

L'inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance des locaux à usage commercial justifie la résiliation du contrat de gérance libre et la restitution de la garantie (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 65387	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3451
Date de décision 20250702	N° de dossier 2024/8205/5955	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Restitution de la garantie, Résiliation du contrat, Rejet de la demande en paiement des redevances, Obligation de garantie, Obligation de délivrance, Manquement du bailleur, Inexécution contractuelle, Gérance libre, Enquête judiciaire, Contrat commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce prononce la résolution d'un contrat de gérance libre pour manquement du bailleur à son obligation de délivrance. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande en résolution de la gérante et l'avait condamnée au paiement des redevances. En appel, la question portait sur le point de savoir si la mise à disposition d'un simple espace de stockage, partagé avec des tiers, valait exécution du contrat portant sur l'exploitation d'un local commercial. Après une mesure d'instruction, la cour constate que le bailleur n'a jamais permis à la gérante d'exploiter le fonds conformément à sa destination contractuelle de vente. Au visa des articles 230 et 635 du Dahir des obligations et des contrats, elle retient que cette inexécution d'une obligation essentielle justifie la résolution du contrat aux torts exclusifs du bailleur. En conséquence, la restitution de la garantie versée par la gérante est ordonnée, sous déduction des montants déjà remboursés. La cour infirme donc intégralement le jugement, rejette la demande reconventionnelle en paiement des redevances ainsi que la demande additionnelle formée en appel.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت السيدة فاطمة (ل.) بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 27/11/2024 تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 3149 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/03/2024 في الملف عدد 12416/8205/2023 القاضي في الطلب الأصلي : بعدم قبول الطلب وإبقاء الصائر على عاتق رافعه. في الطلب المضاد : في الشكل : قبول الطلب . وفي الموضوع : الحكم على المدعى عليه بأدائه للمدعي مبلغ 14.400.00 درهم كواجبات التسيير عن المدة من 2022/02/01 إلى غاية متم شهر شتنبر 2023 مع النفاذ و تحميل المدعى عليه الصائر ورفض باقي الطلبات.

وبناء على الطلب الاضافي المدلى به من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه والمؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 11/02/2025 يلتمس من خلاله الحكم على المستأنفة بأدائها مبلغ 7.200.00 درهم كواجبات تسيير إضافية عن المدة اللاحقة من تاريخ 01/02/2024 الى غاية 31/01/2025.

في الشكل: حيث لا دليل بالملف لما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنفة مما يتعين معه اعتبار الاستئناف مقبول شكلا لتقديمه وفق الشروط المتطلبة قانونا.

وحيث إنه بخصوص طلب التعويض عن التدليس بما مقداره 10.000 درهم، فإن البين من مجريات القضية ومستنداتها أنه قدم لأول مرة أمام هذه المحكمة، وهو ما لا يصح من الناحية القانونية تبعا لأحكام المادة 143 من ق م م. مما يستوجب التصريح بعدم قبول الطلب بهذا الشأن.

و حيث إن الطلب الإضافي قدم وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا، فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيدة فاطمة (ل.) تقدمت بواسطة محاميها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله أبرمت عقد التسيير الحر مع المدعى عليه بتاريخ 2022/02/01 وينتهي تاريخ 31/01/2024. وأنها سلمت للمدعى عليه مبلغ 60000 درهم مقابل تسييرها للمحل وعند انتهاء العقد وإفراغها المحل يعمل المدعى عليه على تسليمها المبلغ المذكور وهذا ما تم التنصيص عليه صراحة في مقتضيات العقد. وأن المدعى عليها ومنذ إبرامه العقد وتسلمه المبلغ بدأ يتماطل في تنفيذ العقد واستمر الحال على ذلك إلى غاية الآن ، وانها وبالرغم من جميع المحاولات الحبية من أجل حثه على تنفيذ العقد إلا أنه ظل ممتنعا عن تنفيذه . إلا أنه لم يستجيب لمضمون الإنذار الموجه له بتاريخ 05/10/2023. وأن العقد شرعية المتعاقدين فإن المدعى عليه تماطل في تنفيذ مقتضياته الأمر الذي دفع العارضة بتوجيه إنذار الا أن هذا الوضع قد أضر بالعارضة لأنها بادرت إلى تنفيذ عقد لم يعد عليها بأي نفع سوى تجميد المبلغ الذي سلمته للمدعى عليه. ملتزمة الحكم على المدعى عليه بأدائه مبلغ 60000 درهم المضمن في العقد وتبعا لذلك الحكم بفسخ العقد. والحكم على المدعى عليها أدائها للعارضة 1000 درهم تعويضا عن ضرر الذي لحق بها وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى، وتحميل المدعى عليه الصائر. وأدلت بعقد التسيير ونسخة من الإنذار مع شهادة التسليم.

وبناء على جواب المدعى عليه المرفق بمقال مضاد الذي اكد فيه أنه بالرجوع لعقد تسيير محل تجاري الرابط بين الطرفين والمبرم بتاريخ 2022/01/17 يلاحظ أنه حدد مدة العلاقة الكرائية أو تسيير المحل في 3 سنوات ، وبالتالي فإن العقد لازال ساري المفعول لعدم انتهاء مدته والتي لا تنتهي إلا بانصرام اجل 3 سنوات من تاريخ إبرام العقد ، وذلك مادام العقد شرعية المتعاقدين مما تكون معه الدعوى الحالية قد رفعت قبل حلول اجل انتهاء العقد وبالتالي تكون غير مقبولة شكلا، ملتزمة التصريح بعدم قبول الدعوى.

احتياطيا من حيث الموضوع : إن ما أثارته المدعية في مقالها مجرد مزاعم وافتراءات عارية من كل صحة ، ولا يعدو أن يكون محاولة منها للتملص من تحمل واجباتها اتجاه العارض ، ذلك أنه ومنذ إبرام عقد التسيير الحر للمحل التجاري، والمدعية تتهرب من تحمل التزاماتها التعاقدية وذلك بأداء واجبات التسيير الشهرية المحددة في 600.00 درهم وأنها عمدت إلى المغادرة إلى جهة يجهلها العارض، الذي حاول مرارا حثها على أداء واجبات التسيير الشهرية، دون جدوى مما دفعه إلى توجيه إنذار غير قضائي لها بأداء ما ذمتها، لم تتوصل به رغم المحاولات المتكررة التي قام بها المفوض القضائي لتبليغها بالعنوان الوارد في عقد التسيير، خصوصا وأن عقد التسيير الرابط بين الطرفين لازال ساري المفعول ، وأن المدعية هي التي أخلت بواجباتها القانونية المتمثلة في أداء واجبات التسيير منذ شهر فبراير 2022 دون موجب قانوني، وأن المدعية هي التي أخلت بواجباتها القانونية كمسيرة للمحل ، وبالتالي لا تستحق أي تعويض أو غيره. مما تكون معه مطالب المدعية مجرد مزاعم عارية من كل صحة وغير جديرة بالاعتبار ويتعين استبعادها. و يلتزم تبعا لذلك الحكم برفض الطلب .

من حيث المقال المضاد : إن العارض سبق أن أبرم مع المدعى عليها في المقال المضاد السيدة فاطمة (ل.) عقد تسيير بتاريخ 17 يناير 2022 لمحل تجاري لمدة 3 سنوات، وتم تحديد واجبات التسيير في مبلغ 600.00 درهم شهريا. وأن المدعى عليها قد أخلت بواجباتها القانونية المتمثلة في أداء واجبات التسيير منذ 01/02/2022 إلى غاية متم شهر شتنبر 2023 أي 20 شهرا وجب فيها مبلغ 12.000.00 درهم . وأن العارض قد أنذرها بالأداء بواسطة إنذار غير قضائي بعنوانها الوارد في عقد التسيير ، وأن السيد المفوض القضائي لم يتمكن من تبليغها بمضمون الإنذار غير القضائي رغم عدة محاولات لكون المحل مغلق. وأن العارض قد تضرر من عدم أداء واجبات التسيير والغياب غير المبرر من طرف المدعية أصليا. ملتصقا من حيث الجواب الحكم برفض الطلب ومن حيث المقال المضاد الحكم على المدعى عليها فرعيا السيدة فاطمة (ل.) بأدائها للعارض مبلغ 14.400.00 درهم كواجبات تسيير ، وتعويض عن الأضرار المادية والمعنوية يحدده بكل اعتدال في مبلغ 2.000.00 درهم .وتحميل المدعى عليها فرعيا الصائر. مدليا بصورة من عقد تسيير محل تجاري وأصل إنذار غير قضائي مؤشر عليه و محضر تبليغ .

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية، صدر الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث اوضحت الطاعنة في أسباب استئنافها إن الحكم الابتدائي حينما قضى بعدم قبول الدعوى قد علل ذلك كون العارضة لم تدل باي حجة تبين أن عدم تنفيذ العقد راجع المستأنف عليه. وانها بتاريخ 12/06/2024 تم إنجاز معاينة وإثبات حال من طرف المفوض القضائي يحيى (ر.) بناء على ملف التنفيذ عدد 2024/6151/3010 والذي فتح بمقتضى الأمر الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدارالبيضاء بتاريخ 26/03/2024 أمر رقم 8763 ملف عدد 2024/1109/8763 والذي جاء فيه أن المحل موضوع الدعوى الذي أكد المستأنف عليه في مقاله المضاد أن الإنذار الحبي الذي وجه للعارضة من أجل تنفيذ التزاماتها والذي لم يتمكن المفوض من تبليغها كون المحل مغلق فيه تديس لأن المحل لم يتم تسليمه للعارضة لأن المحل يكتريه السيد رشيد (ب.) من السيد نعيم (ن.) منذ 2014. وأنالمعاينة قد أكدت بما لا يدعو مجالاً للشك أن المحل موضوع عقد التسيير لم يسلم للعارضة ما يجعل طلبها الرامي إلى استرجاع مبلغ 60000 درهم إضافة إلى تحديد مبلغ التعويض 10000 درهم بسبب التديس الذي مارسه المستأنف عليه بمطالبتة بواجبات العارضة اتجاهه مع العلم انه لم ينفذ التزاماته حتى يتسنى له المطالبة بحقوقه.

والمست لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم على المستأنف عليه بأدائه مبلغ 60000 درهم . وتبعا لذلك الحكم بفسخ عقد التسيير الرابط بينهما. والحكم للعارضة بتعويض قدره 10000 درهم نتيجة تديس الذي مارسه من أجل قبض التزامات غير مستحقة. وتحديد مدة الإكراه في الأقصى عند عدم تنفيذ التزامه وتحميله الصائر .

وارفقت مقالها بنسخة من الحكم الابتدائي ونسخة من المعاينة.

وبناء على اخراج الملف من المداولة بناء على إدلاء الأستاذ محمد (ل.) بطلب نيابته عن المستأنف عليه.

وبناء على المذكرة الجوابية المرفقة بطلب اضافي المؤدى عنه والمدلى به من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 12/02/2025 جاء فيها أنه وبخلاف ما زعمت المستأنفة بهتانا من كون المستأنف عليه لم يسلمها المحل موضوع العقد التسيير، وذلك بزعم أن المحل يكتريه السيد رشيد (ب.) من السيد نعيم (ن.)، وذلك منذ سنة 2014 ، وأنه لتأكيد مزاعمها وافتراءاتها في حقه أدلت رفقة مقالها الاستئنافي بمحضر معاينة منجز من طرف المفوض القضائي السيد يحيى (ر.) تضمن كون المحل رقم زنقة [العنوان] سيدي مومن الجديد يؤكد فيه تواجد المكثري المذكور بالمحل المخصص لبيع الزرابي. والحال أن الحقيقة هي خلاف ما زعمت المستأنفة والتي تتقاضى بسوء نية واضحة وفي خرق سافر لمقتضيات المادة الخامسة من ق م م ، ذلك أن المستأنفة تستغل المحل موضوع عقد التسيير إبرام عقد التسيير الحر لمحل تجاري بين الطرفين بتاريخ 17/01/2022. وأن المستأنفة تتواجد بالمحل وتضع فيه بضائعها وسلعها منذ التاريخ المذكور، ولا تؤدي للمستأنف عليه واجبات الاستغلال الشهرية المتفق عليها ، أما عن كون المحل التجاري الذي يكتريه السيد رشيد (ب.) من شقيقه السيد نعيم (ع.) والذي يحمل أيضا رقم 57 فهو محل آخر غير المحل المستغل من طرف المستأنفة، ذلك أن الرقم 57 هو رقم الباب الرئيسي لعقاره والذي يتضمن مدخل للسكن وثلاث محلات تجارية مستقلة عن بعضها البعض وإن كانت تحمل كلها الرقم 57. وبالتالي يكون ما ورد بمقال المستأنفة من مزاعم وافتراءات بوقوعها ضحية تدليس من طرفه هو والعدم سواء، ولا يعدو أن يكون محاولة منها للهروب إلى الأمام وبخسه حقوقه القانونية في نصيبه من استغلال المحل التجاري. وأن عقد التسيير الرابط بين الطرفين لازل ساري المفعول، وأن المستأنفة التي تتقاضى بسوء نية هي التي أخلت بواجباتها القانونية المتمثلة في أداء واجبات التسيير منذ شهر فبراير 2022 إلى غاية يومه دون موجب قانوني. مما يكون معه ما ورد في المقال الإستئنافي غير مستند على أي ركائز قانونية وواقعية صحيحة ، ويكون ما قضى به الحكم الابتدائي وجبها ومبني على أساس سليم.

و من حيث المقال الإضافي: فإنه سبق أن أبرم مع المستأنفة السيدة فاطمة (ل.) عقد تسيير بتاريخ 17 يناير 2022 عقد تسيير حر لمحل تجاري لمدة 3 سنوات، وتم تحديد واجبات التسيير كما سلف بيانه في مبلغ 600.00 درهم شهريا. وأن الحكم المستأنف قد قضى لفائدته بمبلغ 14.400.00 درهم كواجبات تسيير عن الفترة مابين 01/02/2022 إلى غاية متم يناير 2024 بحسب 600 درهم شهريا، وأن المستأنفة قد تمادت في الإخلال بواجباتها القانونية المتمثلة في أداء واجبات التسيير اللاحقة منذ 01/02/2024 إلى غاية متم شهر يناير 2025 أي 12 شهرا وجب فيها مبلغ 7.200.000 درهم. وأنه وبناء على مقتضيات المادة 143 من ق م م ، فإنه محق في طلب الحكم له بواجبات استغلال المحل التجاري التي تخلذت بذمة المستأنفة عن المدة اللاحقة .

والتمس لأجل ما ذكر تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به. ومن حيث الطلب الإضافي الحكم على المستأنفة بأدائها مبلغ 7.200.00 درهم كواجبات تسيير إضافية عن المدة اللاحقة. وتحميل المستأنفة الصائر.

و ادلى بصورة من بطاقة التعريف الوطنية وصورتين لعقدي تسيير أصليين تجاريين.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة دفاعها بجلسة 26/02/2025 جاء فيها انهمن حيث ملتمسه الرامي إلى تأييد الحكم: فقد علل جوابه بكون المحل الذي يكتريه السيد رشيد (ب.) هو محل غير المحل الذي تستغله، فإن هذا الادعاء لا أساس له من الصحة لأن المدعى عليه حينما وجه الإنذار بالأداء فإن العنوان المضمن فيه هو حي [العنوان] البيضاء، والحال أنه أن المحل الذي تستغله موضوع عقد التسيير هو زنقة [العنوان] البيضاء وهذا يعني أنها لا تتواجد في المحل موضوع عقد التسيير الحر وهذا ما أكدته المعاينة المدلى المرفقة في المقال الاستئنافي والتي تعتبر حجية في مواجهة المدعى عليه والتي لا يمكن الطعن فيها إلا بالزور. وانها ولتأكيد ما جاء في مقالها الافتتاحي فإنها تلتمس إجراء بحث بينها وبين المدعى عليه بحضور الشهود السيد توفيق (م.) والسيد يوسف (د.)، الذين سيؤكدون للمحكمة أنها لم تستلم المحل من المدعى عليه وأن المحل مستغل من طرف السيد رشيد (ب.) كما هو ثابت في المعاينة.

ومن حيث الطلب الإضافي : فإنها تؤكد للمحكمة ما جاء في المعاينة التي أجرتها على المحل والتي تؤكد أن من يتواجد في المحل هو السيد رشيد (ب.). وتؤكد أن إجراء بحث بينها وبين المدعى عليه سيوضح بشكل يقيني أن مطالبتها بأداء واجبات التسيير هو نصب واحتيال على المحكمة.

والتمسست لأجل ما ذكر إجراء بحث وذلك بحضور الشهود. واحتياطيا، الحكم وفق مطالبها في مقالها الاستثنائي.

وادلت بصورة شمسية من محضر تبليغ الإنذار.

