

Validité de la mise en demeure remise à un employé anonyme et constatation de la résiliation du contrat de gérance libre (CA. com. Marrakech 2024)

Identification			
Ref 39968	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Marrakech	N° de décision 162
Date de décision 31/01/2024	N° de dossier 2023/8101/1081	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Notification, Procédure Civile		Mots clés منازعة جدية, Constatation de la résiliation, Contrat de gérance libre, Expulsion du gérant, Juge des référés, Non-paiement des redevances, Notification de la mise en demeure, Refus de décliner l'identité, Régularité de la notification, Clause résolutoire, Remise à un employé, إنذار بالأداء, تبليغ الإنذار, رفض التسلم, شرط فاسخ, عدم أداء واجبات التسيير, عقد تسيير حر, مستخدم بالمحل, معاينة تحقق الشرط الفاسخ, إفراغ من الأصل التجاري, Absence de contestation sérieuse	
Base légale Article(s) : 38 - 39 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

Est réputée régulière et productive d'effets juridiques la notification d'une mise en demeure effectuée au siège du fonds de commerce objet du contrat de gérance libre, remise à une personne se déclarant employée de la société débitrice, nonobstant le refus de celle-ci de décliner son identité complète ou d'accuser réception. La Cour d'appel retient que cette diligence satisfait aux exigences des articles 38 et 39 du Code de procédure civile, rendant le commandement de payer opposable au débiteur.

Le défaut de justification du paiement des redevances de gérance dans le délai imparti par ledit commandement entraîne l'acquisition de la clause résolutoire expresse stipulée au contrat. Cette résiliation intervenant de plein droit, il entre dans les attributions du juge des référés de constater la réalisation de la condition résolutoire et d'ordonner l'expulsion du gérant, mesure conservatoire s'imposant comme la conséquence immédiate de la cessation du titre d'occupation.

Ne caractérisent pas une contestation sérieuse de nature à faire échec à la compétence de la juridiction des référés les moyens de défense tirés de la réalisation de travaux d'aménagement par le gérant ou de prétendus manquements contractuels imputés au bailleur, tels que l'exploitation indue de comptes

bancaires ou la mise en vente du fonds. La Cour considère que ces allégations, non étayées par des preuves suffisantes, ne sauraient en tout état de cause justifier l'inexécution de l'obligation essentielle de paiement des redevances contractuelles.

Texte intégral

محكمة الإستئناف التجارية بمراكش بتاريخ 2024/01/31 قرار رقم 162 ملف رقم 2024/8225/67

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الاستئناف والأمر المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف واستدعاء الطرفين لجلسة
2024/01/17.

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل

حيث أنه بمقتضى مقال مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 2023/12/27 استأنفت شركة (س . أ) الأمر الاستعجالي رقم 1136 الصادر عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية التجارية بمراكش بتاريخ 2023/11/29 في الملف رقم 2023/8101/1081 والقاضي بمعاينة تحقق الشرط الفاسخ المضمن بعقد التسيير الرابط بين الطرفين، ونأمر بإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من الرياض المسمى (1) . (أ) الكائن بـ (...) وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر ورفض الباقي.

حيث قدم الاستئناف بصفة نظامية فكان مقبولا شكلا.

في الموضوع

يستفاد من أوراق الملف ان المدعية شركة (1 . أ) تقدمت بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ 2023/10/23 تعرض فيه أنها ابرمت عقد تسيير حر بتاريخ 2023/03/14 مع المدعى عليها من اجل تسيير الرياض المسمى (1 . أ) لمدة سنة مقابل مبلغ شهري قدره 27.000.00 درهم.

وقد تم تفعيل العقد بتاريخ 2023/04/01. الا ان المدعى عليها تقاعست عن أداء واجبات التسيير منذ شهر شتنبر 2023 الى غاية الآن أي شهر اكتوبر، وأصبح بذمتها ما مجموعه 54.000.00 درهم، بالإضافة الى واجبات الماء والكهرباء منذ شهر ابريل 2023 بمجموع 5.127.01 درهم.

وأنها وجهت للمدعى عليها انذارا بأداء واجب تسيير شهر شتنبر 2023 توصلت به بتاريخ 2023/09/11 دون جدوى.

ثم وجهت إليها انذرا بفسخ عقد التسيير الحر وتفعيل الشرط الفاسخ المنصوص عليه في البند الخامس منه توصلت به بتاريخ 2023/09/27، لذلك هي تلتزم معاينة تحقق الشرط الفاسخ والحكم بفسخ العقد وافراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من الرياض واجراء جرد للأثاث العائد لها والتأكد من وجوده وتسليمها مفاتيح الرياض تحت طائلة غرامة تهديدية لا تقل عن 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وإبقاء الصائر على المدعى عليها.

وأرفقت مقالها بنسخ طبق الأصل من عقد التسيير الحر، نموذجي 7 من السجل التجاري، ومستخرج عدم أداء واجبات استهلاك الماء والكهرباء، انذار بالأداء، انذار بفسخ عقد التسيير، ومحضري تبليغ، فاتورة ومستخرج رسالة الكترونية.

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليها التي جاء فيها ان العلل التي أسس عليها الطلب تقتضي تفحص العقد والتزامات الأطراف وإن كان توجيه الإنذار وإقامة دعواها مؤسسين على سبب وجيه.

وكل هذه المسائل ترتبط بالجواهر وتخرج عن اختصاص القضاء الاستعجالي، ذلك ان هناك منازعة جدية بخصوص أداء واجبات التسيير تتمثل في عدم احقية المدعية للمطالبة بها وعدم التزامها بالبنود المنصوص عليها في العقد. وأنها تنوي تقديم مقال معارض امام قضاء الموضوع للمطالبة بالمبالغ المتخلدة بذمة المدعية.

ذلك انها قامت بمجموعة من الاشغال والتجهيزات قصد تجهيز الرياض وصل مجموعها مبلغ 74.262.00 درهم.

كما أن الممثل القانوني للمدعية كان يستغل منصات الحجز من اجل الزبناء ويضع فيها حسابه البنكي وتلقى فيه مجموعة من المبالغ دون موافقتها، وكان يعمل على تسويق الرياض من خلال منصات التواصل الاجتماعي دون موجب حق، وهو ما خلق لها مجموعة من المشاكل وأدى الى حالة لبس لدى زبنائها وقيامهم بإلغاء حجوزاتهم بسبب المدعية.

كما انها تفاجأت بعد ابرامها للعقد بكون المدعية عرضت الرياض للبيع، مما تسبب في فقدان العديد من الزبناء جراء جلب مجموعة من الاشخاص تحت علة انهم مشترون محتملون مما تسبب في ازعاج الزبناء والغاء حجوزهم وضياع العديد من الأرباح عليها، وأن الشخص الذي توصل بالإنذار لم يدل بهويته الكاملة، وأنها لم تتوصل شخصيا وأي شخص يعمل معها داخل الرياض.

لذلك فإن الإنذار يكون مختلا وفي حكم العدم. وان المدعية قامت بتضمين مقالها البنود المضمنة بالعقد والمحركة باللغة بالفرنسية دون ترجمتها الى اللغة العربية التي تعتبر إلزامية في المقالات والمذكرات والمرافعات.

وهو ما يتناقض مع مقتضيات قانون المسطرة المدنية والقانون المتعلق بتوحيد المحاكم مما يكون معه المقال مختلا من الناحية الشكلية ويتعين التصريح بعدم قبوله.

وأن جميع مزاعم المدعية غير قائمة ويعوزها الاثبات إضافة الى وجود منازعة جدية في الموضوع.

وان المدعية اخلت بمجموعة من الالتزامات التي أضرت بها بشكل كبير وانها تحتفظ بحقها في المطالبة قضائيا بأداء تعويض.

اضافة الى أن المدعية سبق لها ان تلقت مبلغ ضمان متعلق بثلاثة أشهر وصل الى مبلغ 81.000.00 درهم ولم يتم ارجاعه وأنها ستطالب به وادلت بجدول قيمة اشغال، وصور من حجوز، وصور من عرض رياض للبيع وصور من صفحة بموقع التواصل الاجتماعي.

وبناء على المذكرة التعقيبية للمدعية التي ورد فيها ان عقد التسيير ينص في البند 5 على الزامية أداء واجبات التسيير من طرف المدعى عليها في الوقت المحدد تحت طائلة الفسخ.

وأن توقف المدعى عليها عن أداء واجبات التسيير في وقتها إضافة لباقي التحملات يشكل سببا خطيرا يوجب الفسخ ويكون القضاء الاستعجالي مختصا لمعينة الفسخ وطردها وكل محتل باسمها أو بإذنها من **الرياض**.

