrat de gérance libre. Le tribunal de commerce avait condamné le gérant au paiement des arriérés mais déclaré la demande d'expulsion irrecevable, faute de demande préalable en résiliation du contrat.

L'appelant soutenait au contraire que le non-paiement constituait une cause de résiliation de plein droit justifiant l'expulsion. La cour retient que le défaut de paiement des redevances par le gérant constitue une cause d'extinction de la relation contractuelle par l'effet de la loi.

Elle en déduit que l'expulsion est la conséquence nécessaire et inéluctable de cette extinction, sans qu'il soit besoin de former une demande distincte en résiliation. Le jugement est par conséquent infirmé sur ce point, la cour ordonnant l'expulsion du gérant et confirmant la condamnation au paiement.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت الطاعنة السيدة فاطنة (س.) بواسطة محاميها الأستاذ بوشعيب (مج.) بمقال استئنافي مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 14/09/2021 تستأنف بمقتضاه الحكمين الصادرين عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 8396/8219/2020 الأول تمهيدي والثاني قطعي تحت عدد 5854 صادر بتاريخ 08/06/2021 القاضي في الشكل بعدم قبول طلب الإفراغ وبقبول باقي الطلبات. وفي الموضوع، بأداء المستأنف عليه لفائدة الطاعنة فاطنة (س.) مبلغ 3.000 درهم عن واجبات التسيير المستحقة خلال المدة من 01/03/2020 إلى 30/06/2020، مع النفاذ المعجل وتعويض عن المطل قدره 500 درهم وتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات

في الشكل :

حيث لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنفة، واعتبارا لتوفر الاستئناف على كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المدعية فاطنة (س.) تقدمت بواسطة نائبيها بمقال افتتاحي أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أن المدعى عليه وبمقتضى عقد كراء مؤرخ في 05 ماي 2003 اكرت من بين يديها المحل الكائن بسوق بدر رقم [العنوان] الدار البيضاء بسومة كرائية قدرها 1.000 درهم، وأنه امتنع عن أداء واجبات الكراء منذ شهر مارس 2020 إلى متم شهر شتنبر 2020 فتخلد بذمته مبلغ 7.000 درهم، وأنها وفي إطار الحفاظ على العلاقة الحميدة بينها وبين المدعى عليه بادرت إلى إنذاره قصد أداء ما بذمته وأمهله من أجل ذلك مدة من الزمن لكن إنذارها بقي دون جدوى، وأن المكترى ملزم بأداء الوجيبة الكرائية مقابل الانتفاع بالعين المكتراة، وأن حالة التماطل ثابتة وأنها تضررت كثيرا، ملتزمة بالحكم عليه بأدائه لها مبلغ 7.000 درهم واجبات الكراء عن المدة من شهر مارس 2020 إلى متم شهر شتنبر 2020 بحساب 1.000 درهم عن كل شهر مع تعويض محدد في مبلغ 1.000 درهم وبإفراغه أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بسوق بدر رقم [العنوان] الدار البيضاء مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل مع تحميلة الصائر.

وبناء على إدلاء المدعى عليه بمذكرة جوابية بواسطة نائبته بجلسة 15/12/2020 جاء فيها أن ما ورد في مقال المدعية لا يمت للحقيقة بأي صلة ذلك أنه لم يكن في يوم من الأيام مكترى محل بالواجبات المفروضة عليه بمقتضى عقد الكراء الذي يربطه بالسيدة فاطنة (س.) ذلك أنه أدى مباشرة لابن المدعية واجبات كراء المحل عن المدة الممتدة من فاتح مارس لغاية متم شتنبر 2020 أمام رئيس السوق وكذا مجموعة من الشهود أما المدة الممتدة من فاتح ابريل لغاية متم شهر شتنبر 2020، فإنه قام بسلوك مسطرة العرض العيني والإيداع، ملتتمسا رد دفع المدعية والحكم برفض طلبها.

وبعد تبادل باقي المذكرات والتعقيب على البحث، واستيفاء الإجراءات المسطرية، أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه وهو موضوع الطعن بالاستئناف الحالي.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الطلب يهدف إلى الحكم على المستأنف عليه بأدائه لفائدة العارضة مبلغ 7.000 درهم عن واجبات كراء المحل التجاري الكائن بسوق بدر رقم [العنوان] الدار البيضاء عن المدة من شهر مارس 2020 إلى متم شتنبر 2020 مع الحكم

بإفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المشار إلى عنوانه أعلاه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000 درهم عن كل يوم تأخير مع شمول الحكم بالنفاد المعجل مع تحميله الصائر، معززة طلبها بعقد كراء ومحاضر تبليغ إنذار. ومن جهة أخرى، فإن العلاقة الكرائية بين الطرفين منسبة على المحل التجاري أعلاه، ومن بين الالتزامات التي يتحمل بها المكتري هو الالتزام بأداء واجبات الكراء الشهرية والمحددة في 1.000 درهم وفقا لما هو منصوص عليه في العقد، كما تمسكت الطاعنة بعدم وفاء المستأنف عليه بالتزاماته موجها إليه إنذارا بواسطة المفوض القضائي مضي (ر.) الذي توصل به بتاريخ 11/09/2020 من أجل أداء واجبات الكراء وإفراغ المحل التجاري موضوع النزاع عن المدة من شهر مارس 2020 إلى متم شتنبر 2020 داخل اجل 15 يوما من تاريخ التوصل. فضلا عن ذلك فالمستأنف عليه لم يدل بما يفيد براءة ذمته من الواجبات المطالب بها، وبالتالي وبثبوت تماطله في أداء الكراء وكسبب موجه لفسخ العلاقة الكرائية دون تعويض انسجاما مع مقتضيات المادة 8 من القانون 49/16، فإن طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ موضوع الدعوى يبقى مؤسس ويتعين الاستجابة له تطبيقا للمادة 27 من نفس القانون، وذلك بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين. بالإضافة إلى أن محكمة البداية حينما قضت بعدم قبول الطلب لم تطبق التطبيق السليم للنص القانوني، لهاته الأسباب تلتمس مبدئيا تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من أداء والقول مجددا بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب الإفراغ والقول بإفراغ المستأنف عليه أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بسوق بدر رقم [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000 درهم .

وبجلسة 09/11/2021 أدلى المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة جوابية مفادها أن الدفع المضمنة بالمقال الاستئنافي هي دفع غير جدية وغير قانونية، على اعتبار أن طلب المستأنفة بشأن الأداء وإفراغ المحل المكتري للعارض هو طلب غير مقبول شكلا لكونها لم تتقدم بطلب من أجل فسخ العقد الرابط بين الطرفين والمصحح الإمضاء بتاريخ 05/05/2003، لأن الإفراغ هو أثر من آثار الفسخ ولا يمكن الحكم به إلا بعد ثبوت الفسخ وانقضاء العقد الرابط بين الطرفين، واحتياطيا في الموضوع، فإن العارض ورغم جائحة كورونا لم يتخلى عن أداء الوجيبة الكرائية عند نهاية كل شهر، وكان السيد مصطفى (ث.) مستخدم العارض يتولى القيام بهذا الأداء منذ شهر مارس إلى غاية متم يونيو 2020 لتواجد العارض بسيدي افني بعد أن تم رفض منحه رخصة الرجوع إلى مدينة الدار البيضاء من طرف الجهات الإدارية المختصة بسبب جائحة كورونا، وقد أودع بصندوق المحكمة المدة اللاحقة التي تسلمها مباشرة ابن العارضة وتخص فاتح يوليوز 2020 إلى غاية شتنبر 2020، لهذه الأسباب يلتمس رد كل ما جاء في مقال المستأنفة وتأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى به وتحميل الطاعنة الصائر.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 09/11/2021 حضرت الاستاذة (مع.) وأدلت بمذكرة جوابية حازت الأستاذة (ح.) عن الأستاذ (مع.) نسخة منها، والتمست أجلا، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وتم حجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 07/12/2021.

محكمة الاستئناف

حيث تمسكت الطاعنة بأوجه الاستئناف المبسوطه أعلاه.

وحيث إنه من الثابت من العقد المبرم بين الطرفين والمصحح التوقيع بتاريخ 06/05/2003 تحت عدد 11/50 بمقاطعة مولاي يوسف أن الطرفين اتفقا على قيام المستأنف عليه بتسيير المحل موضوع عقد التسيير مقابل تسليم الطاعنة واجبا شهريا من الأرباح محدد في مبلغ 700 درهم.

وحيث إن المستأنف عليه لم يدل بما يفيد أداء واجبات التسيير عن مدة ثلاثة أشهر تمتد من 01/03/2020 إلى 30/06/2020، مما تبقى معه ذمته عامرة بها وقدرها 3.000,00 درهم.

وحيث ان عقد التسيير الحر ينتهي بانتهاء مدته إن كان محدد المدة وإلا ففي أي وقت شريطة إشعار الطرف الآخر بذلك (قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 06/02/2011 تحت عدد 59 ملف 2709/10 منشور بمجلة الودادية الحسنية للقضاء عدد 3 ص 300 وما يليها)

وحيث إن عدم أداء المكثري للواجبات الكرائية يعد سببا من أسباب انقضاء العلاقة الكرائية بقوة القانون ويبقى معه الإفراغ هو نتيجة حتمية لانتهاة العلاقة الكرائية، ويتعين لأجله اعتبار الاستئناف وإلغاء الحكم المطعون فيه فيما قضى به من عدم قبول طلب الإفراغ والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليه من المحل موضوع الدعوى.

وحيث ان خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : باعتباره وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب الإفراغ والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليه ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري موضوع النزاع وتأييده في الباقي وتحميله الصائر.