

Le gérant libre n'a pas droit à une indemnité pour la perte du fonds de commerce en cas de résiliation du contrat pour non-paiement des redevances (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67788	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5284
Date de décision 20211104	N° de dossier 2021/8205/3283	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Statut du gérant libre, Résiliation de contrat, Renouvellement par écrit, Offre de paiement tardive, Non-paiement des redevances, Gérance libre, Fonds de commerce, État d'urgence sanitaire, Clause résolutoire, Absence d'indemnité d'éviction	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un contrat de gérance-libre pour défaut de paiement des redevances, la cour d'appel de commerce examine les conditions de mise en œuvre de la clause résolutoire et le droit du gérant-locataire à une indemnité. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande en résolution et ordonné la restitution du fonds.

L'appelant soutenait que le paiement des arriérés par consignation, bien que tardif, faisait obstacle à la résolution, invoquant notamment la suspension des délais durant l'état d'urgence sanitaire. La cour écarte ce moyen en relevant que, même après la reprise du cours des délais, le gérant-locataire avait laissé s'écouler une période supérieure à celle contractuellement prévue pour le déclenchement de la clause résolutoire avant de procéder à l'offre de paiement.

Elle rejette également l'argument tiré d'un renouvellement tacite, dès lors que le contrat stipulait expressément qu'un tel renouvellement ne pouvait résulter que d'un nouvel accord écrit. La cour rappelle en outre que le statut de gérant-locataire, au visa de l'article 152 du code de commerce, ne confère aucun droit à une indemnité pour la perte du fonds.

Sur l'appel incident du bailleur relatif au remboursement de factures d'utilités, la cour le rejette faute pour ce dernier de prouver avoir personnellement acquitté les sommes réclamées. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم مصطفى (ق.) بواسطة محاميه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 14/06/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 574 بتاريخ 19/01/2021 في الملف عدد 7954/8205/2020 ، القاضي في المقال الأصلي بفسخ عقد التسيير الحر وإرجاع المدعى عليه الأصل التجاري للمدعي و تحميله الصائر ورفضت الباقي ، وفي الطلب المقابل برفضه وتحميل رافعه الصائر .

كما تقدم المستأنف عليه مولاي أحمد (ل.) باستئناف فرعي مؤدى عنه بتاريخ 28/09/2021 يلتمس من خلاله إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب أداء واجبات استهلاك الماء والكهرباء والحكم بأدائها .

في الشكل :

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن مصطفى (ق.) بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 27/05/2021 وبادر إلى إستئنافه بتاريخ 14/06/2021 أي داخل أجله القانوني ، ونظرا لتوفر المقال الإستئنافي على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

وحيث ان الاستئناف الفرعي المقدم من طرف مولاي أحمد (ل.) جاء تابعا للإستئناف الأصلي ومستوفيا لباقي الشروط الشكلية المطلوبة مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليه مولاي أحمد (ل.) تقدم بواسطة محاميه بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 19/10/2020 عرض من خلاله أنه سبق له ان أبرم مع المدعى عليه عقد تسيير حر للأصل التجاري الكائن ب [العنوان]، الدار البيضاء، وأن العقد المذكور يبتدىئ سريانه بتاريخ التصديق عليه والذي يصادف: 21 يبرابر 2019 وينتهي بتمتم شهر يبرابر من سنة 2020، أي لمدة سنة ميلادية واحدة غير قابل للتجديد إلا بعقد كتابي جديد، وعلى أساس أداء مبلغ شهري قدره: 3500, 00 درهم له عند متم كل شهر، تحت طائلة الفسخ عند عدم الأداء لثلاثة أشهر كاملة وأن المدعى عليه لم يحترم بنود عقد التسيير الحر من قبيل عدم أدائه للواجب الشهري بانتظام اذ تخلف عن الأداء لمدة ثلاثة أشهر حالت بدون مبرر مقبول، وعن شهور أبريل، ماي، وأكتوبر من سنة 2020. بالرغم من مطالبته بذلك فترتب بزمته ما مجموعه مبلغ: 10500, 00 درهم كما أنه قد قام بإيجار الواجهة الخارجية للمحل للغير بمقابل دون إذن مسبق منه كما استتفك عن أداء واجب الضريبي عن سنتي 2019 و 2020، وما يؤوله قبل إستهلاك لمادة الكهرباء لشركة (ل.) عن الأشهر التالية : أبريل، ماي ويونيو ويوليوز وغشت بما مبلغه: 22, 624 درهم ، حسب الثابت بمقتضى كشف الحساب الصادر عن شركة (ل.) بموجبيه يشهد بأدائه عنه المبلغ المذكور أعلاه و انه على اثر قام بتوجيه إشعار للمدعى عليه بذلك بتاريخ: 2020/09/16 تحت طائلة أعمال مقتضى البند التاسع من نفس العقد، والتي ترتب على هذا جزاء بمثابة ذعيرة مالية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن عدم إفراغ المحل التجاري موضوع عقد التسيير الحر غير أن المدعى عليه رفض تسلم الإشعار بقي دون جدوى بالرغم من فوات الأجل الممنوح له في الإنذار مما يجعله في حكم المحتل بدون سند قانوني، لذلك يلتمس الحكم

