

# Bail commercial et gérance libre : la qualification du contrat dépend de la commune intention des parties et non de l'intitulé de l'acte (Cass. com. 2021)

Identification			
<b>Ref</b> 44202	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 295/2
<b>Date de décision</b> 20210603	<b>N° de dossier</b> 2020/2/3/435	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Gérance libre, Commercial		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Rejet, Qualification du contrat, Pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, Interprétation de l'acte, Gérance libre, Fonds de commerce, Commune intention des parties, Bail commercial	
<b>Base légale</b> Article(s) : 3 - 345 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 230 - 461 - 462 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 125 - Dahir n° 1-11-91 du 27 chaabane 1432 (29 juillet 2011) portant promulgation du texte de la Constitution Article(s) : 152 - Dahir n° 1-96-83 du 15 rabii I 1417 (1er août 1996) portant promulgation de la loi n° 15-95 formant code de commerce		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Pour qualifier un contrat, les juges du fond doivent rechercher la commune intention des parties au-delà de la dénomination donnée à l'acte. Ayant souverainement constaté que le preneur avait pris possession d'un fonds de commerce préexistant, entièrement équipé et doté d'une licence d'exploitation, et qu'il s'était engagé, par un acte distinct, à assumer personnellement les frais de personnel et la responsabilité de la qualité des prestations fournies à la clientèle, ce qui correspond aux obligations du gérant-libre prévues par l'article 152 du Code de commerce, une cour d'appel en déduit à bon droit que le contrat, bien qu'intitulé « bail », constitue une gérance libre et non un bail commercial.

## Texte intégral

المملكة المغربية – القرار عدد : 2/295 – المؤرخ في : 2021/06/03 – ملف تجاري عدد : 2020/2/3/435

بناء على طلب النقض المقدم بتاريخ 2020.01.27 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ محمد (ر.) الى نقض القرار رقم : 5595 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2019.11.25 في الملف رقم 2019.8205.3179 .

وبناء على المذكرة الإضافية المودعة بتاريخ : 2021.03.18 من طرف الطاعن بواسطة نائبه الأستاذ أحمد (ز.) والتي التمس من خلالها الحكم له بما ورد بعريضة النقض .

وبناء على المذكرة الجوابية المودعة بتاريخ 2020.07.27 من طرف المطلوب في النقض بواسطة نائبه الأستاذ أحمد (ز.) والتي التمس من خلالها الحكم برفض الطلب .

وبناء على الأوراق الأخرى في الملف .

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 1974.9.28

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021.04.29

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/06/03. ومرافعة دفاع الطالب بنفس الجلسة وعدم حضور دفاع المطلوب .

وبعد تلاوة التقرير من طرف القاضي المقرر السيد حسن سرار والاستماع الى المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة وطبقا للقانون.

في شأن المذكرة الإضافية :

حيث ان المذكرة الإضافية المودعة من طرف الطاعن بتاريخ 2021.03.18 بواسطة نائبه الأستاذ أحمد (ز.) جاءت مخالفة لمقتضيات الفصل 364 من قانون المسطرة المدنية لعدم احتفاظ مقدمها في مقال النقض بحقه في تقديمها مما تبقى معه غير مقبولة .

حيث يستفاد من مستندات الملف, ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أن المطلوب في النقض جوان (ع.) تقدم بواسطة دفاعه بتاريخ 2015.04.14 بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يملك الأصل التجاري الكائن (... ) والذي هو عبارة عن مقهى ومحل للجزارة وأنه بمقتضى عقد مصحح الإمضاء بتاريخ : 2002.10.03 أكرى للمدعى عليه الأصل التجاري المذكور بسومة كرائية قدرها 20000 درهم شهريا ارتفعت إلى مبلغ 29260 درهم ابتداء من 2014.10.03 تنفيذًا لمقتضيات العقد إلا أنه أحدث تغييرات وإضافات بالمحل إذ أقدم على اقتطاع جزء منه وجعله معدا للجزارة واقتطاع جزء آخر وجعله محلا لبيع الملابس الجاهزة والهواتف النقالة دون إذن منه ، وأنه وجه له إنذارا توصل به شخصيا من أجل إزالة ما قام به من تغييرات لكنه لم يستجب لمقتضياته ولم يقيم بإفراغ المحل رغم مرور الأجل الممنوح له, ملتصقا بالحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه . وتقدم المدعى عليه بمذكرة جوابية عرض فيها أن عقد الكراء المبرم مع المدعى يتعلق بكراء محل تجاري يخضع لمقتضيات ظهير

1955.05.24 ، وأن الإنذار والدعوى لم يحترما الشكليات القانونية المنصوص عليها وأن المدعي سبق له أن تنازل صراحة عن الإنذار المبلغ إليه بتاريخ 2015.2.17 كما هو ثابت من الإشهاد والإبراء الصادر عنه والمصحح بالإمضاء بتاريخ 2015.3.2 وأنه سبق له أن تمسك بهذا التنازل في إطار دعوى الصلح عدد 2015.394 التي تقدم بها بعد توصله بالإنذار موضوع الدعوى وأن حكما صدر بهذا الشأن قضى بالإشهاد على التنازل وأن السبب المذكور غير جدي ، ملتصقا أساسا بالحكم بعدم قبول الإنذار والدعوى المؤسسة عليه واحتياطيا بالحكم برد الدعوى لسبقية التنازل عن الإنذار بالإفراغ المبنية عليه . وبعد استكمال الإجراءات أصدرت المحكمة حكما قضى برفض الطلب استأنفه المدعي وألغته محكمة الاستئناف وقضت بإفراغ المستأنف عليه من (...) و برفض باقي الطلبات تم الطعن فيه بالنقض من طرف المحكوم عليه - الطاعن - فقضت محكمة النقض بمقتضى قرارها عدد : 2.522 وتاريخ 2016.11.10 في الملف رقم 2016.2.3.996 بنقض القرار المطعون فيه بعلّة < > وبعد إحالة الملف على المحكمة المصدرة له وتقديم الطرفين لمستنتجاتهما في أعقاب النقض والإحالة أصدرت محكمة الاستئناف التجارية لقرارها عدد ... القاضي بتأييد الحكم المستأنف فتم الطعن فيه بالنقض من طرف المطلوب في النقض - جوان (ع) - فأصدرت محكمة النقض قرارها عدد : 2.113 بتاريخ 2019.02.28 قضى بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة الملف على نفس المحكمة مصدرته لتبث فيه من جديد طبقا للقانون بعلّة < > . وبعد إحالة الملف على المحكمة وتقديم المطلوب في النقض لمذكرة المستنتجات في أعقاب النقض والتي التمس من خلالها الحكم بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليه من المحل موضوع النزاع ، وتقديم الطاعن لمذكرة المستنتجات مع استئناف فرعي التمس من خلاله إلغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما يخص تكييف العقد واعتباره عقد كراء وليس عقد تسيير حر وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب واستكمال الإجراءات قضت محكمة الاستئناف التجارية برد الاستئنافين الأصلي والفرعي وبتأييد الحكم المستأنف بمقتضى قرارها المطلوب نقضه .

في شأن وسائل النقض مجتمعة :

حيث يعيب الطاعن القرار خرق الفصل 3 و 345 من قانون المسطرة المدنية والفصول 230 و 461 و 462 من قانون الالتزامات والعقود والفصل 125 من الدستور وفساد التعليل الموازي لانعدامه بدعوى أن المطلوب في النقض حدد السبب الذي أسس عليه دعواه بالإفراغ في إحداث تغييرات وإضافات في محل النزاع وأنذره من أجل إزالة ما قام به والتمس إفراغه من الأصل التجاري الأمر الذي يؤكد أنه أطر دعواه في إطار ظهير 1955.05.24 وأن سبب الدعوى هو عقد الكراء والإنذار بإحداث تغييرات ، إلا أن المحكمة غيرت سبب الدعوى حينما قامت بتفسير بنود العقد واعتبرته عقد تسيير حر وليس عقد كراء محل تجاري وهو ما يعد تجاوزا لطلبات الأطراف وخرقا للفصل 3 من قانون المسطرة المدنية ، كما خرقت مقتضيات الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود لما عمدت إلى تفسير العقد على انه عقد تسيير حر بالرغم من أنه عقد كراء كما هو واضح من بنوده وخاصة البند المتعلق بالزيادة في السومة الكرائية وبيع المفتاح والذي يكون للطرف المكري الحق في نصف مبلغ ثمن البيع عند تفيوته ، وحدد بشكل واضح التزامات كل طرف وليست به أي إشارة على أنه عقد تسيير حر ، وأنه لما كانت ألفاظه واضحة على أنه عقد كراء فلا مبرر يستدعي تفسيره أو تكييفه على انه عقد تسيير وذلك طبقا للفصل 461 من قانون الالتزامات والعقود خاصة وأن المشرع حدد الحالات التي يتم فيها اللجوء إلى تأويل العقود على سبيل الحصر وهذه الحالات لا تنطبق على العقد الرابط بينه وبين المطلوب في النقض ما دامت ألفاظه ودلالاته واضحة على أنه عقد كراء خاضع لمقتضيات ظهير 1955.05.24 المنظم لكراء المحلات التجارية ويتبين من خلال العنوان الوارد به أنه عقد كراء وليس عقد تسيير حر فضلا عما تضمنه من بنود خاصة بالسومة الكرائية وتحديد أوصاف المحل وطبيعة النشاط الممارس به وإن المحكمة لما أولته واعتبرت أنه عقد تسيير حر تكون قد خالفت الوقائع المضمنة به و خرقت مقتضيات الفصل 462 من نفس القانون ، كما أن اعتمادها في تعليل قرارها على مضمون الالتزام الصادر عنه بتاريخ 2003.09.03 من أجل تفسير تأويل العقد على انه عقد تسيير حر لا يستند على أساس على اعتبار أن هذا الالتزام لا يتضمن أي إشارة إلى تغيير طبيعة العقد من عقد كراء إلى عقد تسيير حر ولا يمكن اعتباره تفسيراً للعلاقة الكرائية فضلا على أنها لم تقم بإجراء بحث في ظروف وأسباب توقيع هذا الالتزام حتى ترتب عليه الآثار القانونية اللازمة خاصة وأن المشرع حدد مجموعة من الشروط لتكييف العقد بأنه عقد تسيير حر وأن المحكمة لم تبحث هذه الشروط التي يجب توفرها لانعقاد عقد التسيير الحر خاصة وأن المطلوب في النقض أدلى بنسخة من السجل التجاري تفيد أنه مسجل بالسجل التجاري بتاريخ 2017.03.28 أي بعد رفع الدعوى، كما لم ترد على دفعه رغم جديتها واعتمدت تعليلا فاسدا لقرارها لا علاقة له بالواقع والقانون

مما يعرضه للنقض .

لكن حيث أن محكمة الاستئناف التجارية مصدره القرار المطعون فيه لما ردت ما تمسك به الطاعن بتعليقها الذي جاء فيه < وهو تعليق يطابق الواقع والقانون وكاف لتبرير ما انتهت إليه في قضائها من أن الطاعن يرتبط مع المطلوب في النقض بخصوص المحل موضوع النزاع بعقد تسيير حر – كراء أصل تجاري – وليس بعقد كراء لمحل تجاري خاصة وأن المحل المذكور كان مجهزا من طرف الطالب كمقهى ومحل معد للجزارة وحصل على رخصة استغلاله بتاريخ 2001.01.04 وأنشأ به أصلا تجاريا قبل تفويته للمطلوب في النقض بتاريخ 2012.10.03 ، واعتبرت عن صواب بما لها من سلطة تقديرية في تقييم الحجج المعروضة عليها و التي لا رقابة عليها في ذلك من طرف محكمة النقض إلا فيما يخص التعليق أن ما ورد بالعقد المذكور من شروط تتعلق برفع السومة الكرائية وتفويت المفتاح للغير لا يعتبر سببا كافيا للقول بأن الأمر يتعلق بعقد كراء محل تجاري وليس بعقد تسيير حر لأصل تجاري ما دام أن الأصل التجاري يمكن كراؤه والتصرف فيه بالتفويت ومادامت كافة العناصر المرتبطة بالعقد المذكور وخاصة استغلاله من طرف الطاعن كمقهى ومحل معد للجزارة وحصوله على رخصة استغلاله وأنشأ أصلا تجاريا به قبل كرائته للمطلوب في النقض الذي التزم شخصا بتحمل مصاريف العمال وجودة الخدمات المقدمة للزبناء تحت مسؤوليته الشخصية وفقا لما تنص عليه مقتضيات المادة 152 من مدونة التجارة ، ورتبت عن عدم سلوك الطاعن للمسطرة القانونية المنصوص عليها في القواعد العامة لإنهاء عقد الكراء بعد تنازله عن الإنذار بالإفراغ الموجه للمطلوب في النقض قضاءها في إطار موضوع الدعوى وسببها بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب إفراغه من المحل موضوع النزاع ، فجاء قرارها على النحو المذكور غير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها ومعللا تعليلا سليما وكان ما استدلت به الطاعن غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

## Version française de la décision

Royaume du Maroc - Arrêt n° 2/295 - En date du 03/06/2021 - Dossier commercial n° 2020/2/3/435

Vu le pourvoi en cassation formé le 27/01/2020 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocat Maître Mohammed (R.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 5595 rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca le 25/11/2019 dans le dossier n° 2019.8205.3179.

Vu le mémoire additionnel déposé le 18/03/2021 par le demandeur au pourvoi, par l'intermédiaire de son avocat Maître Ahmed (Z.), par lequel il sollicite qu'il soit statué conformément aux conclusions de sa requête en cassation.

Vu le mémoire en réponse déposé le 27/07/2020 par le défendeur au pourvoi, par l'intermédiaire de son avocat Maître Ahmed (Z.), par lequel il sollicite le rejet du pourvoi.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu le Code de procédure civile promulgué le 28/09/1974.

Vu l'ordonnance de mise en état et de communication rendue le 29/04/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 03/06/2021. Et vu les plaidoiries de l'avocat du demandeur à la même audience et l'absence de l'avocat du défendeur.

Après la lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Hassan Serrar, et l'audition de l'avocat général, Monsieur Mohammed Sadek.

Après en avoir délibéré conformément à la loi.

Sur le mémoire additionnel :

Attendu que le mémoire additionnel déposé par le demandeur au pourvoi le 18/03/2021, par l'intermédiaire de son avocat Maître Ahmed (Z.), a été produit en violation des dispositions de l'article 364 du Code de procédure civile, son auteur n'ayant pas réservé, dans sa requête en cassation, le droit de le produire, ce qui le rend irrecevable.

