

**Résiliation d'un contrat de
gérance libre : Le propriétaire
ayant expulsé le gérant ne peut
réclamer le paiement des
redevances pour la période
postérieure à son éviction (CA.
com. Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60733	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2564
Date de décision 20230412	N° de dossier 2022/8205/5958	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Voie de fait, Témoignage, Restitution du dépôt de garantie, Résiliation du contrat, Rejet de l'appel, Preuve, Paiement des redevances, Gérance libre, Expulsion du gérant, Exécution de bonne foi, Demande en compensation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé la résiliation d'un contrat de gérance-libre et condamné le propriétaire du fonds à restituer le dépôt de garantie et à indemniser le gérant pour rupture abusive, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur l'imputabilité de la rupture et sur une demande de compensation. L'appelant contestait avoir mis fin prématurément au contrat et soutenait que la restitution de la garantie était subordonnée à la remise des lieux et du matériel en bon état. Il sollicitait en outre, pour la première fois en appel, que soit ordonnée la compensation entre sa dette de restitution et une créance qu'il prétendait détenir sur le gérant au titre d'un chèque impayé. La cour écarte les moyens de l'appelant en retenant que les procès-verbaux de constat et les témoignages recueillis en première instance établissent de manière certaine que le propriétaire a lui-même procédé à l'expulsion du gérant avant le terme contractuel. Dès lors, la demande de paiement des redevances pour la période postérieure à l'expulsion est jugée infondée, le gérant n'ayant plus eu la jouissance du fonds. Concernant la demande de compensation, la cour rappelle que si elle est recevable en appel, elle suppose l'existence de deux dettes certaines, or la production d'une simple photocopie d'un chèque ne suffit pas à établir le caractère certain de la créance invoquée. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم محمد (أ.) بواسطة دفاعها ذ/عبد العزيز (هـ.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 28/11/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي عدد 336 الصادر بتاريخ 22/02/2022 والقاضي بإجراء بحث و كذا الحكم القطعي الصادر عن رئيس المحكمة التجارية بتاريخ 31/05/2022 في الملفين المضمومين رقم 1437/8205/2021 و 12590/8205/2021 تحت رقم 5710 و القاضي : بعد الضم في الشكل: بقبول الطلبين الأصلي و المضموم و في الموضوع: - في الطلب الأصلي موضوع الملف رقم 11437/8205/2021 و بفسخ عقد تسيير المحل التجاري الكائن ب [العنوان] الدار البيضاء المصادق على صحة امضائه بتاريخ 29/03/2021 مع تحميل المدعى عليه الصائر و برفض باقي الطلبات و في الطلب المضموم موضوع الملف رقم 12590/8205/2021: بأداء المدعى عليه فرعيا محمد (أ.) للمدعي فرعيا مصطفى (ك.) مبلغ الضمانة المحدد في عقد التسيير في مبلغ (100.000,00 درهم) و تعويض عن الفسخ التعسفي قدره (2000 درهم) مع تحميله الصائر و برفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء مما يتعين معه قبوله شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنف محمد (أ.) تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 17/11/2021 و الذي يعرض فيه أنه يملك المحل التجاري عبارة عن محلبة الكائن ب [العنوان] الدار البيضاء مجهزة بجميع التجهيزات اللازمة، و أن المدعى عليه قام بإغلاق المحلبة دون سابق إشعار تاركا المحل عرضة للضياع و التلف، و أنه عبر عن رغبته في عدم تجديد بان أرسل للمدعى عليه إنذارا يطالبه من خلاله بفسخ عقد التسيير المذكور، و أن المدعى عليه في شخص أبيه العربي (ك.) رفض التوصل بالإنذار كما يتضح من خلال محضر رفض التوصل المنجز من طرف المفوض القضائي سعيد (ب.)، و أنه محق في استرجاع محله في جميع الحالات وفسخ عقد التسيير، و يلتمس الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدته مبلغ 22.230,00 درهم الذي يمثل نصيبه من الأرباح عن شهر أكتوبر 2021 بمبلغ 9000,00 درهم بالإضافة إلى مبلغ 7320,00 درهم واجب استهلاك الماء و الكهرباء و مبلغ 6000,00 درهم كتعويض، ملتصقا بالحكم بفسخ عقد تسيير المحل التجاري عبارة عن محلبة الكائنة ب [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير و الحكم على المدعى عليه بأدائه كذلك له مبلغ 22.320,00 درهم مع النفاذ المعجل و الإكراه البدني في الأقصى و تحميله الصائر.

