

Gérance libre : L'obligation de payer la redevance est subordonnée à l'exploitation effective du fonds de commerce (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60696	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2457
Date de décision 20230406	N° de dossier 2022/8205/5098	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Restitution de la garantie, Résiliation du contrat, Réforme partielle du jugement, Redevance, Obligation de paiement, Local commercial fermé, Gérance libre, Fonds de commerce, Cause du contrat, Absence d'exploitation effective	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un gérant de fonds de commerce au paiement de redevances, la cour d'appel de commerce examine les conditions d'exigibilité de cette contrepartie. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du propriétaire du fonds en paiement des redevances et en résolution du contrat, tout en ordonnant la restitution de la garantie versée par le gérant. L'appelant soutenait que son obligation était privée de cause, le fonds n'ayant jamais été exploité en raison d'un litige successoral affectant l'immeuble et de sa mise en vente judiciaire. La cour accueille ce moyen, relevant d'une attestation administrative et d'un procès-verbal de vente que le local est demeuré fermé depuis la conclusion du contrat. Elle retient que la redevance, qualifiée de participation aux bénéfices, est subordonnée à l'exploitation effective du fonds et ne saurait être due en l'absence de toute activité commerciale. En conséquence, la cour infirme le jugement sur la condamnation au paiement des redevances et du dédommagement, mais le confirme sur la résolution du contrat et la restitution de la garantie.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 29/09/2022 تقدم مصطفى (ك.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 7420 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 06/07/2022 في الملف عدد 4043/8205/2022 القاضي في الطلب الأصلي بأدائه لفائدة المستأنف عليه مبلغ 114.000,00 درهم واجب تسيير المدة من فاتح اكتوبر 2020 إلى متم أبريل 2022 وتعويض عن التماطل قدره 5000,00 درهم وفسخ عقد التسيير الرابط بين الطرفين وإفراغه من المحل الكائن بـ [العنوان]، الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه وتحديد مدة الإكراه البدني في حقه في الأدنى ورفض ما زاد عن ذلك وفي الطلب المضاد بأداء المستأنف عليه لفائدة الطاعن مبلغ 100.000,00 درهم.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن سعيد (ف.) تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله بأنه عهد لمصطفى (ك.) تسيير أصله التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء مقابل مبلغ 6000 درهم شهريا كنصيب في الربح إلا أنه توقف عن الأداء منذ شهر اكتوبر 2020 فترتبت بذمته لغاية شهر ابريل 2022 مبلغا مجموعا 114.000,00 درهم فوجه له إنذارا لأداء المبلغ المذكور بقي بدون جدوى والتمس في آخر مقاله الحكم على المدعى عليه بأداء المبلغ المذكور مع تعويض عن التماطل قدره 19400,00 درهم وإفراغه من المحل موضوع الدعوى هو ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم كما تقدم بمقال إصلاحي التمس من خلاله الحكم بفسخ عقد التسيير وإفراغ المدعى عليه من المحل موضوع التسيير، فتقدم المدعى عليه بطلب مقابل أكد من خلاله بأنه تعرض للنصب والاحتيال من طرف المدعي لكون العقار الذي يوجد به المحل موضوع التسيير كان مدرجا بتاريخ 08/10/2020 للبيع بالمزاد العلني كما أن العقار كان محجوزا عليه ومضيفا على أنه سلم للمدعي ضمانته قدرها 100.000 درهم والحال أن المحل لم يتم تشغيله وقد تقدم في هذا الخصوص بشكاية لوكيل الملك بخصوص النصب لكونه لم يستغل المحل ولم يستفد منه ولم يدخل له قط كما لم يتم بتسييره والتمس في مقاله المقابل الحكم على المدعي بإرجاع مبلغ الضمانة له وقدرها 100.000,00 درهم، وبعد تعقيب الطرفين وتمام الإجراءات، أصدرت المحكمة التجارية حكمها السالف الذكر استأنفه المدعى عليه موضحا أوجه استئنافه فيما يلي:

ان العارض توصل بتاريخ 17/03/2022 بإنذار يطالبه فيه المستأنف عليه بأداء واجبات التسيير عن المدة من فاتح اكتوبر 2020 الى غاية فبراير 2022 . وأن الحكم المستأنف جانب الصواب فيما قضى به لأنه بعد ابرام عقد التسيير وإصلاح المحل قصد مزاولة ما تم الاتفاق عليه فوجئ بتعرض مقدم من طرف باقي ورثة المستأنف عليه لأن العقار الذي يوجد به المحل المكرو للعارض موضوع دعوى قسمة وبيع بالمزاد العلني وهو أمر ثابت من شهادة الملكية ، ونسخة من الجريدة بها إشهار إضافة الى الاعلام بالبيع. وأنه بعد تأكده لتعرضه الى عملية نصب واحتيال بادر برفع شكايته تحت عدد 21795/2020 الى السيد وكيل الملك لدى المحكمة الزجرية بعين السبع قصد اتخاذ اللازم في مواجهة المستأنف عليه بصفته مشتكى به. وأن هذه الشكاية مازالت قيد البحث والدراسة وبعد تعميق البحث أرجعت للنياحة العامة لدى نفس المحكمة بتاريخ 22/09/2022. وأن المستأنف عليه والذي يزعم في دعواه الابتدائية انه عهد محله للعارض قصد تسييره مقابل مبلغ 6000 درهم. وأن العارض توقف عن سداد المبلغ منذ شهر اكتوبر 2020 الى متم ابريل 2022. في

حين أن المستأنف عليه السيد سعيد (ف.) بصفته مكري للعارض وبصفته الممثل القانوني لشركة ب.س. قد تقدم بدعوى بتاريخ 28/12/2021 وصدر فيها حكم بتاريخ 09/02/2022 أي قبل رفعه دعوى في مواجهة العارض بشهرين اي بتاريخ 18/04/2022 وأن الدعوى التي قدمت في مواجهة باقي الورثة الذين يملكون معه العقار الذي يوجد فيه المحل المكري للعارض و هو نفسه المحل الذي يستغله المستأنف عليه كمقر لشركة ب.س.. وفي دعواه التمس من المحكمة تمكين باقي الورثة من الحصول على إنهم قصد القيام بالإصلاحات بالمحل الكائن بـ [العنوان] وهو نفس المحل المتنازع بشأنه مع المستأنف ويطلبه بمبالغ مالية خيالية مع العلم أن الحكم الذي صدر في مواجهة باقي الورثة صدر بتاريخ 2022-2-9 أي انه مازال يطالب باقي الورثة في العقار الحصول على إذن قصد القيام بإصلاحات في المحل موضوع النازلة وهو أمر يدل على أن المستأنف عليه قد نصب واحتال على العارض ويحاول الإثراء على حسابه، وهو نزاع معروض أيضا على أنظار المحكمة الجنحية. والتمس لأجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف والبت في القضية من جديد والتصريح برفض الدعوى والحكم على المستأنف عليه بالصائر ابتدائيا واستئنافيا وإيقاف الحكم إلى حين البت في الشكاية المعروضة على أنظار المحكمة الجنحية.

وحيث اجاب المستأنف عليه بواسطة دفاعه أن الغاية من الطعن بالاستئناف المماثلة فقط. ذلك أن العارض هو المتضرر الرئيسي من جراء ما أقدم عليه المسير من إغلاق للمحل وتدميره كلياً وعدم أدائه واجبات التسيير بالإضافة إلى أن المحكمة قضت له بإسترجاع مبلغ الضمانة وهي 100.000 درهم . فالمستأنف لم يقدم لحد الآن أي وثيقة تثبت أدائه ما بذمته كما لم يدل بما يفيد منازعته الجدية في الدين. وما أدلى به من صورة لشكاية فهي لا تعتبر مبررا لعدم أدائه واجبات التسيير والمحددة في 6000 درهم ، لأن الشكاية حق قانوني ودستوري مكفول لكل مواطن وأنها مجرد إتهامات. وأن المحكمة قد كونت قناعتها بوجود المديونية لعدم الوفاء بالتزاماته المنصوص عليها في الإتفاق سيما أن عقد تسيير المحل التجاري إنصب على تسيير المحل مقابل أرباح 6000 درهم تؤدي شهريا كما أن المستأنف تسلم مفاتيح المحل فعلا وهو ما ضمن في البند 4 من العقد . كما قام بتخريب المحل والعارض سيحفظ حقه في المطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة به . وأن البند 7 من العقد يلتزم فيه المسير السيد مصطفى (ك.) بالحفاظ على المحل وصيانته ولكن حدث العكس أنه قام بهدم البناء برمته. وأن إقفال المحل تسبب للعارض بأضرار مادية بالغة. وأن تعرضه للإحتيال لا أساس له من الصحة فالعارض يملك الأصل التجاري وأن المدعى عليه هو مجرد مسير للمحل التجاري ولا يعنيه البيع بأي شكل من الأشكال وأن العارض هو الذي تضرر من جراء ما أقدم عليه المستأنف من إقفال للمحل . وأن إدعاءه بالنصب لا أساس له قانونيا ولا واقعا والغاية منه التملص من مسؤولية أداء الأرباح المتخذة بذمته. والتمس الحكم بعدم قبول الاستئناف لعدم قيامه على أساس قانوني وبتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به.

وحيث عقب المستأنف بواسطة دفاعه أنه بالرجوع الى المذكرة الجوابية للمستأنف عليه يتضح بأنه هو من بادر الى المطالبة بأداء واجب الارباح في حين أن العارض هو من بادر الى وضع شكاية بتاريخ 11-12-2020 تحت عدد 21795/2020 في حين ان المستأنف عليه وجه له إنذارا بالأداء وتوصل به العارض بتاريخ 17-3-2022 كما أن الشكاية موضوع النصب الذي تعرض له العارض مازالت قيد الدراسة بمكتب السيد وكيل الملك لدى المحكمة الجنحية لعين السبع. وبالرجوع الى تصريحات المستأنف عليه أمام الضابطة القضائية فإنه صرح على عدم امتناعه عن إرجاع المبالغ التي سبق وتسلمها من العارض وهي 10 مليون سنتيم كضمان و10000 درهم كتسبيق لمدة شهرين. أما بخصوص واقعة تخريب المحل، فالعارض يستنكر ويستغرب كونه وبتاريخ 11/09/2020 تاريخ إبرام عقد تسيير محل تجاري هو نفسه التاريخ الذي شهد فيه رئيس الملحقة الإدارية بأن المحل مغلق منذ 11-9-2020 ولا يزال به أي نشاط وهو ما يؤكد على أن العارض لم يستغل المحل وأنه مباشرة بعد تعرضه للنصب تقدم بشكايته. وأن المادة 10 من القانون الجنائي المغربي تنص على أنه للقاضي المدني أمام وجود دعوى جنائية كان عليه أن يأمر من تلقاء نفسه بإيقاف النظر في الدعوى المعروضة عليه الى حين البت النهائي في الدعوى المقامة. وأن القضاء المغربي أكد المبدأ المذكور في عدة قرارات صادرة عن المجلس الأعلى كما قد أكدت ذلك محكمة النقض للتقيد بقاعدة القاضي الجنائي يعقل المدني بشرط أن يكون بين الدعوى العمومية والدعوى المدنية وحدة السبب ووحدة الموضوع. وان العارض هو من تضرر كثيرا من جراء ما قام به المستأنف عليه وعدم استفادته من السبب كما لم يسترجع مبلغ 110.000.00 درهم . وأمام ثبوت الضرر الذي تعرض له العارض. وثبوت واقعة النصب الذي تعرض له. وأمام تصريحات المستأنف عليه أمام الضابطة القضائية. فإنه يلتزم الحكم وفق مقاله الاستئنافي وذلك بإيقاف البت في الدعوى إلى حين البت في الشكاية. و

احتياطيا إجراء بحث للوقوف على الحقيقة.

وحيث أدلى نائبا الطرفين بمذكرات أكدوا من خلالها ما ورد في سابقتها والتمسا الحكم وفق ما جاء فيها.

وحيث أدرج الملف بجلسة 23/03/2023 حضرها نائبا الطرفين وتقرر اعتبار القضية جاهزة فحجزت للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 06/04/2023.

محكمة الاستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى في الطلب الأصلي من الحكم عليه بأداء مبلغ 114.000,00 درهم لفائدة المستأنف عليه عن واجب تسيير المحل من فاتح أكتوبر 2020 إلى متم شهر أبريل 2022 وتعويض عن التماطل قدره 5000,00 درهم والحال أن المحل موضوع التسيير لم يستغل في أي نشاط تجاري منذ شهر سبتمبر 2020 وظل مغلقا بسبب النزاع القائم بين الورثة حول العقار الذي هو موضوع دعوى القسمة وبيع بالمزاد العلني، وبأن الورثة المالكين على الشياخ امتنعوا أيضا تسليم المستأنف عليه الإذن بالقيام بالإصلاحات للمحل مما اضطر إلى مقاضاتهم لما رفع دعوى ضدهم في هذا الخصوص للحصول على إذن منهم لاستصدار ترخيص إداري بالقيام بالإصلاحات وبأن الدعوى انتهت بصدر حكم بعدم قبولها. وبأنه بذلك تكون مصالح العارض قد تضررت لما قبض منه المستأنف عليه ضمانة قدرها 100.000 درهم وأثرى عليه بذلك.

وحيث إنه بتفحص الوثائق التي استدلت بها الطاعن والتي لم يدل المستأنف عليه بما يدحضها خاصة الشهادة الإدارية المؤرخة في 31 مارس 2022 الصادرة عن مقاطعة سيدي البرنوصي يتبين أنها تتضمن إشارات بأن المحل موضوع النزاع لم يستغل لمزاولة أي نشاط تجاري منذ تاريخ 11/09/2020 لغاية تاريخ تحرير الشهادة وهو الأمر الذي يؤكد محضر الإعلان عن بيع العقار (الذي يوجد فيه المحل) بالمزاد العلني الصادر عن رئيس مصلحة كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء والذي بموجبه أعلن عن بداية إجراءات البيع في 29/07/2021 وتضمن المحضر وصفا للعقار موضوع البيع بالمزاد العلني بأنه يشتمل محلا تجاريا فارغا، ويتبين من التاريخ الذي تعلق بالبيع بالمزاد العلني أنه يشمل المدة المطلوب عنها واجب التسيير، وبالتالي فإنه لما كان الثابت أن المحل موضوع التسيير مغلق منذ بداية التعاقد ولا يوجد ما يثبت على أنه قد استغل في نشاط تجاري سيما أن الشهادة الإدارية ومحضر الإعلان عن بيع العقار بالمزاد العلني يثبتان أن المحل مغلق فإنه والحالة هاته لا يمكن القول بوجود ربح يكون قد ترتب عن تسيير محل في نشاط تجاري لأن الاستغلال الفعلي للمحل وتسييره هو الذي يوجب المطالبة بواجب الربح الشهري المتفق عليه وليس وجود عقد فقط كما جاء في جواب المستأنف عليه عن غير أساس، مما يتعين بذلك اعتبار الاستئناف جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به في الطلب الأصلي من أداء لواجبات التسيير والتعويض عن التماطل وتحديد لمدة الإكراه البدني والحكم من جديد برفض الطلب بشأنها وتأييد فيما قضى به من فسخ لعقد التسيير وإرجاع مبلغ الضمانة لانعدام ركن المحل موضوع عقد التسيير.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل:

وفي الموضوع: باعتباره جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به في الطلب الأصلي من أداء لواجبات التسيير وتعويض عن التماطل وإكراه بدني والحكم من جديد برفض الطلب بشأنها وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة .