

La reconnaissance par le bailleur, dans l'acte de résiliation d'un contrat de gérance libre, d'avoir perçu l'ensemble de ses créances sans réserve vaut quittance et fait obstacle à une réclamation ultérieure de loyers (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68945	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1436
Date de décision 20200618	N° de dossier 2020/8205/613	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Preuve en matière commerciale, Commercial		Mots clés Résiliation amiable, Reconnaissance de paiement, Quitus, Preuve du paiement, Loyer, Gérance libre, Force probante de l'acte, Fonds de commerce, Demande reconventionnelle, Confirmation du jugement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande reconventionnelle en paiement de loyers commerciaux, la cour d'appel de commerce examine la portée libératoire d'une clause de quittance insérée dans un acte de résiliation amiable d'un contrat de gérance libre. Le tribunal de commerce avait débouté le propriétaire du fonds de sa demande.

Devant la cour, l'appelant soutenait que la quittance donnée dans l'acte de résiliation ne faisait pas obstacle à sa réclamation, faute pour le gérant de prouver le paiement effectif. La cour retient que la déclaration du propriétaire, attestant dans l'acte de résiliation avoir perçu l'intégralité de ses dus sans formuler aucune réserve, constitue un aveu exprès emportant extinction de la dette du gérant.

Cette reconnaissance, qui a valeur de quittance définitive, fait obstacle à toute réclamation ultérieure portant sur des sommes prétendument dues au titre de l'exécution du contrat. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم محمد (أ.) بواسطة نائبه الأستاذ سعيد (ك.) بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 13/1/2020 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 8321 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 5456/8205/2019 بتاريخ 25/9/2019 و القاضي في الطلب الاصيلي: بأداء المدعى عليه للمدعية مبلغ 80.000,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب و تحميلة الصائر و برفض باقي الطلبات، و في الطلب المضاد: برفضه مع ابقاء الصائر على رافعه.

في الشكل:

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للمستأنف بتاريخ 31/12/2019 و بادر إلى استئنافه بتاريخ 13/1/2020، أي داخل الأجل القانوني، و اعتبارا لكون الاستئناف مستوف لباقي الشروط من صفة و أداء فهو مقبول.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ان المدعية شركة (م. ل. م.) تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 06/5/2019 عرضت فيه أنها أبرمت مع المدعى عليه عقد تسيير حر لمحل تجاري الذي بموجبه تسلم المدعى عليه مبلغ 80000 درهم كضمانة جزئية عن المعدات والمنقولات ترجع عند فسخ العقد او انتهاء مدته شريطة تسليم المسير المحل لصاحبه، وانه بتاريخ 09/04/2018 تم فسخ عقد التسيير وتوصل المدعى عليه بمستحققاته واسترجع منقولاته ومعداته، وانه تم الاتفاق على انه عند فسخ عقد التسيير الرابط بينهما على التزام المدعى عليه بإرجاع مبلغ الضمانة بمجرد إكراهه للمحل لمكتر آخر، و بانه رغم تحقق ما تم الاتفاق عليه امتنع عن إرجاع مبلغ الضمانة رغم إنذاره بذلك، ملتزمة الحكم على المدعى عليه بادائه لفائدتها مبلغ 80000 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب و شمول الحكم بالنفاد المعجل و تحمिल المدعى عليه الصائر .

وبناء على مذكرة الادلاء بوثائق المدلى بها من قبل نائب المدعية بتاريخ 15/05/2019 و تتمثل في نسخة من عقد التسيير الحر ونسخة من فسخ عقد التسيير الحر و انذار بالاداء و محضر تبليغه و محضر معاينة .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 10/07/2019 والتي أوضح بموجبها أنه كان يربطه بالمدعية عقد تسيير حر تم فسخه بعد مرور مدة لا تتجاوز ثمانية أشهر من تاريخ العقد على اساس إرجاع مبلغ الضمانة لصاحبها في حالة كراء المحل لمكتر آخر، و بانه إلى غاية يومه تعذر عليه كراء أصله التجاري وبالتالي لا يمكنه حاليا ارجاع مبلغ الضمانة للمدعية، و بانه بخصوص محضر المعاينة المدلى به من قبل المدعية فهو لا يثبت واقعة الكراء و بان المحل فعلا مفتوح لكن لا يمارس أي نشاط و ان الغرض من فتحه هو فقط عرضه للكراء، ملتتمسا التصريح بعدم القبول، و ارفق مذكرته بنسخة من جواب على انذار .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبها بتاريخ 24/07/2019 أو وضحت بموجبه أنها ادلت بمجموعة من الوثائق و من بينها محضر المعاينة يثبت أن المحل موضوع الدعوى مكترى و مستغل لممارسة نشاط تجاري عبارة عن سناك مخصص لتقديم الوجبات و الماكولات الخفيفة يحمل اسم (ج. ه.) و بأنها كانت تستغله تحت شعار (ش. ه.)، ملتتمسة رد دفع المدعى عليه و الحكم وفق مقالها الافتتاحي .

وبناء على المقال المضاد المدلى به من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه و المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 24/07/2019 يعرض فيه ان دائن للمدعية الاصلية ببلغ 24000 درهم الذي يمثل واجب كراء شهر غشت من سنة 2017 و شهر مارس من سنة 2018 ذلك انه

تبين له ان المدعية الاصلية لم تحول الى حسابه البنكي الواجبات الكرائية المذكورة، ملتمسا الحكم عليها بادائها لفائدته المبلغ المذكور مع النفاذ المعجل .

وبناء على المذكرة الجوابية على المقال المضاد المدلى بها من طرف المدعية الاصلية بواسطة نائبها بتاريخ 18/09/2019 اوضحت بموجبها أن ما جاء في المقال المضاد بخصوص واجبات الكراء المطلوبة غير مؤسس على اعتبار أن عقد التسيير الحر المبرم بين الطرفين نص على انه يبتدئ بالسريان من فاتح شتنبر 2017 ومن تم فان واجب شهر غشت 2017 ليس من حق المدعي المطالبة به بتاتا كما ان فسخ عقد تسيير حر تضمن اشهاد المدعي الفرعي على انه تسلم جميع مستحقاته واسترجع معداته ومنقولاته، ملتمسة التصريح برفض الطلب المضاد.

و بعد تمام الإجراءات صدر بتاريخ 25/09/2019 الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم مجانبته الصواب فيما قضى به من رفض الطلب المضاد بعلته انه أقر من خلال عقد التسيير انه تسلم جميع مستحقاته و هو تليل لا يستند الى اساس لكونه لم يتوصل بواجبات الكراء المطالب بها خاصة شهر مارس 2018 كما ان المستأنف عليه لم تدل بما فيد أداءها للمبالغ المطالب بها، ملتمسا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض الطلب و بعد التصدي الحكم على المستأنف عليها بان تؤدي لها مبلغ 12.000 درهم واجب كراء شهر مارس 2018 و تأييده في الباقي و تحميلها الصائر. و ارفق المقال بنسخة الحكم المستأنف و طي التبليغ.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 13/2/2020 و التي اوضحت بموجبها ان الحكم المستأنف جاء مصادفا للصواب و معللا تعليلا كافيا و ان المستأنف يقر انه فسخ العقد الرابط بينهما و علق إرجاع مبلغ الضمان على إكراهه للمحل موضوع الدعوى للغير و هو شرط متوقف على تدخله الشخصي و بالتالي فهو شرط باطل لا ينتج أي أثر طبقا لمقتضيات الفصل 112 من ق ل ع، و أضافت ان المحل موضوع الدعوى قد فتح حسب الثابت من محضر المعاينة المدلى به، ملتمسة رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف.

و بناء على إدراج الملف بجلسة 27/2/2020 حضرها نائبا الطرفين فاعتبرت القضية جاهزة و حجزت للمداولة لجلسة 26/3/2020 مددت لجلسة 18/6/2020.

محكمة الاستئناف

حيث انه بخصوص ما ينعه المستأنف على الحكم المستأنف من أنه جانب الصواب فيما قضى به من رفض الطلب بخصوص واجبات الكراء عن شهري غشت 2017 و مارس 2018، فإنه بالاطلاع على عقد التسيير الحر الرابط بين طرفي النزاع فإنه ينص على ان مدة سريانه فيه لا تبتدئ إلا من شهر شتنبر 2017 ما تبقى معه المطالبة بواجبات الكراء عن شهر غشت 2017 ي غير محلها، فضلا عن أنه بالرجوع إلى نسخة فسخ عقد التسيير الحر المبرم بينهما فإن المستأنف صرح بمقتضاه أنه تسلم جميع مستحقاته دون تحفظ، الأمر الذي يعد إقرارا صريحا منه ببراءة ذمة المستأنف عليها من واجبات الكراء المطالب بها و يبقى بالتالي ما اثير في الاستئناف بخصوص ذلك غير ذي اساس و يتعين رده، و تأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب فيما قضى به.

و حيث يتعين إبقاء الصائر على عاتق المستأنف.

لهذه الأسباب

إن محكمة الاستئناف و هي تقضي انتهائيا، علنيا و حضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف.

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