

L'exploitant d'un fonds de commerce en gérance libre, qui se maintient dans les lieux après la résiliation judiciaire du contrat, reste tenu au paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à son éviction effective (Cass. com. 2014)

Identification			
Ref 52787	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 463/2
Date de décision 20140710	N° de dossier 2013/2/3/1556	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Restitution des lieux, Résiliation du contrat, Rejet, Paiement des impôts, Occupation sans droit ni titre, Obligations de l'exploitant, Maintien dans les lieux, Indemnité d'occupation, Fonds de commerce, Eviction, Contrat de gérance libre	
Base légale		Source	

Résumé en français

Ayant constaté que l'exploitant d'un fonds de commerce en gérance libre s'était maintenu dans les lieux et avait continué à les exploiter après la résiliation judiciaire du contrat, une cour d'appel en déduit à bon droit qu'il reste tenu au paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la date de son éviction effective. La résiliation du contrat ne le libère pas de son obligation de payer une contrepartie pour l'occupation des lieux tant qu'il ne les a pas restitués.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن السيدة سعاد (ع.) (المطلوبة) تقدمت للمحكمة التجارية بالرباط بمقال مفاده أنها كانت تربطها بالسيدة نادية (أ.) (الطالبة) عقد تسيير حر لمحلها المتواجد ب(...) ؛ وقد تمكنت بمقتضى قرار استثنائي من إفراغها وتسلمت محلها ؛ وأن عقد التسيير الحر تضمن مجموعة من الالتزامات ؛ ذلك أن المدعى عليها التزمت بأداء مبلغ 2600 درهم مقابل

استغلال المحل وأنها توقفت عن الأداء من 1-6-2008 إلى غاية 24-11-2010 وجب فيها مبلغ 78000 درهم؛ كما التزمت بأداء جميع الضرائب خلال مدة الاستغلال وجب فيها مبلغ 16361 درهم؛ وأنها كانت تقوم بأدائها حماية لمحلها وتفاديا لأي مصاعب قد تطرأ لها في علاقتها مع إدارة؛ وأنها أندرت المدعى عليها بتاريخ 26-1-2011 لكن بقي بدون جدوى؛ والتمست الحكم على المدعى عليها بأداء المبالغ المذكورة أعلاه؛ ومبلغ 10000 درهم كتعويض عن عدم تنفيذ الالتزام؛ وبغرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ؛ فأصدرت المحكمة حكما بأداء المدعى عليها للمدعية مبلغ 78000 مقابل واجب استغلال المحل التجاري موضوع النزاع عن المدة من 1-6-2008 إلى غاية 24-11-2010 وكذا مبلغ 16361 درهم عن واجب الضرائب؛ و7000 درهم كتعويض؛ استأنفته المدعى عليها فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث تنعى الطاعنة على القرار في وسيلة النقض الوحيدة خرق الفصل 264 ق ل ع وفساد التعليل وتقصائه الموازي لانعدامه وعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم بدعوى أن محكمة الاستئناف عللت قرارها بأن (دفع المستأنفة كون المستأنف عليها لا حق لها في المطالبة بواجب استغلال المحل على اعتبار أن عقد التسيير تم فسخه يبقى مردودا على اعتبار أن المستأنفة استمرت في التواجد بالمحل واستغلاله بنفس الكيفية المنصوص عليها في عقد التسيير الحر إلى غاية إفراغها منه بموجب محضر الإفراغ المؤرخ في 24-11-2010 دون أن تدلي بما يفيد تمكين المستأنف تستغله بنفس الكيفية وفي نفس النشاط الذي كان مزاولا فيه عندما كان عقد التسيير الحر لازال منتجا لآثاره وتدر منه أرباحا بل وجده مغلقا وبالتالي غير مستغل من طرفها بحيث كان على المطلوبة إثبات أنها ظلت تستغل المحل بين تاريخ فسخ عقد التسيير وتاريخ التنفيذ؛ فالتعويض لا يستحق الا اذا اثبت من يدعي الضرر ارتكاب خطأ من طرف الغير سبب له هذا الضرر؛ وإثبات الضرر هو ما لا يوجد بالملف ومن جهة أخرى فالمطلوبة لا حق لها في مطالبتها بواجب الاستغلال على اعتبار أن عقد التسيير تم فسخه لانتهاء مدته بتاريخ 1-10-2008 بمقتضى الحكم الابتدائي الصادر في الملف عدد 34-2009 المؤيد إستئنافيا ملف عدد 4475-2009؛ بالإضافة إلى ذلك فإنها تمسكت بكونها أدت كل الضرائب التي كانت على عاتقها بخصوص المحل موضوع النزاع وأدلت بوصولات صادرة عن إدارة الضرائب وأن محكمة الاستئناف لم تكلف نفسها عناء الجواب على هذا الدفع فجاء قرارها ناقص وفساد التعليل الموازي لانعدامه مما يجعله مستوجبا للنقض.

لكن حيث أن الثابت من وثائق الملف كما هي معروضة على قضاة الموضوع أن الطالبة كان يربطها بالمطلوبة عقد تسيير حر ونظرا لإخلالها بالتزاماتها قضت المحكمة التجارية بفسخه للتماطل بمقتضى الحكم الصادر بتاريخ 7-5-2009 ملف عدد 34-2009 والذي تم تأييده إستئنافيا بتاريخ 5-4-2010 ملف عدد 4475-2009 ولم ينفذ الا بتاريخ 24-11-2010 - وأن القرار المطعون فيه لما أكد على أن المستأنفة استمرت في التواجد بالمحل واستغلاله و الانتفاع به بنفس الكيفية المنصوص عليها في عقد التسيير الى غاية الإفراغ) لم يخرق أية مقتضيات لأن الثابت من وثائق الملف كمله هي معروضة على قضاة الموضوع أنه بالفعل ظلت الطالبة بالمحل وأن عون التنفيذ وجدها به سواء أثناء تبليغ الإصدار أو يوم التنفيذ أو يوم افراغه هذا فضلا على ان المطلوبة غير ملزمة بإثبات كل ذلك لأنها تبقى ملزمة بأداء واجبات الإستغلال إلى حين إرجاع المحل المطلوبة؛ وبخصوص أداء الضرائب فإن القرار المطعون فيه رد ما تمسكت به الطالبة وقضى باستحقاق المكربية لها لغاية التنفيذ واستبعد التواصل المدلى بها لعدم تعلقها بالمبالغ المطلوبة ويبقى ما ورد في هذا الشق من الوسيلة خلاف الواقع وهو غير مقبول مما تكون معه الوسيلة غير جديرة بالاعتبار عدا فيما هو غير مقبول ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر .