

Gérance libre : le paiement partiel des redevances constitue un manquement justifiant la résiliation du contrat et l'expulsion du gérant (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 55965	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3735
Date de décision 20240704	N° de dossier 2024/8205/2604	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Serment décisoire, Résiliation du contrat, Réformation du jugement, Redevances de gérance, Paiement partiel, Mise en demeure, Manquement contractuel, Gérance libre, Fonds de commerce, Expulsion du gérant	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant condamné un gérant libre au paiement d'un arriéré de redevances tout en rejetant la demande de résiliation du contrat, la cour d'appel de commerce se prononce sur la portée d'une exécution partielle de l'obligation de paiement. Le tribunal de commerce avait estimé que le défaut de paiement intégral ne justifiait pas la résiliation.

L'appelant soutenait que le paiement partiel constituait un manquement suffisant pour entraîner la résolution du contrat et l'expulsion. La cour écarte d'abord le moyen tiré de l'imputation des paiements à une période antérieure, relevant que le bailleur a lui-même reconnu sous serment décisoire avoir perçu ces sommes au titre de la période litigieuse.

Toutefois, la cour retient que le paiement partiel des redevances, en l'absence de tout motif légitime, place le gérant en état de demeure et constitue une inexécution contractuelle suffisamment grave pour justifier la résiliation. Faute pour le gérant d'avoir apuré l'intégralité de sa dette après mise en demeure, la cour réforme le jugement, prononce la résiliation du contrat de gérance libre et ordonne l'expulsion, tout en confirmant la condamnation au paiement du solde des redevances.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم عمر (أ.) بواسطة محاميه بتاريخ 19/04/2024 بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله الحكم عدد 1395 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/02/2024 في الملف عدد 9807/8205/2023، القاضي بأدائه لفائدة المستأنف عليه 22500,00 درهم عن باقي واجبات التسيير عن المدة من فاتح شتنبر 2022 إلى متم مايو 2023، مع النفاذ المعجل و تحديد مدة الإكراه في الأدنى، وتحميل المدعى عليه الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف لما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنفة، مما يتعين معه اعتبار الاستئناف مقبول شكلا لتقديمه وفق الشروط المتطلبة قانونا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المستأنف أن عمر (أ.) تقدم بتاريخ 20/04/2022 بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء، جاء فيه أن المدعى عليه يشغل منه على وجه التسيير الحر محلا تجاريا ، موضوع الرسم العقاري عدد 08-99076 ، ورخصة الاستغلال رقم 320-2019 الصادرة عن جماعة الجديدة ، مقابل مبلغ 5000,00 درهم عن السنة الاولى (من 30 مارس 2021 الى 30 مارس 2022) ، ومبلغ 5500,00 درهم عن المدة الثانية (من 30 مارس 2022 الى 30 مارس 2024) ، حسب الثابت من العقد المحرر في 30 مارس 2021 والمصحح الامضاء بالجديدة بتاريخ 07 أبريل 2021 تحت رقم 5818، إلا انه امتنع عن أداء المستحقات الشهرية عن المدة من فاتح شتنبر 2022 إلى متم مايو 2023 بما مجموعه 49500,00 درهم، ورغم توصله بالاشعار من أجل الاداء بتاريخ 12 يونيو 2023 لم يؤد ما بذمته، مما يبقى معه محقا في مطالبته قضائيا باداء 49500,00 درهم مستحقات المدة الممتدة من فاتح شتنبر 2022 الى متم مايو 2023 مع الصائر والفوائد القانونية من تاريخ انتهاء أجل الاداء الى يوم الأداء الفعلي؛ و مبلغ 5000,00 درهم كتعويض عن التماطل، والحكم بفسخ عقد التسيير الحر المبرم بمقتضى العقد المؤرخ في 30/03/2021 ، و بإفراغ المدعى عليها للمحل الكائن بنجمة الجنوب 3 الرقم 4-6- الجديدة موضوع الرسم العقاري عدد: 08-99076 بالمحافظة العقارية بالجديدة هو ومن يقوم مقامه ومن جميع شواغله وتحمله جميع الصائر وتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى وشمول الحكم بالنفاذ المعجل .

وبناء على جواب المدعى عليه المدلى به بجلسة 1/11/2023 جاء فيه ان السومة الكرائية حددت بمقتضى اتفاق بين الطرفين في مبلغ 3000,00 درهم شهريا أنه يؤديها شهريا، بحضور شهود، انه حسما للنزاع يوجه اليمين الحاسمة للمدعى على أن السومة الكرائية لم يتم تعديلها و أنه لم يتوصل بواجبات الكراء و بالتالي رفض الطلب، و احتياطيا اجراء بحث .

وبناء على ملتصق النيابة العامة الرامي الى التصريح باختصاصها نوعيا للبت في الطلب بحكم مستقل .