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué, rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca, que le défendeur au pourvoi, Jawane (A.), a, par l'intermédiaire de son avocat, saisi le 14/04/2015 le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête dans laquelle il a exposé être propriétaire du fonds de commerce sis à (...), consistant en un café et une boucherie, et qu'en vertu d'un acte à signature légalisée en date du 03/10/2002, il a donné à bail ledit fonds de commerce au défendeur moyennant un loyer mensuel de 20 000 dirhams, porté à 29 260 dirhams à compter du 03/10/2014 en application des dispositions contractuelles ; que cependant, le preneur a procédé à des changements et des ajouts dans les lieux en sectionnant une partie pour en faire une boucherie et une autre partie pour en faire un local de vente de prêt-à-porter et de téléphones portables, sans son autorisation ; qu'il lui a adressé une mise en demeure, reçue en personne, aux fins de supprimer les changements effectués, mais que celui-ci n'a pas obtempéré à ses dispositions et n'a pas libéré les lieux malgré l'expiration du délai qui lui était imparti, sollicitant sa condamnation à l'expulsion, ainsi que celle de tout occupant de son chef. Le défendeur a déposé un mémoire en réponse dans lequel il a exposé que le contrat de bail conclu avec le demandeur portait sur la location d'un local commercial soumis aux dispositions du dahir du 24 mai 1955 ; que le congé et l'action n'avaient pas respecté les formalités légales prescrites ; que le demandeur avait déjà expressément renoncé au congé qui lui avait été notifié le 17/02/2015, comme en attestait l'attestation et la quittance à signature légalisée qu'il avait émises le 02/03/2015 ; et qu'il avait déjà invoqué cette renonciation dans le cadre de l'action en conciliation n° 2015.394 qu'il avait engagée après réception du congé objet de l'action, et qu'un jugement avait été rendu à ce sujet, donnant acte de la renonciation, et que le motif invoqué n'était pas sérieux ; sollicitant, à titre principal, que le congé et l'action qui en découle soient déclarés irrecevables et, à titre subsidiaire, le débouté de la demande en raison de la renonciation antérieure au congé sur lequel elle était fondée. Après l'accomplissement des formalités de procédure, le tribunal a rendu un jugement rejetant la demande. Le demandeur a interjeté appel, et la cour d'appel a infirmé le jugement et ordonné l'expulsion de l'intimé du local sis à (...) et rejeté le surplus des demandes. Cet arrêt a fait l'objet d'un pourvoi en cassation par la partie condamnée - le demandeur actuel - et la Cour de cassation, par son arrêt n° 2.522 en date du 10/11/2016 dans le dossier n° 2016.2.3.996, a cassé l'arrêt attaqué au motif que <>. Après renvoi du dossier devant la même cour et le dépôt des conclusions des parties suite à la cassation et au renvoi, la Cour d'appel de commerce a rendu son arrêt n° ... confirmant le jugement entrepris. Cet arrêt a fait l'objet d'un pourvoi en cassation par le défendeur au pourvoi - Jawane (A.) - et la Cour de cassation, par son arrêt n° 2.113 en date du 28/02/2019, a cassé l'arrêt attaqué et renvoyé le dossier devant la même cour pour qu'elle statue à nouveau conformément à la loi, au motif que <>. Après le renvoi du dossier devant la cour, le défendeur au pourvoi a déposé un mémoire de conclusions après cassation, sollicitant l'infirmité du jugement entrepris en ce qu'il a rejeté la demande, et, statuant à nouveau, l'expulsion de l'intimé du local objet du litige. Le demandeur au pourvoi a déposé un mémoire de conclusions avec un appel incident, sollicitant l'infirmité partielle du jugement entrepris en ce qui concerne la qualification du contrat,

pour le considérer comme un contrat de bail et non un contrat de gérance libre et, statuant à nouveau, de déclarer la demande irrecevable. Après l'accomplissement des formalités de procédure, la Cour d'appel de commerce a rejeté les appels principal et incident et a confirmé le jugement entrepris par son arrêt, objet du présent pourvoi.

Sur les moyens de cassation réunis :

Attendu que le demandeur au pourvoi reproche à l'arrêt la violation des articles 3 et 345 du Code de procédure civile, des articles 230, 461 et 462 du Code des obligations et des contrats, et de l'article 125 de la Constitution, ainsi qu'une motivation viciée équivalant à son absence, au motif que le défendeur au pourvoi a fondé sa demande d'expulsion sur la réalisation de changements et d'ajouts dans le local litigieux, lui a enjoint de supprimer ce qu'il avait fait et a demandé son expulsion du fonds de commerce, ce qui confirme qu'il a placé son action dans le cadre du dahir du 24 mai 1955, et que la cause de l'action est le contrat de bail et le congé pour réalisation de changements. Cependant, la cour a modifié la cause de la demande en interprétant les clauses du contrat et en le qualifiant de contrat de gérance libre et non de contrat de bail commercial, ce qui constitue un dépassement des demandes des parties et une violation de l'article 3 du Code de procédure civile. Elle a également violé les dispositions de l'article 230 du Code des obligations et des contrats en interprétant le contrat comme étant un contrat de gérance libre, bien qu'il s'agisse d'un contrat de bail, comme il ressort clairement de ses clauses, notamment celle relative à l'augmentation du loyer et à la vente du "pas-de-porte", dont le bailleur a droit à la moitié du prix de vente en cas de cession. Le contrat a clairement défini les obligations de chaque partie et ne contient aucune mention indiquant qu'il s'agit d'un contrat de gérance libre. Dès lors que ses termes étaient clairs quant à sa nature de contrat de bail, il n'y avait aucune raison de l'interpréter ou de le qualifier de contrat de gérance libre, conformément à l'article 461 du Code des obligations et des contrats, d'autant que le législateur a limitativement énuméré les cas où l'on peut recourir à l'interprétation des contrats, et ces cas ne s'appliquent pas au contrat le liant au défendeur au pourvoi, puisque ses termes et sa signification indiquent clairement qu'il s'agit d'un contrat de bail soumis aux dispositions du dahir du 24 mai 1955 régissant les baux commerciaux. Il ressort de son intitulé qu'il s'agit d'un contrat de bail et non d'un contrat de gérance libre, outre les clauses relatives au loyer, à la description des lieux et à la nature de l'activité exercée. En l'interprétant et en le considérant comme un contrat de gérance libre, la cour a dénaturé les faits qui y sont contenus et a violé les dispositions de l'article 462 du même code. De plus, le fait de se fonder, dans la motivation de son arrêt, sur le contenu de l'engagement qu'il a souscrit le 03/09/2003 pour interpréter le contrat comme un contrat de gérance libre est dénué de fondement, car cet engagement ne contient aucune référence à un changement de nature du contrat, de bail à gérance libre, et ne peut être considéré comme une interprétation de la relation locative. En outre, la cour n'a pas mené d'enquête sur les circonstances et les raisons de la signature de cet engagement pour en tirer les conséquences juridiques nécessaires, d'autant plus que le législateur a fixé un certain nombre de conditions pour qu'un contrat soit qualifié de contrat de gérance libre, et la cour n'a pas examiné ces conditions qui doivent être réunies pour la conclusion d'un tel contrat, d'autant que le défendeur au pourvoi a produit une copie du registre du commerce prouvant qu'il y est immatriculé depuis le 28/03/2017, soit après l'introduction de l'action. La cour n'a pas non plus répondu à ses moyens de défense, bien que sérieux, et a fondé son arrêt sur une motivation viciée, sans rapport avec les faits et le droit, ce qui l'expose à la cassation.

Mais attendu que la Cour d'appel de commerce, auteur de l'arrêt attaqué, en rejetant les arguments du demandeur au pourvoi par sa motivation ainsi conçue : <> ; que cette motivation, conforme aux faits et au droit, est suffisante pour justifier sa conclusion selon laquelle le demandeur au pourvoi est lié au défendeur au pourvoi, concernant le local litigieux, par un contrat de gérance libre - location d'un fonds de commerce - et non par un contrat de bail d'un local commercial, d'autant plus que ledit local était équipé par le demandeur en tant que café et boucherie, qu'il avait obtenu une autorisation d'exploitation

le 04/01/2001 et y avait créé un fonds de commerce avant de le donner en location au défendeur au pourvoi le 03/10/2012 ; qu'elle a, à juste titre, considéré, dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation des preuves qui lui étaient soumises, pouvoir qui échappe au contrôle de la Cour de cassation sauf en ce qui concerne la motivation, que les clauses du contrat relatives à l'augmentation du loyer et à la cession du "pas-de-porte" à un tiers ne constituaient pas une raison suffisante pour conclure qu'il s'agissait d'un contrat de bail de local commercial et non d'un contrat de gérance libre d'un fonds de commerce, dès lors que le fonds de commerce peut être loué et cédé, et que tous les éléments liés audit contrat, notamment son exploitation par le demandeur en tant que café et boucherie, l'obtention de son autorisation d'exploitation et la création d'un fonds de commerce avant de le louer au défendeur au pourvoi, lequel s'est personnellement engagé à assumer les frais de personnel et la qualité des services fournis aux clients sous sa propre responsabilité, conformément aux dispositions de l'article 152 du Code de commerce ; qu'elle a déduit du fait que le demandeur n'avait pas suivi la procédure légale prévue par les règles générales pour la résiliation du contrat de bail, après avoir renoncé au congé d'expulsion adressé au défendeur au pourvoi, sa décision, dans le cadre de l'objet et de la cause de la demande, de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté la demande d'expulsion du local litigieux ; que son arrêt, ainsi rendu, n'a violé aucune des dispositions dont la violation est invoquée et est légalement motivé, et que les moyens invoqués par le demandeur au pourvoi sont dénués de tout fondement.

Par ces motifs

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne le demandeur aux dépens.