و حيث أجاز المدعى عليه بمذكرة مع طلب الضم بجلسة 18/01/2021 و التي جاء فيها بأن المدعي اقتصر في طلبه على فسخ عقد التسيير دون الإفراغ بتاريخ 04/10/2021 و دون سابق إشعار قم بإخراجه من المحلبة و دون انتهاء عقد التسيير و قام بإفراغه و طرد العاملين دون سلوك الإجراءات القانونية، و أنه اضطر إلى إجراء معاينة بواسطة مفوض قضائي يوسف (ع.) الذي يشهد أنه انتقل بتاريخ 04/10/2021 إلى المحل التجاري عبارة عن محلبة تحمل اسم F.P. و الذي يشهد ان المدعي قام بإخراجهم بالقوة من المحل و استمعوا إلى العمال [سعيد] و [مريم] اللذان صرحا أن المدعي قام على الساعة 11 صباحا بإفراغ المستخدمين و أن هناك قرص مدمج يوثق

للعلمية، كما ان الأجراء السيدة مريم تشهد بمقتضى إشهادها المرفق بالمذكرة بأن المدعي قام بإخراجهم عنوة و إغلاقها دون وجه حق. و شهادة السيد سعيد (ر.) التي جاءت متطابقة مع الشهادة الأولى. وأنه استصدر حجزا تحفظيا و فعلا انتقل المفوض القضائي سعيد (ف.) ووجد السيد محمد (أ.) و عينه حارسا قانونيا وبالتالي يتبين أن المدعي يتقاضى بسوء نية و كيف له أن يطالب بالأرباح عن شهر أكتوبر و هو قام بطرده بتاريخ 04/10/2010. و في طلب الضم فإنه تقدم بمقال رامي إلى التعويض عن الفسخ التعسفي و الطرد من المحل واسترجاع مبلغ الضمانة فتح له الملف عدد 12590/8205/2021 مدرج بجلسة 30/12/2021، ملتصقا أساسا ضم الملف الحال للملف عدد 12590/8205/2021 واحتياطيا رفض طلب المدعي و بإجراء بحث للوصول إلى الحقيقة. و أرفق المذكرة بصورة من محضر معاينة و صور من إشهادين و صورة من المقال موضوع الملف عدد 12590/8205/2021.

وبناء على المقال الافتتاحي للدعوى موضوع الملف عدد 12590/8205/2021 الذي تقدم به المدعي مصطفى (ك.) بواسطة نائبة والمسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة والمؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 14/12/2021 والذي يعرض فيه أنه سبق أن أبرم مع المدعي عليه عقد تسيير حر لمحل تجاري عبارة عن محلبة الكائن ب [العنوان] بمقتضى عقد مصحح وأن مدة التسيير تبتدئ من 2020/11/1 وتنتهي في 2021/11/1 بمشاهدة قدرها 9000 درهم وأنه يؤدي واجب التسيير بانتظام إلى أن تفاجأ وقبل انتهاء عقد التسيير ودون سلوك المسطرة القانونية بتاريخ 4/10/2021 بالمدعى عليه ودون سابق إنذار يقوم بإخراجه والمستخدمين من المحل مما كبده خسائر كبيرة واضطره إلى انتداب أحد السادة المفوضين القضائيين السيد يوسف (ع.) الذي انتقل إلى المحل التجاري والذي يشهد فيه أن المدعي عليه قام بإخراجه واستبدال الأقفال وأن المفوض القضائي استمع إلى المستخدمين واللذين صرحا أن المدعى عليه قام بإخراج جميع المستخدمين على الساعة 11.00 صباحا وشرع في استغلال المحل وذلك عن طريق عرض المأكولات المتواجدة للبيع للمستهلكين وأنه تضرر كثيرا من سلوكات المدعى عليه لذلك فإنه يلتمس الحكم له بتعويض مسبق قدره 2000 درهم مع تعيين خبير لتقويم الأضرار التي أصيب بها و حفظ حقه في التعقيب، وحول استرجاع مبلغ الضمانة فإنه بالرجوع إلى عقد التسيير فإن المدعى عليه يشهد أنه تسلم منه مبلغ 100.000 درهم (مائة ألف درهم) كضمانة سترد عند نهاية العقد وأن طلب استرجاع مبلغ الضمانة له ما يبرره، ملتصقا بقبول المقال شكلا وموضوعا الحكم له بتعويض مسبق قدره 2000 درهم والأمر تمهيدا بإجراء خبرة لتقويم الأضرار التي أصيب بها مع حفظ حقه في التعقيب على ضوء الخبرة المنجزة والحكم باسترجاع مبلغ الضمانة وقدره 100.000 درهم (مائة الف درهم) وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر. وأرفق المقال بصورة من عقد التسيير ومحضر معاينة مجردة.

و حيث قررت المحكمة ضم الملف عدد 12590/8205/2021 إلى الملف عدد 11437/8205/2021 مع اعتبار هذا الأخير هو الملف الأصيل.

و حيث أدلى المدعي بمذكرة تعقيبية بواسطة نائبه جاء فيها بأن جميع الدفوع التي أثارها المدعى عليه لا تستقيم على أي أساس من القانون وأنه بادر إلى إخبار المدعى عليه بكون عقد التسيير المبرم بينهما سوف ينتهي بتاريخ 01/11/2021 وكان ذلك بتاريخ 2021/10/25 بواسطة إنذار وجه إليه عن طريق المفوض القضائي سعيد (ب.) إذ رفض أب المعني بالأمر التوصل بهذا الإنذار كما هو ثابت من خلال المحضر المنجز من طرف هذا المفوض القضائي وأن المدعى عليه لم يتقدم بدعواه الحالية إلا بتاريخ 2021/11/17 أي بعد مرور أزيد من 15 يوما عن تاريخ إعلامه برغبته في عدم تجديد عقد التسيير أما ادعاء المدعى عليه إنه قام بإغلاق المحل بتاريخ 04/10/2021 فالمحكمة وبرجوعها إلى محضر المعاينة المجردة على علاته فالمفوض القضائي منجز المحضر أشار فيه بكون أحد الأشخاص ولم يشير إليه بالتحديد بالتالي فالمعاينة المجردة لم تنسب له فعل الإغلاق بالشكل الذي يمكن الاحتجاج به كما أن إشارة المحضر إلى إفادة كل من السيد سعيد و [مريم] تبقى عديمة الأثر القانوني لأن المفوض القضائي لم يقم بانجاز هذه المعاينة في إطار الأوامر المبنية على طلب حتى يتمكن من إجراء استجواب أو استفسار هذا دون أن ننسى التناقض الصارخ الذي سقط فيه المدعى عليه المحتج بهذه المعاينة وهذا التناقض يتجلى في الإشارة إلى محضر المعاينة إلى قيام احد الأشخاص بإغلاق المحل وتغيير الأقفال و الادعاء باستغلال المحل وتم التناقض الثاني يهم توقيت الوقائع المضمنة بهذا المحضر الذي يشير إلى قيام أحد الأشخاص بإخراج المستخدمين والإغلاق على الساعة السابعة و نصف وإفادة كل من السيد سعيد و [مريم] أن المسمى محمد (أ.) قام بإخراج المستخدمين على الساعة 11 صباحا ليتضح أن محضر المعاينة هو من صنع يد المدعى عليه ومدلى به على سبيل المجاملة ليس إلا، ذلك أن الشهود

المذكورين تبقى شهادتهم بعيدة عن درجة الاعتبار ولا قيمة لها لان الشاهد الأول المسمى سعيد (ر.) الذي أدلى بإشهاد لفائدة المدعي عليه يدلي بإشهاد آخر الفائدته مما يفيد انه بعيد عن الموضوعية والنزاهة والشاهدة الثانية لا علاقة لها بالعمل في المحل ويقع على عاتقها اثبات أنها تعمل بصفة قانونية بهذا المحل بالإضافة إلى كل ذلك فالإشهادين المدلى بهما من طرف المدعى عليه لا حجية لهما لم يؤديا اليمين القانونية لهما أمام مجلس القضاء وبالتالي وجب استبعدهما وعدم الالتفات إليهما وأن الثابت في النازلة الحال أن من حقه المطالبة بفسخ عقد التسيير الانتهاء مدته باعتباره من العقود المؤقتة التي تنتهي حتما بأقرب الأجلين انتهاء مدته أو وفاة المسير أو بإخلاله بواجبات التسيير وبالتالي رد جميع دفعات المدعى عليه لعدم ارتكازها على أي أساس من القانون والحكم له وفق ما سطره في محرراته السابقة، وبخصوص الجواب على طلب الضم يبقى هذا الطلب غير مرتكز على أي أساس من القانون ولا يتوفر على الشروط اللازمة لقبوله إذا الأمر يتطلب وحدة الأطراف والموضوع والسبب هو ما لا يتحقق في سورة الحال بالنظر الى انه اذا كان الأمر يتعلق بنفس الأطراف فالأمر يختلف بخصوص الموضوع و السبب لانتفاء أسباب الارتباط ملتصقا برفض طلب الضم مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية. وأرفق المذكرة بتنازل عن الإشهاد.

و حيث أدلى المدعي محمد (أ.) بمذكرة جوابية بعد قرار الضم بواسطة نائبه جاء فيها بخصوص طلب التعويض عن الفسخ التعسفي لعقد التسيير الحر يبقى هذا الطلب غير مرتكز على أي أساس من القانون ويراد منه مقدمه الإثراء على حسابه الشيء الذي يستوجب معاملته بنقيض قصده وأن فكرة التعويض تقوم على ضرورة وجود خطأ و ضرر و علاقة سببية بينهما ويقع على عاتق مدعى الضرر إثبات هذه العناصر كاملة تحت طائلة اعتبار ما يدعيه مجرد كلام خال من أي دليل وزعم المدعى عليه أنه بادر إلى فسخ عقد التسيير الحر قبل تاريخ إنهاءه معتمدا في سبيل تدليله على ذلك بمحضر معاينة مجردة منجز من طرف المفوض القضائي يوسف (ع.) وأن المحكمة لما لها من سلطة تقديرية في تقييم الحجج المقدمة إليها وفي إطار ما يسمح به القانون بالطبع برجعها إلى هذا المحضر سوف تلاحظ أنه لا ينسب للمدعى عليه أي فعل ضار أو خطأ منه يمكن الاعتماد عليه لطلب التعويض عن الفسخ التعسفي، ذلك أن المفوض القضائي محررا لمحضر أشار فيه بقيام أحد الأشخاص ولم يشير إلى المدعى عليه السيد محمد (أ.) وبالتالي فلا يمكن تحميله أكثر مما يحتمل هذا ناهيك إلى الخرق القانوني السافر الذي ارتكبه هذا المفوض القضائي الذي عمد إلى القيام باستفسار بعض الأشخاص الذين وصفهم بالمستخدمين دون أن يدلوا له بما يفيد ذلك ، طالما أن المدعى عليه المحتج بمحضر المفوض القضائي لم يستصدر عن السيد رئيس المحكمة أمرا مختلفا في إطار الفصل 148 من ق.م.ح حتى يكون له الصفة في القيام بالمطلوب ، وبالتالي يكون المفوض القضائي قد أعطى لنفسه صلاحيات واسعة في خرق سافر للمقتضيات القانونية المنظمة لمهنة المفوضين القضائيين ، وأنه يحتفظ بحقه بالطبع في سلوك المساطر القانونية اللازمة مع هذا المفوض القضائي ولا عذر له في ذلك طالما أنه يفترض فيه اطلاعه بطبيعة ونوعية الإجراء الذي يقوم به والحدود المسموح بها وأن الحقيقة التي يحاول المدعي إخفاءها على أنظار المحكمة أنه بادر بتاريخ 25/10/2021 إلى توجيه إنذار للمدعى عليه يخبره من خلاله بعد ملاحظة أن المحلبة مغلقة بتاريخ 01/11/2021، بضرورة أداء واجب استهلاك الماء والكهرباء وما بذمة المسير من الأرباح المتفق عليها ، وإبداء المدعي لعدم رغبته في تجديد عقد التسيير الذي سوف ينتهي في 01/11/2021 وأن المدعى عليه في شخص أبيه رفض التوصل بهذا الإنذار كما يتضح ذلك من خلال محضر رفض التوصل بالإنذار المنجز من طرف المفوض القضائي سعيد (ب.) بنفس العنوان الوارد بمقال المطالبة بالتعويض لما اعتبره مقدمه فسحا تعسفيا. بذلك يكون المدعى عليه قد سلك مع المدعي الإجراءات اللازمة لفسخ عقد التسيير وبالتالي يبقى طلب هذا الأخير غير مبرر ولا يرتكز على أي أساس من القانون ، وبخصوص طلب استرجاع مبلغ الضمانة يبقى هذا الطلب كذلك غير مرتكز على أي أساس، ذلك أن عقد التسيير وإن كان يشير إلى تسليم المدعى عليه لمبلغ الضمانة وقدره 100.000.00 درهم فان استردادها موقوف على شرط تسلّم المدعي لمفاتيح المحلبة فارغة من جميع المشاكل بما فيها المنقولات وهي خالية من كل عيب كما تسلمها أول مرة وأن المدعى عليه يقع على عاتقه عبء إثبات استرجاع المنقولات وهي خالية من أي عيب حتى يمكنه المطالبة باسترجاع مبلغ الضمانة طالما أن العقد شريعة المتعاقدين (إعمالا لمقتضيات المادة 230 من ق ل ع) وكذا مقتضيات المادة 231 من نفس القانون والتي تنص على ضرورة أن ينفذ كل التزام وفق قواعد حسن النية وأنه أمام عدم تحقق الشرط المتفق عليه من أجل استرجاع مبلغ الضمانة يبقى طلب المدعى عليه سابقا لأوانه، ملتصقا بخصوص طلب التعويض عن الفسخ التعسفي التصريح برفض هذا الطلب و تحميل رافعه الصائر وبخصوص طلب استرجاع مبلغ الضمانة التصريح برفض الطلب وتحميل المدعى عليه الصائر. وأرفق المذكرة بصورة من الإنذار مع محضر

