

**L'obligation du gérant libre de payer la redevance persiste malgré la fermeture alléguée du local par le propriétaire, faute d'avoir engagé les procédures légales adéquates (CA. com. Casablanca 2022)**

Identification			
<b>Ref</b> 64461	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4563
<b>Date de décision</b> 20221019	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/2331	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Gérance libre, Commercial		<b>Mots clés</b> Voies de droit, Résiliation de contrat, Redevance de gérance, Obligation de paiement, Gérance libre, Fonds de commerce, Fermeture du local par le propriétaire, Expulsion, Exception d'inexécution, Charge de la preuve	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> 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 des redevances, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'opposabilité de l'exception d'inexécution par le gérant. Ce dernier, condamné en première instance au paiement des arriérés et à l'expulsion, soutenait avoir été privé de la jouissance du fonds par le bailleur qui en aurait unilatéralement fermé l'accès. La cour retient que la simple allégation d'une voie de fait imputable au bailleur, à la supposer établie, ne saurait suffire à libérer le gérant de son obligation principale de paiement. Elle juge qu'il appartenait au débiteur d'engager les procédures légales adéquates pour faire constater et cesser le trouble de jouissance allégué. Faute de l'avoir fait, son obligation de paiement subsiste tant que le contrat n'est pas résilié ou les lieux officiellement restitués, le manquement contractuel étant ainsi caractérisé. La cour estime en outre ne pas être tenue d'ordonner une mesure d'instruction lorsque les moyens soulevés ne présentent pas un caractère sérieux. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد عبد الجواد (ش.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 22/03/2022 يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 3924 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 27/10/2021 في الملف عدد 2968/8207/2020 القاضي بادائه لفائدة السيد علي (ا.) الواجبات الكرائية عن المدة من 01/01/2019 الى غاية 30/09/2020 وجب عنها مبلغ 31500 درهم، مع النفاذ المعجل، وبتعويض عن التماطل قدره 2.000 درهم وبفسخ العقد الرابط بين الطرفين و افراغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من للمحل المكترى الكائن بزقة [العنوان] سلا ، و بتحديد مدة الإكراه البدني في الحد الأدنى المنصوص عليه قانونا، و بجعل الصائر على عاتقه و برفض الباقي.

في الشكل:

حيث بلغ الطاعن بالحكم المطعون فيه بتاريخ 07/03/2022 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وتقدم بمقاله بتاريخ 22/03/2022 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء وأجلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان المستأنف عليه السيد علي (ا.) تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرض من خلاله انه أبرم عقد تسيير محل تجاري مع المستأنف بتاريخ 22/11/2017 من أجل تسيير و استغلال محله التجاري الكائن بزقة [العنوان] سلا مقابل أداءه لفائدته مبلغ 1500 درهم عن باقي الأرباح، و أنه تقاعس عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من يناير 2019 الى متم شهر شتنبر 2020 أي ما مجموعه 31500 درهم رغم جميع المحاولات الحبية التي اجراها و رغم التوصل بإنذار من أجل الأداء و الإفراغ، و التمس الحكم عليه بأداء الواجبات الكرائية عن المدة من 01/01/2019 الى غاية 30/09/2020 وجب عنها مبلغ 31500 درهم، و الحكم بفسخ العقد الرابط بين الطرفين و افراغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من للمحل المكترى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، و بشمول الحكم بالنفاذ المعجل و بتحديد مدة الإكراه البدني في الحد الأقصى المنصوص عليه قانونا، و بجعل الصائر على عاتقه، و أرفق مقاله بنسخة طبق الأصل من عقد تسيير و نسخة من انذار و محضر تبليغ.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بتاريخ 27/01/2021 و التي جاء فيها أن مزاعم المستأنف عليه تدحضها محتوى الإنذار و الذي يؤكد من خلالها أنه يكرى له المحل التجاري موضوع النزاع بسومة قدرها 1500 درهم، و أنه بالنظر للتناقض الوارد بين ما ضمن بالمقال و ما ضمن بالإنذار، فإنه يتعين تطبيق القاعدة الفقهية القائلة من تناقضت أقواله بطلت حجته، و ترتيب الآثار القانونية و الحكم برفض الطلب، و أن الدعوى الحالية تبقى دعوى كيدية، على اعتبار أن المستأنف عليه يعلم علم اليقين أنه عمد دون موجب حق الى اغلاق المحل موضوع النزاع، بتاريخ 10/04/2019، حسبما جاء بالإشهاد الصادر عن السيد محسن (غ.) و الذي يشهد من خلاله انه عاين واقعة اقدام المستأنف عليه على اغلاق المحل بصفة دائمة، و أن هذا الأخير لم يقم بمباشرة المسطرة الراهنة إلا بعدما باشر في مواجهته مسطرة قبلية، قصد التعويض بمقتضى الملف الرائج تحت عدد 2619/8202/2020 و التمس الحكم برفض الطلب و بإجراء بحث في النازلة قصد الاستماع للشاهد أعلاه، و ارفق مقاله بصورة من اشهاد و صورتين لمقالين افتتاحيين.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بتاريخ 10/03/2021 و التي جاء فيها، أنه بالرجوع الى الإنذار و مقاله الافتتاحي يتضح أن كلاهما ينص على انه أكرى للمستأنف عليه حق تسيير المحل، بأجرة قدرها 1500 درهم، و أنه لا تناقض

بينهما، و في طلب الاستماع للشهود، فإن اغلاق المحل يعتبر جنحة انتزاع العقار من حيازة الغير، و كان على المستأنف عليه أن يتقدم بشكاية في مواجهته، و التمس رد جميع الدفوع المثارة من طرف هذا الأخير و الحكم وفق المقال الافتتاحي للدعوى.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 14/04/2021 و القاضي بإجراء بحث في النازلة.

و بناء على جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 24/05/2021 و التي حضر خلالها نائبي الطرفين، و الطرف المستأنف عليه بينما تخلف الباقي رغم التوصل، مما قررت معه المحكمة صرف النظر عن جلسة البحث و ادراج الملف بجلسة الحكم.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه اثناء المداولة و التي جاء فيها ان المحكمة رفضت ملتتمسه الرامي الى منحه مهلة لإحضار شاهده، كما رفضت الاستماع بتاريخ 23/06/2021 الى الشاهد الحاضر بقاعة الجلسات، و أنه ظل ملحا على الاستماع للشاهد، و ما يؤكد ذلك أن نفس الشاهد أدلى بشهادته في الموضوع في الملف التجاري الرائج بين نفس طرفي الدعوى و حول نفس المحل التجاري وبشأن نفس عقد التسيير في الملف عدد 2619/8202/2020 و أفضى خلال جلسة البحث الشاهد بشهادته حول واقعة اغلاق المحل، بصفة نهائية و المنع من استغلاله، و التمس ضم المحضر للملف و الحكم وفق الطلب و أرفق المذكرة بمحضر جلسة البحث.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بتاريخ 15/09/2021 و التي جاء فيها أن المحكمة سبق لها و أن استمعت للشاهد محسن (غ.) الذي ادلى على ضوئها بمحضر جلسة البحث، صدر بشأنها الحكم رقم 3077 بتاريخ 12/7/2021 في الملف عدد 2619/8202/2020 قضى برفض الطلب على أساس ان الشاهد محسن (غ.) صدر بشأنه احكام جنحية أدانته من أجل السرقة و السكر العلني و حيازة المخدرات و ثبت للمحكمة عدم مروءة الشاهد لسوابقه القضائية فاستبعدت المحكمة شهادته و أن الواقعة التي يرى اثباتها من خلال الشاهد محسن (غ.) أصبحت مشكوك فيها لان الشاهد ذو سوابق قضائية، الأمر الذي يتعين معه رد الدفع و الحكم وفق طلبات الأطراف.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بتاريخ 06/10/2021 و التي جاء فيها ان الحكم المستدل به غير نهائي و غير حائز لقوة الشيء المقضي به، فضلا عن كون التجريح افرد له المشرع مسطرة خاصة، و جب سلوكها و التمس الحكم باستكمال البحث في اطار إجراءات التحقيق و الاستماع للشاهد محسن (غ.) اثباتا لواقعة اغلاق المستأنف عليه للمحل موضوع الدعوى منذ 10/04/2019.

و بعد تمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن السيد عبد الجواد (ش.) للأسباب التالية :

## أسباب الاستئناف

حيث اوضح الطاعن أن المشرع أوجب أن تكون الأحكام معللة تعليلا كافيا طبقا لمقتضيات الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية , وأن التعليل يتم ببيان السند القانوني والأدلة الواقعية , وأن العمل القضائي استقر على إبطال كل حكم أو قرار ناقص التعليل، وأن الحكم المستأنف منعدم التعليل اد دفع خلال المرحلة الابتدائية بانه تم حرمانه من استغلال المحل التجاري بعد اغلاقه ضدا على رغبته من طرف المستأنف عليه منذ 2019/04/10، وبالتالي تبقى المطالبة القضائية من قبل المستأنف عليه بأداء الواجبات المقابلة لعقد التسيير غير قائمة على اساس سليم مادام أن المستأنف عليه هو من عمد الى اغلاق المحل الذي كان يسيره وقصد اثبات واقعة حرمانه من المحل التجاري استدلت بشهادة الشاهد محسن (غ.) وأن المحكمة جانبت الصواب عندما قامت برفض الاستماع للشاهد وعدم اجراء بحث تكميلي في ملف النازلة بعلة أن شهادة الشاهد تم استبعادها في نازلة اخرى كانت معروضة على المحكمة التجارية في الملف عدد 3077 بتاريخ 2021/7/12 في الملف عدد 2619/8202/2020 بين نفس طرفي الدعوى نظرا للسوابق القضائية للشاهد، وأن الحكم المستدل به ظل غير نهائي و غير حائز لقوة الشيء المقضي به فضلا عن كون التجريح في الشاهد افرد له المشرع مسطرة خاصة و جب سلوكها، علما أن الحكم المحتج به من قبل الجهة المستأنف عليها لم يكن مصادفا للصواب فيما قضى بعدم الاعتداد بشهادة الشاهد

محسن (غ.) لسوابقه القضائية سيما وأن الثابت من الحكم المستدل به والذي اعتمدت عليه المحكمة لاستبعاد شهادة الشاهد واصدار الحكم المطعون فيه أن المحكمة ردت طلب التجريح المقدم ضد الشاهد خاصة وأنها قررت الاستماع اليه بعد ادائه اليمين خصوصا وأن التجريح يتم مسطريا قبل الادلاء بالشهادة والذي ردتته المحكمة حينما قررت الاستماع للشاهد بعد ادائه اليمين والذي أكد واقعة الاغلاق من طرف المستأنف عليه و أن ما أدلي به من أحكام ظلت جميعها أحكام ابتدائية جنحية ليس هناك ما يثبت نهائيتها وحيازتها لقوة الشيء المقضي به حتى يصح الاعتداد بها قضاء للقول برد شهادة الشاهد. وبناء عليه وبالنظر لكافة هاته العلة فإن المحكمة ستعمل لا محالة على الاعتداد بشهادة محسن (غ.) للقول برفض طلبات المستأنف عليه وبصفة احتياطية وفي إطار اجراءات تحقق الدعوى الاستماع اليه اثباتا لوقوع اغلاق المستأنف عليه للمحل موضوع التسيير ضدا على رغبته منذ 2019/4/10 هذا من جهة أولى ومن جهة ثانية، فمادام أن للاستئناف اثر ناشر باعتباره يعيد نشر الدعوى من جديد فإنه يدلي للمحكمة بإشهادين اثنين صادرين عن كل من السيدين عمر (ق.) وادم (م.) واللذين يشهدان من خلاله أنهما عاينا واقعة إقدام المستأنف عليه على اغلاق المحل التجاري بصفة دائمة بتاريخ 2019/4/10 وحرمانه من استغلال المحل، والتمس لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي بصفة أساسية برفض طلبات المستأنف عليه لعدم ارتكازها على أساس قانوني سليم، وبصفة احتياطية : الأمر بإجراء بحث بين الطرفين يستدعي له الشهود وجعل الصائر على من يجب قانونا، وارفق مقاله بغلاف التبليغ – نسخة من الحكم المستأنف – اصل اشهادين.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المستأنف عليه بجلسة 29/06/2022 جاء فيها أن الحكم المستأنف كان موضوعه الحكم على المستأنف باداء واجبات الكراء عن التسيير الحر للمحل موضوع النزاع و كذا إفراغه من المحل المذكور، و هو الأمر الذي استجابت له المحكمة بعد معاينتها لحالة التماطل، وأن المستأنف دفع أمام محكمة الدرجة الأولى بأن المستأنف عليه قام بإغلاق المحل موضوع النزاع و حرمة من استغلاله فالتمس الاستماع للشاهد محسن (غ.)، وان المستأنف سبق له أن تقدم بدعوى في مواجهة المستأنف عليه ترمي إلى الحكم عليه بالتعويض عن حرمانه من استغلال المحل المذكور، و لأجل إثبات واقعة المنع التمس من المحكمة الاستماع للشاهد محسن (غ.) الذي تبين للمحكمة أنه ذو سوابق قضائية محكوم عليه من أجل السرقة و الاتجار في المخدرات فاستبعدت شهادته و قضت بمقتضى الحكم رقم 3077 الصادر بتاريخ 12/07/2021 في الملف عدد 2619/8202/2020 برفض الطلب وتبين للحكم المطعون فيه أمام المستأنف أن الطاعن سبق ورفض طلبه من أجل التعويض عن واقعة الإغلاق بمقتضى الحكم رقم 3077 المذكور أعلاه وأن الأحكام حجة على الوقائع الواردة بها حتى ولو لم تكن نهائية طبقا للفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود مما ثبت لدى الحكم المطعون فيه أن واقعة الإغلاق غير ثابتة في حقه بمقتضى الحكم المذكور، ففرض بالأداء و الإفراغ فجاء حكمها معللا تعليلا سليما و يتعين لذلك تأييده، كما ان المستأنف اعتبر حتى يتهرب من أداء مستحقات المستأنف عليه بأنه قد تم حرمانه من استغلال المحل التجاري موضوع النزاع عند إغلاقه عنوة من قبله بتاريخ 10/04/2019 مدليا بإشهادات لإثبات الواقعة المذكورة لكن إنه رغم أن الواقعة المذكورة منتفية بمقتضى الحكم رقم 3077 كما هو موضح أعلاه فإن واقعة الإغلاق غير ثابتة بحكم أن المستأنف عليه هو رجل مسن يفوق عمره 80 سنة، و هو كيف بحيث لا يمكنه أن يرى أبواب المحل و يغلقها ، و لتأكد المحكمة من الواقعة المذكورة فإنها تلتمس إجراء بحث في موضوع النزاع و كذا لتأكد من أن المحل كان مغلقا بتاريخ 2019/04/10 من قبل المستأنف نفسه لعدم أدائه واجبات الكراء ، و ذلك بالاستماع للشاهد عبد الحميد (م.) . والتمس لاجل ما ذكر الحكم برفض الطلب. واحتياطيا: الحكم بإجراء بحث للتأكد من انتفاء واقعة المنع من استغلال المحل بالاستماع للشاهد عبد الحميد (م.) . وارفق مذكرته بصورة من الحكم رقم 3077 ، صورة من من شهادة طبية .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المستأنف بجلسة 27/07/2022 والتي جاء فيها أن الثابت أن المحكمة استمعت للشاهد محسن (غ.) رغم تجريح الجهة المستأنف عليها فيه، وأدى اليمين القانونية وذكر فعلا أن المستأنف عليه هو من عمد إلى إغلاق المحل الذي كان يسيره انطلاقا من عقد كتابي مبرم بين الطرفين ، وبعد الإدلاء بالمستنتجات بعد البحث تم حجز ملف النازلة للمداولة ليصدر الحكم المطعون فيه حاليا، والذي أثير أن شهادة الشاهد محسن (غ.) لا يمكن الأخذ بها بالنظر لسوابقه القضائية ، وأن القاضي الابتدائي كان حريا به أن يعدل عن الاستماع إليه قبل أداء اليمين القانونية ، و تم الاستماع إليه بعد ذلك إذا ما اعتبر وجود مبررات التجريح ، وهو بالتالي يجعل قضاءه معللا تعليلا صائبا وفضلا عن ذلك، وبالنظر للأثر الناشر للطعن بالاستئناف بمفهومه القانوني والقضائي، يجعل ملتزمه قصد الاستماع لشاهدين جديدين وهما عمر (ق.) وادم (م.) مؤسس من الناحية القانونية قصد اثبات واقعة

اغلاق المستأنف عليه للمحل وحرمانه من تسييره، والكل في نطاق اجراءات تحقيق الدعوى الذي نص عليها المشرع في قانون المسطرة المدنية واجاز للقضاء الأخذ بها بغية الوصول إلى الحقيقة , ولا يغني عن ذلك الزعم بصور حكم عن تجارية الرباط قضى على المستأنف بأدائه واجبات التسيير، لأنه يبقى غير نهائي وبالتالي غير حائز لقوة الشيء المقضي به. ولا يمكن إعماله في نازلة الحال للقول بعكس قيام المستأنف عليه بإغلاق المحل موضوع عقد التسيير وحرمانه من تسييره، علما أن مبادرته الى المطالبة بواجبات التسيير لم تكن إلا محاولة للإثراء على حساب الغير والتملص من المسؤوليات والتبعات القانونية جراء إقدامه على إغلاق المحل دونما وجه حق. والتمس الحكم وفق طلباته وملتمساته المضمنة بمقال الاستئناف.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 05/10/2022 تخلف دفاع الطرفين، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 19/10/2022.

## محكمة الاستئناف

وحيث انه وفيما يخص تمسك المستأنف في أوجه استئنافه بنقصان التعليل الموازي لانعدامه لكون المطالبة القضائية للمستأنف عليه بأداء واجبات التسيير غير قائمة على أساس لثبوت واقعة اغلاق المستأنف عليه للمحل المدعى فيه , ولرفض محكمة البداية اجراء بحث تكميلي والاستماع للشاهد المسمى السيد محسن (غ.) لاثبات ذلك بعلة ان شهادته ثم استبعادها في نازلة سابقة لسوابقه, فالمحكمة وباطلاعها على وثائق الملف ومستنداته وعلى العقد الرابط بين الطرفين المصادق عليه بتاريخ 22/11/2017 فالبين منه انه يتعلق بتسيير المحل موضوع النزاع من قبل المستأنف والذي يبقى خاضعا لقانون الالتزامات والعقود والنصوص الخاصة المنظمة له في مدونة التجارة, والذي يجعل من التزامات المسير أداء واجبات التسيير مقابل الانتفاع بالشيء المكترى طبقا لمقتضيات المادة 663 من ق.ا.ع , وان المستأنف عند توصله شخصيا بتاريخ 09/09/2020 بالإنذار الموجه له من المستأنف عليه و المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الحنين (ب.) – لم يبادر إلى أداء ما بذمته من واجبات التسيير مما يكون معه قد أدخل بالتزامه الموجب لفسخ عقد التسيير امام عدم ادائه بما يفيد ابراء ذمته , وأن النتيجة الحتمية للفسخ هي الإفراغ , وأن تمسكه بواقعة اغلاق المحل المدعى فيه من طرف المستأنف عليه لا يسعفه للتحلل من الأداء امام وجود المساطر القانونية المعمول بها في هذا الاطار لرفع الضرر, وانه مادام لم يثبت اخلاء للمحل ولا تسليمه لمفتاحه للجهة المختصة في حال امتناع المالك , ولا انقضاء عقد التسيير بينه وبين مالك الأصل التجاري باي شكل من الاشكال المعمول بها قانونا, فان انتفاعه بالمحل المدعى فيه يظل قائما , كما ان المحكمة غير ملزمة بإجراء بحث للتحقق من الواقعة المدعاة أولا لانعدام الغاية من البحث, و لكون المحكمة لا تصنع الحجة للأطراف و هي غير ملزمة بتبنيهم في جميع مناحي دفعهم إذا لم تكن تتسم بالجدية , و بالتالي فإن الدفع المثار يبقى على غير أساس و الحكم المستأنف صائب فيما انتهى اليه – لما قضى عليه بالاداء وفسخ عقد التسيير و إفراغه من المحل – , وهو ما يستدعي تأييده و رد الاستئناف مع إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت انتهائيا علنيا وحضوريا في حق المستأنف عليه.

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنف.