

Contrat de gérance : L'aveu du propriétaire du fonds sur la réduction de la redevance fait obstacle à la demande de résiliation pour défaut de paiement du montant initial (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 65852	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4394
Date de décision 20250922	N° de dossier 2025/8205/1041	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Rejet de la demande de résiliation, Réduction de la redevance, Qualification du contrat, Preuve en matière commerciale, Paiement des arriérés, Gérance libre, Contrat verbal, Confirmation du jugement, Aveu judiciaire, Accord des parties, Absence de manquement contractuel	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à la qualification d'un contrat verbal portant sur l'exploitation d'un local commercial, la cour d'appel de commerce examine les critères du contrat de **تسيير** et les conditions de sa résolution pour défaut de paiement. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande du propriétaire en paiement d'arriérés et en expulsion, qualifiant la relation de bail.

L'appelant soutenait que la convention devait être qualifiée de contrat de **تسيير** et que l'intimé était en défaut de paiement d'une redevance supérieure à celle effectivement versée. La cour retient que la convention, portant sur un droit d'exploitation d'un local dépendant d'une collectivité locale, s'analyse bien en un contrat de **تسيير** soumis aux règles du droit commun.

Elle relève toutefois que le montant de la redevance a été réduit d'un commun accord entre les parties. Faute pour l'appelant de prouver le caractère prétendument temporaire de cette réduction, son propre aveu judiciaire sur l'existence de cet accord fixe le montant exigible à la somme réduite.

L'intimé ayant justifié du paiement de l'intégralité des sommes dues sur cette base, la cour écarte tout manquement contractuel de nature à justifier la résolution. Le jugement est confirmé dans son dispositif de rejet, par substitution de motifs.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 10/02/2025 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12114 تحت عدد 12/11/2024 ملف عدد 3901/8205/2024 الذي قضى في الشكل: بقبول الطلب وفي الموضوع: برفض الطلب وتحميل رافعه الصائر.

في الشكل :

حيث سبق البت في الشكل بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال مسجل و مؤدى عنه يعرض خلاله أنه يملك المحل التجاري بسوق جوطية درب غلف الكائن قبالة شارع انوال وراء المحل رقم 51 يحده من جهة اليمين محمد (ر.) من جهة اليسار محمد (أ.) مساحته التقريبية 18 متر مربع كما هو واضح من خلال عقد التنازل المصادق عليه، والشهادة الإدارية الصادرة عن السلطات المختصة تحت عدد 11/215 طيه نسخة مطابقة للأصل من عقد التنازل ونسخة من الشهادة الادارية مرفقتين رقم 1 و2 و انه أبرم مع المدعى عليه عقد تسير المحل المذكور محدد المدة بتبديء من تاريخ 2016/01/1 إلى غاية 2016/12/31 قابلة للتجديد في حالة التراضي على أساس أداء الأخير لفائدة المدعي نسبة 6000 درهم من الأرباح شهريا وان هذا الاتفاق كان بحضور شهود عيان الذين حضروا الاتفاق وهم من تجار سوق جوطية درب غلف وهم مستعدون للحضور امام القضاء للأداء بشهادتهم في حالة استدعى الأمر ذلك، إلا أن المدعى عليه، أخل ببند هذا العقد، فقام بخفض النسبة المتفق عليها من 6000.00 درهم الى مبلغ 400000 درهم بدون سبب مشروع منذ سنة 2020 الى متم سنة 2023 مما تخلد بذمته مبلغ 72.000.00 درهم عن المدة المذكورة وهي 36 شهرا بالإضافة الى انه لم يؤد النسبة المتفق عليها وهي 6000.00 درهم عن شهر ماي من سنة 2020 وعن شهر ابريل من سنة 2021 و عن شهر ابريل من سنة 2022، وعن شهر ابريل من سنة 2023 تخلد بذمته عنها مبلغ 24.000.00 درهم إضافة الى نسبة الأرباح عن شهر يناير وفبراير ومارس من سنة 2024 تخلد عنها مبلغ 18.000.00 درهم مما يكون مجموع ما بذمته هو : 72.000.00+24.000.00+18.000.00 درهم = 114.000.00 درهم وأنه سلك مع المدعى عليه جميع الطرق الحبية قصد تنفيذ التزاماته، آخرها الإنذار الذي توصل به المدعى عليه شخصيا بتاريخ 2024/03/06 من اجل أداء ما بذمته مانحا إياه المدعي اجل 15 يوما من تاريخ التوصل، وانه في حالة الامتناع سيلجأ الى القضاء من اجل الفسخ والإفراغ للعلل المذكورة إلا أنه بدل من أداء جميع المبالغ المستحق لجأ الى طرق ملتوية فقام بعرض مبلغ 28.000.00 درهم فقط بواسطة دفاعه والتي تم رفضها وتم التحفظ عليها لكونها كانت مقرونة برسالة مفادها ان المبلغ هو 00، 4000 درهم وليس 6000.00 درهم وان العلاقة التي تربط بين الطرفين هي علاقة كرائية وليس عقد تسيير حر وهو ما جعل المدعي يتحفظ على مبلغ الشيك. طيه نص الإنذار مع محضر التبليغ، وجواب المدعى عليه بواسطة دفاعه مرفقات رقم 5 و6، و بالتالي فانه مادام ان علاقة التسيير ثابتة بشهادة الشهود، ومادام ان المدعى عليه قد اخل بالتزاماته فان المدعي يبقى محقا في اللجوء إلى المحكمة قصد الحكم على المدعي عليه بودلعة (ع.) بأدائها لفائدة المدعي مبلغ 114.000.00 درهم مع مبلغ 5000 00 درهم كتعويض عن الضرر، مع الإشهاد

