

La résiliation d'un contrat de gérance libre est justifiée par l'arrivée du terme et le défaut de paiement des redevances (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64899	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5279
Date de décision 20221124	N° de dossier 2022/8205/4007	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Résiliation du contrat, Redevances de gérance, Obligations du gérant, Interprétation du contrat, Gérance libre, Fonds de commerce, Expulsion, Défaut de paiement, Contrat à durée déterminée, Confirmation du jugement, Arrivée du terme	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un contrat de gérance-libre et l'expulsion du gérant, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'interprétation des clauses relatives à la notification du congé et sur les conséquences du non-paiement des redevances. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en constatant l'arrivée du terme contractuel. L'appelant soutenait que le congé, notifié par exploit d'huissier et non par lettre recommandée comme stipulé, était irrégulier et emportait reconduction tacite du contrat. La cour écarte ce moyen en retenant, par une interprétation stricte des conventions, que la clause prévoyant une notification par lettre recommandée ne s'appliquait qu'à la restitution de la garantie et non à la fin du contrat à durée déterminée. Elle ajoute que le non-paiement des redevances par le gérant constituait en tout état de cause un manquement contractuel suffisant pour justifier la résolution, dès lors que le contrat prévoyait expressément cette sanction. Faute pour l'appelant de rapporter la preuve d'une quelconque faute du bailleur l'ayant empêché d'exploiter les lieux, le jugement est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 08/07/2022 تقدم عزيز (ل.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 4428 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/04/2022 في الملف عدد 1396/8205/2022 القاضي بفسخ عقد التسيير وافراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري المعد لبيع الدجاج الكائن بمدينة الرحمة رقم [العنوان] دار بوغزة، وأدائه لفائدة المستأنف عليه مبلغ 20.000,00 درهم عن واجبات التسيير للمدة من فاتح نونبر 2021 الى متم مارس 2022 حسب سومة شهرية قدرها 4000,00 درهم وتحديد مدة الإكراه البدني في حقه في الأدنى ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث إن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف يوم 22 يونيو 2022 مما يكون استئنافه الذي تقدم به يوم 08 يوليو 2022 قد تم داخل الأجل القانوني المحدد في 15 يوما المنصوص عليه في المادة 18 من القانون المحدث للمحاكم التجارية وباعتبار توفر باقي الشروط من صفة وأداء للرسم القضائي يكون الاستئناف مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن عبد الرحيم (ش.) تقدم بواسطة محاميه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أنه أبرم مع عزيز (ل.) عقدا لتسيير محل التجاري المعد لبيع الدجاج لمدة سنة تبتدئ من 15 يناير 2021 وتنتهي في 14 يناير 2022 مقابل أداء ربح جزافي قدره 4000,00 درهم شهريا وأنه بتاريخ 08/11/2021 اشعره بمقتضى إنذار توصل به بتاريخ 08/11/2021 بأن العقد يصير مفسوخا بمجرد انتهاء مدته إلا أنه ظل معتمرا لمحل ولم يسلم له المفاتيح والتمس لأجل ما ذكر الحكم بفسخ عقد التسيير وافراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه وسلعه وتجهيزاته من المحل التجاري موضوع العقد تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم وفي طلبه الاضافي التمس الحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 20,000,00 درهم وأجب الارباح عن المدة من شهر نونبر 2021 الى مارس 2022 وتعويض عن التماطل قدره 2000,00 درهم وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى، فيما أجاب المدعى عليه أنه اتفق في عقد التسيير على طريقة إنهاء العقد وذلك بتوجيه إنذار بشهر قبل الافراغ بواسطة رسالة مضمونة، وأن العارض لم يتوصل بأي رسالة من هذا النوع مما يكون العقد قد جدد لمدة أخرى تلقائيا ولن ينتهي الا بحلول تاريخ 13 يناير 2023 ومؤكدا على أنه لم يرفض التوصل وما اتخذت له من صورة قرب المحل من طرف المفوض القضائي لا ترقى أن تكون دليلا على التوصل خصوصا ان للعارض عنوان أشير له في العقد، وبعد تمام الإجراءات صدر الحكم المستأنف القاضي بالأداء وفسخ عقد التسيير والافراغ استأنفه المدعى عليه عزيز (ل.) موضحا أوجه استئنافه فيما يلي:

أنه خلافا لما جاء في تعليل الحكم المستأنف فإن الثابت من خلال بنود عقد التسيير خاصة البند المعنون ب "الضمانة" أن المكري ملزم باشعار المسير الحر برسالة مضمونة شهرا قبل المطالبة بالافراغ. وأن العارض لم يسبق له أن توصل برسالة مضمونة قصد اشعاره بالافراغ مع احترام اجل شهر. وان الحكم المستأنف لما قضى عليه بأداء واجبات التسيير والحال أنه لم يسبق له أن توصل بأي إعدار بالأداء وفق ما هو محدد في العقد لم يجعل لقضائه أساس من القانون. كما أن واجبات الكراء المطلوبة غير مستحقة لكونه لم ينتفع بالمحل المسير من طرفه بسبب اقفاله من طرف المستأنف عليه، وان مطالبته بالارباح خلال المدة المذكور دليل على تجديد العقد فضلا عن كون المحل لم يسجل أي ربح لكونه كان مغلقا بسبب مضايقات المستأنف عليه. والتمس لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى وعند الاقتضاء الحكم برفض الطلب واحتياطيا اجراء بحث وتحميل المستأنف عليه

الصائر. وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف وطي التبليغ.

وحيث اجاب المستأنف عليه بواسطة محاميه أنه خلافا لما ادعاه الطاعن في استئنافه فإن العارض قد بلغه باشعار بواسطة المفوض القضائي وهو تبليغ قانوني، كما منحه في الإنذار أجلا كافيا للأداء وبذلك تكون الغاية قد تحققت، وهو الاشعار الذي بلغ به، أما بخصوص كون العارض أغلق المحل وسبب للطاعن مضايقات فذلك مجرد زعم ينقصه اثبات والتمس رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به.

وحيث ادرج الملف بجلسة 10/11/2022 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة فحجزت للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 24/11/2022.

محكمة الاستئناف

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به من فسخ لعقد التسيير والافراغ من المحل بعلة ان المدة المتفق عليها من أجل التسيير قد انتهت بتاريخ 14 يناير 2021 وبأن الانذار الذي انجزت مسطرة تبليغه بتاريخ 08/11/2021 بواسطة مفوض قضائي هو تبليغ قانوني ومرتب لاثاره القانونية والحال انه تم الاتفاق في العقد بإجراء التبليغ برسالة مضمونة توجه له شهرا قبل المطالبة بالافراغ وأنه بعدم توصله باي اشعار وفق ما تم الاتفاق عليه يكون طلب فسخ العقد والافراغ من المحل غير مؤسس، وهو نعي تفنده بنود العقد الذي هو قانون الطرفين وشريعتهما والذي نص فيه على تحديد مدة عقد التسيير في سنة واحدة تبتدئ من تاريخ 15 يناير 2021 وتنتهي بتاريخ 14 يناير 2022 ولم ينص في البند المتعلق "بالمدة" اي شرط كإجراء يمكن لصاحب الأصل التجاري سلوكه قبل انقضاء المدة المتفق عليها، وما تعلق بتوجيه رسالة مضمون في البند المتعلق بالضمانة فذلك يتم في حالة إذا أقدم المسير على مغادرة المحل وديا بحيث يتعين عليه في هذا الخصوص توجيه الاشعار لصاحب الملك لكي يسترجع الضمانة في حالة عدم وجود أي خسائر بالمحل وتجهيزاته وكذا نفس الشيء بالنسبة لصاحب المحل وذلك بخصوص مبلغ الضمانة الذي بين يديه وقدرها 4000,00 درهم، علاوة على ذلك أن الاشعار موضوع النازلة الماثلة لئن تم للمستأنف بواسطة مفوض قضائي فهو إجراء منصوص عليه في القانون والغاية من التبليغ قد تحققت.

وحيث إنه بالاضافة لما ذكر فإن الثابت من واقع الملف أن المستأنف عليه تقدم بطلب إضافي مؤدى عنه الرسم القضائي تمسك من خلاله بأن المسير أخل أيضا بالتزامه التعاقدى لتوقفه عن أداء واجبات التسيير المستحقة له عن المدة المتفق عليها وهي سنة وتعلق بأشهر نونبر ودجنبر ويناير 2021 وهي واجبات التزم بأدائها طبقا لما هو منصوص عليه في عقد التسيير في الفاتح من كل شهر بدون مباطلة او تأخير ، وبالرجوع للعقد يتبين من بنوده أنه عند الامتناع عن الأداء يحق لصاحب الأصل التجاري موضوع التسيير المطالبة بفسخ العقد بقوة الاتفاق، وبالتالي فإنه بثبوت انتهاء مدة العقد وثبوت التماطل في أداء بعض الواجبات المستحقة عن مدة التسيير، وفي غياب إثبات الطاعن ما يفيد على أن المستأنف عليه قد أغلق المحل او شوش عليه تسييره خلال المدة المتفق عليها، يكون ما قضى به الحكم المستأنف من فسخ لعقد التسيير والافراغ والأداء صائب ويتعين تأييده،

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهايا علنيا وحضوريا

في الشكل:

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