التبليغ و صورة من جرد المنقولات المشار إليها في عقد التسيير.

و حيث أصدرت المحكمة الحكم التمهيدي رقم 336 2022 القاضي بإجراء بحث .

و حيث عقب المدعي بعد البحث بمذكرة بواسطة نائبه جاء فيها أن المحكمة استمعت له و الذي اكد أنه قام باسترجاع محله التجاري بعد إنتهاء المدة المتفق بشأنها في عقد التسيير كما أنه بادر إلى إنذار المدعى عليه بذلك لكنه لم يلق أي استجابة منه ، وأنه من جهة ثانية فقد نفي أن يكون قد قام بإخراج المدعى عليه و العمال من المحل التجاري ، ذلك أن المحضر المعاينة المحتج به من طرف هذا الأخير لا يتضمن من قريب ولا بعيد على أن قام بإخراج المدعي و العمال ، كما أن القرص المدمج المدني به لا يمكن للمحكمة الاطمئنان إليه في غياب الضوابط القانونية المعتمدة كأساس للاحتجاج به و أنه باطلاع تام بأشكال و أساليب التزوير التي يمكن أن تطال مثل هذه الوسائل من تعبير للحقائق و أن طلبه من جهة ثانية الرامي إلى فسخ عقد التسيير له ما يبرره من الناحية القانونية في جميع الحالات لأن الطرفين اتفقا على كون العقد يعتبر مفسوخا بقوة القانون بمجرد انتهاء المدة المحددة في العقد. و بالتالي فان الدعوى الحالية و الحكم الذي سيستجيب لها يعتبر مجرد كاشف لهذا الفسخ و ليس منشئا له تطبيقا لأحكام الفصل 260 من ق.ل.ع مما يتعين معه الحكم بمعاينة فسخ عقد التسيير الرابط بين المدعي و المدعى عليه و الحكم للعارض وفق ما سطره في محرراته السابقة ، ملتصقا بالإشهاد للعارض بكل ما جاء في مذكرته الحالية و الحكم له وفق ما سطره في محرراته السابقة .

و حيث أدلى المدعى عليه بمذكرة بعد البحث بواسطة نائبه جاء فيها أن المحكمة أمرت تمهيدا بإجراء بحث وذلك للوصول إلى الحقيقة وأنه بجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 17-5-2022 حضر وكيله والمدعي والشاهدة والذي أكد واقعة إغلاق المدعي للمحل موضوع التسيير وأن المحكمة بعد الاستماع للأطراف تبين لها بشكل جلي أن المدعي مارس قانون الغاب ودون اللجوء إلى المساطر القانونية قام بطرده والمستخدمين دون وجه حق وأنه خلال جلسة البحث أقر أنه تسلم مبلغ الضمانة، ومازال بذمته وبالتالي يتبين صحة ما جاء في مقاله كون السيد محمد (أ.) قام بإغلاق المحل وبالتالي تكون طلباته مبررة قانونا ، ملتصقا بالحكم وفق ملتصقاته.

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث يعيب المستأنف على الحكم الابتدائي مجانيته للصواب فيما قضى به في الطلب الأصلي من رفض باقي الطلبات و كذا فيما قضى به في الطلب المضموم موضوع الملف رقم 12590/8205/2021 بأداء المستأنف للمستأنف عليه مبلغ الضمانة المحدد في عقد التسيير في مبلغ 100.00.00 درهم و تعويض عن الفسخ التعسفي قدره 200000 درهم . ذلك أن المستأنف في طلبه الأصلي التمس بالإضافة إلى الحكم بفسخ عقد التسيير لإنهاء مدته المتفق عليها، التمس كذلك الحكم له بمبلغ 22.320.00 درهم الذي يمثل نصيبه من الأرباح عن شهور أكتوبر 2021 بمبلغ 9000.00 درهم بالإضافة إلى مبلغ 7320.00 درهم الذي يمثل واجب استهلاك الماء و الكهرباء بالإضافة إلى مبلغ 6000.00 كتعويض و إن الحكم الابتدائي ساير دفع المستأنف عليه دون سبب مقبول إذ أن هذا الحكم قضى برفض طلب المستأنف الرامي إلى تمكينه من نصيبه في الأرباح عند شهر أكتوبر 2021 أشار إلى أن الواجب الشهري المتفق عليه في العقد يؤدي عند بداية كل شهر زاعما أن المستأنف إسترجع محله بتاريخ 04/10/2021 حسب تصريح الشاهدة مريم ، فإن طلبه عن أكتوبر 2021 يبقى غير مؤسس مادام المستأنف عليه لم يستغل المحل المدعى بشأنه و إن ماذهب إليه هذا الحكم يبقى بعيدا عن الحقيقة ذلك أن المستأنف لم تسترجع محله بتاريخ 10/04/2021 و لا يمكنه ذلك وهو الذي إلى غاية 25/10/2021 يوجه للمستأنف عليه إنذارا يشير من خلاله أنه لاحظ منذ 2021/10/2 إلى 25/10/2021 أن المحل مغلقا و يطالبه بفتحه و أن كل ضرر عن فقدان الزبائن أو هلاك المعدات سوف يتحمل عواقبه ، محيطا علمه أنه لا يرغب في تجديد عقد التسيير ، داعيا إلى تمكينه من مفاتيح المحل عند نهاية عقد التسيير المحدد و إن عقد التسيير ضمن شرط الأداء في أول كل شهر بدون تسويق أو تماطل و إن المستأنف و بعد معاينته بتاريخ 02/10/2021 أن المحل مغلق لم يوجه للمستأنف عليه الإنذار إلا بتاريخ 25/10/2021 أي أن المستأنف عليه ملزم بأداء نصيب المستأنف عن شهر أكتوبر 2021 لكونه ظل يستغل المحل طيلة هذا الشهر و بالتالي يبقى ماذهب إليه الحكم الابتدائي غير مرتكز على أي أساس لأن شهادة

المسماة مريم تبقى شهادة مجاملة ليس إلا ناهيك إلى التناقض الذي يعترها لأن الإشهاد تصرح من خلاله الساعة 10 صباحا و محضر المعاينة المجردة الساعة 11 صباحا و أنه بخصوص ما إنتهى إليه الحكم الابتدائي كذلك من رفض الطلب المستأنف الرامي إلى إسترجاع مبالغ أداء واجب استهلاك الماء والكهرباء ، فتعليل الحكم الابتدائي بجانب للصواب إذ كيف يطالب هذا الحكم من المستأنف تحديد طلبه بدقة من حيث بدايتها ونهايتها و الحال أن الأمر يتعلق بأستهلاك شهري أكتوبر و نوبر من سنة 2021 لمادتين الماء و الكهرباء في حين أن العقد يشير صراحة إلى أن المستأنف عليه هو من يؤدي جميع النفقات و المصاريف المتعلقة بالماء و الكهرباء و غيرها من ضرائب جماعية ، و المستأنف مخافة أن تخلق له مشاكل مع الشركة المزودة بادر إلى أداء هذه الفواتير ملتصقا بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض طلب المستأنف و الحكم له من جديد بمبلغ 9000.00 درهم الذي يمثل نصيبه من الأرباح عن شهر أكتوبر 2021 و مبلغ 7320 و واجب استهلاك مادتي الماء و الكهرباء عن شهور أكتوبر و نوبر 2021 و بالإضافة إلى تعويض قدره 6000.00 درهم و حول ما قضى به الحكم الابتدائي بخصوص الملف المضموم رقم 12590/8205/2021 و أن المحكمة و برجوعه إلى الحكم المستأنف و التعليل الذي خلص إليه للحكم للمستأنف باسترجاع مبلغ 100.000.00 درهم نجده قد استند دائما على عقد التسيير و ما صرحت به الشاهدة المسماة مريم و أن عقد التسيير في الشق المتعلق بالضمانة أشار صراحة إلى ، أن استرادها موقوف على شرط تسلم المستأنف لمفاتيح المحلية فارغة من جميع المشاكل بما فيها المنقولات و المعدات و هي خالية من كل عيب كما تسلمها أول مرة و هذا الشرط أشار إليه المستأنف في الإنذار الموجه للمستأنف عليه ، بل و هناك جرد مفصل بالمنقولات عهدة هذا الأخير و إن الحكم الابتدائي قضى باسترجاع مبلغ الضمانة دون أن يحقق في الشرط الذي توقفت من أجله ، بالرغم من البحث الذي أجراه إذ أن هذا الحكم جزأ دليلا قضائيا اعتمد عليه إذ في الوقت الذي بنى قضاءه على شهادة الشاهدة من خلال جلسة البحث، لم ير من واجبه التحقق من نفاذ شرط استرجاع مبلغ الضمانة من خلال جلسة البحث إذ حمل المستأنف لم يحتمل بقوله أنه لم يبد أي تحفظ بشأن المنقولات المتواجدة بالمحل ، بل إن هذه المنقولات فالمستأنف عليه بادر إلى حجزها كما أقر هو بذلك ، فالحكم الابتدائي تعاطف مع المستأنف عليه كثيرا ، إذ قضى له باسترجاع مبلغ الضمانة و بالرغم من الحجز على حجز المنقولات التي يجب أن يستردها للمستأنف و إن هذا عدم الضبط الذي اعترى الحكم الابتدائي ناتج بالأساس إلى تعنت المستأنف عليه في عدم الحضور لجلسة البحث و تكليف غيره بذلك ، و هذا الغير للأسف لا علم له بوقائع النازلة و هو المسمى صلاح (ص.) إذ طالب المستأنف من المحكمة إبتدئيا بإلحاح ضرورة حضور المعني بالأمر شخصا حتى تكون المحكمة على بنية من حقيقة النزاع و أنه داعما للمقتضيات المادة 230 و 231 من ق.ل. ع فما إنتهى إليه الحكم الابتدائي في هذا الباب ، غير مرتكز على أي أساس و بخصوص ما قضى به الحكم الابتدائي من تعويض عما أسماه الفسخ التعسفي فيبقى هذا الآخر غير مؤسس من الناحية القانونية ذلك أن هذا الحكم اعتبر منذ البداية أن المستأنف قام بإسترجاع المحل قبل استكمال مدته و الحال أن الأمر ليس كذلك تماما إذ لا يعقل أن يسترجع المستأنف محله بتاريخ 04/10/221 و يقوم بتوجيه إنذار للمستأنف عليه بتاريخ 25/10/2021 يعلمه من خلاله بعدم رغبته في تجديد عقد التسيير ، و هذا الإنذار رفض أب المعني بالأمر التوصل به و المستأنف لم يتقدم بمطالبه القضائية الرامية إلى فسخ عقد التسيير إلا بتاريخ 17/11/2021 ، و بالتالي كيف استخلص هذا الحكم بالرغم من كل هذه الحقائق كون المستأنف استرجع محله بتاريخ 04/10/2021 إذ لا يمكنه ذلك احتراماً لبنود العقد ، لذلك يلتمس التصريح بتأييد الحكم الابتدائي جزئيا فيما قضى من طلب الفسخ ، و إلغاءه فيما قضى من رفض طلب الأداء و الحكم على المستأنف عليه بأداء لفائدة المستأنف بمبلغ 22.320.00. درهم شمول القرار بالنفاذ المعجل و تحميل المستأنف عليه الصائر و بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى من إسترجاع مبلغ الضمانة و التعويض و الحكم من جديد برفض الطلب بخصوصها تحميل المستأنف عليه الصائر و إحتياطيا إجراء بحث في النازلة و حفظ حق المستأنف في التعجيل على ضوءه .

أدلت : نسخة من الحكم المستأنف و طيات التبليغ

و بجلسة 22/02/2023 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية جاء فيها أن ما يعيبه المستأنف عن الحكم الابتدائي حول مجانيته الصواب هو دفع مجاني وهدفه تمطيط المسطرة، لذلك فإن المستأنف ودرءا للتطويل يحيل المستأنف على جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 17/05/2022 والتي حضر فيها المستأنف و أقر امام المحكمة أنه لم يقر بارجاع مبلغ الضمانة إلى المستأنف عليه و بالتالي يبقى كل دفع بهذا الشأن مجاني و عديم الأساس و فيما يخص واقعة أداء نصيب الأرباح من شهر أكتوبر فإن المستأنف عليه قام بإجراء معاينة بواسطة مفوض قضائي بتاريخ 04/10/2022 والذي عاين واقعة طرد المستأنف عليه و المستخدمين من المحل موضوع التسيير وهاته الواقعة ثم

تأكيدا خلال جلسة البحث عند الاستماع إلى الشهود الذين أدوا اليمين القانونية وبالتالي فإن المستأنف يتقاضى بسوء نية لذلك فإن المستأنف عليه ودرءا للتطويل يؤكد مذكراته التي سبق الادلاء بها في المرحلة الابتدائية وكذا ما راج بجلسة البحث وبالتالي يكون الاستئناف غير مؤسس قانونا ، لذلك يلتمس الحكم برد الاستئناف و تأييد الحكم الابتدائي.

و بجلسة 22/02/2023 أدلى دفاع المستأنف بطلب إضافي رامي إلى إجراء مقاصة جاء فيها إن المستأنف عليه يدعي أنه دائن للمستأنف بمبلغ 100.000.00 درهم كضمانة تسترد عند نهاية التسيير ، و على هذا الأساس تقدم بمقال رام إلى التعويض عن الفسخ التعسفي و استرجاع مبلغ الضمانة و إن المستأنف هو الآخر دائن للمستأنف عليه بمقتضى شيك مسحوب على البنك م.ت.خ. يحمل مبلغ 100.000.00 درهم قدمه المستأنف للإستخلاص مرجع عدم كفاية الرصيد و إن المستأنف و في إطار الفصل 357 من ق . ل . ع . يتقدم بطلبه الحالي الرامي إلى إجراء مقاصة ، و يلتمس تبعا لذلك ترتيب الأثر القانوني المنصوص عليه في الفصل 367 من نفس القانون ، و ذلك بانقضاء الدينين ، لذلك يلتمس الإشهاد للعارض بإجراء المقاصة طبقا للفصل 357 و 367 من ق.ل.ع مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية ، و ذلك بانقضاء الدينين النظر في الصائر وفق رغبة القانون .

أدلت :صورة من الشيك عدد : [رقم الشيك] و صورة من الشهادة البنكية

و بجلسة 05/04/2023 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة تعقيب جاء فيها أن هذا الطلب يبقى غير مؤسس قانونا ذلك أن المستأنف أدلى بصورة شيك و صورة من شهادة بنكية و أنه بالرجوع إلى مقتضيات الفصل 440 من ق م م فصور الوثائق تعتبر والعدم سواء لذلك فإن طلب المقاصة غير مبرر قانونا ، لذلك يلتمس التصريح بعدم قبول الطلب.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 5-4-2023 أُلقي بالملف مذكرة تعقيبية للأستاذ (ي.) و حضرت الأستاذة (أ.) عن الأستاذ (ه.) و تسلمت نسخة من المذكرة فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 12-4-2023

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بأسباب الاستئناف المشار إليها اعلاه

و حيث انه بخصوص السبب المستمد من كون المستأنف عليه ظل مستغلا للمحل و هو ملزم بالأداء بداية الشهر فانه و خلافا لما تمسك به الطاعن و البين بالرجوع لمحضر جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 17/05/2022 والتي حضر فيها المستأنف و كذا المعاينة بواسطة مفوض قضائي بتاريخ 04/10/2022 والذي عاين واقعة طرد المستأنف عليه والمستخدمين من المحل موضوع التسيير وهاته الواقعة ثم تأكيدها خلال جلسة البحث عند الاستماع إلى الشهود الذين أدوا اليمين القانونية وبالتالي فإن أداء الأرباح يكون كمقابل لاستغلال المحل موضوع التعاقد و انه بثبوت عدم استغلال المحل مند 4-10-2022 فان الطاعن لا حق له في المطالبة بمقابلته خاصة انه من أقدم على طرد المستأنف عليه من المحل و هو ما يجعل السبب على غير أساس و يتعين رده.

و حيث انه بخصوص طلب اجراء مقاصة فانه و بغض النظر عن الصورة الشيك المدلى بها فان المقاصة و ان كانت من الطلبات المقبولة و لو اول مرة امام محكمة الاستئناف الا انه اجراءها يقتضي توافر شروط متمثلة في وجود دينين ثابتين و الحال أن المستأنف أدلى بمجرد صورة شيك مما يتعين معه رفض الطلب بخصوصها،

و حيث انه و تأسيسا على ما ذكر فان الحكم المستأنف كان صائبا فيما قضى به من اداء في مواجهة المستأنف مما يتعين معه تأييده مع تحميل الطاعن الصائر اعتبارا لما ال اليه طعنه .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف و المقال الاضافي

في الموضوع : برده وتأيد الحكم المستأنف و رفض الطلب الإضافي و تحميل المستأنف الصائر .