على فسخ عقد التسيير وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بسوق جوطية درب غلف قبالة شارع انوال وراء المحل رقم 51 يحده من جهة اليمين محمد (ر.) منجهة اليسار محمد (أ.) مساحته التقريبية 18 متر مربع بجميع مرافقه التابعة له، وذلك تحت طائلغرامة تهديديه قدرها 5000,00 درهم عن كل يوم تأخير عن الامتناع، مع تحديد الإكراه في الأدنى. إذ يلتزم قبول مقاله شكلا و جوهرًا الحكم على المدعي عليه ببدلعة (ع.) بأدائه له مبلغ 114.000,00 درهم على الشكل التالي: 72.000,00 درهم عن درهم الفرق بين نسبة الأرباح (4000,00 درهم و 6000 درهم) أي 00, 2000 درهم التي تبتدئ من بداية سنة 2020 الى متم سنة 2023 أي عن 36 شهرا، و مبلغ 24.000,00 درهم عن شهر ماي من سنة 2020 وعن شهر ابريل من سنة 2021 و عن شهر ابريل من سنة 2022، وعن شهر ابريل من سنة 2023 إضافة الى مبلغ 18.000,00 درهم عن نسبة الأرباح عن شهر يناير وفبراير ومارس من سنة 2024 و مبلغ 5000,00 درهم كتعويض عن الضرر، أي ما مجموعه 119.000,00 درهم الإسهاد على فسخ عقد التسيير وإفراغ ببدلعة (ع.) هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بسوق جوطية درب غلف قبالة شارع انوال وراء المحل رقم 51 يحده من جهة اليمين محمد (ر.) من جهة اليسار محمد (أ.) مساحته التقريبية 18 متر مربع بجميع مرافقه التابعة له، وذلك تحت طائل غرامة تهديديه قدرها 5000,00 درهم عن كل يوم تأخير عن الامتناع، مع تحديد الإكراه في الأدنى و تحميل المدعي عليها الصائر.

مرفقا مقاله برسالة الادلاء بوثائق بتاريخ 2024/05/07، بعقد تنازل مصادق عليه، نسخة من الشهادة الإدارية، أصل الاشهادين لكل من السيد مولاي جواد (خ.) والسيد عبد اللطيف (ش.)، أصل الانذار غير قضائي مرفق بمحضر التبليغ.

وبناء على المذكرة جوابية لنائب المدعي عليه بتاريخ 2024/06/10، التي يعرض من خلالها شكلا ان البيئة على من ادعى، و ان المدعي لم يرفق مقاله باي عقد حسب ادعائه و ان المدعي أشار في مقاله الى انه ابرم مع المدعي عليه عقد تسيير عن المدة من 2016/01/01 الى غاية 2016/12/31 قابلة للتجديد الى انه بتصفح الوثائق المدلى بها لن تجد المحكمة هذا العقد المزعوم و يلتزم تبعا لذلك الحكم بعدم قبول الطلب كما يسند النظر للمحكمة لمراقبة مدى توفر المقال على باقي الشروط المتطلبة قانونا تحت طائلة عدم قبول الطلب، و موضوعا بخصوص العلاقة الكرائية و السومة الكرائية، فانه بالاطلاع على الوثائق التي ادلى بها المدعي عليه و خاصة كشف حساب و صور الشيكات التي كان يبعثها المدعي عليه للمدعي سيتبين للمحكمة أن العلاقة بينه و بين المدعي هي علاقة كرائية و ان السومة الكرائية محددة فيمبلغ 4000 درهم شهريا، و أنه يكتري المحل موضوع النزاع من المدعي و لا يخضع لاي عقد تسيير و ان العلاقة بينهما هي بسومة شهرية قدرها 4000 درهم كان المدعي يتوصل بها منذ علاقة كرائية محضة و ان المدعي يتقاضى بسوء نية مخالفا بذلك مقتضيات الفصل 5 من م م و يسعى الى المضاربة و الإثراء على حسابه كما أنه يؤدي واجبات الكراء بواسطة شيكات لفائدة المدعي هذا الأخير كانيستفيد منها و يقبلها دوت تحفظ مما يدل على ان العلاقة بينها علاقة كرائية و ان المدعي من يقع عليه إثبات العلاقة الرابطة بينه و بين المدع عليه بواسطة حجة كتابية و ليس شهادة الشهود الذي لم يحضروا مجلس العقد و أنه أيضا يتوفر على شهود يثبتون ان العلاقة بين المدع عليه و بين المدعي هي علاقة كرائية و ان المدعي كان يكتري المحل المتنازع حوله للعارض بمشاهدة قدرها 4000 درهم كان يرسلها المدعي عليه بواسطة شيك مع السيد الصادقين (ص.) الذي كان يسلمها بدوره للمدعي كما هو ثابت من خلال الإسهاد رفقته، و ان السؤال الذي يطرح نفسه لماذا بقي المدعي طوال هذه المدة دون مطالبة اذا كان ينازع في العلاقة الكرائية، رغم انه كان يتسلم مبلغ 4000 درهم شهريا بواسطة شيك و دون تحفظ و منذ مدة طويلة، و حول الطعن في الإنذار، انه ما بني على باطل فانه باطل لكون الإنذار المبلغ للعارض يتضمن واجبات كرائية غير حقيقية و حيث ان الإنذار المبلغ للعارض يعتبر باطلا لتضمنه وقائع غير صحيحة و غير حقيقية، وانه طبقا للفصل 230 من ق ل ع فان العقد شريعة المتعاقدين، و ان الالتزامات المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها، و لا يمكن الغاؤها الا برضاها معا او في الحالات المنصوص عليها في القانون، و انه بالرجوع الى قانون المنظم للعلاقة الكرائية سيتبين للمحكمة في أن الإنذار يجب ان يتضمن وجوبا السومة الحقيقية و الا اعتبر باطلا، و ان الإنذار مختل شكلا مما يتعين معه القول ببطلانه مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية، و بخصوص تبليغ الإنذار، فان الأصل في كل تبليغ حكم أو إنذار أو كل ما تبني عليه اية مسطرة قضائية ينبغي أن يتوصل به المعني بالأمر شخصا أو بواسطة ممن نص عليهم الفصل 38 من قانون المسطرة المدنية، خصوصا إذا كان هذا الإنذار مبني على اساس قانوني سليم كما أن التبليغ لا يثبت إلا بشهادة تبين لمن وقع التسليم.. وفي أي تاريخ وبتدلي بوثائق وتأشيرة المفوض القضائي، فضلا أن قانون الكراء الجديد قد رسم طريقا خاصا وقواعد ملزمة للمطالبة بإنهاء عقود كراء المحلات المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف ، الشيء الذي لا يحق معه المطالبة بفسخ عقد الكراء و

