

Gérance libre : L'existence d'une redevance fixe contractuelle exclut le droit du propriétaire du fonds à une part des bénéfices non stipulée (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58021	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5161
Date de décision 20241029	N° de dossier 2024/8205/4222	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Rémunération du bailleur, Redevance fixe, Part des bénéfiques, Interprétation du contrat, Gérance libre, Force obligatoire du contrat, Fonds de commerce, Confirmation du jugement, Code des obligations et des contrats, Absence de clause contractuelle	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la nature de la rémunération due au propriétaire d'un fonds de commerce dans le cadre d'un contrat de gérance-libre. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande du propriétaire visant à obtenir une participation aux bénéfices en sus de la redevance fixe convenue.

L'appelant soutenait que la participation aux bénéfices constituait un élément essentiel du contrat, même en l'absence de clause expresse, et qu'il appartenait au gérant de prouver le caractère exclusivement forfaitaire de la rémunération. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en relevant que le contrat litigieux stipulait clairement une redevance mensuelle fixe et ne contenait aucune disposition relative à une participation aux bénéfices.

La cour rappelle, au visa de l'article 633 du dahir des obligations et des contrats, que la rémunération dans un tel contrat peut être fixée soit en numéraire, soit en une quote-part des bénéfices. Dès lors que les parties avaient expressément opté pour une contrepartie pécuniaire forfaitaire, la demande tendant à l'allocation d'une part des profits ne repose sur aucun fondement juridique.

Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت فرانسواز (ل.) بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 27/06/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط تحت عدد 2799 بتاريخ 27/06/2024 في الملف عدد 1471/8202/2024 و القاضي برفض الطلبين الأصلي والمضاد وبتحميل رافع كل طلب صائره.

في الشكل :

حيث لا دليل على تبليغ الحكم الابتدائي للطاعنة مما يكون معه استئنافها قد وقع داخل الأجل القانوني، وما دام أن الطعن المقدم من طرفها قد استوفى كذلك باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فإنه يكون حريا التصريح بقبول الاستئناف شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن فرانسواز (ل.) تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤدى عنه تعرض فيه أنها أبرمت عقد تسيير حر بتاريخ 03/11/2016 مع المدعى عليه بمقتضاه أكرت له أصلها التجاري موضوع المحل التجاري الكائن بمتجر 350 مكرر أيت باهة شارع الحسن الثاني الرباط، وأن المدعى عليه ومنذ فاتح نونبر 2021 لم يمكن المدعية من حقوقها الناتجة عن تسيير أصلها التجاري والأرباح الناجمة عن ذلك، إذ كان يمنحها سابقا مبلغ 6000 درهم شهريا مضافا إليه مبلغ 1430 درهم كواجب التسيير المحدد في العقد ، وأن متوسط الأرباح الشهرية الناجمة عن التسيير لا تقل عن 40.000 درهم شهريا مما حرّمها من هذا العائد لأكثر من سنتين ونصف، وأن المدعية أجرت خبرة استشارية خلص فيها الخبير المنتدب بحضور المدعى عليه أن متوسط الأجر الشهري الحقيقي للمحل هو 4000 درهم، وأن متوسط ثمن الملابس المعروضة بالمحل هي 18.000 درهم، وبالتالي يكون متوسط الأرباح هو 40.000 درهم، وأن قضاء محكمة النقض استقر على أحقية مالك الأصل التجاري من نيل نصيبه في الأرباح من مسيره بعد إجراء خبرة، وأن المدعية استصدرت بتاريخ 18/01/2023 حكم تحت عدد 215 عن هذه المحكمة في الملف رقم 2022/8202/534 قضى بفسخ عقد التسيير الحر الرابط بينها وبين المدعى عليه أيد استئنافا بموجب القرار تحت عدد 64121 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء بتاريخ 21/11/2023 في الملف رقم 2023/8205/2972 ، وأن المدعى عليه لم يفرغ المحل لحد الآن مما يجعل دعوى المحاسبة من فاتح نونبر 2021 لتاريخ الدعوى مؤسسة على أساس صحيح من الواقع والقانون لعدم التزام المدعى عليه بتمكين العارضة من الأرباح الناجمة عن التسيير. لأجله تلتمس الحكم على المدعى عليه لفائدتها مبلغ 10.000 درهم كتعويض مؤقت عما ينوبها من الأرباح الناتجة عن التسيير الحر لأصلها التجاري من فاتح نونبر 2021 لتاريخ الدعوى بخصوص المحل الكائن بمتجر 350 مكرر أيت بهة شارع الحسن الثاني الرباط مع الأمر تمهيدا بانتداب خبير لإجراء محاسبة وتحديد التعويض النهائي عن التسيير وأرفقت المقال بعقد التسيير الحر، خبرة استشارية، حكم تجاري ابتدائي بفسخ عقد التسيير الحر، قرار استئنافي، ما يفيد أداء الضريبة عن الدخل لثلاث سنوات سابقة.

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال مضاد بجلسة 30/05/2024 والذي عرض من خلالها أن المدعية أسست دعواها بخصوص الأرباح العائدة على المحل من خلال خبرة استشارية والتي جاءت على سبيل المجاملة كما أنها غير موضوعية بحكم أن الملابس المعروضة للبيع لا ترقى إلى ما خلص إليه تقرير هاته الخبرة كما أن الأمر يتعلق بملابس وليس بمواد ومستحضرات

التجمل كما أن الخبرة لم تكن محايدة وصادرة عن أمر من المحكمة، وأن ما تم الاتفاق عليه بين الطرفين تم الاقتصار فيه على مبلغ السومة الكرائية في حدود 1430 درهم وليس تعويض عن الأرباح وإعطاء نسبة منه كما أن العارض اكترى المحل وهو خال من أي سلع كما هو ثابت من خلال الاشهادين المدلى بهما.

وبخصوص المقال المضاد، فإن عقد التسيير الحر المدلى به يعد باطلا قانونا لكونه لم يحرر من لدن موثق كما أن هذا العقد يفتقر للشكليات المتطلبية قانونا من قبيل الاشهار والنشر بجريدة الإعلانات القانونية وكذلك في الجريدة الرسمية وحيث انه إذا لم يرق الأطراف بالمبادرة إلى تسجيل عقد التسيير الحر ونشر مستخلصه بالسجل التجاري فذلك يجعله باطلا (قرار صادر عن محكمة النقض عدد 446 الصادر بتاريخ 16 يونيو 2020 في الملف عدد 2018/1/5/1822) ، كما أن المدعية لم تقم بالتشطيب على اسمها من السجل التجاري أو التنصيص على أنها قامت بكرائه للعارض على سبيل التسيير الحر ضف على ذلك أن عقد التسيير الحر محرر باللغة الفرنسية وأن العارض أمي لا يستطيع الكتابة والقراءة. لأجله يلتمس الحكم بعدم قبول الدعوى وبرفض كل الطلبات وبرد دفعات المدعية لعدم جديتها وعدم ارتكازها على أسس قانونية وموضوعية. وفي الطلب المضاد الحكم ببطلان عقد التسيير الحر لعدم احترامه للشكليات المتطلبية قانونا. وأرفق المذكرة بأصل اشهادين.

وبناء على إلقاء نائب المدعية بمذكرة تعقيبية بجلسة 13/06/2024 والتي عرضت من خلالها أن قرار محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء الصادر بشأن الفسخ والمدلى به ضمن المرفقات فقد أجاب على جميع الدفع غير الجدية التي يعاد طرحها وبالنظر لما للقرار القضائي من حجية وفقا للفصلين 418 و 451 من قانون الالتزامات والعقود ، وأن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء حسمت في كون المدعى عليه لم يتسلم المحل فارغا لكون العقد يشير بوضوح إلى إعداد محضر جرد المنقولات، كما أنه يؤكد وجود أصل تجاري قائم وبالنسبة للدفع في الأمية فلم يستطع اثباته بمقبول، وبخصوص البطلان فلا مجال للحديث عنه بين الطرفين، وهو يخص الغير، وأن عقد التسيير واضح في كون مبلغ 1430 درهم مجرد أجر المدعى عليه عن التسيير ولا علاقة له بالأرباح، ولا يمكن أن يكون هذا المبلغ التي لا يشكل حتى واجب كراء المحل التجاري لمالكة هو تعويض عن الأرباح، ناهيك عن الضرائب التي تؤديها العارضة حسب الثابت من مرفقات المقال، وما يؤكد ذلك هو تصريح المدعى عليه للخبير أن مبلغ التعويض الناتج عن الأرباح هو 4000 درهم دون أن يثبت ما يدعيه . لأجله تلتزم رد الدفعات لعدم جديتها والاستجابة للطلب في أقصاه بعد اجراء خبرة.

وبعد مناقشة القضية، وتمام الاجراءات، صدر الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفته فرانسواز (ل).