وبناء على إدراج القضية 26/02/2025 التي خلالها بالملف مذكرة تعقيبية للذ/ (ع.) تسلم ذ/ (ن.) عن ذ/ (ل.) ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 05/03/2025.

فصدر القرار التمهيدي عدد 163 القاضي بإجراء بحث في النازلة.

وبناء على ما راج بجلسة البحث.

وبناء على المذكرة التعقيبية بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 28/05/2025 جاء فيها أن المحكمة تأكدت خلال جلسة البحث ، أن المستأنفة قد تسلمت المحل موضوع عقد التسيير منذ إبرام العقد الرابط بين الطرفين ، وذلك بخلاف ما زعمت المستأنفة بهتانا من كونه لم يسلمها المحل موضوع العقد التسيير. كما أكد أثناء جلسة البحث أن المبلغ المتفق عليه مع المستأنفة والذي زعمت أنها سلمته له دفعة واحدة وقدره 60.000.00 درهم ، لم يتسلمه كاملا منها وأنها سلمته فقط قسطا منه ، وأنه لازال بذمتها القسط الأوفر منه، وبالتالي تكون المستأنفة لم تفي بالتزامها التعاقدية اتجاهه بالرغم من كونها تستغل المحل موضوع عقد التسيير في تخزين بضائعها وبيعها وتتوفر على مفتاح المحل، وتدخّل في أي وقت شاعت دون أي تضيق عليها. وبالفعل فإن المستأنفة تتواجد بالمحل وتضع فيه بضائعها وبيعها منذ التاريخ المذكور ولا تؤدي للمستأنف عليه واجبات الاستغلال الشهرية المتفق عليها ، وهو الشيء الذي لم تنفقه المستأنفة أثناء جلسة البحث. وأن المستأنفة لازالت تتخبط وتتناقض في مزاعمها، ذلك أن موضوع دعواها الابتدائية الأصلية كان هو المطالبة باسترجاع مبلغ الضمانة والذي هو 60.000.00 درهم بعد انصرام أجل العقد وفسخ عقد التسيير بانتهاء أجله (الذي زعمت أنه سنتين) ، لتغير من طلبها في المرحلة الاستثنائية وذلك بالزعم أنه قد سلمها محلا تجاريا آخر غير المتفق عليه ، وبالتالي تكون المستأنفة غير دقيقة في مطالبها ومزاعمها وتحاول الإضرار به وذلك بالتوصل دون وجه حق بمبلغ تعرف حق المعرفة أنها لم تسلمه بكامله، ناهيك عن استغلال المحل لما يزيد عن 3 سنوات دون أداء واجبات الاستغلال المتفق عليها. مما يكون ما ورد بمقال المستأنفة وما جاء على لسانها بجلسة البحث من مزاعم وافتراعات بوقوعها ضحية تدليس من طرفه هو والعدم سواء ، ولا يعدو أن يكون محاولة منها للهروب إلى الأمام وبخسه حقوقه القانونية في نصيبه من استغلال المحل التجاري والإثراء على حسابها. وأن عقد التسيير الرابط بين الطرفين لازال ساري المفعول ، وأن والمستأنفة التي تتقاضى بسوء نية وهي التي أخلت بواجباتها القانونية والتعاقدية اتجاه العارض والمتمثلة في الامتناع عن أداء واجبات التسيير منذ شهر فبراير 2022 إلى غاية يومه دون موجب قانوني. مما يكون معه ما ورد في المقال الاستثنائي والمذكرات التعقيبية وكذلك ما راج بجلسة البحث على لسانها مجرد مزاعم وافتراعات غير مستندة على أي ركيزة قانونية وواقعية صحيحة وسليمة ، ويكون ما قضى به الحكم الابتدائي وجيها ومبنيًا على أساس سليم.

