

Le gérant-libre ne peut se prévaloir d'une erreur matérielle dans l'adresse de la mise en demeure pour échapper à la résiliation du contrat pour non-paiement des redevances (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63268	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4061
Date de décision 20230619	N° de dossier 2023/8205/1221	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Résiliation du contrat, Notification à personne, Non-paiement des redevances, Mise en demeure, Héritiers du bailleur, Gérance libre, Fonds de commerce, Expulsion du gérant, Erreur matérielle, Confirmation du jugement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un contrat de gérance-libre pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce examine la régularité de la mise en demeure et l'opposabilité au gérant du caractère personnel de l'autorisation d'exploitation du fonds. Le tribunal de commerce avait ordonné la résiliation du contrat et l'expulsion du gérant. En appel, ce dernier contestait la validité de la mise en demeure en raison d'une erreur d'adresse et soutenait le défaut de qualité à agir des héritiers du bailleur, l'autorisation administrative étant selon lui intransmissible. La cour écarte le premier moyen en retenant que la notification a atteint son but dès lors que le destinataire l'a reçue personnellement sans réserve, peu important l'erreur matérielle qu'elle contenait. Elle juge ensuite que le caractère personnel de l'autorisation administrative est inopposable au gérant, dont les obligations contractuelles se poursuivent à l'égard des héritiers du bailleur. La cour rappelle, au visa de l'article 229 du dahir formant code des obligations et des contrats, que les engagements contractuels lient non seulement les parties mais également leurs ayants droit. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به المستأنف بواسطة دفاعه بتاريخ 07/03/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 11703 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/12/2022 في الملف رقم 8717/8219/2022 والقاضي في الشكل بقبول الطلب في الموضوع الحكم بأداء المدعى عليه للمدعين مبلغ (149.500,00) درهم مقابل واجبات الأرباح الناجمة عن التسيير عن الفترة من 01/12/2019 إلى غاية 30/10/2021 بحسب مشاهرة قدرها (6500 درهم) و بفسخ عقد التسيير المؤرخ في 16/09/2002 وإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بشارع محمد السادس [العنوان] الدار البيضاء تحت غرامة 500 درهم وعند الاقتضاء تسخير القوة العمومية لتنفيذ الإفراغ مع النفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء وتحمله الصائر وبرفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث تم تبليغ الحكم المطعون فيه للطاعن بتاريخ 02/03/2023 حسب الثابت من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وبأدر إلى استئنافه بتاريخ 07/03/2023 أي داخل الأجل القانوني.

وحيث قدم الاستئناف وفق باقي الشروط الشكلية القانونية من صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليهم تقدموا بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية الدار البيضاء بتاريخ 20/09/2022 والذي يعرضون من خلاله أنها أنه بموجب عقد تسيير حر موقع عليه و مصحح الإمضاء من طرف مورث العارضين و المدعى عليه بتاريخ 16-09-2002 اتفق مورث العارضين بصفته مالكا للمحل التجاري المتواجد بشارع محمد السادس [العنوان] الدار البيضاء مع المدعى عليه السيد عبد الله (أ.) من أجل أن يقوم هذا الأخير بتسيير المحل التجاري المذكور عنوانه أعلاه تسييرا حرا و الذي سيشغله " كمحلبة " وقد سلم مورث العارضين المحل للمسير بجميع معدات العمل والتجهيزات اللازمة لتسيير المحل وان طرفي العقد قد اتفقا على تحديد مبلغ شهري قدره 6500,000 درهم يستخلصه مورث العارضين من المدعى عليه كنصيب من الأرباح وأن العقد الموقع عليه من الطرفين قد نص في بنده الثاني على أنه عند رغبة أحد الأطراف فسخ هذا العقد يتم إشعار الطرف الآخر بشهرين قبل الأجل المحدد للفسخ بواسطة رسالة مضمونة "وان السيد علي (م.) توفي و خلفه ورثته المذكورة اسماؤهم اعلاه وأن العارضين باعتبارهم خلفا خاصا للمرحوم علي (م.) و رغبة منهم في فسخ عقد التسيير الحر الذي يربطهم بالمدعى عليه فقد أشعروه داخل الأجل المحدد في العقد أي داخل أجل شهرين من اجل فسخ عقد التسيير الحر كما أشعروه بضرورة أداء مبلغ 149.500,00 درهم الذي يمثل الواجبات المستحقة لهم كأرباح من 2019/01/01 الى غاية 2021/10/30 بحسب 6500,00 درهم شهريا وبالفعل فإن المدعى عليه قد بلغ بإشعار بفسخ عقد التسيير بتاريخ 07-10-2011 كما هو ثابت من رسالة فسخ عقد الكراء وأداء الواجبات المتخلدة بزمته ومحضر التبليغ المنجز في الموضوع من طرف المفوض القضائي المكلف السيد محمد (س.) " أنه طبقا لما هو منصوص عليه في المادة 230 من ق ل ع فإن الالتزامات المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة الى منشئها ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها أو في الحالات المنصوص عليها في القانون كما ان الالتزامات تنشأ لا بين المتعاقدين فحسب بل من طرف ورثتهما أيضا وأن العارضين محقون والحالة هاته في طلب فسخ عقد التسيير الحر الذي يربطها بالمدعى عليه والقول تبعا لذلك بإفراغه و من يقوم مقامه من المحل الذي يشغله مع اداء الواجبات المتخلدة بزمته وفق التفصيل اعلاه مع كل ما يترتب على ذلك قانونا ، ملتزمون قبول الدعوى شكلا وموضوعا

