

**Gérance libre : le versement
d'une redevance mensuelle fixe
ne suffit pas à requalifier le
contrat en bail commercial (CA.
com. Casablanca 2021)**

Identification			
Ref 67980	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5658
Date de décision 20211124	N° de dossier 2021/8206/4670	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Résiliation du contrat, Requalification du contrat, Redevance, Gérance libre, Frais de réparation, Force obligatoire du contrat, Expulsion du gérant, Demande reconventionnelle, Défaut de paiement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un contrat de gérance libre pour défaut de paiement des redevances, la cour d'appel de commerce examine la qualification du contrat et les conditions de sa rupture. Le tribunal de commerce avait prononcé la résolution aux torts du gérant, ordonné son expulsion et le paiement des sommes dues, tout en rejetant sa demande reconventionnelle en remboursement de frais de réparation.

L'appelant soutenait que le contrat devait être requalifié en bail commercial du fait du versement d'une somme mensuelle fixe, et que la résolution était irrégulière faute de respect d'un préavis contractuel. La cour écarte la requalification, retenant que le versement d'une redevance fixe ne dénature pas un contrat expressément qualifié de partenariat par les parties, cette somme constituant la part de l'intimée dans les bénéfices.

Elle relève ensuite que le contrat ne prévoyait aucune formalité de préavis pour la résolution en cas de non-paiement, laquelle est acquise par le seul manquement du gérant à son obligation essentielle. La cour juge en outre la demande en remboursement des frais de réparation infondée, faute pour le gérant de rapporter la preuve des travaux allégués et au motif que l'équipement du local lui incombait contractuellement.

Le jugement est par conséquent confirmé, et la cour fait droit à la demande additionnelle de l'intimée pour les redevances échues en cours d'instance.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 15/09/2021 تقدم الطاهر (ر.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 7184 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/07/2021 في الملف عدد 6911/8204/2020 القاضي في الشكل: بقبول المقالين الأصلي والاضافي، وعدم قبول الطلب المضاد وفي الموضوع بأدائه لفائدة المستأنف عليها مبلغ 163.000,00 درهم عن واجبات استغلال المحل التجاري الكائن بالرقم [العنوان] الدار البيضاء عن المدة من فاتح مارس 2020 الى متم ماي 2021 والفرق بين المبلغ المتفق عليه والمؤدى عن الفترة من فاتح يناير 2016 الى متم فبراير 2020، ومبلغ 3000,00 درهم تعويض عن التماطل، وفسخ عقد التسيير الحر، وإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل المذكور ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي، فهو لذلك مقبول شكلا بما في ذلك الطلب الاضافي.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المستأنف أن وردية (ر.ب.) تقدمت بواسطة محاميتها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله أنها ابرمت مع الطاهر (ر.) عقدا بتاريخ 06/05/2003 بموجبه عهدت له المحل التجاري الكائن بسوق [العنوان] الدار البيضاء معد لبيع الملابس الجاهزة وتضمن العقد التزاما بأن يؤدي لها واجب الأرباح في مبلغ 4000 درهم، وجدد العقد بينهما في عدة مناسبات إحداها بتاريخ 18/09/2013 بحيث تم الاتفاق على احتفاظه بتسيير المحل وتجهيزه مقابل نصيب لها في مبلغ 6500,00 درهم تحت طائلة فسخ العقد، وأن العقد جدد بينهما بعد التاريخ المذكور، إلا أن المدعى عليه المذكور ومنذ فاتح شهر يناير 2016 أصبح لا يودع في حسابها البنكي سوى مبلغ 5000,00 درهم بدلا من 6500 درهم المتفق عليه ومنذ تاريخ فاتح مارس 2019 توقف عن الأداء كليا، فوجهت له إنذارا توصل به بتاريخ 03/09/2020 من أجل الأداء داخل أجل 15 يوما، إلا أنه تخلف عن تنفيذ التزامه، والتمست لأجل ما ذكر الحكم على المدعى عليه بأداء بلغ 111.000,00 درهم عن واجبات الأرباح، وتعويض عن التماطل قدره 5000 درهم، وبفسخ العقد، وإفراغه من المحل هو ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية. فيما تقدم المدعى عليه بطلب مضاد التمس من خلاله إجراء خبرة حسابية قصد تحديد المبالغ التي انفقها في إصلاح المحل ، كما تقدمت المدعية بطلب إضافي التمس من خلاله الحكم لها بمبلغ 52000 درهم عن واجبات الأرباح لغاية شهر ماي 2021، وبعد جواب المطلوب في الدعوى، وتمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكمها السالف الذكر وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن المحكوم عليه موضحا أوجه طعنه فيما يلي:

أنه بالرجوع الى الفصل 50 من ق.م.م خاصة الفقرة السابعة منه ينص على أن جميع الاحكام يجب أن تكون معللة. وأن نقصان التعليل يعد بمثابة انعدامه، وهذا ما ذهبت اليه اجتهادات المجلس الأعلى بجميع غرفها . وأن غاية المشرع من إلزام المحكمة بتعليل أحكامها، هو حفظ حقوق الأطراف من الضياع ومحاولة زرع الاطمئنان للمتقاضين من خلال الحكم الصادر عن المحكمة . وانه بالرجوع الى

العقدة المبرمة بين الطرفين فانها تجدد ضمنا تبعا للمدة المحددة المتفق عليها وانه في حالة رغبة احد الأطراف فسخ العقدة فانه يجب ابلاغ الطرف الاخر في اجل شهرين من تاريخ انتهاء مدة العقد وبالرجوع الى عقد الشراكة فان المستأنف عليها لم تحترم الأجل المحدد بالعقد حتى تطالب بفسخ العقد وبالتالي افراغه من المحل المكتري . ومن جهة اخرى فان المستأنف عليها ابرمت مع العارض عقدة شراكة على اساس المحاسبة في كل سنة وتحديد نسبة الارباح. وانه لما بادر الى اصلاح المحل تبعا للعقدة الأولى وانفق على المحل ما يزيد عن 180000.00 درهم وبدأ العمل به تفاجأ بالمستأنف عليها تطالبه منذ الشهر الاول بمبلغ الكراء دون احترام للعقد إلا أنه ومع ذلك استجاب العارض لمطالبها واصبح يسلمها الواجبات الكرائية الشهرية على تبعا للعقد وبذلك فان عقد الشراكة تحول الى عقدة الكراء والذليل على ذلك هو تسلم المدعية المبالغ شهرية محددة مسبقا .

وبخصوص المقال المضاد : فانه بالرجوع الى العقدة الأولى المبرمة بين الطرفين فان العارض التزم باصلاح المحل التجاري. و انفق عليه ما يزيد عن 180000.00 درهم تقريبا . وانه مادامت المستأنف عليها تطالبه باسترجاع المحل التجاري فانه من حقه أن يطالبها بالتعويض عن الاصلاحات التي انفقها على المحل باتفاق الطرفين تبعا للعقدة الأولى . وان محكمة البداية لم تراعي مطالبه ولم تأمر بإجراء خبرة قصد تحديد المبالغ التي انفقها على اصلاح المحل تبعا لما هو منصوص عليه بالعقد المبرم بين الطرفين . والتمس لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب وتمهيدا لإجراء خبرة وحفظ حقه في التعقيب.

وحيث اجابت المستأنف عليها بواسطة دفاعها بمذكرة مع طلب اضافي مؤدى عنه الصائر القضائي جاء فيها ان كل ما اثاره الطرف المستأنف في مقاله الاستئنافي لا يركز على اساس من الواقع او القانون. وهدفه الممطالة والتسويق. وان الدفع المرتبط بعدم الادلاء بما يفيد تملكها للمحل قد اجابت عنه بشدة من خلال محرراتها الابتدائية كما أجاب عنه الحكم الابتدائي . و أن الدعوى الحالية لا تتعلق بالملكية كما أن النزاع غير منصب على التملك حتى تكون ملزمة بالادلاء بما يفيد ملكيتها للمحل الذي يسيره المستأنف. و أن التزامات الطرفين ثابتة بمقتضى العقود المبرمة بين الطرفين. و ان المستأنف اخل بالتزاماته العقدية. مما يتعين معه رد هذا الدفع لعدم قيامه على اساس. و من جهة اخرى فقد نعى المستأنف على الحكم الابتدائي كونه لم يستجب لطلب اجراء خبرة بقصد اثبات الاصلاحات التي يدعي انه ادخلها على المحل . وأن هذه الاصلاحات غير ثابتة في الملف. وحتى على فرض وجود هذه الاصلاحات فهي لم تكن محل تعاقد بين الطرفين . هذا فضلا عن جواب الحكم المستأنف على اساس قانوني سليم و الذي مفاده أنه لا يجوز طلب الخبرة كطلب اساسي أمام قضاء الموضوع ، لان القضاء لا يصنع حجج الاطراف. وأن التماطل في الأداء ثابت في حق المستأنف الذي لم يبادر إلى التحلل من واجبات الأرباح المحددة بمقتضى العقد . وأن توقفه عن أداء واجبات التسيير يعتبر إخلالا بالتزام ببرر طلب فسخ العقد .

وبخصوص الطلب الاضافي : فانه ترتب في ذمة المستأنف مدة اضافية ، تبتدئ من فاتح يونيو 2021 الى متم اكتوبر 2021 وجب فيها ما قدره 32.500,00 درهم. والتمست لاجل ما ذكر تايب الحكم المستأنف، وبخصوص الطلب الحكم باداء المستأنف مبلغ 32.500.00 درهم الذي يمثل واجبات الأرباح عن المدة اللاحقة وتحديد الاكراه البدني في الأقصى وتحميل المستأنف الصائر.

وحيث أدلى الطاعن بواسطة محاميه بمذكرة اضاف من خلالها أن الطاعن لم تحترم الأجل المحدد في العقد للمطالبة بفسخه كما أن عقد الشراكة تحول لعقد كراء ودليله في ذلك هو تسلم المستأنف عليها لمبالغ شهرية محددة مسبقا علاوة على ذلك وخلافا لما ذهب إليه الحكم في قضائه فإن الوارد في العقد هو أن المشاركة تتم على أساس المحاسبة ولذلك كان على المحكمة أن تامر بإجراء خبرة والتمس في آخر مذكرته بإجراء خبرة لتحديد المداخل التي كان يدرها المحل خاصة في سنة 2020 بسبب توقف الاقتصاد نتيجة الوباء وكذا إجراء خبرة لتحديد النفقات المتعلقة بالاصلاحات ومدليا بصورة شمسية لعقد وصور شمسية لفواتير.

وحيث أدرج الملف بجلسة 10/11/2021 حضرها دفاع المستأنف عليها وتسلم نسخة من مذكرة دفاع الطاعن واسند النظر، وتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 24/11/2021.

محكمة الاستئناف

حيث إنه بخصوص النعي بخرق مقتضيات الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية ، ومن أن العقد يتضمن اتفاقا في حالة رغبة أحد

الطرفين في فسخ العقد إشعار الطرف الآخر بذلك داخل اجل شهرين من تاريخ انتهاء المدة، ومن أن المستأنف عليها لم تحترم الأجل المذكور عند توجيهها للإذار بفسخ عقد الشراكة، دفعوا لا أساس لها من الصحة ذلك أنه بمطالعة عقود الشراكة المستدل بها خاصة العقد المحرر بتاريخ 17/01/2017 يتبين على أنه لم يتم الاتفاق على أي مسطرة بخصوص الإشعار بفسخ عقد الشراكة كل ما هناك التزام من لدن الطاعن بأداء نصيب الربح المتفق عليه وقدره 6500,00 درهم في كل شهر تحت طائلة الفسخ، وبالتالي فإنه لما كان العقد هو قانون الطرفين وشريعتهم فإن تخلف الطاعن عن تنفيذ التزامه بأداء نصيب المستأنف عليها من الربح في المبلغ المتفق عليه في آخر كل شهر يكون في حالة مطل، لأن بنود العقد أوجبت عليه بأن يقوم بالأداء للمبلغ المذكور دون ممانعة أو تأخير، وبناء على ذلك وخلافا لما جاء في الاستئناف من أسباب غير ذي أساس لم تخرق المحكمة مصدرة الحكم المستأنف في قضائها لأي مقتضى قانوني أو اتفاقي، وأنها لما قضت على الطاعن بأداء الواجبات المترتبة بدمته، وبأن المطل الثابت في حقه يستوجب الحكم بفسخ عقد الشراكة وبالإفراغ من المحل كان حكما صائبا في هذا الخصوص.

وحيث إنه بالرجوع للعقد يتبين على أن الواجب المتفق عليه هو نصيب المستأنف عليها من الربح العائد لها بموجب الشراكة، وأن الطاعن لئن التزم بأداء الواجب المذكور شهريا، فذلك لا يعني أن العقد قد أصبح عقد كراء وليس بعقد شراكة كما جاء في سبب طعنه عن غير اساس لأن الالتزام المذكور واضح ولا يعتريه أي غموض كما أن العقد الذي يربطه بالمستأنف عليها وكما يتجلى من عنوانه هو عقد شراكة وليس بعقد كراء.

حيث ينعى الطاعن أيضا على الحكم مجانية الصواب فيما قضى به من عدم قبول لطلبه المضاد ذلك أنه إذا كانت المدعية ترغب في استرجاع محلها وفسخ عقد الشراكة القائمة بينهما، فإنه يكون من حقه استرجاع مصاريف الاصلاح وأن المحكمة لما ردت طلبه ولم تأمر بإجراء خبرة حسابية لتحديد نفقات الاصلاح لم تكن صائبة.

وحيث إنه وكما ذهب الحكم في تعليقه عن أساس فإن الطاعن لم يدل للمحكمة بما يثبت على أنه أنجز فعلا في المحل إصلاحات ومن أنه عمل فعلا على تغيير حالته، وما استدل به من صور لفواتير لا ترقى لدرجة إثبات إنجاز الاصلاحات في المحل والتي لم يتم لا تحديدها ولا تبيان نوعها وطبيعتها هذا من جهة.

وحيث إنه من جهة أخرى ولما كان العقد هو قانون الطرفين وشريعتهم فالثابت من العقد الأول المصحح الامضاء بتاريخ 06 ماي 2003 أي مدخل الطاعن في الشراكة هو تجهيز المحل اما مدخل المستأنف عليها بخصوصه فهو محلها الذي ورثته عن زوجها، وبالتالي فإن الطاعن الذي يقوم بتسيير المحل لوحده لا يسلم صاحبة المحل إلا المبلغ المتفق عليه في كل شهر كنصيب من الربح والباقي يستفرد به ولا حق للمستأنف عليها مساوته عنه، وأنه للتعليل الذي تم بسطه يكون طلب الطاعن غير مؤسس وأن الحكم المستأنف لما قضى بعدم قبوله كان صائبا ويتعين تأييده.

في الطلب الإضافي:

حيث إن الطاعن وخلال مجريات الدعوى لا زال يعتمر المحل من أجل التسيير بمقتضى عقد الشراكة ولم يدل بما يثبت أنه أدى للمستأنف عليها واجب الربح المتفق عليه مما يتعين الحكم عليه بأداء مبلغ 32500,00 درهم لفائدة المستأنف عليها نصيبها في الأرباح عن المدة من فاتح يونيو 2021 الى متم اكتوبر 2021 حسب مبلغ شهري قدره 6500,00 درهم مع تحديد مدة الإكراه البدني في حقه في الأدنى.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر.

وفي الطلب الإضافي: بأداء المستأنف الطاهر (ر.) لفائدة المستأنف عليها وردية (رب.) مبلغ 32.500,00 درهم نصيبها من الأرباح عن المدة من يونيو 2021 إلى متم أكتوبر 2021 و تحميله الصائر و تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى.