

Résiliation du contrat de gérance libre : Le non-respect de la clause imposant une notification par lettre recommandée fait échec à la demande en résiliation, même en cas de défaut de paiement avéré (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 65464	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3603
Date de décision 20250708	N° de dossier 2024/8205/4132	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Résiliation de contrat, Rejet de la demande en résiliation, Redevances d'exploitation, Lettre recommandée, Gérance libre, Formalisme de la notification, Force obligatoire du contrat, Fonds de commerce, Demande additionnelle en appel, Défaut de paiement, Clause contractuelle	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant condamné un gérant-libre au paiement de redevances tout en rejetant la demande de résiliation du contrat, la cour d'appel de commerce se prononce sur le formalisme de la rupture pour défaut de paiement. Le tribunal de commerce avait écarté la demande en résiliation, faute pour le bailleur d'avoir respecté la clause du contrat imposant une notification par lettre recommandée. L'appelant soutenait que le manquement avéré du gérant à son obligation de paiement justifiait à lui seul la résiliation, indépendamment du formalisme de la notification. La cour retient que le contrat formant un tout indivisible, les parties sont tenues de respecter les modalités de rupture qu'elles ont conventionnellement prévues, y compris lorsque la résiliation est fondée sur une inexécution. Le bailleur ayant procédé par sommation par commissaire de justice et non par la voie de la lettre recommandée convenue, sa demande en résiliation et en expulsion est jugée irrecevable. Faisant droit à la demande additionnelle de l'appelant, la cour condamne en revanche le gérant au paiement des redevances échues en cours d'instance. Le jugement est par conséquent confirmé sur le rejet de la résiliation, la cour y ajoutant la condamnation au paiement des redevances postérieures.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم جمال (ع.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 19/7/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/5/2024 تحت عدد 6472 ملف عدد 13352/8219/2023 والقاضي في الشكل بعدم قبول طلب فسخ عقد التسيير والإفراغ ، وقبول باقي الطلبات و في الموضوع: بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 36.000,00 درهم واجب تسيير المحل الكائن بالعمارة [العنوان] الدار البيضاء، عن المدة من 2023/01/01 إلى 2023/09/30، مع النفاذ المعجل بخصوص واجبات التسيير وتحميل المدعى عليه الصائر.

في الشكل : حيث انه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم مما يكوم معه الاستئناف جاء مستوفيا لشروطه الشكلية المتطلبه قانونا من صفة و اجلو أداءو يتعين التصريح بقبوله .

و حيث ان المقال الإضافي المقدم من طرف المستأنف جاء بدوره مستوفيا لشروطه الشكلية المتطلبه قانونا من صفة و اجلو أداءو يتعين التصريح بقبوله .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض من خلاله بأنه أبرم مع المدعى عليه عقد تسيير حر المحل التجاري الكائن بالعمارة [العنوان] الدار البيضاء مقابل أداء مبلغ 4000,00 درهم شهريا، وأن المدعى عليه توقف عن أداء الواجبات المستحقة عليه منذ شهر يناير 2023 إلى غاية يومه دون سبب مشروع فتكون مجموع المبالغ المتخلدة في ذمته هي 36.000,00 درهم، فأنذره بالأداء وبفسخ العقد مع إفراغ المحل بمقتضى إنذار بتاريخ 2023/10/06 دون جدوى، ملتصا بالحكم بأداء المدعى عليه للمدعي مبلغ 36,000,00 درهم عن الواجبات المستحقة عليه للمدة من يناير 2023 إلى غاية شتنبر 2023 والحكم بفسخ عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين وإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بالعمارة [العنوان] الدار البيضاء تحت غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر. وأرفقت مقالها بنسخة من عقد الكراء إنذار مع محضرتبليغ

وبناء على طلب المدعي بواسطة نائبه المقدم بجلسة 2024/01/03 مرفق بنسخة من عقد التسيير ونسخة من الإنذار مع محضر تعذر التبليغ .

وبناء على استدعاء المدعى عليه أفيد عنه أن المحل مغلق بتاريخ 2023/12/25 حسب شهادة التسليم ،المرفقة فتقرر استدعاؤه بالبريد المضمون الذي رجع بأن العنوان غير صحيح، تبين بأنه نفس عنوان المحل موضوع عقد التسيير تقرر تعيين قيم في حقه.

و بتاريخ 29/5/2024 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف:

أسباب الأستئناف

حيث تمسك الطاعن بخصوص عدم قبول طلب الفسخ والإفراغ : انه علل الحكم الطعين عدم قبوله لطلب الفسخ و الإفراغ المقدم من قبل العارض بعلته مفادها أن عقد التسيير تضمن في بنده السابع أنه في حالة عزم أي من الطرفين على إنهاء العقد و فسخه أو في كل ما يتعلق به فعليه إعلام الطرف الآخر عن طريق رسالة مضمونة الوصول من أجل تسوية بنود العقد ، و بالاطلاع على وثائق الملف يتبين أن

المدعي قام بتوجيه إنذار إلى المدعى عليه في عنوان المحل موضوع عقد التسيير يطالبه فيه بأداء واجبات التسيير و الفسخ و الإفراغ تعذر تبليغه لكون المحل مغلق حسب محضر المفوض التبليغ المؤرخ في 2023/10/13 وذلك في عدة محاولات ، دون أن يدلي بما يثبت استكمال إجراءات التبليغ المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية ، و في حين ، أن العارض قد أسس دعواه على الفسخ بعلته التماطل في أداء واجبات التسيير ، و أنذر المستأنف عليه من أجل أداء تلك الواجبات و منحه أجل 15 يوما من أجل القيام بذلك تحت طائلة اعتباره متماطلا عن الأداء مع ما يترتب عن ذلك من فسخ العقد وإفراغه من المحل ، وأن الحكم نفسه أقر في تعليقه بتماطل المستأنف عليه لكونه لم يؤدي واجبات الاستغلال ، و أن طلب العارض لم يؤسس على الفسخ طبقا للبند السابع في العقد ، وإنما أسس على الفسخ لعلته التماطل في الأداء ، وأن ثبوت التماطل يجعل العارض محقا في المطالبة بفسخ العقد ، و أن الإفراغ نتيجة حتمية للفسخ ، و أن المحكمة مصدرة الحكم الطعين لما ثبت لها التماطل ، و ردت طلب العارض المتعلق بالفسخ بالعلته المنتقدة أعلاه تكون قد أساءت تطبيق القانون مما يجعل حكمها معرضا للإلغاء

و بخصوص الطلب الإضافي : أن المستأنف عليه لم يؤدي واجبات الاستغلال عن المدة من يناير 2023 إلى غاية يومه، وأنه قضى الحكم الطعين لفائدة العارض بمبلغ 36000,00 درهم عن المدة من شهر يناير 2023 إلى غاية شهر شتنبر 2023 و هي المطالب بها في المقال وأنه يحق له المطالبة بأداء تعويض عن الاستغلال موازي لقيمة السومة المحددة في العقد وهي 4000,00 درهم شهريا عن المدة من أكتوبر 2023 إلى غاية يوليوز 2024 و هي المدة اللاحقة عن صدور الحكم الابتدائي. وما دام العارض قد وجه إنذار بالأداء تحت طائلة الفسخ و لم يستجب المستأنف عليه فإن العقد أصبح مفسوخا بمرور الأجل المحدد في الإنذار قصد الأداء و ثبوت مطل المستأنف عليه ، فيبقى من حق العارض مطالبة المستأنف عليه بواجبات الاستغلال التي ظل فيها المحل في يده و حرما لعارض من واجبات تسييره ، و أن هذا الطلب مرتبط بالطلب الأصلي و يبقى من حق العارض المطالبة به استثنائيا ، مما يكون معه العارض محقا في مطالبة المستأنف عليه بأداء مبلغ 40000,00 درهم كواجبات التعويض عن الاستغلال الموازي لقيمة واجبات التسيير عن المدة من شهر أكتوبر 2023 إلى غاية شهر يوليوز 2024 ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف عدد 6472 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2024/05/29 في الملف عدد 2023/8219/13352 جزئيا فيما قضى من رفض طلب الفسخ و الإفراغ و بعد التصدي الحكم من جديد بفسخ العقد الرابط بين العارض والمستأنف عليه و إفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بالعمارة [العنوان] الدار البيضاء تحت غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير ، وتأييد الحكم المستأنف في باقي ما قضى به و الحكم على المستأنف عليه بأدائه لفائدة العارض مبلغ 40000,00 درهم كواجبات التعويض عن الاستغلال الموازي لقيمة واجبات التسيير عن المدة من شهر أكتوبر 2023 إلى غاية شهر يوليوز 2024 و تحميل المستأنف عليه الصائر

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 24/06/2025 رجع بريد المستأنف عليه بملاحظة عنوان ناقص و تبين انه نفس العنوان الوارد بالعقد فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 08/07/2025.

محكمة الاستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم مجانبته للصواب لما رد طلبه الرامي للفسخ و الإفراغ بالرغم من ثبوت التماطل في حق المستأنف عليه الذي أسس دعواه عليه مما يجعله محقا في المطالبة بفسخ العقد

وحيث انه بالرجوع الى عقد التسيير الرابط بين الطرفين المصحح الامضاء بتاريخ 21-12-2021 يتضح انهما اتفقا على ان يوضع مبلغ 4000.00 درهم شهريا قيمة الأرباح التي يحصلها المحل من قبل المستأنف عليه بحساب الطاعن الجاري لدى التجاري وفا بنك دون تأخير قبل الخامس من كل شهر ميلادي ، و في غياب ما يثبت الأداء بالطريقة المتفق عليها يبقى التماطل ثابت في حق المستأنف عليه ، الا انه تفعيللا للبند السابع من العقد باعتبار العقد وحدة لا تتجزأ فان الطرفين اتفقا على انه في حالة عزم أي منهما على فسخ او انتهاء العقد فعليه اعلام الطرف الاخر عن طريق رسالة مضمونة الوصول من اجل تسوية بنود العقد ، وهو الامر الذي لم يحترمه الطاعن لما لجا الى تبليغ الإنذار بالأداء و الفسخ عن طريق مفوض قضائي و الذي تعذر معه في اربع محاولات تبليغه للمستأنف عليه لكون المحل مغلق و ليس بالطريقة المتفق عليها بالعقد مما يكون معه الحكم جاء مصادفا للصواب فيما انتهى اليه من عدم قبول طلب فسخ عقد

التسيير و الافراغ و يتعين رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه .

في الطلب الإضافي

حيث ان الطلب يرمي الى الحكم بأداء المستأنف عليه للطاعن تعويضا عن الاستغلال موازي لقيمة السومة المحددة في العقد وهي 4000,00 درهم شهريا عن المدة من أكتوبر 2023 إلى غاية يوليوز 2024 و هي المدة اللاحقة عن صدور الحكم مع تحميل المستأنف عليه الصائر

و حيث ان الواجبات المطالب بها تعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي و التي يجوز تقديمها اثناء النظر في الاستئناف عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م .

و حيث تبين من خلال العقد الرابط بين الطرفين ان واجب استغلال المحل محددة في مبلغ 4000.00 درهم شهريا

و حيث ان الفترة المطلوبة تستوجب أداء المستأنف عليه للمستأنف مبلغ 40000,00 درهم بخلو الملف من اية حجة تثبت أدائها وهو ما يجعل الطلب مؤسسا و يتعين الاستجابة له و تحميل المستأنف الصائر

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا للمستأنف و غيابيا للمستأنف عليه

في الشكل : بقبول الاستئناف و الطلب الإضافي

في الموضوع : برد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه

وفي المقال الإضافي: بأداء المستأنف عليه لفائدة المستأنف و واجب تسيير المحل الكائن بالعمارة [العنوان] الدار البيضاء عن المدة من أكتوبر 2023 الى غاية يوليوز 2024 و جب فيها مبلغ 40000.00 درهم و تحميل المستأنف عليه الصائر .