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الحكم المطعون فيه أخطأ في تطبيق القانون ومحله الإلغاء لما اعتبر أن عدم وجود إشارة لنسبة الأرباح في عقد التسيير الحر يعني عدم وجودها، والحال أن عدم الإشارة إليها لا يعني إلغائها وإنما يصر في ذلك للقانون والعرف ولما جرى به العمل. وأنه لا وجود لعقد التسيير الحر دون تقاضي صاحب الأصل لأرباح عن استغلال ملكه أي أصله التجاري " أرباح عن التسيير"، لأن الأصل هو المقابل وليس المجانية قانونا وفقها وقضاء وعرفا وعملا. وتبعاً لذلك تنص المادة 2 من مدونة التجارة على أنه " يفصل في المسائل التجارية بمقتضى قوانين واعراف وعادات التجارة أو بمقتضى القانون المدني ما لم تتعارض قواعده مع المبادئ الأساسية للقانون التجاري ". ولم تحدد مدونة التجارة ماهية الضرر الذي يمكن التعويض عنه في اطار التمثيل التجاري والتي خولت المادة 2 منها للمحكمة الفصل في المسائل التجارية بمقتضى قوانين واعراف وعادات التجارة أو بمقتضى القانون المدني ما لم تتعارض قواعده مع المبادئ الأساسية للقانون التجاري . وأن التسيير الحر هو عبارة عن عقد كراء أصل تجاري نظمته مدونة التجارة في مواد محدودة من 152 إلى 158 ولم تتطرق فيها لجميع المسائل المرتبطة به الأمر الذي يقضي الرجوع بشأنها إلى القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود بمقتضى المادة 2 من مدونة التجارة. وأن المحكمة التي طبقت على قواعد النزاع قانون الالتزامات والعقود تكون قد طبقت القواعد القانونية الواجبة على النزاع. وأن الحكم المستأنف محل الإلغاء لما خالف ما استقر عليه قضاء محكمة النقض من أحقية مالك الأصل التجاري من نيل نصيبه في الأرباح من مسيره بعد اجراء خبرة. وأن المحكمة لما قضت بما جرى به منطوق قرارها استنادا إلى إقرار الطاعن بجلسة البحث المنعقدة ابتداءً وعدم إدلائه بالوثائق المحاسبية والضريبية

باعتباره المسير للمحل موضوع الدعوى، وكذا تقرير الخبرة الذي حدد مداخيل المحل على موقعه ونشاطه والتجهيزات المتواجدة به وكذا طاقته الاستيعابية ومعدل الرواج بالمنطقة التي يتواجد بها المحل التجاري موضوع النزاع تكون قد ركزت قضاءها على أساس. فضلا عن ذلك فإن الحكم المستأنف محله الإلغاء لما خرق قواعد تفسير العقود لأن الفصل 463 من نفس القانون واضح في أنه تعتبر مضافة لشروط العقد الشروط الجاري بها العمل في مكان إبرامه والشروط التي تقتضيها طبيعته. وأن أداء مقابل الاستغلال والتسيير هو شرط تقتضيه طبيعة عقد التسيير الحر ويتمشى مع ما يقتضيه المادة من مدونة التجارة والفصلين 627 و 628 من قانون الالتزامات والعقود من وجوب أداء مقابل الكراء والمحكمة لما خالفت ذلك عرضت حكمها للإلغاء. وان الثابت من وثائق الملف أن عقد التسيير واضح في كون مبلغ 1430 درهم مجرد أجر المدعى عليه عن التسيير ولا علاقة له بالأرباح ولا يمكن أن يكون هذا المبلغ التي لا يشكل حتى واجب كراء المحل التجاري لمالكه هو تعويض عن الأرباح، ناهيك عن الضرائب التي تؤديها العارضة حسب الثابت من مرفقات المقال ، وما يؤكد ذلك هو تصريح المستأنف عليه للخبير ان مبلغ التعويض الناتج عن الأرباح هو 4000 درهم دون أن يثبت ما يدعيه والذي رغم إقراره لم تأخذ به المحكمة فيكون تبعا لذلك ما نحاه الحكم المستأنف غير ذي أساس ومحله الإلغاء. ويتم الكراء بتراضي الطرفين على الشيء وعلى الأجرة وعلى غير ذلك مما عسى أن يتفقا عليه من شروط في العقد ويتحمل المكثري بالتزام دفع الكراء عملا بمقتضيات الفصلين 628 و 663 من قانون الالتزامات والعقود. وأن من يدعي أن عقد الكراء أي كراء الأصل التجاري بدون مقابل واجب الاستغلال ان يثبت من يدعي لأنه يدعي خلاف الأصل والمحكمة لما قلبت عن الإثبات تكون قد جردت حكمها من أي أساس وعرضته للإلغاء لهذا السبب أيضا. وأن الحكم المستأنف لما حرم الطاعنة من مستحقاتها المالية الناتجة عن تسيير أصلها التجاري دون ان يراع ما ذكر لم يكن مرتكزا على أساس وجاء منعدم التعليل ومحله الإلغاء والإبطال. والتمست لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المطعون فيه وتصديا الاستجابة للطلب الأصلي في أقصاه مع اجراء خبرة في الموضوع. وارفقت مقالها بنسخة من الحكم المطعون فيه.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 15/10/2024 جاء فيها أنه منح له بمقتضى عقد التسيير المدلى به تسيير الأصل التجاري للمحل الكائن ب 350 مكرر المركز التجاري ايت باها مقابل مبلغ 1430 درهم ، دون ان يتضمن في بنوده أي إشارة بأحقية المستأنفة نسبة من الأرباح. واستند دفاع المستأنفة على نص المادة 2 من مدونة التجارة كون المسائل التجارية و التي من ضمنها أداء نسبة او نصيب من أرباح الأصل التجاري، أي بأداء المستأنف عليه حصة من الأرباح المتحصل عليها من السلع التي يتاجر فيها للمستأنفة يبقى من غير أساس كون المشرع لم يحدد مطلقا ماهية هاته المسائل التجارية من جهة، و من جهة ثانية، فان الفصل فيها يكون بمقتضى قوانين واعراف و عادات او بمقتضى القانون المدني. وأن نص المادة 230 من قانون الالتزامات و العقود جاء صريحا حيث جعل الالتزام مقام القانون بالنسبة لطرفيه ، وأن ما تم الاتفاق عليه بين الطرفين تم الاقتصار فيه على مبلغ السومة الكرائية فقط ، ضف على ذلك ان السلع الموجودة بالمحل هي في ملكية المستأنف عليه كما تم اثباته في المرحلة الابتدائية امام عدم منازعة المستأنفة في ذلك وأنه في ظل غياب أي بند او إشارة بأحقية المستأنفة نسبة من الأرباح يبقى غير مبرر من الناحية الواقعية و القانونية . والتمس لاجل ما ذكر رفض الطلب و تأييد الحكم المستأنف لارتكازه على اسس قانونية وواقعية سليمة.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 15/10/2024 الفى بالملف مذكرة جوابية رامية للتأييد للاستاذ جري عن المستأنف عليه و تخلف ذ/ الهيني عن المستأنفة رغم سابق الاعلام فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 29/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عابت المستأنفة على الحكم المطعون فيه مجانبته للصواب فيما قضى به ملتزمة الغاءه والحكم تصديا بالاستجابة للطلب في أقصاه.

وحيث خلافا لما تمسكت به المستأنفة فإن الثابت من وثائق الملف خاصة عقد التسيير الحر أن المستأنفة منحت للمستأنف عليه تسيير الأصل التجاري الكائن بالمحل رقم 350 مكرر المركز التجاري ايت باها مقابل تعويض شهري قدره (1430 درهم) وأن العقد المذكور لم يتضمن أي مقتضى ضمن بنوده يشير إلى أحقية المستأنفة في نسبة من الأرباح بل تضمن فقط مبلغ 1430 درهم الذي يمثل واجب

التسيير مما يكون معه الادعاء بكون عقد التسيير الحر يعتبر غير موجود دون تقاضي صاحب الأصل لارباح عن استغلال ملكه (اي أصله تجاري) وأن أداء مقابل الاستغلال والتسيير هو شرط تقتضيه طبيعة عقد التسيير الحر غير مبني على اساس ويكون حليفه الرد.

وحيث إن الفصل 633 من ق ل ع نص بشكل صريح لا مجال فيه للتأويل إلى أن الأجرة يمكن أن يتم تحديدها نقدا وهو الحال في النازلة موضوع الدعوى كما يمكن تحديدها في نسبة من الأرباح يحققها المسير الحر في تسييره للأصل التجاري وطرفي العقد في النازلة اتفقا صراحة على أن يقوم السيد احمد (ل.) (مستأنف عليه) بتسيير الأصل التجاري الممارس في المحل رقم 305 مكرر بالمركز التجاري ايت باها الرابط المتمثل نشاطه في بيع مستحضرات التجميل في مقابل تعويض شهري قدره ونهايته (1430 درهم) مما يكون معه الحكم المستأنف لما قضى برفض طلب التعويض عن الارباح الناتجة عن التسيير الحر قد بني على اساس قانوني سليم مما يكون معه حريا التصريح بتأييده ورد ما دفعت به المستأنفة من دفعوع لعدم وجاهتها.

وحيث يترتب على ما آل إليه الطعن تحميل المستأنفة صائر طعنها.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت علنيا انتهائيا و حضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئناف

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.