وأن المدعى عليها أغلق **الرياض** دون أداء واجبات التسيير وباقي التحملات الى حد الساعة، وهذا من شأنه ان يراكم الاضرار التي لحقت بها جراء عدم الالتزام بالعقد، وإن مناقشة أي مسألة أخرى مما جاء في مذكرة المدعى عليها تبقى مفتقرة للإثبات.

وبعد حجز الملف للتأمل صدر الأمر الاستعجالي المطعون فيه.

وقد استأنفته الطاعنة شركة (س . أ) وبعد عرض موجز الوقائع ركزت أوجه استئنافها في أن تعليل الأمر المستأنف غير سليم ومتناقض.

اذ أن الإنذار الموجه اليها لم يحترم الشكليات المتطلبة قانونا، لأن الشخص المتوصل به لم يدل بأي شيء يفيد هويته أو يفيد اشتغاله تحت تبعيتها.

وأنها ليس لها أي مستخدم بـ **الرياض** موضوع عقد التسيير.

ملتزمة الحكم ببطان إجراءات التبليغ والحكم بعدم قبول الطلب، وأنها أدت جميع مبالغ الوجيبة الكرائية ولم يعد لها الحق في المطالبة بها.

وأنها قامت بالعديد من الأشغال في **الرياض** واشترت العديد من التجهيزات الخاصة به وصل مجموعها إلى مبلغ 27.000 درهم.

وإن المستأنف عليها في شخص ممثلها القانوني خرقت بنود العقد عن طريق استغلال حسابها البنكي واستحوادها على جميع التحويلات البنكية والتي من المفترض أن تتوصل بها في حسابها البنكي.

ومن جهة ثانية قامت المستأنف عليها بعرض **الرياض** موضوع عقد التسيير للبيع، الأمر الذي إثر على سمعته وجعل العديد من الحجوزات تلغى، ولم يعد يستقبل أي عملاء.

لذلك فهي تلمس إلغاء الأمر المستأنف وبعد التصدي الأمر بعدم قبول الطلب. وادلت بنسخة من الأمر المطعون فيه.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 2024/01/17 حضر خلالها الأستاذ (ف) عن نائب المستأنفة، ورجع استدعاء المستأنف عليها بانه لا يوجد أحد.

فتقرر حجز الملف للمداولة بجلسة 2024/01/31.

محكمة الاستئناف

حيث إنه خلافا لما تمسكت به المستأنفة بخصوص عدم احترام الإنذار بأداء واجبات التسيير الحر للشكليات المنصوص عليها قانونا لكون الشخص الذي بلغ به لم يدل بأي شيء يفيد هويته أو يفيد اشتغاله تحت تبعيتها، فقد ثبت من الاطلاع على محضر تبليغ الانذار بالأداء المذكور، أن كاتب المفوض القضائيين (و) و (ا) انتقل بتاريخ 2023/09/11 الى عنوان المستأنفة بالمحل موضوع عقد التسيير الحر، ووجد المسمى ياسين الذي صرح له بانه مستخدم لديها ورفض الادلاء باسمه العائلي ورفض التوصل.

مما يكون معه تبليغها بالإنذار موافقا لمقتضيات الفصلين 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية ومنتجا لآثاره في مواجهتها، ومادامت لم تدل بما يفيد أداء واجبات التسيير المطلوبة منها داخل الاجل الممنوح لها في الإنذار بالأداء، فإن العقد يكون قد فسخ بقوة القانون.

وهو ما يبرر تدخل قاضي المستعجلات المعاينة تحقق الشرط الفاسخ الوارد بالعقد وترتيب الآثار القانونية الناتجة عنه والمتمثلة في إفراجها من الأصل التجاري.

ويبقى ما تمسكت به بخصوص قيامها بأشغال في الرياض وشرائها لتجهيزات ومعدات خصصت له، وما اثاره بشأن قيام المستأنف عليها بخرق بنود العقد عن طريق استغلال حسابها البنكي والاستحواذ على جميع التحويلات البنكية، فإنه بالإضافة الى عدم إقامة الدليل عليه، فهو لا يشكل منازعة جدية تحول دون البت في طلب معاينة الفسخ الذي توافرت شروطه وتبعاً لما ذكر يتعين تأييد الأمر المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش تصرح وهي تبت علنياً انتهائياً وحضورياً:

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع: بتأييد الأمر المستأنف مع تحميل المستأنفة الصائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيس

المستشار المقرر

كاتب الضبط