

**La résiliation d'un contrat de
gérance libre par le gérant n'est
pas subordonnée à la restitution
du dépôt de garantie, sauf clause
contractuelle contraire (CA. com.
Casablanca 2021)**

Identification			
Ref 67625	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4764
Date de décision 20211007	N° de dossier 2021/8205/2679	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Résiliation de contrat, Occupation sans droit ni titre, Notification par le gérant, Gérance libre, Fonds de commerce, Expulsion, Dépôt de garantie, Contrat à durée indéterminée, Confirmation du jugement, Absence de condition suspensive	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de contrat de gérance libre, la cour d'appel de commerce se prononce sur les effets d'une résiliation unilatérale par le gérant et sur la portée d'une demande de restitution de garantie. Le tribunal de commerce avait constaté l'occupation sans droit ni titre et ordonné l'expulsion du gérant.

L'appelant soutenait que la résiliation était conditionnée à la restitution de sa garantie financière et contestait la qualité à défendre d'une des parties mises en cause. La cour écarte le moyen tiré du défaut de qualité en rappelant qu'en application de l'article 259 du dahir des obligations et des contrats, la résiliation doit être prononcée judiciairement, ce qui justifie la mise en cause de tous les cocontractants initiaux.

Sur le fond, elle retient que la notification de résiliation émanant du gérant a mis fin de manière définitive à la relation contractuelle, conformément aux stipulations du contrat et à l'article 689 du même code. La cour juge que la restitution de la garantie financière, non érigée par les parties en condition suspensive de la résiliation, ne saurait faire obstacle à la fin du contrat.

Dès lors, l'occupation des lieux postérieurement à la prise d'effet du congé est devenue sans droit ni titre, justifiant l'expulsion. Le jugement entrepris est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم صلاح الدين (ر.) بواسطة محاميه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 11/05/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 1356 بتاريخ 09/02/2021 في الملف عدد 7702/8205/2020 ، القاضي باعتبار المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء محتل من طرف المدعى عليهما صلاح الدين (ر.) وإلهام (ص.) والحكم تبعا لذلك بإفراغهما منه هما ومن يقوم مقامهما ، مع تحميلهما الصائر ورفض باقي الطلبات

في الشكل :

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن صلاح الدين (ر.) بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 30/04/2021 وبادر إلى إستئنافه بتاريخ 11/05/2021 أي داخل أجله القانوني ، ونظرا لتوفر المقال الإستئنافي على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان شركة (س.) تقدمت بواسطة محاميتها بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/10/2020 عرضت من خلاله أنها تملك المحل الكائن بعنوانها والذي اكتراه للمدعى عليهما بسومة شهرية قدرها 17.000,00 درهم ، و أنهما أرسلتا لها رسالة إنذارية يخبروها من خلالها بتخليهما عن عقد التسيير الحر الرابط بينها وبينهما وأنه ليست لهما اي علاقة بتسيير الأصل التجاري وذلك تنفيذًا لعقد التسيير الحر غير أنهما رغم تأكدهما لفسخ العقد الرابط بين الطرفين ظلا يستغلان المحل بدون سند قانوني و بدون أداء واجب الاستغلال، لذلك تلتمس القول باعتبار المحل المعد لحلاقة النساء و التجميل محتل بدون سند من طرف المدعى عليهما و الحكم بإفراغهما هما و من يقوم مقامهما من المحل الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5.000 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الحكم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميلهما الصائر، و عزز المقال بعقد كراء و رسالة إنذارية.

و بناء على إلقاء نائب المدعى عليهما بمذكرة جوابية بجلسة 29/12/2020 جاء فيها أن إقرار المدعية بالعلاقة الكرائية التي تربطها فلا مجال للقول بوجود احتلال بدون سند ، كما انه سبق لهما أن أبرما مع هذه الأخيرة عقد كراء محل تجاري بتاريخ 07/03/2018 و التي ألزمتها في شخص ممثلها القانوني بالإضافة إلى الواجبة الشهرية المحددة في 15000 درهم بمنحها شيك على سبيل الضمان قيمته 200.000,00 درهم ، وأن العقد والشيك تم تحريرهما أمام الموثق الأستاذ عبد الحق (ب.) ، وانهما عبرا عن رغبتهما في تخليهما عن المحل المذكور بواسطة رسالة على أساس ان التخلي معلق على شرط استرجاع الضمانة التي تسلمتها المدعية ، و بذلك فإنهاء العقد و فسخه رهين باسترداد مبلغ الضمانة الوارد فيه، لذلك يلتزمان أساسا الحكم بعدم قبول الطلب شكلا واحتياطيا برفضه موضوعا.

و بناء على إلقاء نائب المدعية بمذكرة تعقيبية بجلسة 19/01/2021 جاء فيها انه في غضون شهر يونيو 2019 توصلت بإشعار من المدعى عليهما يفيد فسخ عقد التسيير الحر المنتهية صلاحيته بتاريخ 01/10/2019 وأنها بحلول 01/10/2019 فوجئت برفض السيد صلاح الدين (ر.) تسليم المحل لها دون سبب مشروع وان تواجد الطرف المدعى عليه لم يعد له أي سند سوى الاحتلال بدون سند ، مما حدا بها إلى التوجه إلى المحكمة لاستصدار حكمها القاضي بطرد محتل لتفاجأ بكون المدعى عليه يتحدث عن كراء محل تجاري في إطار القانون رقم 49.16 في حين ان العقد الرابط بينهم فقد أنشئ في إطار الفصل 230 من ق ل ع و مادام العقد لم يقع تحديده

ومادامت مدة التسيير الحر في العقد قد انتهت وعبر أحد أطرافها عن عدم الرغبة في التجديد ، فإن مالك الأصل التجاري يصبح محقا في استرجاع أصله التجاري ، مما يتعين معه القول بأن المدعى عليه في وضع محتل بدون سند، لذلك تلتبس رد جميع الدفعات التي جاء بها الطرف المدعى عليه و الحكم وفق ما جاء ضمن صحيفة الدعوى .

و بناء على إدلاء نائب المدعى عليهما بمذكرة تعقيبية 02/02/2021 جاء فيها ان المدعية لازالت لحد الآن تتغاضى عن البند المتعلق بمبلغ الضمانة الذي سبق لهما أن سلماها للمدعية بواسطة ممثلها القانوني التي تبلغ قيمتها 200.000 درهم، مؤكدة ملتمساتها الواردة في مذكرتهما السابقة.

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09/02/2021 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف:

حيث يتمسك الطاعن بان المسماة إلهام (ص.) تخلت عن المحل وتنازلت عن تجهيزاته ونشاطها فيه لفائدته، ولم يبق لها أي علاقة بالمحل ، كما أنها وجهت إنذار للمستأنف عليها تشعرها بتخليها عن المحل ، وان الدعوى وجهت في إسم العارض وفي إسم إلهام (ص.) بالرغم من أن هذه الأخيرة لم تبق لها أي علاقة بالمحل ، مما يجعل الدعوى يطالها عيب شكلي لتوجيهها ضد غير ذي صفة ، وان الحكم المستأنف لم يصادف الصواب فيما قضى به من كون العقد لا يتضمن الضمانة التي سلمها العارض للمستأنف عليها ، والحال ان العقد المحرر من قبل الموثق يتضمنها ، وانه إن كان العارض عبر عن رغبته في إنهاء الكراء وفسخه فإن ذلك يبقى معلق على شرط استرجاع مبلغ الضمانة ، وان الحكم المستأنف تغاضى عن ذكر مبلغ الضمانة ومناقشة دفعات الطاعن ، والتمس إلغاء الحكم المستأنف والتصريح بعدم قبول الدعوى شكلا وفي الموضوع بالحكم برفض الطلب ، وأرفق المقال بنسخة حكم ونسخة تنازل ونسخة إنذار .

وبتاريخ 17/06/2021 تقدم دفاع المستأنف عليها بمذكرة جوابية عرض فيها ان الإستئناف وجه للرئيس الأول لدى محكمة الإستئناف التجارية والحال انه يتعين توجيهه إلى الجهة المختصة وهي محكمة الإستئناف التجارية ، ومن حيث الموضوع فإن عقد التسيير انتهت مدته المشار إليها في العقد وعبر أحد أطرافها عن عدم رغبته في التجديد ، وأن مالك الأصل التجاري يصبح محقا في استرجاع أصله التجاري ، وبان المستأنف أضحى في وضع المحتل للمحل بدون موجب ، وان الإستئناف انصب على مبلغ الضمانة والحال أن موضوع الدعوى هو الإفراغ . والتمس رد الإستئناف لعدم توجيهه إلى الجهة المختصة واحتياطيا رده وتأييد الحكم المستأنف .

وبتاريخ 08/07/2021 تقدم دفاع المستأنفة بمذكرة تعقيبية عرض فيها ان الإستئناف تم توجيهه إلى محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء ، وانه أدلى بما يفيد تنازل المسماة إلهام (ص.) عن المحل وان توجيه الدعوى ضدها يجعلها موجهة ضد غير ذي صفة ، وان العقد يتضمن مبلغ الضمانة وان العارض كان حسن النية في الوقت الذي عبر فيه عن رغبته في إنهاء العقد وان العقد شريعة المتعاقدين . والتمس رد دفعات المستأنف عليها والحكم وق المقال الإستئنافي .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 23/09/2021 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 07/10/2021 .

محكمة الإستئناف

حيث انه بخصوص ما يتمسك به الطاعن من أن المستأنف عليها وجهت دعوها ضده وضد المسماة إلهام (ص.) التي لم تعد لها الصفة ، لأن هذه الأخيرة وجهت انذرا لممثل المستأنف عليها بتخليها عن المحل لفائدته ، فإنه فضلا عن ان الدفع المذكور يهم الغير (إلهام (ص.)) الذي يتعين عليها إثارته ، فإنه مادام ان مقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 259 من ق.ل.ع تنص على انه لا يقع فسخ العقد بقوة القانون وإنما يجب ان تحكم به المحكمة ، فإنه يبقى من حق المستأنف عليها رفع دعوى الفسخ القضائي للعقد في مواجهة المكتريين معا استنادا للمقتضى المذكور بصرف النظر عن تخلي إلهام (ص.) عن المحل أم لا ، وبذلك تبقى صفة المسماة إلهام (ص.)

كمكترية لا تزال ثابتة في النازلة، مما يكون معه الدفع المثار بشأن ذلك عديم الأساس ويتعين رده.

حيث انه من بين الدفوع التي يتمسك بها الطاعن انه ليس محتل للمحل بدون سند وانه يتوفر على عقد تسيير وانه وإن سبق له توجيه إشعار بفسخ عقد تسيير الأصل التجاري، وأن الفسخ يبقى على استرداد مبلغ الضمانة .

لكن ، حيث إن المستأنف والمسمأة إلهام (ص.) سبق لهما أن بعثا للمستأنف عليها بإشعار مؤرخ في 27/06/2019 بإنهاء عقد تسيير المحل التجاري موضوع النزاع ، يشعرانها بمقتضاه عزمهما على إنهاء عقد التسيير المبرم بينهم داخل أجل 3 أشهر ، وبما ان العقد الرابط بين الطرفين غير محدد المدة ويعطي إمكانية فسخه شريطة احترام الإشعار داخل أجل شهرين من تاريخ التوصل ، فإنه استنادا للفصل 689 من ق.ل.ع إذا أبرم الكراء من غير ان تحدد له مدة ، ساغ لكل عاقيه ان يفسخه ، وبالتالي فإنه استنادا لبنود العقد وللمقتضى القانوني المذكور، يكون المكتريان صلاح الدين (ر.) وإلهام (ص.) قد وضعا حد للعلاقة التعاقدية التي تربطهما مع المستأنف عليها بمقتضى الإشعار الذي بعثاه إليها ، أما بخصوص ما يتمسك به الطاعن من ان فسخ العقد يبقى معلق على تمكينه من مبلغ الضمانة ، فإنه وإن تمت الإشارة في الإشعار الذي بعثه رفقة إلهام (ص.) للمستأنف عليها بإنهاء فسخ العقد واسترداد مبلغ الضمانة ، فإن إنهاء العلاقة التعاقدية بينهم يبقى غير متوقف على تمكينهما من مبلغ الضمانة طالما ان العقد الرابط بينهما لا ينص على ذلك ، فضلا عن ان المستأنف لم يطالب باستردادها من خلال الدعوى الماثلة ، مما تكون معه جميع الدفوع المثارة من قبل المستأنف عديمة الأساس ويتعين ردها ورد الإستئناف المثار بشأنها وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا ،علنيا وحضوريا

- في الشكل : .

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