

**Le non-paiement des redevances
par le gérant libre constitue une
inexécution contractuelle
justifiant la résiliation du contrat
et son expulsion (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60697	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2458
Date de décision 20230406	N° de dossier 2022/8205/5398	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Résiliation du contrat, Requalification du contrat, Qualité à agir, Licence d'exploitation administrative, Inexécution contractuelle, Gérance libre, Expulsion du gérant, Défaut de paiement des redevances, Bail commercial, Absence de fonds de commerce	
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 la qualification de la convention et la qualité à agir de la demanderesse. Le tribunal de commerce avait ordonné la résolution du contrat et l'expulsion du gérant. L'appelant contestait la qualité à agir de l'intimée, non signataire de l'acte initial, et soutenait que le contrat devait être requalifié en bail commercial faute d'existence d'un fonds de commerce préexistant, ce qui aurait soumis sa résiliation à un régime plus protecteur. La cour écarte ces moyens en retenant la qualité à agir de l'intimée, d'une part en sa qualité de titulaire de l'autorisation administrative d'exploitation du local, et d'autre part comme héritière du contractant décédé. La cour considère que le manquement du gérant à son obligation de paiement, établi par une mise en demeure restée sans effet et dont la réception n'était pas contestée, constitue une inexécution contractuelle justifiant la résolution. Dès lors, la cour juge que cette inexécution fonde la résolution du contrat, indépendamment de sa qualification, le défaut de paiement constituant une cause de résolution tant en matière de gérance libre qu'en matière de bail commercial. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 20 أكتوبر 2022 تقدم [عبد السلام (ر.)] بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 6886 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 23/06/2022 في الملف عدد 3990/8205/2022 القاضي بفسخ عقد التسيير المؤرخ في 25/11/2000 وإفراغه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن [زينة (ع.)] تقدمت بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله بأن رئيس مجلس مقاطعة سيدي بليوط منح لها رخصة لاستغلال رواق يوجد بـ [العنوان] لممارسة تجارة بيع وإصلاح الآلات الكهربائية وأنه بتاريخ 25/11/2000 أبرم زوجها [محمد (ش.)] قيد حياته عقدا مع [عبد السلام (ر.)] لتسييره بواجب شهري قدره 900 درهم إلا أنه توقف عن أداء الواجب المذكور منذ شهر يناير 2017 فترتبت بدمته لغاية دجنبر 2021 مبلغا مجموعه 54.000,00 درهم كما توقف عن أداء واجبات الضريبة، فوجهت له إنذارا لأداء الواجبات المذكورة إلا أنه رغم توصله به لم يؤد ما بدمته، مما يكون قد أخل بالتزاماته التعاقدية والتمست لأجل ما ذكر الحكم بفسخ عقد التسيير للتماطل في الأداء وإفراغ المدعى عليه من المحل هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه مع تحديد مدة الإكراه البدني في حقه في الأقصى وبعد جواب المدعى عليه بما يرمي للحكم بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة، وتامم الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكمها القاضي بفسخ عقد التسيير والإفراغ من المحل استأنفه المدعى عليه موضحا أوجه استئنافه فيما يلي:

ان العارض يتشبه بدفعه المتعلق بانعدام صفة المستأنف عليها على اعتبار أن العقود تتسم بالنسبية بحيث تسري آثارها القانونية على أطرافها دون سواهم هذا من جهة. ومن جهة ثانية فإنه يتبين على أن الحكم المستأنف قد اعتمد في قضاؤه على مجرد صور لوثائق يبقى الاعتداد بها من وجهة نظر قانونية صرفة مستبعدا بالنظر إلى مقتضيات وأحكام الفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود ، بحيث يستقيم واستبعاد مجرد الصور الغير المأخوذة على أصولها من دائرة الحجاج ، ولا يمكن بأي حال من الأحوال مساءلة العارض من حيث مضمونها أو الاحتجاج بها ضده إلا إذا توفرت فيها الشروط القانونية اللازمة. ومن تم يتعين ترتيب الآثار القانونية كما أن العارض يعيب على الحكم المستأنف مجانية الصواب لما قضى بفسخ عقد التسيير الحر، الذي يربط بين العارض والمستأنف عليها لخرقه لمقتضيات المادة 153 من مدونة التجارة وكذا المادة 6 والمادة 26 من القانون 49.16.

فمن حيث تكييف العقد المبرم بين الطرفين، فإن المحكمة اعتبرت أن العقد المبرم بين الطرفين هو عقد تسيير لأصل التجاري وليس عقد كراء، وهو الشيء الذي لا يمكن الركون إليه، حيث إنه تسلم المحل موضوع الدعوى فارغا بحسب بنود العقد، وبالتالي فالمحل لا يتضمن أي أصل تجاري ولا يحتوي على الأركان المادية والمعنوية وخاصة الآليات والمواد والزيائن عند إبرام العقد فضلا عن كون المحل هو ملك عمومي لا يسمح فيه بتأسيس أصل تجاري وهو ما يبين انتفاء توافر الشروط الواجبة للقول بوجود أصل تجاري. وفي هذا الإطار يتمسك العارض بمقتضيات المادة 80 من مدونة التجارة . وأن الأصل التجاري والحالة هاته هو مجموعة عناصر لها قيمة

اقتصادية ومالية مهمة، في حين في النازلة فإنه لا يوجد أي ركن من أركان الأصل التجاري بالمحل موضوع النزاع لأنه كان فارغا وقت توقيع العقد ، بل حتى النشاط الذي زاوله لم يسبق مزاولته بالمحل. مما يجعل العقد الذي جمع بينهما هو عقد كراء تجاري وليس عقد تسيير. وتأسيسا على ما سبق ، وطبقا لمقتضيات المادة 80 من مدونة التجارة، فإنه يمكن القول على أن ما ذهب إليه الحكم المستأنف فيما يخص اعتبار العقد الرابط بين العارض والمستأنف عليها عقد تسيير عديم الأساس القانوني ويتعين إلغاءه.

و من حيث خصوصية عقد التسيير، فإن المشرع المغربي عرف عقد التسيير الحر للأصل التجاري في الفقرة الأولى من المادة 152 من مدونة التجارة، " بأنه كل عقد يوافق بمقتضاه مالك الأصل التجاري أو مستغله على إكراهه كلاً أو بعضاً لمسير يستغله تحت مسؤوليته". وبالركون إلى هذا التعريف يمكن الاستنتاج على أن العقد الذي يجمع بين العارض والمستأنف عليها لا يمكن تعريفه على أساس عقد تسيير وذلك لعدم توافر أركان الأصل التجاري فالمحل موضوع النزاع كان فارغا من كل شيء حين إكراهه للعارض وأقام به نشاطه ، وأصبح له زبناء وسمعة تجارية وأدخل عليه العديد من التحسينات، وهو الشيء الذي دفع بالمستأنف عليها على مطالبته باسترجاع المحل

و من حيث فسخ العقد ، فإنه لما اعتبرت المحكمة أن العقد الذي يجمع بين العارض والمستأنف عليها هو عقد كراء وليس عقد تسيير، فإن عقد التسيير كما سبق الإشارة إلى ذلك وكما عرفه الفقه هو عقد بمقتضاه يتخلى المالك للغير لمدة معينة عن حق استغلال الأصل التجاري كما أن النصوص التي يجب أن تطبق في نازلة الحال ليس النص العام بل النص الخاص المتعلق بالأكرية التجارية (القانون 49.16) ، والذي يحدد بشكل قطعي طرق وشروط فسخ عقد الكراء التجاري وخاصة المادة 6 منه . وأن العارض قد اكتسب حقا يتمثل في عقد الكراء. وأن المستأنف عليها أقامت دعوتها ضد العارض لتستغل كل الجهود التي بدلتها من أجل تنمية الأصل التجاري ورفع قيمته من خلال التحسينات والإصلاحات التي أدخلها عليه. وأن المستأنف عليها تريد الإثراء بدون سبب عن طريق حرمان العارض مما أنفقه في سبيل تنمية الأصل التجاري. والتمس لأجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر. وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف وطى التبليغ وصورة من إشهاد .

وحيث أدلت المستأنف عليها بواسطة محاميها بمذكرة جوابية أكدت من خلالها أن عقد التسيير أبرمه زوجها قيد حياته وأنها مالكة لرخصة استغلال المحل وأن الطاعن أخل بالتزاماته التعاقدية لما توقف عن أداء الواجب الشهري منذ سنة 2017 ولا يمكن له ان يتملك المحل ومدلية بصورة لبيان واجب الضريبة وصورة لقرار صادر عن رئيس مجلس مقاطعة سيدي بليوط مؤرخ في 21/04/2006 فيما تمسك المستأنف بأن المستأنف عليها ليست طرفا في عقد التسيير ويجهلها سيما أنها لم تبلغه بحوالة الحق وفق ما ينص عليه القانون لكي تعرف له بصفتها ومركزها القانوني. وملتمسا الحكم وفق مقاله الاستئنافي.

وحيث أدرج الملف بجلسة 23/03/2023 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة فحجزت للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 06/04/2023.

محكمة الاستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به للأسباب الواردة في مقاله الاستئنافي.

وحيث بخصوص خرق نص الفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود من أن ما استدلت به المستأنف عليها من وثائق مجرد صور شمسية، فإنه بمطالعة وثائق الملف يتبين أن رخصة استغلال المحل تتضمن تأشيرة المصالح الإدارية المختصة لمطابقتها للأصل علاوة على ذلك أن الطاعن لا ينازع في كونه يعتمر المحل على سبيل التسيير كما لم يطعن في صحة عقد التسيير وبالتالي فإن التمسك المذكور غير ذي اثر ويتعين رده بما في ذلك ما تمسك به من المقتضيات المنصوص عليها في المادة 152 وما يليها من مدونة التجارة لكون خرقها من لدن الأطراف المتعاقدة لا اثر له بالنسبة لهما ويبقى العقد مرتبا لآثاره اتجاههم بناء على مبدأ العقد شريعة المتعاقدين سيما وأن المقتضيات الواردة في المادة المتمسك بها تهم الاغيار.

وحيث بخصوص باقي الأسباب المثارة فإن الطاعن ومن خلال مكتوباته لا ينازع بأن من أبرم معه عقد التسيير للمحل هو زوج

المستأنف عليها والذي توفي، كما يتبين من وثائق الملف على أن مانح التسيير المذكور ليس يملك للمحل لأن مالكته هي الجماعة المحلية المتمثلة في جماعة مقاطعة سيدي بليوط هاته الأخيرة هي التي منحت للمستأنف عليها ترخيصا باستغلال الرواق بـ [العنوان] لممارسة تجارة بيع وإصلاح الآلات الكهربائية وهو المحل موضوع الدعوى.

وحيث إنه لما كانت الرخصة الإدارية لاستغلال المحل التي بيد المستأنف عليها مؤرخة في 21 ابريل 2006 وهو تاريخ سابق عن إبرام عقد التسيير والتي لا يوجد ما يثبت إلغاءها حسبما ما ورد في البنود المضمنة بها موضوع الفصلين السادس والسابع منها، كما أن مانح التسيير قد توفي، وهو أمر لم ينازع فيه الطاعن، فإن المستأنف عليها تكون لها الصفة في المطالبة بالواجبات الشهرية سيما أنها صاحبة رخصة الاستغلال الممنوحة لها من لدن الجماعة لاستغلال المحل وأيضا تعتبر في نفس الوقت من ورثة الطرف الذي أبرم عقد التسيير علاوة على ذلك فإنها لما وجهت للطاعن الإنذار بالأداء عرفت من خلاله بصفتها في قبض الواجبات الشهرية، وهو إنذار توصل به الطاعن شخصيا بتاريخ 01/03/2022 ولم يكن محل أي تحفظ أو رد من طرفه. وخلافا لما جاء في الاستئناف من أسباب فإن عدم أداء الواجبات المطلوبة موضوع الإنذار بالأداء يشكل إخلالا بالتزام تعاقدية ويوجب فسخ العقد والافراغ من المحل وهو ما قضى به الحكم المستأنف عن أساس والذي يتعين تأييده.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهايا علنيا وحضوريا.

في الشكل:

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