المصادقة على الإنذار بالإفراغ إلا وفق المسطرة والقواعد المقررة و الواجبة التطبيق بمقتضى هذا الظهير و أن التبليغ لكي يتم بكيفية قانونية يجب أن يتم على الطريقة المنصوص عليها في الفصل 37 و 38 و 39 وكذا الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية و أنه بالرجوع الى الإنذار المزعوم تبليغه للعارض سوف نلاحظ بأنه لم يتمتوجبه في إطار المقتضيات المنصوص عليها ضمن فصول التبليغ وإنما سلك المكري تبليغه بواسطة كاتب مفوض قضائي، وبدون صدور أمر رئاسي. أنه بالرجوع الى مقتضيات القانون المنظم للعلاقة الكرائية ، وكذا الى مقتضيات الفصول الخاصة بالتبليغ ضمن إطار قانون المسطرة المدنية، فإنه لا يوجد من بينها ما ينص على التبليغ عن طريق كاتب مفوض قضائي، الشيء الذي يتبين معه أن هذا التبليغ يبقى غير قانوني ويتعين معه استبعاده وبالتالي يبقى الإنذار المبلغ على طريقة غير منصوص بها ضمن مقتضياته غير مبني على أساس ويتعين معه إبطاله لهذه الغاية، أما بخصوص الأداء، فان طلب المدعي لا يرتكز على اساس قانوني او واقعي سليم و ان توصل المدعى عليه بإنذار من اجل أداء واجبات كراء فبادر بمجرد توصله بالإنذار الى أداء المبالغ التي بذمته بواسطة رسالة مرفقة بشيك الى دفاع المدعي، و انه بالاطلاع على صورة الشيكات المرفقة سيتبين للمحكمة ان المدعي قام بسحبها كلها منذ سنة 2020 الى غاية دجنبر 2023 و هو ما يثبت كشف الحساب البنكي رفقته، ان المدعى عليه قام بأداء واجبات الكراء عن شهر ماي 2020 و ابريل 2021 و ابريل 2022 و ابريل 2023 ويناير و فبراير و مارس 2024 حسب السومة المتفق عليه 4000 درهم كما هو ثابت من خلال رسالة رد على إنذار المرفقة بشيك يحمل مبلغ 28.000 درهم التي توصل بها دفاع المدعي بتاريخ 2024/03/13، و ان المدعي سبق و ان اتفق مع المدعى عليه على إعفائه من أداء واجبات الكراء عن الأشهر ماي 2020 و ابريل 2021 و ابريل 2022 و ابريل 2023 الا انه تراجع على هذا الاتفاق الشيء الذي جعل المدعى عليه يقوم بأدائها مخافة إفراغه بسبب تحايل المدعي وان واقعة التماطل منتفية في الملف الحالي مما يتعين التصريح برفض الطلب، كما انه يرجوع المحكمة إلى شيكات الأداء و رسالة الرد فانه سيتبين للمحكمة ان ذمة العارض خالية من أي دين و انه أدى جميع واجبات الكراء و ان غاية المدعي هي المضاربة لا غير. إذ يلتمس التصريح بعدم قبول الطلب و برفض الطلب.

مرفقا مقاله بأصل الرسالة مع صورة الشيك، أصل إشهاد السيد الصادقين (ص.)، صور من شيكات و صورة من كشف الحساب.

وبناء على مذكرة تعقيب نائب المدعية بتاريخ 2024/07/02، التي يعرض من خلالها بخصوص الدفع بعدم القبول، ان المدعى عليه دفع بكون المدعي لم يدل بما يفيد ان العلاقة التي تربطه به تتعلق بعقد تسيير حر وليس عقد كراء، و أنه على الخلاف من ذلك، فانه مادام ان الأصل في المادة التجارية هي حرية الاثبات فان المدعي ادلى باشهادات صادرة عن شهود عاينوا ابرام العقد شفاهيا وانه تم الاتفاق على أساس انه عقد تسيير حر و ان النسبة تم تحديدها في مبلغ 6000,00 درهم، وهو الشيء الذي لم يدل المدعى عليه بعكسه. و انه اذا ما ارتأت المحكمة الاستماع الى الشهود فانهم مستعدون للحضور امامها للإدلاء بهذه الشهادة التي تؤكد ان العلاقة التي تربط الطرفين هي علاقة تسيير حر وليس علاقة كرائية وان المبلغ المتفق عليه من الأرباح محدد في 00، 6000 درهم وليس 4000,00 درهم وهو ما أكده المدعى من خلال مذكرته الجوابية، و بالتالي، فانه مادام ان الأصل في المادة التجارية هي حرية الاثبات، فان ارتأت المحكمة انه من الضروري الاستماع الى الشهود من خلال اجراء بحث، فان الشهود مستعدون للحضور لتأكيد شهادتهم، و بخصوص الموضوع، فان المدعى عليه دفع بانه كان يؤدي مبلغ 4000,000 درهم للعارض بواسطة شيك عن طريق المسمى الصادقين (ص.) وانه تتعلق بالواجبات الكرائية وليس نسبة من الأرباح في تسيير المحل، وانه بالرجوع الى الاشهاد المستدل به من طرفه، فان تصريح الشاهد المذكور أعلاه، لم يشر بان الشيك يتعلق بكراء او غير ذلك، بل يوضح بانه كان يقوم بتبليغ الشيك اليه، وهو ما يطرح السؤال لماذا تم تكليف الشاهد ولم يتكلف المدعى عليه بأداء المبالغ الى المدعي مباشرة دون مروره عن وسيط، ؟ الجواب ان دل ذلك على شيء فإنما يدل على ان كان هناك نزاع حول قيمة المبلغ وطريقة التسيير و رفضه أداء النسبة عن الشهور المتعلقة بشهر رمضان بعلة عدم وجود رواج بهذا الشهر الكريم، ويدل على ان المدعي كان غير راضي على خفض المبلغ الى 4000,00 درهم عوض 6000,00 درهم وهو في حد ذاته رفض وليس فقط تحفظ، وفضلا عن ذلك، فان قيمة الشيك تتعلق بالنسبة المتفق عليها بموجب عقد تسيير حر التي أصبح يقتطع منها مبلغ 2000,00 درهم عن كلشهر، وبذلك فان المدعي ينفي ان تكون العلاقة التي تربطه بالمدعى عليه هي علاقة كرائية بل هي تسيير حر للمحل موضوع الافراغ وهو ما أكده الشهود مما يبقى ما يزعمه المدعى عليه غير مؤسس ويتعين معه التصريح بردها والحكم وفق طلبات المدعي، هذا من جهة، و من جهة أخرى، فان المدعى عليه لازالت ذمته عامرة بالمبالغ المطالب به بموجب نص الإنذار الذي توصل به شخصيا 2024/03/06 لكون المدعي لم يتوصل بعد بهذا المبالغ وان ادلائه بصورة من شيك و رسالة موجهة الى دفاع المدعي،

فانه بتصفحها سيتضح بان الرسالة تم التحفظ عليها - بخصوص العلاقة التي تربط بين الطرفين - المؤداة - والمبلغ المضمن بالشيك . بخصوص نسبة الأرباح وليس علاقة كرائية بخصوص القيمة المتفق عليها والمدة الغير، والأكثر من ذلك، فان الشيك لم يتم قبوله وان الملف خال من أي وثيقة تفيد ان المدعي سحب المبالغ وتوصل بها بمعنى ان المبالغ المطالب بها لم يتوصل بها المدعي لحد الان وان ذمة المدعى عليه لازالت عامرة وهو ما يتعين معه التصريح برد مزاعمه والحكم وفق طلبات المدعي.

إذ يلتمس شكلا التصريح برد مزاعم المدعى عليه والحكم وفق طلباته وجوها برد مزاعم المدعى عليه والحكم وفق طلباته واحتياطيا الامر بإجراء بحث يستدعي لها الأطراف وشهود المدعي لتأكيد شهادتهم المتعلقة بكون العلاقة التي تربط بين الطرفين هي علاقة تسيير حر، وان النسبة المتفق عليها هي 6000،00 درهم.

وبناء على رسالة وناثق خلال مداولة لثائب المدعى عليه بتاريخ 04/07/2024، أدلى بأصل 3 اشهادات وصورة من الشيكات.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 1309 الصادر بتاريخ: 09/07/2024 والذي بإجراء بحث في الدعوى بحضور الطرفين ودفاعهما.

وبناء على ادراج الملف بجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 08 أكتوبر 2024 الذي حضرها الطرفان ودفاعهما والشهود، وصرح المدعي بأنه قبل المدعى عليه كان يسير المحل شخص آخر غيره وأن المدعي لم يسبق له أن مارس أي نشاط تجاري بالمحل كما أنه لم يسبق له أن سجل بالسجل التجاري كما أن المحل كان مجهز بالقصدير وأن مقابل التسيير محدد في 6000 درهم كان يتقضاها نقدا، وصرح المدعي عليه بأنه ومنذ 2014 اتفق مع المدعي على أن المحل سيستغله على وجه الكراء بسومة قدرها 4000 درهم وأنه كان يؤديها بواسطة شيكات، وصرح أيضا أنه هو من جهز المحل وأنه يمارس به نشاط تصليح الحواسيب وأنه غير مسجل بالسجل التجاري لرفض المدعي منحه أي وثيقة، وعن سؤال دفاع المدعي أجاب هذا الأخير بأنه غير مسجل بالضريبة المهنية، وأجاب المدعي عن سؤال دفاع المدعي عليه بخصوص المقابل بأنه اتفق مع المدعى عليه على تخفيض مقابل التسيير من 6000 درهم إلى 4000 درهم بسبب كوفيد ومنذ تلك المدة وهو يستخلص مبلغ 4000 درهم بدل 6000 درهم، وصرح أيضا أن الاتفاق على التخفيض ساري المفعول مدة سنتين، وأنه لم يطالب بعدها بمقابل 6000 درهم لأنه لم يبقى على تواصل مع المدعى عليه كما أنه لم يسبق له مطالبته قضائيا أو نازعه بخصوص مقابل التسيير.

وبناء على الاستماع إلى الشهود بجلسة البحث المنعقدة بالتاريخ المشار إليه أعلاه، حضر السيد عبد اللطيف (ش.) وطنيته عدد: [رقم بطاقة التعريف]، وبعد سؤاله عن موجبات التجريح وتذكيره بعقوبة شهادة الزور وأدائه لليمين القانونية صرح بأن المدعى عليه تقدم أمام المدعي من أجل إبرام عقد الكراء واتفق معه أن العلاقة سوف تكون مجرد عقد تسيير مقابل 6000 درهم وأنه حضر مجلس العقد، وأن هذا الاتفاق كان سنة 2016 وأنه لا يتذكر التاريخ بالضبط لكن يظن أنه بشهر 5 أو 6 أو 7 وصرح أن التعاقد كان بمحل المدعي وأنه يجهل العنوان لانعدام الترقيم وحول موقعه ومحدداته صرح أنه يقع بمدخل الجوطية قبالة الطرامواي ومقابل للمركب الجهوي للتجهيز، كما صرح أيضا بأن مجلس العقد كان حوالي الساعة الثانية عشر والواحدة زوالا وأنه لم يبرم بشأن العلاقة أي عقد مكتوب، وحضر الشاهد السيد مولاي جواد (خ.) رقم بطاقته الوطنية [رقم بطاقة التعريف] والذي بعد سؤاله عن موجبات التجريح وتذكيره بعقوبة شهادة الزور وأدائه لليمين القانونية صرح أن المدعي يملك محل يسيره المدعى عليه بدون عقد كما صرح أن العلاقة التعاقدية بين الطرفين علاقة بعقد شفوي مقابل 6000 درهم وأنه لم يكن حاضرا بمجلس العقد وأنه لا يحضر أثناء التعاقد حسب العرف، وعن سؤال دفاع المدعي أجاب أنه في حالة العقود الشفوية يحضر بعض الناس وأكد أنه لم يحضر وقت التعاقد. وحضر الشاهد السيد عمر (م.) بطاقته الوطنية عدد [رقم بطاقة التعريف]، والذي بعد سؤاله عن موجبات التجريح وتذكيره بعقوبة شهادة الزور وأدائه لليمين القانونية صرح أن هناك علاقة كرائية بين الطرفين وأنه لم يكن حاضرا خلال إبرام العقد وواجب الكراء هو 4000 درهم، كما حضر الشاهد السيد محمد (إ.) وطنيته عدد [رقم بطاقة التعريف] بعد سؤاله عن موجبات التجريح وتذكيره بعقوبة شهادة الزور وأدائه لليمين القانونية صرح أن المدعى عليه يكتري المحل من المدعي مقابل 4000 درهم وأنه كان يشتغل لدى المدعى عليه بالمحل موضوع النزاع إلا أنه لم يحضر أثناء إبرام العقد.

وبناء على باقي التعقيبات .

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه الطاعن مستندا على أنه بخصوص طبيعة العلاقة بين الطرفين المكري والمكترتي فإن طبيعة العلاقة التي تربطه بالمدعى عليه هي علاقة تسير حر للمحل موضوع النزاع تجاري وأن المحكمة رغم ذلك إعتبرت العلاقة بين الطرفين هي علاقة كراء عادي التصريح إستبعدت شهادة الشاهد عبد اللطيف (ش.) رغم وأن تعليقات الحكم الابتدائي غير مؤسسة وأن المحل موضوع النزاع يقع بالسوق التقليدي درب غلف وأن هذا السوق معروف بزبنائه الذين يتوافدون عليه من جميع أنحاء المغرب لأغراض تجارية متعددة من أتهمها وعلى رأسها إصلاح الهواتف أو شرائها أو إستبدالها أو برمجتها، وكذا الحواسيب وغيرها من المعدات الإلكترونية وأن العمل بهذا الخصوص يعتمد على التجربة و التكوين المهني للشخص في عالم الإلكترونيك على الخصوص وأن جميع المحلات بهذا السوق دائما مفتوحة، وتشغل بشكل دائم ومنها المحل موضوع النزاع الذي لم يسبق أنه كان مقفلا وغير مشغول خاصة قبل سنين من إبرام عقد التسيير الحر مع المستأنف عليه وأن الطاعن أكد خلال جلسة البحث أنه لم يكن يمارس أي نشاط بالمحل أي أنه لم يكن يستغله بصفة مباشرة وبصفة شخصية قبل إبرامه لهذا التسيير الحر موضوع النزاع، بل انه إشتري هذا الأصل بجميع مالكة السابق وأن الطاعن له شهود على هذا ويلتمس إجراء بحث جديد بالإستماع إليهم وأنه كان يضعه رهن إشارة أشخاص آخرين قصد تسييره تسييرا حرا وأن الأصل التجاري لهذا المحل فيه هو عنصر الزبناء والذي يكاد يكون العنصر الشبه الوحيد، بالإضافة إلى الحق في الكراء لهذا الأصل وأن المحل سلم للمستأنف عليه بزبنائه الذين إعتادوا التردد على هذا المحل لإصلاح حواسيبهم ومعداتهم الكترونية وأن أساس هذا التسيير الحر هو محفظة الزبناء وهو الأمر الجاري به العمل بجوطية درب غلف أما تسليم المحل فارغ ، فكما سبق القول أعلاه، فإن عنصر الزبناء هو أهم عنصر وهو أساس تسليم المحل للمستأنف عليه و أن إصلاح الحواسيب يتطلب فقط مهارة الشخص و تكوينه ولا يتطلب الأمر معدات و بضائع يجب تسليمها للمسير الحر و أن المحكمة لم تراعي طبيعة النشاط عندما أسست حكمها على كون المحل سلم فارغا للمستأنف عليه، إذ أن إصلاح الحواسيب يتطلب فقط ملحم صغير و مفاتيح و براعم صغيرة الحجم و هي رغم وجودها في المحل عند تسليمه إلى المدعى عليه، فإن جميع الحرفيين يفضلون إستعمال أدواتهم الخاصة لذلك يكون منحى المحكمة الابتدائية غير مؤسس ولا يمكن الأخذ به، لتبقى وسيلة الإثبات الوحيدة والفاصلة في موضوع الدعوى سواء بخصوص طبيعة العلاقة أو مبلغ الأرباح المتفق عليها شهريا هي شهادة الشاهد السيد عبد اللطيف (ش.) و الذي إستمعت إليه المحكمة و الذي أكد أن تعاقد الطرفين تم على أساس عقد تسير حر وليس كراء عادي، و أكد أن مبلغ أو نسبة الأرباح هي 6000 درهم شهريا وأنه للإشارة فقط فإن جميع العقود التي تبرم في سوق جوطية درب غلف هي عقود تسير حر، وأن هذا هو العرف المتفق عليه و الساري عند الجميع وأن العقد أو التعاقد بين الطرفين ملزم لهما عملا بأحكام المادة 230 من ق ل ع ولا يمكن للمستأنف عليه التنكر لهذا الإتفاق ، وأن جميع المحلات بدرب غلف لا تكتري كراء عاديا كما سبق تأكيد ذلك أعلاه ، بل كلها تبرم في إطار عقود تسير حر وأن المستأنف عليه حاول استغلال الوضع القائم للتنكر لإتفاقه وتعهدته ومن جهة أخرى فإن المحكمة لم تستمع لشاهد الطاعن السيد الصادقين (ص.) للقرابة، رغم أن قرابته بالطاعن بعيدة أبعد من الدرجة الثالثة حسب ما نصت عليه المادة 75 من المسطرة المدنية، لذلك يلتمس الطاعن إجراء بحث بالإستماع إلى هذا الشاهد وبخصوص الوجيبة الكرائية فإن المحكمة إعتبرت أنه رغم أنه تبث لديها أن مبلغ و نسبة الأرباح المتفق عليها شهريا لأجل التسيير الحر للمحل محددة في بداية التعاقد هي 6000 درهم، إلا أن تخفيضها بسبب الأوضاع الناتجة عن جائحة كورونا إلى مبلغ 4000 درهم شهريا لمدة سنتين باتفاق الطرفين و إستمرار أداء هذا المبلغ بعد مرور سنتين يجعل السومة محددة في مبلغ 1000 درهم، فهو تعليق غير مؤسس وأن الثابت من خلال شهادة الشاهد المستمع إليه بعد أداء اليمين القانونية السيد عبد اللطيف (ش.)، أن الإتفاق بين الطرفين على تخفيض المقابل أعلاه إلى مبلغ 1000 درهم كان خاصا بستين فقط خلال فترة كورونا وأنه بعد إنتهاء المدة أعلاه أحجم المدعي عن أداء الفرق و قدره 2000 درهم وأن تصريحات الطاعن كافية في الإثبات مادام أن الأصل الثابت هو أن مبلغ و مقابل الاستغلال محدد في مبلغ 6000 درهم ومن جهة أخرى فإن المحكمة إعتبرت عن خطأ أن المستأنف عليه قام بأداء مبلغ 28000 درهم عن أشهر ماي 2020 ، و أبريل 2021 و أبريل 2022 و أبريل 2023 و فبراير ومارس 2024 لمقابلها دون إثبات إذ لم يتسلم الطاعن أي مبلغ أو شيك عنها ، ملتصا بقبول المقال شكلا وموضوعا الحكم بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب وبعد التصدي القول والحكم على المدعى عليه بأدائه له مبلغ 114000,00 درهم مفصلة على الشكل الآتي مبلغ 72000 درهم عن الفرق بين نسبة الأرباح المتفق عليها و النسبة المؤداة بفارق 2000 درهم عن المدة من بداية سنة 2020 إلى متم

سنة 2023 و مبلغ 24000 درهم عن نفس الواجبات عن النسبة المتفق عليها عن المدد التالية : شهر ماي 2020 أبريل 2021 أبريل 2022 و أبريل 2023، ومبلغ نسبة الأرباح عن أشهر يناير فبراير مارس 2024 ، مع مبلغ 5000 درهم تعويض عن الضرر مع الإشهاد على فسخ عقد التسيير الحر و إفراغ المستأنف عليه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بسوق جوطية درب غلف قبالة شارع أنوال وراء المحل رقم 51 من جميع مرافقه التابعة له وذلك تحت طائلة غرامة تهيديية قدرها 5000 درهم عن كل يوم تأخير و إمتناع مع تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى واحتياطا القول والحكم بإجراء بحث في النازلة بالإستماع إلى الشاهد السيد الصادقين (ص.) وكل شاهد آخر وذلك من أجل تأكيد طبيعة العقد الرابط بين الطرفين و نسبة الأرباح المتفق عليها وكون المحل كان مستغلا في نفس النشاط عند شراء أصله من طرف الطاعن بعد ذلك.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من دفاع المستأنف بجلسة 21/04/2025 عرض فيها أن المستأنف يتقاضى بسوء نية لأن هذا الموضوع تم تجاوزه وأن المحكمة تجاوزت ذلك بالأمر بإجراء بحث لأجل إثبات هذه العلاقة وأن الطاعن يؤكد بأن شهادة الشاهد المستمع إليه خلال المرحلة الابتدائية السيد عبد اللطيف (ش.) أثبتت هذه العلاقة وأن المحكمة لم تستمع إلى الشاهد الصادقين (ص.) وأن إستئناف الطاعن هم هذه النقطة في الإثبات و بخصوص مبلغ الأرباح الشهري فإنه محدد في مبلغ 6000 درهم ومن حيث العلاقة الكرائية والسومة الكرائية فانه بالاطلاع على الوثائق التي أدلى بها الطاعن وخاصة كشف الحساب وصور الشبكات التي كان يبعثها الطاعن للمستأنف سيكتبين للمحكمة أن العلاقة بينهما هي علاقة كرائية وان السومة الكرائية محددة في مبلغ 4000 درهم شهريا وأن الطاعن يكتري المحل موضوع النزاع من المستأنف ولا يخضع لأي عقد تسيير وأن العلاقة بينهما هي علاقة كرائية محضه بسومة شهرية قدرها 4000 درهم كان المستأنف يتوصل بها بواسطة شبكات وأن المستأنف أقر من خلال مقاله و خلال جلسة البحث أنه لم يسبق له أن مارس أي عمل تجاري بمحله كما انه لم يؤسس عليه أصلا تجاريا و انه سلم المحل له و هو فارغ و لا يشتمل على أي معدات, فكيف سيبرم مع الطاعن عقد تسيير حر وأن المحكمة الابتدائية قد صادفت الصواب فيما قضت به. كما أن حكمها جاء معللا تعليلا سليما وقانونيا و أجاب عن جميع دفعات المستأنف مما يتعين معه تأييده وان عبئ الإثبات يقع على عاتق المستأنف باعتباره المدعي خاصة و ان جميع الشهود اكدوا ان العلاقة الرابطة بين الطاعن والمستأنف هي علاقة كرائية ومن حيث الأداء فان الطاعن و بمجرد توصله بإنذار من اجل أداء واجبات كراء بادر الى أداء المبالغ التي بذمته بواسطة رسالة مرفقة بشيك الى دفاع المستأنف ، وان المستأنف يتقاضى بسوء نية حيث انه كان يتسلم واجبات الكراء منذ بداية العلاقة الكرائية الا انه بمجرد صدور الحكم امتنع عن تسلمها رغم عرضها عليه بواسطة مفوض قضائي مما جعل الطاعن يقوم بإيداعها بصندوق المحكمة التجارية وانه بالاطلاع على صورة الشبكات المرفقة سيكتبين للمحكمة أن المدعي قام بسحبها كلها منذ سنة 2020 إلى غاية دجنبر 2023 وهو ما يثبت كشف الحساب البنكي رفقته وأن الطاعن قام بأداء واجبات الكراء عن شهر ماي 2020 و ابريل 2021 و ابريل 2022 و ابريل 2023 ويناير و فبراير ومارس 2024 حسب السومة المتفق عليه 4000 درهم كما هو ثابت من خلال رسالة رد على إنذار المرفقة بشيك يحمل مبلغ 28.000 درهم التي توصل بها دفاع المستأنف بتاريخ 2024/03/13 وأن المستأنف سبق و أن اتفق مع الطاعن على إعفائه من أداء واجبات الكراء عن الأشهر ماي 2020 و ابريل 2021 و ابريل 2022 إلا انه تراجع على هذا الاتفاق الشئ الذي جعل الطاعن يقوم بأدائها مخافة إفراغه بسبب تحايل المدعي كما ان الطاعن قام بعرض واجبات الكرائية المتبقية على المستأنف الذي رفضها فتم ايداعها بصندوق المحكمة التجارية بأمر من السيد رئيس المحكمة التجارية كما هو ثابت من خلال توصيل الإيداع الحامل المبلغ 40.000 درهم وانه برجع المحكمة إلى شيكات الأداء ورسالة الرد و توصيل الأداء سيكتبين ان ذمة الطاعن خالية من أي دين و انه أدى جميع واجبات الكراء وبالتالي فان واقعة التماطل منتفية في نازلة الحال. و ان غاية المستأنف هي المضاربة لا غير ، ملتتمسا بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر .

أرفقت ب: صورة من وصل إيداع المبالغ الكرائية .

وبناء على القرار عدد 331 الصادر بتاريخ 28/04/2025 القاضي بإجراء بحث بواسطة المستشارية المقررة .

وبناء على جلسة البحث المنعقدة .

وبناء على المذكرة بعد البحث المدلى بها من دفاع المستأنف بجلسة 15/09/2025 عرض فيها أنه بناء على ما تم مناقشته بجلسة البحث

فإنه سيدلي برسالة صادرة عن السيد رئيس مقاطعة أنفا والتي تثبت كون محل النزاع كان مكري للسيد بوشعيب (ر.) وأن هذا الأخير تنازل عن هذا المحل بما فيه الشكاية والإنذار لفائدة الطاعن وذلك بتاريخ 11/7/2012 وأن الطاعن ومنذ ذلك التاريخ وهو يشتغل بهذا المحل وأن الطاعن أكد جملة وتفصيلا ما ورد في مذكراته كما أن هذا الطاعن واقعة استغلال المحل إلى تاريخ إبرامه لعقد التسيير الحر مع المستأنف عليه وأنه بالإضافة إلى ذلك فإن العرض ساري المفعول بجوئية درب غلف هو عقدة التسيير وأن الطاعن لا يمكنه قانونا كراء هذا المحل من الباطن ، ملتصا بالحكم وفق مقاله

وبناء على المذكرة التعقيبية بعد البحث المدلى بها من دفاع المستأنف عليه بجلسة 15/09/2025 عرض فيها أن المستأنف لم يأتي بجديد يخالف ما ذهب إليه المحكمة الابتدائية التي سبق لها ان امرت بإجراء بحث في النازلة خلال المرحلة الابتدائية و تأكد لها عدم صحت ادعاءاته وان المستأنف لم يستطع اثبات العلاقة القائمة بين الطرفين وان الشهود الذين حضروا معه لم يثبتوا ذلك لكونهم لم يحضروا مجمع العقد وان البينة على من يدعي، و ان الطاعن اثبت بواسطة الوثائق و الشهود ان العلاقة القائمة بينهما علاقة كرائية و ليس عقد تسيير و ان السومة الكرائية محددة في مبلغ 4000 درهم شهريا لا غير وأنه بالاطلاع على الوثائق التي ادلى بها الطاعن و خاصة كشف الحساب و صور الشيكات التي كان يبعثها للمستأنف سيتبين للمحكمة ان العلاقة بينهما هي علاقة كرائية و ان السومة الكرائية محددة في مبلغ 4000 درهم شهريا و التي لم ينازع فيها المستأنف وان الطاعن يكتري المحل موضوع النزاع من المستأنف يخضع لاي عقد تسيير وان العلاقة بينهما قدرها 4000 درهم كان المستأنف يتوصل بها بواسطة شيكات وأن العلاقة بين الطرفين هي علاقة كرائية محضه بسومة شهرية وان المستأنف اقر من خلال مقاله و خلال جلسة البحث انه لم يسبق له ان مارس أي عمل تجاري بمحله كما انه لم يؤسس عليه أصلا تجاريا و انه سلم المحل له و هو فارغ و لا يشتمل على أي معدات، فكيف سيبرم مع الطاعن عقد تسيير حر وان المحكمة الابتدائية قد صادفت الصواب فيما قضت به، كما ان حكمها جاء معللا تعليلا سليما و قانونيا و أجاب عن جميع دفوع المستأنف وأن عبئ الإثبات يقع على عاتق المستأنف باعتباره المدعي خاصة وأن جميع الشهود اكدوا ان العلاقة الرابطة بينه و المستأنف هي علاقة كرائية وأنه و بمجرد توصله بإنذار من أجل أداء واجبات كراء بادر الى أداء المبالغ التي بذمته بواسطة رسالة مرفقة بشيك الى دفاع المستأنف وأنه يتقاضى بسوء نية وانه كان يتسلم واجبات الكراء منذ بداية العلاقة الكرائية الا انه بمجرد صدور الحكم امتنع عن تسلمها رغم عرضها عليه بواسطة مفوض قضائي مما جعل الطاعن يقوم بإيداعها بصندوق المحكمة التجارية وانه بالاطلاع على صورة الشيكات المرفقة سيتبين للمحكمة ان المدعي قام بسحبها كلها منذ سنة 2020 الى غاية دجنبر 2023 و هو ما يثبت كشف الحساب البنكي المدلى به وأنه يرجوع المحكمة إلى شيكات الأداء و رسالة الرد و توصيل الأداء سيتبين ان ذمته خالية من أي دين و انه أدى جميع واجبات الكراء و بالتالي فان واقعة التماطل منتفية في نازلة الحال وان غاية المستأنف هي المضاربة لا غير ، ملتصا بالحكم وفق محررات الطاعن مع تأييد الحكم المستأنف .

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 15/09/2025 ، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل المَلْفِ في المداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 22/09/2025 .

حيث تمسك الطاعن بالأسباب المفصلة في مقاله الاستئنافي .

وحيث أصدرت محكمة الاستئناف قرارا تمهيدا قصد البحث في طبيعة العلاقة التعاقدية بين الطرفين بخصوص المحل موضوع النزاع والوجيبة المتفق عليها وكذا النشاط المزاول بالمحل والذي كان مزاولا بالمحل قبل إبرام التعاقد بين الطرفين .

وحيث ان الثابت من خلال الوقائع ومن خلال ما راج بجلسة البحث وخلافا لما جاء بتعليل الحكم المستأنف ان العلاقة بين الطرفين هي علاقة تسيير لمحل تجاري يتواجد بسوق جوئية درب غلف والذي كان يستغله في السابق السيد بوشعيب (ر.) وفقا لما هو ثابت من خلال الكتاب الصادر عن رئيس مقاطعة المعاريف والموجه الى الشخص المذكور ويتضمن الموافقة لهذا الأخير على الاستمرار في استغلال المحل التجاري المتواجد بسوق السلام جوئية درب غلق كما ان الثابت ان المالك السابق لحق الاستغلال قد تنازل لفائدة المستأنف تنازلا تاما لا رجعة فيه عن المحل التجاري موضوع النزاع وفقا لعقد التنازل المصادق على توقيعه في 11-6-2012 وبالتالي فإن الأمر يتعلق بحق استغلال محل يتواجد بجوئية درب غلق مقابل اداء الواجبات لصندوق الجبايات بالقبضة البلدية وبالتالي فالثابت

ان الأمر يتعلق بعقد تسيير لمحل تابع لمقاطعة المعاريف وان هذا المحل قد تم تسليمه للمستأنف عليه من اجل التسيير ويبقى التكييف القانوني للعقد بين الطرفين بأنه عقد كراء محل تجاري خاضع لمقتضيات القانون 16/49 غير سليم من الناحية القانونية الأمر الذي يتعين معه التصريح باعتبار العلاقة بين الطرفين بأنها علاقة بخصوص تسيير محل تجاري خاضع لمقتضيات القواعد العامة.

وحيث انه وبخصوص المطالبة بالواجبات المستحقة عن تسيير المحل حسب سومة المحددة في 6000 درهم شهريا فإنه وخلافا لما تمسك به الطاعن وفي غياب ما يثبت أي اتفاق بين الطرفين على أن الاتفاق على التخفيض من 6000 درهم الى 4000 درهم سيبقى لمدة سنتين فقط تبقى الوجيبة الواجب اعمالها هي 4000 درهم باعتبارها الوجيبة الجديدة والتي تم تعديلها باتفاق الطرفين خاصة وان الطاعن يقر من خلال تصريحاته بالاتفاق على تخفيض الوجيبة دون اثبات الاتفاق على الرجوع اليها وهو الاقرار الذي يعتبر حجة على صاحبه على اعتبار السومة او الوجيبة المتفق عليها هي 4000 درهم وليس 6000 درهم ويبقى الحكم مصادفا للصواب فيما قضى به من رد الطلب المتعلق بأداء الفرق بين الوجيبتين عن المدة من 2020 الى غاية 2023.

وحيث انه وفضلا على ذلك وبخصوص المطالبة بواجبات شهر ماي 2020 وابريل 2021 وابريل 2022 وابريل 2023 ويناير فبراير مارس 2024 فقد تبث للمحكمة من خلال الرسالة الموجهة لدفاع الطاعنة الاستاذ مصطفى (ع.) والمرفقة بشيك مسحوب على بنك (م. ت. خ. - ب. إ.) تحمل مبلغ 28000 درهم بخصوص الواجبات المتعلقة بالفترة المذكورة اعلاه. وان الرسالة وان تضمنت تحفظ الطاعن بخصوص العلاقة بين الطرفين ونسبة الأرباح والعلاقة الكرائية والقيمة المتفق عليها والمبلغ المضمن بالشيك فإنه وكما انه ان ثبت من خلال ما سبق اعلاه ان العلاقة بين الطرفين هي علاقة تسيير لحق استغلال محل فإن المستأنف عليه قد اثبت ادائه للواجبات المطلوبة وفقا للسومة المتفق عليها بعد التخفيض وان المبالغ المؤداة توازي قيمة الواجبات المطلوبة الامر الذي تبقى معه واقعة التماطل في الاداء غير ثابتة ويبقى معه الحكم مصادفا للصواب فيما قضى من رفض الطلب الرامي الى الاداء وفسخ عقد التسيير ويتعين معه لذلك التصريح برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف بعلة اخرى.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبث انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: سبق البت فيه بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي.

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.