بفسخ عقد التسيير الحر المبرم بين بين الطرفين، والمتعلق بالأصل التجاري الكائن ب [العنوان]، الدار البيضاء مع أمر المدعى عليه بإرجاع الأصل التجاري المذكور أعلاه، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير إبتداء من تاريخ الإمتناع عن التنفيذ و الحكم على المدعى عليه بأدائه له ما تخلذ بذمته من الوجيبة الشهرية لشهور : أبريل وماي، وأكتوبر من سنة 2020 وقدرها: 10.500,00 درهم عن الأشهر الثلاث غير المؤداة ، زائد مبلغ 624,92 درهم عن إستهلاكه لمادة الكهرباء لخمسة أشهر تبتدئ من أبريل وتنتهي في غشت من سنة 2020 مع شمول هذا الحكم بالنفاذ المعجل ، وجعل الصائر على المدعى عليه، و عزز المقال بنظير عقد تسيير حر ومحضر برفض التوصل مع نسخة من الإشعار و كشف الحساب ببيان ما أداه قبل إستهلاك الكهرباء.

و بناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال مضاد مرفقة بوثائق بجلسة 01/12/2020 جاء فيهما انه يكتري الأصل التجاري المتواجد ب [العنوان] مند سنة 2014 بواسطة عقود تسيير تم تجديدها على رأس كل سنة إلى يومنا هذا و انه لم يسبق له أن توفى عن أداء واجبات التسيير الا مع الطرفية الحالية والمتعلقة بالوباء فيروس كورونا المنتشر و انه سبق له عرض قيمة واجبات التسيير على المدعى عليه لكنه لم يتمكن تسليمها للمعني بالأمر شخصيا مما حدا به إلى إيداعها في صندوق المحكمة والمحددة في مبلغ : 10500 درهم و بالتالي فليس بمحتل للأصل التجاري وان العلاقة هي عقد تسيير حر تم تجديده ضمينا لسنة كاملة وذلك من خلال تسلم واجبات التسيير لشهر مارس من سنة 2020 وشهر يونيو ويوليوز وغشت وشتنبر لنفس السنة، مشيرا انه يسير الأصل التجاري المشار إليه بالعنوان أعلاه وأن واجبات التسيير تراوحت من : 2500 درهم شهريا إلى 3500 درهم شهريا إلى يومنا هذا وان العارض اكتسب صفة تاجر وأصبح واكتسب عدة زبائن وله سمعة تجارية وان عقد التسيير تم تجديده ضمينا لمدة سنة وخاصة أن المدعي تسلم منه واجبات التسيير عن شهر مارس ويونيو ويوليوز وغشت وشتنبر لسنة : 2020، والحال أن المدعي يطالب بفسخ عقد التسيير الحر بسبب عدم أداء واجبات التسيير الثلاثة أشهر سبق للعارض إيداعها بصندوق هذه المحكمة مما يجعل طلب فسخ عقد التسيير مع الحكم بالإفراغ من الأصل التجاري الذي يشرف على تسييره غير مبني على أساس قانوني سليم، و نظرا لكون أسباب الفسخ والمطالبة بالإفراغ غير متوفرة بعد حصول أداء واجبات التسيير فانه يلتمس بخصوص المقال المضاد : الحكم بالتعويض عن الضرر، أساسا : التصريح والحكم برفض الطلب لحصول الأداء، احتياطيا : الأمر بإجراء خبرة حسابية لتحديد التعويض عن الضرر الناتج عن الإفراغ، وأرفق المذكورة بمحضر عرض عيني، نسخة من الأمر بإيداع واجبات التسيير ووصل إيداع واجبات التسيير ووصل أداء واجبات الكهرباء.