والتمس لأجل ما ذكر الحكم برد الاستئناف ، وتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به . مع الحكم وفق مقاله الإضافي. وتحميل المستأنفة الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة دفاعها بجلسة 25/06/2025 جاء فيها أنها أكدت أن المحل موضوع عقد التسيير الحر هو المحل التي قامت بإجراء المعاينة عليه لتأكد للمحكمة أنها لم تتسلم المحل وأن التنفيذ ظل حبر على ورق، إذ ان المستأنف عليه لم يقدّم بتسليم المحل للمستأنفة، وهذا ما قام بتأكيد في جلسة البحث الذي أكد أثناء الجلسة أنه تسلم مبلغ 60000 درهم وسلمها المحل الذي تبين فيما بعد أن هذا المحل يستغله أفراد أجريين مقابل وجبة شهرية من كل واحد منهم. وأن المستأنف أكد خلال جلسة البحث أنه كان يمكنها من مبالغ تتراوح بين 800 و 1000 من أجل تسديد مبلغ 60000 درهم دون أن تمكنه من الوجيبة الكرائية مع العلم أنه من المفروض أنها هي من يجب عليها الأداء لا المستأنف عليه. وأنه بالرجوع إلى شروط نجد أنه ينص على " أن الطرف الثاني يلتزم بعدم تفويت الأصل التجاري أو المحل جزءا منه أو كله للغير أو رهنه سواء فترة استغلاله له أو التخلي عنه وهذا إن دل فإنما يدل على أنها أبرمت العقد على محل فارغ". ويتحمل المسير كافة المسؤوليات والتبعات التي يمكنها أن تطرأ على المحل خلال فترة

تسييره لهذا المحل وكذلك جميع الضرائب التي تهم النشاط التجاري المزاول به وأن المالك لا يتحمل أية مسؤولية. وأنه باستقراء هذين الشرطين نجد أن المستأنفة طافت بالمحل فارغا وأنها ستمارس نشاطا تجاريا الذي سيجري عنه الضرائب التي يجب عليها أدائها دون تحمله المسؤولية وهذا ما يوضح أن ما اداعه أثناء جلسة البحث من أنه تم أبرام العقد من أجل استغلال المحل كمخزن على جانب أشخاص آخرين. وأن عدم تنفيذ المستأنف عليه لبنود العقد وذلك بتمكينها للمحل هو ما دفعه إلى عدم مطالبتها بالسومة الكرائية المنصوص عليها في العقد وما يؤكد ذلك ادعاؤه أنه هو من يمكنها من مبلغ كل شهر قصد تسديد مبلغ 60000 درهم دون أن يدلي بسندات تؤكد ادعاءه.

والتمسست لأجل ما ذكر الحكم وفق ملتمساتها في مقالها الاستثنائي.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 25/06/2025 حضر نائب المستأنفة وتسلم نسخة من مذكرة نائب المستأنف عليه، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 02/07/2025.

محكمة الاستئناف

حيث بسطت المستأنفة اسباب الاستئناف على سند من القول أن المستأنف عليه لم يسلمها المحل موضوع عقد التسيير، وأن نفس المحل يكتريه السيد رشيد (ب.) من السيد نعيم (ن.) منذ 2014 مما تبقى معه محقة في استرجاع مبلغ 60000 درهم، بالإضافة الى تويض بسبب التدليس قدره 10000 درهم، ملتزمة بإلغاء الحكم المستأنف، والحكم من جديد بفسخ عقد التسيير، بالإضافة الى أداء المبالغ المذكورة، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى.

وحيث إن الاستئناف ينقل النزاع إلى محكمة ثاني درجة على الحالة التي كان عليها قبل صدور الحكم المطعون فيه وفي حدود ما رفع عنه الاستئناف.

وحيث إن الثابت من استقراء أوراق القضية أن الطرفين يربط بينهما عقد تسيير حر مصادق على التوقيع فيه بتاريخ 17/01/2022 مضمونه، اسناد الطرف الأول وهو المستأنف عليه – نعيم (ع.) – للطرف الثاني المستأنفة – فاطمة (ل.) – تسيير المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء معد لبيع الملابس مقابل سومة شهرية قدرها 600 درهم مع تسليم مبلغ مالي قدره 60000 درهم كضمان يبقى إلى غاية انتهاء عقد التسيير.

وحيث إنه وأمام منازعة المستأنفة في عدم حيازتها للعين المؤجرة، وتكريسا للاثر الناشر للاستئناف، قررت هذه المحكمة تمهيدا، بموجب قرارها الصادر بتاريخ 05/0/2025 رقم 163، إجراء بحث في النازلة بحضور طرفي الخصومة بجانب دفاع كل واحد منهما. وأنه بجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 30/04/0025 صرح المستأنف عليه انه بادر الى قسمة نفس المحل الى شطرين الاول يتواجد فيه المكثري السيد رشيد (ب.) يستغل في بيع الزرابي، والشرط الثاني، هو الذي يعود للمستأنفة الذي تبلغ مساحته 3 م على 3 م م، وعن سؤال اجاب يانه سبق له ان توصل من المستأنفة بمبلغ 60 الف درهم قبل تاريخ ابرام العقد اثر ضائقة مالية ألمت به، وانه اتفق مع المستأنفة على ارجاع المبلغ المذكور على اقساط حسب ما ذكر اعلاه وكان يأخذ في الحساب مبلغ الوجيبة الشهرية 600 درهم الى حين سداد كامل المبلغ، وانه في المقابل تستمر في تخزين سلعها في المحل المذكور دون ان تتخذة محلا للبيع والشراء، وعن سؤال اجاب يانه سدد من هذا المبلغ ما قدره 8500، ومن جانبها اجابت المستأنفة بأن المحل موضوع العقد يتعلق بالمحل الذي يطل على الشارع، وهو نفسه الذي يستغله رشيد (ب.) في بيع الزرابي، وعن سؤال اجابت يانه تم اخلائها بالإضافة الى اخرين من المحل الاول، على اساس ان تنتقل الى المحل الاخير قصد الاتجار فيه، والخروج من حالة البيع العشوائي الذي كانت تزاوله على مستوى رصيف الشارع وعن سؤال اجابت انها لم تتوصل منه باية مفاتيح، وعن سؤال اجابت بانها انتقلت الى المحل الاخر بجانب محل بيع الزرابي بالإضافة الى آخرين، وان المستأنف عليه اتفق معها على تسليم مفاتيح الشرط الثاني من المحل الذي يستغل في بيع الزرابي في اللحظة التي يغادر فيها السيد رشيد (ب.) المحل المذكور، وهي الواقعة التي لم تتحقق الى الان. وعن سؤال اجابت بانها سبق لها أن مكنت المستأنف عليه من مبلغ 20 الف درهم قبل توقيع العقد، وانها سددت القيمة المتبقية بعد التوقيع، مؤكدة بان محل الاتفاق انصب على المحل التجاري

المخصص للبيع الزرابي التي يتواجد به السيد رشيد (ب.)، وانها اتفقت مع المستأنف عليه على تخصيصه للبيع والشراء، وعن سؤال اجاب المستأنف عليه بان المحل الذي تدعيه المستأنفة مؤجر بمبلغ 1200 درهم بتسبيق قدره 90 الف درهم، وانه ينفي جملة وتفصيلا ما صرحت به المستأنفة، وان المحل المتفق عليه هو المحل الذي تتواجد فيه، وعن سؤال اجاب بان المحل المذكور اي الذي تتواجد فيه المستأنفة يتواجد فيه ايضا اشخاص اخرون ويتعلق الأمر بكل من المسمى سعيد (س.) الذي يمكنه من وجيبة قدرها 200 درهم، والثاني المسمى عبد الغاني (ع.) يمكنه من وجيبة شهرية 100 درهم والثالث المسمى محسن (م.) بوجيبة شهرية قدرها 50 درهم واخيرا المسمى هشام (ه.) بوجيبة شهرية 150 درهم وهو في نفس الوقت ابن المعنية بالامر.

وحيث إن موقف المستأنف عليه المتمثل من كون المستأنفة مرخص لها فقط بتخزين سلعتها في المحل وانه لا حق لها في البيع والشراء، وأن الشرط الثاني من المحل الذي تودع فيه المستأنف بضائعها رفقة آخرين وهم المسمى سعيد (س.) بوجيبة شهرية قدرها 200 درهم، عبد الغاني (ع.) بوجيبة شهرية قدرها 100 درهم، ومحسن (م.) بوجيبة شهرية قدرها 50 ، وأخيرا هشام (ه.) بوجيبة شهرية 150 درهم، يتعارض مع الصيغة القانونية لعقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين المشار إليه أعلاه، والذي يفيد موضوعه أنه يتعلق بتسيير محل تجاري معد لبيع الملابس، وليس مجرد حيز مكاني تخزن فيه المستأنفة بضائعها، مما يزكي طرح هذه الأخيرة القائم على كون المحل المعني بالعقد المذكور هو الشرط الثاني من المحل المخصص لبيع الزرابي المؤجر للسيد رشيد (ب.) الذي ما زال شاغلا له، وأنها لم تسلم مفاتيحه من المستأنف عليه بعد.