وبناء على الحكم القاضي باداء اليمين الحاسمة التي اداها المدعي و ضمننت بمحضر جلسة المؤرخ في 18122023

و بناء على تبادل الردود بين الطرفين .

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية، صدر الحكم المطعون فيه بالاستئناف .

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن أن المكثري امتنع عن أداء واجبات الكراء بما قدره 49500,00 درهم، عن المدة الممتدة من فاتح شتنبر 2022 إلى متم مايو 2023، و أن أداء مبلغ 3000 درهم شهريا يخص المدة السابقة التي تستغرق جميع واجبات الكراء إلى متم غشت 2022، مما اضطره إلى سلوك مسطرة الأداء والإفراغ، والمحكمة الابتدائية بتوجيهها اليمين الحاسمة فصلت في الأمر وهو ما استدعى بعد أداء المستأنف اليمين القانونية الحكم وفق مطالبه في سياق طبيعة أداء اليمين المضمنة بالمحضر، موضحا أن الأداء غير محقق وانه يتعلق بالمدة السابقة ولا يستغرق المدة المطلوبة بالإشعار و المقال الافتتاحي، وأن الأداء الجزئي يجعله في حالة تماطل , ملتصقا بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بفسخ عقد الكراء وإفراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه ومن جميع شواغله من العين المكترة وتحمله الصائر، مرفقا مقاله بنسخة من الحكم المستأنف والمقال الاستئنافي.

وحيث أدرج الملف بجلسة 27/06/2024 حضرها دفاع المستأنف وتخلف المستأنف عليه رغم إمهاله للجواب لجلستين، وتقرر حجز الملف للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 04/07/2024، و خلال المداولة أدلى نائب المستأنف عليه بملتمس إخراج الملف من المداولة.

محكمة الاستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم المستأنف مجانيته الصواب، بدعوى أن الأداء يتعلق بفترة سابقة و لا يخص المدة المطالب بها من فاتح شتنبر 2022 إلى متم يونيو 2023، و أن الأداء الجزئي يبرر الفسخ والإفراغ.

و حيث انه فيما يخص السبب الأول المتعلق بالأداء، فان الثابت من تصريحات الطاعن بجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 18/12/2023، أن المستأنف عليه كان يؤدي له مبلغ 3000,00 درهم شهريا منذ سنة 2021 إلى شهر ماي 2023، كما انه أدى اليمين الحاسمة على توصله بذلك المبلغ شهريا لغاية ماي 2023، نافيا وجود أي اتفاق على تخفيض السومة الكرائية، و بالتالي و خلافا لما تمسك به الطاعن، فإن المبلغ المتوصل به لا يخص أية مدة سابقة، و إنما كان يتوصل به بإقراره عن المدة المطلوبة بالإنداز من فاتح شتنبر 2022 إلى متم ماي 2023، سيما وأن الإنداز الصادر عن دفاعه يخص المدة المذكورة، دون أية إشارة إلى مدد سابقة غير مؤداة، و بالتالي فلا يستحق سوى تكملة واجبات الكراء عن المدة من شتنبر 2022 إلى ماي 2023، و يكون الحكم المستأنف قد صادف الصواب فيما قضى به بهذا الشق، و يتعين تبعا لذلك رد الدفع المثار بشأنه.

و حيث انه فيما يخص السبب الثاني المتعلق بمشروعية الفسخ و الإفراغ، فانالثابت أن المستأنف عليه لم يكن يمكن الطاعن من واجبات الكراء كاملة عن الفترة من شتنبر 2022 إلى متم مايو 2023، و أن الأخير كان يتوصل بمبلغ 3000,00 درهم فقط، و أن الأداء الجزئي لواجبات التسيير، بدون مبرر مقبول، يجعل المكثري في حالة مطل تعطي للمكثري الحق في المطالبة بفسخ عقد التسيير الرابط بينهما، سيما و أن الملف خال مما يفيد أداء المستأنف عليه لتكملة واجبات التسيير بعد توصله بالإنداز بالأداء بتاريخ 12/6/2023، ليبقى طلب الفسخ مبررا، و يكون الحكم المستأنف قد جانب الصواب فيما قضى به من رفض لطلب الفسخ و الإفراغ، و يتعين لذلك إلغاؤه في هذا الشق، و الحكم من جديد بفسخ عقد التسيير المبرم بين الطرفين، و بإفراغ المستأنف عليه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بنجمة الجنوب 3 الرقم 4-6 الجديدة، مع تأييده في الباقي، و جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علينا و حضوريا:

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: باعتباره جزئيا و إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الفسخ و الإفراغ، و الحكم من جديد بفسخ عقد التسيير الحر المبرم بين الطرفين المصحح الإمضاء بتاريخ 7/4/2021، و بإفراغ المستأنف عليه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل

الكائن بنجمة الجنوب 3 الرقم 4-6 الجديدة, مع تأييده في الباقي, و جعل الصائر بالنسبة.