و بناء على إدلاء نائب المدعي بمستنتجات كتابية مع مقال إضافي رام إلى أداء واجبات التسيير عن الثلاثة أشهر بجلسة 15/12/2020 جاء فيهم ان عقد التسيير الرابط بين الطرفين قد جاءت مقتضياته واضحة و مفصلة و ملزمة لطرفيه و خاصة في البند السادس منه الذي نص على إلزامية المدعى عليه بصفته طرفا مستغلا بأدائه لفائدته مبلغ 3500 درهم شهريا عن تمام كل شهر تحت طائلة فسخ العقد عن عدم أداء واجبات ثلاثة أشهر، غير ان المدعى عليه توقف عن أداء واجبات تسييره للمحل عن أربعة أشهر رغم الإشعار الموجه إليه بذلك كما انه تولى المحل المذكور لأحد الأغيار الذي قام بدوره بتولية واجهة المحل للغير بدون إذن منه و هو السبب الذي سكت عنه المدعى عليه في معرض رده على مقاله الافتتاحي و ان ادعاء هذا الأخير باسترسال عقد التسيير الحر ضمينا يفنده البند الثامن من العقد و الذي ينص بصريح العبارة على ما يلي : يسري مفعول العقد لمدة سنة واحدة ميلادية كاملة تبتدئ من تاريخ توقيع العقد و لا يتجدد الا بعقد كتابي، إما بخصوص طلب المدعى عليه بالتعويض عن الضرر الذي سيلحقه جراء فقدانه للأصل التجاري فان الأمر يتعلق بعقد تسيير حر لأصل تجاري و ليس عقد تفويت أصل تجاري مما يجعل المقال المضاد غير ذي موضوع، و في المقال الإضافي فانه ما يزال دائن لهذا الأخير بواجبات الثلاثة أشهر المبتدئة من شهر شتنبر و نونبر و دجنبر من سنة 2020 بما مجموعه 10500 درهم، لذلك يلتمس التصريح بعدم جدية و اضطراب دفعات المدعى عليه المضمنة بمذكرته الجوابية و القول بان مقاله المضاد أضحي غير ذي موضوع و الحكم برده و عدم اعتباره و بمعايته وجاهة طلبه الإضافي و التصريح بمديونية المدعى عليه العامرة اتجاهه بمبلغ 10.500,00 درهم عن الثلاثة أشهر الإضافية المشار إليها أعلاه و الحكم على المدعى عليه بأدائها له و الحكم وفق جميع كتاباته جملة و تفصيلا.

و بناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة تعقيبية بجلسة 29/12/2020 جاء فيها ان المدعي يطالب بواجبات التسيير سبق له استخلاصها و هو 2020 و ان الإنذار الموجه له بم يسبق له المطالبة بشهر شتنبر مما يدل على انه سبق لن استخلص واجبات التسيير عن هذا الشهر مسبقا عن طريق التسليم المباشر و ذلك في أواخر شهر غشت لسنة 2020 و انه بقي بذمته شهر دجنبر و نونبر فقد و انه

مستعد لأدائهما و بذلك فانه لم يكن متقاعسا عن أداء واجبات التسيير أما بخصوص منح الاغيار تولية جزء من المحل التجاري فانه هو من يشرف على تسيير المحل التجاري بنفسه و لم يسمح لأي شخص بتولية المحل التجاري أو الترخيص باستغلال لاي جزء منه، ملتصا بخصوص المقال الإضافي بعدم قبوله لكونه لم يتوصل بأي إشعار سابق من اجل الأداء و انه سبق له أداء واجب التسيير لشهر شتنبر لسنة 2020 و الحكم برفض الطلب الإضافي و بخصوص المقال المضاد الحكم بالتعويض عن الضرر والأمر بإجراء خبرة حسابية لتحديد الضرر الناتج عن المطالبة بالإفراغ.