وحيث إنه من التزم بشيء لزمه وأن الالتزامات المنشأة بوجه قانوني صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها، عملا بصريح المادة 230 من ق ل ع وأن الطرف المكري يتحمل قبل المكثري بالتزامين اساسيين:

أولهما: الالتزام بتسليم الشيء المكثري للمكثري

ثانيهما: الالتزام بالضمان

وفقا لما تم التنصيص عليه صراحة في سياق القاعدة العامة المتمثلة في المادة 635 من ق ل ع.

وحيث إن قعود المستأنف عليه عن تمكين المستأنفة من المحل موضوع عقد التسيير أعلاه قصد مزاوله نشاط البيع والشراء فيه يجعله في مقام المحل بالتزامه القانوني بالتسليم، وبالضمان المترتب في ذمته إزاء المستأنفة بحيازتها للمحل حيازة هادئة دون تعكير صفو من طرفه وهو ما يتناقض تماما مع استمراره في موقفه الراض تمكينها من ذات المحل بل ناكرا عليها أحقيتها في ممارسة البيع والشراء، ملزما إياها بتخزين سلعتها ليس إلا وذلك في الشرط الأول من المحل في مخالفة صريحة لما التزم بموجب الاتفاق آنف الذكر. مما ينهض خرقا تعاقديا جوهريا في حق المستأنف عليه يخلو للمستأنفة أحقية المطالبة بفسخ العقد لذات العلة، مع إرجاع الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد كأثر من آثار الفسخ عموما وذلك بإرجاع المبلغ المدفوع على سبيل الضمان، مع الأخذ في الحسبان - كما ورد ذلك في سياق مجريات البحث- ان المستأنف عليه سبق له أن مكن المستأنفة جزءا من ذات المبلغ بواقع 8500 درهم، وهو ما لم تنازع فيه المستأنفة أو تنفي صراحة أو تلميحا حدوثه، مما يستوجب خصمه من مبلغ 60000 درهم. ليغدو المبلغ المستحق والواجب إرجاعه هو $60000 - 8500 = 51500$ درهم.

وحيث إن محكمة البداية بتنكبها عن سياق النظر السالف بأسانيده الواقعية والقانونية المبسطة أعلاه، مما يحتم الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب الأصلي، والحكم من جديد بقبوله شكلا، وبعد التصدي، في الموضوع، بفسخ عقد تسيير المحل التجاري المبرم بين الطرفين والمصادق على التوقيع فيه بتاريخ 17/01/2022 وإرجاع المستأنف عليه لفائدة المستأنفة مبلغ بما قدره 51500 درهم. وفيما قضى به من أداء في الطلب المضاد والحكم من جديد برفض الطلب بشأنه. وتحديد مدة الإكراه البدني في حق المستأنف عليه في الأدنى وتحميله الصائر حسب النسبة.

وفي الطلب الاضافي:

حيث التمس المستأنف عليه الحكم له بواجب تسيير المدة الإضافية من 01/02/2024 إلى 31/01/2025 مما مجموعه 72000 درهم. وحيث إنه لما كان السند التعاقدى المسوغ للمطالبة بواجبات التسليم المتمثل في عقد تسيير محل تجاري الموماً إليه أعلاه، قد تم فسخه قضاء في سياق التعليقات طليعته، مما أصبحت معه المبررات التعاقدية للاستجابة للطلب منعدمة مما يستتبع الحكم برفضها تبعاً لذلك. وحيث يتعين إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنياً انتهائياً وحضورياً

في الشكل: قبول الاستئناف والمقال الاضافي وعدم قبول طلب التعويض عن التدليس.

في الموضوع: الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب الأصلي، والحكم من جديد بقبوله شكلاً، وبعد التصدي، في الموضوع، بفسخ عقد تسيير محل تجاري المبرم بين الطرفين والمصادق على التوقيع فيه بتاريخ 17/01/2022 وإرجاع المستأنف عليه لفائدة المستأنفة مبلغ الضمانة بما قدره 51500 درهم. وفيما قضى به من أداء في الطلب المضاد والحكم من جديد برفض الطلب بشأنه. وتحديد مدة الإكراه البدني في حق المستأنف عليه في الأدنى وتحميله الصائر حسب النسبة.

في الطلب الاضافي: برفضه مع إبقاء الصائر على رافعه.