

Résiliation du contrat de gérance libre : l'aveu judiciaire du gérant sur le montant de la redevance supplée au silence du contrat (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64480	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4601
Date de décision 20221020	N° de dossier 2022/8205/3175	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Résiliation du contrat, Réforme partielle, Qualification du contrat, Non-paiement de la redevance, Gérance libre, Force obligatoire du contrat, Eviction, Demande reconventionnelle, Contrat commercial, Aveu judiciaire	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un contrat de gérance pour défaut de paiement de la redevance, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualification du contrat et la détermination du montant dû en l'absence de stipulation chiffrée. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande en résolution et en paiement, tout en rejetant la demande reconventionnelle du gérant en restitution de biens mobiliers. L'appelant contestait la qualification du contrat, qu'il estimait être une sous-location déguisée, et le montant de la redevance retenu par les premiers juges. La cour écarte le moyen tiré de la simulation, retenant qu'au visa de l'article 230 du code des obligations et des contrats, les parties sont liées par la qualification de contrat de gérance qu'elles ont choisie, la propriété du fonds par un tiers étant inopérante dans leurs rapports. Sur le montant de la redevance, la cour relève que si le contrat est taisant, il convient de s'en tenir à la somme que le gérant reconnaît lui-même verser mensuellement dans ses propres écritures, écartant les attestations produites par le bailleur. Elle confirme par ailleurs le rejet de la demande reconventionnelle, faute pour le gérant de rapporter la preuve de l'existence et de l'appropriation des biens mobiliers revendiqués. Le jugement est donc réformé sur le seul quantum de la condamnation pécuniaire, qui est réduit, et confirmé pour le surplus, notamment quant à la résolution du contrat et à l'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 24 ماي 2022 تقدم سعيد (أ.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 4567 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/04/2022 في الملف عدد 2171/8205/2022 القاضي في الطلب الأصلي بفسخ عقد التسيير المؤرخ والمصادق عليه في 13/11/2018 وافراغه من المحل الكائن بالسوق البلدي بسيدي مومن رقم [العنوان] الدار البيضاء هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه وأدائه لفائدة المستأنف عليها مبلغ 46400,00 درهم نصيبها من الأرباح عن المدة من فاتح يوليوز 2020 الى متم اكتوبر 2021 حسب سومة شهرية قدرها 2900,00 درهم وتحديد مدة الاكراه البدني في حقه في الأدنى وفي الطلب المضاد برفضه.

في الشكل :

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

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن السعدية (س.) تقدمت بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله أنها أبرمت عقد تسيير لمحلها التجاري مع سعيد (أ.) مقابل نسبة من الأرباح حددت في مبلغ 2900 درهم إلا أنه توقف عن أداء قيمة من الأرباح الشهرية منذ يوليوز 2020 لغاية متم نوفمبر 2021 أي ما مجموعه 49.300 درهم عن 17 شهرا. فوجهت له إنذارا غير أنه رفض التوصل به كما رفض الإدلاء ببطاقته الوطنية ومنحت له أجل 15 يوما للأداء وبعد مرور أجل عشرة أيام من تاريخ الرفض يعتبر التبليغ صحيحا. وبذلك يكون امتناع المدعى عليه من تنفيذ التزامه المتعلق بأداء الوجيبة المتفق عليها قد أخل بمقتضيات عقد التسيير. والتمست الحكم بفسخ عقد التسيير المؤرخ في 13/11/2018 والمصادق عليه بنفس التاريخ مع افراغه من المحل الكائن بالسوق البلدي بسيدي مومن رقم [العنوان] هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه. وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحمله الصائر.

وحيث أجاب المدعى عليه بواسطة دفاعه مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 07/03/2022 التمس من خلاله الحكم بإرجاع جميع المنقولات المتواجدة بالمحل التجاري رقم [العنوان] الكائن بالسوق البلدي بسيدي مومن تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500.00 درهم عن كل يوم تأخير وشمول الحكم بالنفاذ المعجل. وتحميل المدعية الصائر القضائي.

وبناء على تعقيب المدعية بواسطة دفاعها مع مقال إضافي مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 13/04/2022 والذي التمس من خلاله الحكم لها بواجبات أرباح التسيير عن المدة من يوليوز 2020 لغاية متم أبريل 2022 أي ما مجموعه 22 شهرا وجب فيها ما قدره مبلغ 63.800 درهم بحساب سومة شهرية قدرها 2900 درهم. وشمول الحكم بالنفاذ المعجل. وتحديد الإكراه في الأقصى وتحميل المدعى عليه الصائر. وبعد تعقيب الطرفين، وتام الإجراءات اصدرت المحكمة التجارية الحكم السالف الذكر استأنفه المدعى عليه موضحا أوجه استئنائه فيما يلي: أنه بالرجوع الى العقد المبرم بين العارض والمستأنف عليها يتبين أنه يشير الى اقتسام الأرباح دون تحديدها او تحديد نسبتها وأن المحكمة لم توضح توصلها للمبلغ المحكوم به والمحدد في 46400.00 درهم بحسب سومة شهرية قدرها 2900 درهم وبأنه المبلغ المستحق للمستأنف عليها . كما أنه هناك تناقض بين طلب المستأنف عليها المحدد في مبلغ 49300.00 درهم في حين أن محكمة الدرجة الأولى قضت بمبلغ 46400.00 درهم وهو المبلغ الذي لم تؤسس له المحكمة ولم توضحه المستأنف عليها وهذا الضرب

من التناقض لدليل على مجانية الحكم المستأنف للصواب. كما أن المستأنف عليها تدعي ادعاءات لا أساس لها من الصحة، فالملف المتعلق بالمحل رقم [العنوان] الكائن بالسوق البلدي سيدي مومن لا زال موضوع نزاع بالمحكمة الزجرية بالدار البيضاء في الشكاية عدد: 2021/3101/24905 إذ يتعلق الأمر بانتزاع حيازة عقار والسرققة وانتحال صفة ينظمها القانون وقد تقدم العارض بشكاية في الموضوع الى السيد وكيل الملك وهي موضوع متابعة وبحث وقد سبق للعارض أن ادلى بنسخة منها رفقة مذكرته الجوابية خلال المرحلة الابتدائية وأن ما جاء في الدعوى كون العارض يسير المحل التجاري فهو أمر غير صحيح، ويدخل في اطار العقود الصورية ذلك لأن العارض كان يكتري المحل مقابل سومة شهرية قدرها 2500 درهم دون تسليمه اي تواصل الأداء ، والأمر ذاته بالنسبة للمحل رقم [العنوان] الكائن بالسوق البلدي سيدي مومن الدار البيضاء . وأن عقد التسيير يعد عقدا صوريا باعتبار أن المحل التجاري رقم [العنوان] بالسوق البلدي يدخل ضمن أملاك الجماعة الحضرية بالدار البيضاء ولا يجوز كراؤه بعقد ظاهر. ذلك أن العارض يؤكد للمحكمة أن الأمر يتعلق ببراء من الباطن كون المكترية الحالية المستأنف عليها تكتري المحل موضوع النزاع من الجماعة الحضرية لسيدي مومن مما يمنعها من كراء المحل كونها مجرد مكترية و غير مالكة وهو الامر الذي أثاره خلال المرحلة الابتدائية ولم تلتفت له المحكمة كما ادلى بشهادة إدارية تثبت ذلك. كما ان ادعاء المستأنف عليها كون العارض توصل بإنذار غير قضائي ورفض التوصل به وكونه رفض الادلاء ببطاقته الوطنية ، فهو مجرد ادعاء لا أساس له من الصحة ، لأنه توصل بإنذار وحيد هو المعنون برسالة اشعار موجهة إلي السيد سعيد (أ). عنوانه بالرقم [العنوان] وقد توصل بها العارض شخصيا بتاريخ 2021/08/13 ولم يسبق له أن رفض أي توصل. والتمس لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر .

وحيث اجابت المستأنف عليها ان الطاعن يحاول من طعنه تطويل المسطرة وبأنه متماطل عن الأداء منذ شهر يوليوز 2020 وما تمسك به من اسباب غير ذي اساس والتمس رد الاستئناف وتأييد الحكم المتخذ فيما قضى به.

وحيث ادرج الملف بجلسة 22/09/2022 حضرها نائبا الطرفين وتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 20/10/2022

محكمة الاستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به من للاسباب المبينة في مقاله الاستئنافي.

وحيث بخصوص النعي بخرق القانون وانعدام التعليل فيما قضى به الحكم من اداء لمبلغ 46400 درهم كنصيب للمستأنف عليها من الربح عن المدة من يوليوز 2020 إلى متم اكتوبر 2021 استنادا لمبلغ شهري قدره 2900,00 درهم والحال أن العقد يشير إلى اقتسام الربح دون تحديد للمبلغ الشهري المتفق عليه فإن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن يقر على أنه يؤدي واجبا شهريا عن المحل موضوع الدعوى في مبلغ 2500,00 درهم وهو الأمر الثابت من خلال الصفحة الثانية من طلبه المضاد الذي جاء فيه "بأن المحل يكتريه مقابل مبلغ قدره 2500 درهم في الشهر دون تسليمه توصيل عن الأداء، وبالتالي فإنه لما كان في مثل النازلة أنه يؤخذ يقول الطرف المدعى عليه عند التخلف عن ذكر الواجب في العقد فإن ما استدل به المستأنف عليه من اشهادات لاثبات ان الواجب هو 2900 درهم شهريا يتعين عدم الالتفات إليها سيما وأنها تخالف قواعد الاثبات لوجود عقد خطي وبالتالي فإن ما وجب عن المدة المحكوم بها من فاتح يوليوز 2020 إلى متم اكتوبر 2021 حسب مبلغ شهري قدره 2500,00 درهم هو 40.000,00 درهم والذي يتعين الحكم به بعد تعديل الحكم المستأنف فيما قضى به في هذا الخصوص.

وحيث إن الثابت من العقد الرابط بين الطرفين المحرر بتاريخ 13/11/2018 أنه يتعلق بتسيير محل معد لبيع الحلويات والتزم الطاعن بصفته المسير باداء نصيب من الربح لفائدة المستأنف عليها أي أن العلاقة الرابطة بين الطرفين هي علاقة تسيير وليست علاقة كرائية كما جاء في السبب بشأن ذلك عن غير اساس كما أن ما أثاره الطاعن ضمن اسباب طعنه بانه تقدم بشكاية ضد المستأنف عليها من اجل انتزاع حيازة عقار فإنه في غياب وجود اي متابعة في حق هذه الأخيرة يبقى التماطل في أداء واجب الربح المتفق عليه ثابت في حقه سيما وان الشكاية التي استدلت بها تقدم بها في نهاية شهر اكتوبر 2021 في حين انه متوقف عن الأداء منذ شهر يوليوز 2020 إلى

غاية التاريخ المذكور وهو واجب مترتب بذمته ولا يعفيه من الأداء استدلاله بشكاية غير مقرونة بأي متابعة في حق المستأنف عليها، كما ان ما تمسك به بأن عقد التسيير هو عقد صوري لكون المحل رقم [العنوان] ملك للجماعة الحضرية فإنه دفع يخرج عن إطار العقد الذي يحكم الطرفين والذي هو عقد تسيير تضمن التزامات لا يمكن التملص من تنفيذها بحجة أن المحل ملك للغير سيما وأن النازلة الماثلة يحكمها العقد الذي هو قانون الطرفين وشريعتهما عملا بالمنصوص عليه في الفصل 230 من ق ل ع.

وحيث بخصوص ما قضى به الحكم المستأنف من رفض للطلب المضاد الرامي لاسترجاع المنقولات فإنه بتفحص عقد التسيير المحرر بتاريخ 13/11/2018 والمتعلق بتسيير المحل المعد لبيع الحلويات رقم [العنوان] يتبين على أنه لم يتضمن المنقولات التي في ملك المستأنف من حيث نوعها وعددها كما لا يوجد ما يثبت على أن المستأنف عليها قد استولت على منقولات المحل رقم [العنوان] سيما وأن محضر المعاينة الذي انجز بتاريخ 01/11/2021 قد اثبت المفوض القضائي من خلاله بأنه عاين منقولات توجد بجانب المحل وهو ما ذهب إليه الحكم في تعليقه، وبالتالي وخلافا لما جاء في الاستئناف من أسباب غير ذي اساس يكون الحكم المستأنف فيما قضى به في الطلب المضاد صائب ويتعين تأييده في هذا الخصوص.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: باعتباره جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 40.000,00 درهم وتأبيده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.