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة تأكيدية بجلسة 12/01/2021 أكد من خلالها سابق دفوعاته و ملتصاته.

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 19/01/2021 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف:

حيث يعيب الطاعن الحكم نقصان التعليل الموازي لإنعدامه لأن طبيعة العقد الرابط بين الطرفين هو عقد تسيير حر وان الطاعن يسلم واجبات التسيير شهرا بالرغم من كون المحل ظل مغلقا خلال فترة الحجر الصحي وانه اتفق معه شفويا على تجديد عقد التسيير بعد انتهاء مدته في فبراير 2020 لنفس المدة بعد تسلمه لواجبات التسيير عن شهر مارس 2020 ، وان المستأنف اكتسب صفة تاجر وان حرمانه من التعويض عن الضرر اللاحق به بفقدان الأصل التجاري فيه ضرر كبير له وخاصة وانه سبق له المطالبة بالتعويض خلال المرحلة الابتدائية ، وان القانون الواجب التطبيق هو المواد 152 وما يليه من مدونة التجارة ، وبخصوص واقعة المظل فإنها تبقى غير ثابتة في حقه لكونه قام بتسديد جميع المبالغ بصندوق المحكمة خاصة وانه حسن النية ولم يوقفها بالرغم من جائحة كورونا . والتمس إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب واحتياطيا الحكم على المستأنف عليه بأدائه لفائدته تعويض عن الضرر اللاحق به ، وأرفق المقال بنسخة حكم وطى التبليغ وصور من عقود .

وبتاريخ 30/09/2021 تقدم دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية مع استئناف فرعي مؤدى عنه عرض فيها ان مناظ الدعوى هي فسخ عقد التسيير الحر وان تعليل الحكم المستأنف جاء سليما ، وفي الاستئناف الفرعي فإن المادة 9 من العقد الرابط بين الطرفين تنص على انه في حالة امتناع المستغل عن افراغ المحل عند انتهاء مدته يلزم بأداء دعيرة مالية قدرها 500.00,00 درهم عن كل يوم تأخير وانه تنفيذا لبنود العقد فإن تواجد المحل يعد بمثابة احتلال له بدون سند ولا قانون وانه سبق ان أرفق طلبه خلال المرحلة الابتدائية بما يفيد أدائه لفائدة شركة (ل.) مبلغ 64,92 درهما والتمس رد الاستئناف الأصلي وفي الاستئناف الفرعي باعتباره جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب استرداد واجبات استهلاك الماء والكهرباء وترتيب الأثر القانوني عن استمرار المستأنف عليه فرعيا في استغلال المحل بدون سند ولا قانون فور انتهاء مدة العقد وتحميل المستأنف عليه فرعيا الصائر .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 21/10/2021 تقدم خلالها دفاع المستأنف بمذكرة تعقيبية جاء فيها انه يتمسك بالدفوع المثارة خلال المرحلة الابتدائية ، ويلتمس الحكم بإجراء بحث لإثبات واقعة تجديد عقد التسيير شفويا بحضور الطرفين ، فتقرر حجز القضية للمداولة النطق بالقرار لجلسة 04/11/2021 .

محكمة الاستئناف

في الاستئناف الأصلي

حيث انه بخصوص ما يتمسك به الطاعن من أن واقعة التماطل تبقى غير ثابتة في حقه لكون المستأنف عليه توصل بواجبات التسيير لشهر مارس 2020 دون أن يوجه له أي إشعار من أجل الإفراغ ، مما يعتبر بأنه موافق على تجديد العقد لنفس المدة وانه قام بتسديد جميع المبالغ بصندوق المحكمة داخل الأجل وان قانون الطوارئ الصحية منحه مهلة من أجل تأخير تسديد الديون وان المحل التجاري ظل مغلقا ، فإنه بالرجوع إلى العقد المبرم بين الطرفين بتاريخ 21/02/2019 ، يتبين بأن البند 6 منه ينص على أن المستغل للمحل يلتزم

بأداء مبلغ 3.500,00 درهم للمالك عن تمام كل شهر ميلادي وعند عدم أداء 3 أشهر كاملة يتعرض العقد للفسخ ، وهو ما أسس عليه المستأنف عليه طلبه من عدم تمكينه من واجبات التسيير عن شهر ابريل ومايو وأكتوبر 2020 ، وإذا كان المستأنف يتمسك بأن المستأنف عليه هو من رفض التوصل بواجبات التسيير بعد ان عرضها عليه ، فإن الثابت مما أدلى به من وثائق انه استصدر أمرا بالإيداع عدد 25915 ملف عدد 25915/8103/2020 بتاريخ 17/11/2020 بموجبه قام بإيداع واجبات التسيير بمبلغ 10500,00 درهم بصندوق المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/11/2020 ، وبما أن مقتضيات القانون رقم 20.42 الصادر بتاريخ 27/07/2020 بالجريدة الرسمية عدد 6903 (الذي عمل على نسخ المادة 6 من مرسوم 2.20.292 الصادر بتاريخ 23/03/2020 المتعلق بسن حالة الطوارئ الصحية وإجراءات الإعلان عنها المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6867 مكرر بتاريخ 24/03/2020) ، وأوقف سريان جميع الآجال المنصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل خلال فترة الطوارئ الصحية المعلن عنها على أساس استئناف احتسابها في اليوم الموالي ليوم رفع حالة الطوارئ المذكورة ، فإنه إذا كان استئناف الآجال تم بتاريخ النشر بالجريدة الرسمية 27/07/2020 ، إلا أن المستأنف لم يقدّم بطلب عرض واجبات ابريل ومايو وأكتوبر إلا بتاريخ 24/11/2020 وبعد مرور ما يزيد عن 3 أشهر عن بدء سريان الآجال ، خلافا للبند 6 من العقد الرابط بينهما والذي ينص على أن عدم أداء 3 أشهر كاملة يعرض العقد للفسخ، مما تكون معه موجبات الفسخ قائمة في حق المستأنف بعدم أدائه لواجبات 3 أشهر كاملة داخل أجلها ، أما بخصوص الدفع بتجديد العقد، فإنه مادام أن البند 8 منه ينص على أن تجديده لا يتم إلا بعقد كتابي فإنه في غياب العقد المذكور يبقى الدفع المتمسك به بخصوص التجديد غير قائم ، وبخصوص الدفع بكون المحل ظل مغلقا خلال فترة الحجر الصحي، فإن الطلب المقدم من قبل المستأنف لرئيس المحكمة التجارية من أجل عرض واجبات التسيير عن شهور ابريل ومايو يفيد أن النشاط المزاوم المحل – والذي لم يشير إليه المستأنف – لم يتوقف . وبخصوص ما نعاه الطاعن من أنه اكتسب صفة تاجر ومن حقه الحصول على تعويض عن الأصل التجاري، فإن ما ينطبق على عقد التسيير هو ان المسير يعتبر مكتريا للأصل التجاري تحت مسؤوليته استنادا للمادة 152 من مدونة التجارة وليس مالكا له حتى يطالب بالتعويض عن الأصل التجاري ، مما تبقى معه جميع الدفع المثارة من قبل المستأنف عديمة الأساس وتعين ردها ورد الإستئناف المثار بشأنها مع إبقاء الصائر على رافعه.

في الإستئناف الفرعي :

حيث يتمسك المستأنف فرعيا باسترداده لما أداه لشركة (ل.) من واجبات استهلاك الماء والكهرباء بمبلغ 624.92 درهما عن أشهر من أبريل إلى غشت 2020 .

لكن ، حيث انه مادام ان المستأنف عليه فرعيا سبق له أن أدلى خلال المرحلة الابتدائية بتوصيل صادر عن شركة (ل.) بتاريخ 03/11/2020 يفيد انه أدى لفائدتها مبلغ 676,48 درهما وأمام عدم إدلاء المستأنف فرعيا بما يفيد أدائه شخصيا لأي واجبات سابقة عن تاريخ 03/11/2020 لفائدة شركة (ل.) ، فإن استئنافه الفرعي يبقى غير مرتكزة على أساس سليم ويتعين رده مع إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ،علنيا وحضوريا

– في الشكل : قبول الإستئنافين الأصلي والفرعي .

– في الموضوع : بردهما وتأييد الحكم المستأنف ، مع إبقاء صائر كل استئناف على رافعه .