الحكم بفسخ عقد التسيير الحر الرابط بين المدعين والمدعى عليه السيد عبد الله (أ). المؤرخ في 12-09-2002 و من تم الحكم بإفراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري المتواجد بشارع محمد السادس [العنوان] الدار البيضاء مع كل ما يترتب على ذلك قانونا والحكم تبعا لذلك باداء المدعى عليه لفائدة المدعين مبلغ 149.500,00 درهم الذي يمثل واجبات الأرباح من 2019/12/01 الى 2021/10/30 بحسب 6500 درهم للشهر والحكم عند الاقتضاء بتسخير القوة العمومية لتنفيذ حكم الإفراغ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل والحكم بغرامة تهديدية يومية قدرها 500 درهم كل يوم تأخير من تاريخ الإمتناع عن التنفيذ وتحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على مذكرة جوابية مدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 25/10/2022 جاء فيها أن الصفة في الادعاء من النظام العام وان المدعين لم يدلوا للمحكمة بتملكهم للمحل المراد افراغه وان الرخصة المسلمة لمورثهم تتعلق بالبقعة الارضية العارية التي تحمل الرقم [الرقم] وانه برجوع المحكمة للانذار بفسخ العقد الموجه للعارض فانه يحمل العنوان الكائن بـ [العنوان] وان العنوان الموجود بالمقال فانه يحمل العنوان الكائن بـ [العنوان] ، ملتتمسا بعدم قبول الطلب شكلا و تحميل المدعين الصائر.

وبناء على باقي المذكرات المتبادلة بين الطرفين.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنائه أنه توصل بإنذار يتعلق بالمحل الكائن بـ [العنوان] ولا يمكنه ان يجيب على هذا الإنذار كما انه بالرجوع الى الوثائق المدلى بها من طرف المستأنف عليهم فان الرخصة هي رخصة مؤقتة وتعلق باستغلال بقعة ارضية مع العلم أن الرخصة المؤقتة لاستغلال الملك العمومي فانها شخصية ولا تنتقل الى الورثة وأن العارض يستغل المحل الكائن بـ [العنوان] ويحمل الرقم [الرقم] شارع محمد السادس وليس المحل الذي يحمل الرقم [الرقم] كما يتبين للمحكمة من خلال فواتير الماء والكهرباء كما ان الاسم العائلي للعارض هو عبد الله (أ). وليس الأصلي كما ورد في المقال وأن تبليغ العارض في محله فيكون بارشاد من المستأنف عليه لذلك يلتمس الحكم بالغاء الحكم المطعون فيه بالاستئناف وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

وأرفق المقال بنسخة من الحكم المستأنف – طي التبليغ

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 15/05/2023 جاء فيها أن الامر يتعلق بملكية أصل تجاري كان مملوكا للمرحوم علي (م). وبعد وفاته خلفه ورثته من بعده وفق ما هو ثابت من الرخصة بمزاولة نشاط تجاري وعقد التسيير الرابط بين مورث العارضين والمستأنف ورسم الارائة وتوصل المستأنف بالإنذار في العنوان المشار إليه في الإنذار ولم يحرك ساكنا وانه بالرجوع إلى اتفاقية تسيير المحل التجاري موضوع النزاع يتبين أنه يتواجد بشارع محمد السادس [العنوان] وليس كما يدعي المستأنف وأن العبرة بالعقد الرابط بين الطرفين وكذا بما هو مضمن بالإنذار وانه بالرغم من تبليغ المستأنف لم يؤد ما بذمته وأن صفة العارضين ثابتة من خلال الترخيص الممنوح لمورث العارضين واتفاقية تسيير محل تجاري ونسخة إرائته وأنه بخصوص تضمين الانذار عنوان [العنوان] عوض [العنوان] هو مجرد خطأ مادي لا يعدم صحته مادام أن متن الانذار تضمن العنوان الصحيح وهو [العنوان] شارع محمد السادس [العنوان] الدار البيضاء وان المستأنف توصل به في نفس العنوان وباشر به جميع الاجراءات القانونية المرتبطة به ولم يلحق اي ضرر من هذا الخطأ مما يبقى معه الدفع المثار غير منتج وان المستأنف توصل بالانذار بالاداء بتاريخ 07/10/2021 ولم يبادر الى الوفاء بالتزامه سواء داخل الاجل المضروب له او اثناء الدعوى مما يثبت التماطل في حقه لذلك يلتمس العارضون في الشكل التصريح بعدم قبول الاستئناف في حالة وجود اخلالات شكلية وفي الموضوع رد ما جاء في الاستئناف وبعد التصدي الحكم بتأييد الحكم الابتدائي وتحميل رافعه الصائر.

وبناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 29/05/2023 والتي حضرها دفاع المستأنف فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 19/06/2023.

محكمة الاستئناف

حيث ارتكز المستأنف في استئنافه على ما سطر أعلاه.

وحيث إنه لئن تم تضمين الإنذار بأنه موجه إلى المستأنف بالعنوان الكائن بـ [العنوان] فإنه تضمن في صلبه بكون المحل موضوع الكراء هو الكائن بـ [العنوان] من جهة ومن جهة أخرى فإن المستأنف توصل شخصيا بالإنذار المذكور (حسب إفادة المفوض القضائي السيد محمد (س.) في محضر التبليغ) ولم يتحفظ عليه مما يتبين منه أنه توصل بالإنذار في عنوانه بـ [العنوان] شارع محمد السادس وتبقى الغاية المتوخاة من عملية تبليغ الإنذار والتي هي الاطلاع على مضمونه قد تحققت ويبقى منتجا لأثره القانوني.

وحيث إنه بخلاف ما تمسك به المستأنف فإن اتفاقية تسيير محل تجاري المؤرخة في 16/09/2002 (المستدل بصورة منها) مبرمة بين مورث المستأنف عليهم المسمى قيد حياته علي (م.) وبين السيد عبد الله (أ.) كما ان عنوان المحل موضوع العقد هو [الرقم] وليس [الرقم].

وحيث إن ما تمسك به المستأنف من كون الرخصة المؤقتة لاستغلال الملك العمومي لا تنتقل الى الورثة فإن الأمر يتعلق بالجهة المختصة التي منحها أما الطاعن فهو مجرد مسير للمحل موضوع الاتفاقية مقابل أداء ربح شهري وملزم بتنفيذ التزاماته اتجاه الطرف المتعاقد معه أو مع خلفه وفقا للفصل 229 من ق.ل.ع.

وحيث تبعا لما ذكر أعلاه فإن الحكم المستأنف مصادف للصواب فيما قضى به مما يتعين رد الدفوع المثارة من طرف الطاعن وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.