

**Résiliation d'un contrat de
gérance libre : La demande est
irrecevable si la mise en demeure
n'est produite pour la première
fois qu'en appel, en violation du
principe du double degré de
jurisdiction (CA. com. Casablanca
2023)**

Identification			
Ref 61046	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3269
Date de décision 20230515	N° de dossier 2021/8206/5411	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Recevabilité, Procédure Civile		Mots clés Résiliation de contrat, Réformation du jugement, Recevabilité de l'action, Production de pièces en appel, Mise en demeure préalable, Irrecevabilité de la demande, Gérance libre, Fonds de commerce, Expulsion, Double degré de juridiction	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant condamné un gérant libre au paiement de loyers tout en rejetant la demande de résiliation du contrat et d'expulsion, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de recevabilité de l'action en résiliation. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'expulsion au motif que la mise en demeure produite ne visait pas le défaut de paiement. Devant la cour, l'appelant produisait une nouvelle mise en demeure, non soumise au premier juge, visant cette fois l'arriéré locatif. La cour écarte cette pièce nouvelle au motif que son examen en appel priverait l'intimé d'un degré de juridiction. La cour retient toutefois que le premier juge a commis une erreur de qualification en rejetant la demande au fond. Elle juge que l'absence de mise en demeure régulière constitue une fin de non-recevoir et non une cause de rejet au fond de la prétention. Par conséquent, la cour infirme partiellement le jugement, statue à nouveau en déclarant la demande de résiliation et d'expulsion irrecevable, et le confirme pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم خليفة (م.) بواسطة محاميه بمقال استئنافي مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 06/10/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم القطعي عدد 1807 بتاريخ 21/04/2021، في الملف عدد 3775/8207/2020، الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء والقاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليه رشيد (ب.) لفائدة المدعي خليفة (م.) مبلغ 42.000,00 درهم عن واجبات كراء الاصل التجاري المسمى مقهى ن. الكائن بـ [العنوان] سلا عن المدة من فاتح غشت 2020 الى متم شهر نونبر 2020 مع النفاذ المعجل وتحميله الصائر.

في الشكل : حيث قدم الإستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا من أجل و صفة و أداء، مما يتعين معه قبوله شكلا.

في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه، أن المستأنف عليه تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالرباط و الذي يعرض من خلاله، بأن المدعى عليه يستغل المقهى الكائنة بعنوانه أعلاه في إطار عقد تسيير حر بسومة شهرية قدرها 10.500,00 درهم تخلف عن أدائها منذ شهر غشت 2020 إلى نونبر من نفس السنة و انه وجه له إنذار من أجل الأداء بقي دون جدوى، و التمس لأجل ذلك الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ و فسخ عقد التسيير الحر الرابط بينه و بين المدعى عليه و أداء الأخير له مبلغ 42.500,00 درهم عن واجبات التسيير عن المدة من غشت 2020 إلى نونبر 2020 و بإفراغه من المقهى موضوعه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وتحميله الصائر.

وبناء على المذكرة التي أدلى بها نائب المدعي و أرفقها بمحضر تبليغ إنذار ، طلب تبليغ إنذار ، عقد تسيير حر مصادق على صحة توقيعه بتاريخ 2/6/2020.

فأصدرت المحكمة التجارية بالرباط الحكم المشار إليه أعلاه و هو موضوع الطعن بالاستئناف الحالي.

أسباب الاستئناف

إذ قضت محكمة الدرجة الأولى بعدم قبول طلب إفراغ المستأنف عليه من المحل المدعى فيه لعدم الإدلاء بمحضر تبليغ الإنذار بالأداء والإفراغ، و ندلي للمحكمة بمحضر تبليغ المستأنف عليه بإنذار من الأداء و الإفراغ عن المدة من غشت 2020 إلى غاية نونبر 2020 توصل به بتاريخ 17/11/2020، و أن ملف النازلة خالي مما يفيد أداء المستأنف عليه واجبات الكراء عرضها عرضا صحيحا عليه و إيداعها بصندوق المحكمة يجعل التماطل ثابتا في حق المستأنف عليه و يكون من المناسب الحكم بفسخ العلاقة الكرائية و إفراغه من المحل المدعى فيه ، و إلتمس قبول الاستئناف شكلا و بإلغاء الحكم المطعون فيه فيما قضى به من عدم قبول الطلب المتعلق بالإفراغ و تصديا الحكم بفسخ العلاقة الكرائية بينه و بين و المستأنف عليه و الحكم بإفراغه من المحل المدعى فيه مقهى ن. الكائن بـ [العنوان] سلا هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ والنفاذ المعجل مع تحميل المستأنف عليه الصائر، و أرفق المقال بنسخة حكم عادية مع أصل محضر تبليغ إنذار.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 08/05/2023 فتقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 15/05/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه.

حيث تمسك المستأنف بكون المحكمة المطعون في حكمها قضت بعدم قبول طلب إفراغ المستأنف عليه من المحل المدعى فيه لعدم الإدلاء بمحضر تبليغ الإنذار بالأداء و الإفراغ و يكون ملف النازلة خالي مما يفيد أداء المستأنف عليه واجبات الكراء و عرضها عرضا صحيحا عليه و إيداعها بصندوق المحكمة .

و حيث إنه بتفحص المحكمة للحكم المستأنف يتضح أنه قضى برفض الطلب المتعلق بفسخ عقد التسيير الحر و الإفراغ بعلّة أن محضر تبليغ الإنذار المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الحفيظ (م.) بتاريخ 17/11/2020 يثبت أن المستأنف قد وجه للمستأنف عليه إنذارا لقيام الأخير بإدخال تغييرات و تعديلات على شكل المقهى و أنذره بإزالتها و إرجاع المقهى إلى الحالة التي تسلمها عليها و أن الإنذار المحتج به و بشكله المذكور لا يثبت به مطل المستأنف عليه لعدم تنصيبه على إشعاره بأداء الواجبات الكرائية المطلوبة و منحه أجلا لذلك .

و حيث إنه و لئن أدلى المستأنف رفقة مقاله الإستئنافي بإنذار من أجل الأداء و الإفراغ منجز أيضا من طرف المفوض القضائي عبد الحفيظ (م.) بتاريخ 17/11/2020 ، إلا أنه لم يدلي به أمام محكمة أول درجة و لم يناقش أمامها و من شأن مناقشته أمام هذه المحكمة تفويت درجة من درجات التقاضي على المستأنف عليه.

و حيث إن الحكم المطعون فيه يكون قد جانب الصواب لما قضى برفض الطلب المتعلق بفسخ عقد التسيير الحر و الإفراغ برفض الطلب المتعلق بفسخ عقد التسيير الحر و الإفراغ مما يتعين معه إلغاؤه فيما قضى به و الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى المتعلقة بذلك و تأييده في الباقي.

و حيث إنه يتعين جعل الصائر بالنسبة.

و تطبيقا للقانون.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا ، علنيا و حضوريا للمستأنف و غيابيا للمستأنف عليه:

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: بإعتباره و إلغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به من رفض الطلب المتعلق بفسخ عقد التسيير الحر و الإفراغ و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب بشأنه و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة .