

**Contrat de gérance libre : La  
clarté des stipulations  
contractuelles fait obstacle à sa  
requalification en bail  
commercial et à toute mesure  
d'instruction (CA. com.  
Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 64489	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4612
<b>Date de décision</b> 20221020	<b>N° de dossier</b> 2022/8205/3379	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Gérance libre, Commercial		<b>Mots clés</b> Résiliation de contrat, Requalification du contrat, Refus de mesure d'instruction, Qualification du contrat, Preuve par écrit, Interprétation du contrat, Gérance libre, Expulsion du gérant, Contrat à durée déterminée, Clarté des clauses, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un contrat de gérance libre, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualification de la convention et les effets d'un congé délivré avant l'échéance du terme. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande de résolution et ordonné l'expulsion du gérant. L'appelant contestait cette décision en soutenant, d'une part, que le contrat devait être requalifié en bail commercial et, d'autre part, que le congé était caduc faute d'action en justice intentée dans un délai de trois mois. La cour écarte la demande de requalification au motif que les termes clairs de la convention, désignant l'occupant comme gérant et prévoyant une redevance de gérance, s'opposent à toute interprétation. Elle rappelle que la preuve par écrit ne peut être combattue que par un écrit de même nature, rendant ainsi inopérante toute demande d'expertise ou d'enquête. Concernant le congé, la cour retient que pour un contrat à durée déterminée, la notification par le propriétaire de sa volonté de ne pas renouveler, effectuée avant l'échéance, suffit à fonder l'action en résolution, sans qu'aucun texte n'impose au propriétaire d'agir en justice dans un délai spécifique après cette notification. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه ، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 08/06/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 21/04/2022 في الملف عدد 763/8205/2022 والقاضي في الشكل قبول جميع الطلبات، في الموضوع في الطلبين الأصلي والإصلاحي الحكم بفسخ عقد التسيير الحر المبرم بين الطرفين المصحح بالإمضاء بتاريخ 01/07/2019 والحكم بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بعمارة [العنوان] الدار البيضاء وتعويض عن التماطل في مبلغ 3000.00 درهم وبتحميل المدعى عليه الصائر ، في الطلب المضاد التصريح برفضه مع إبقاء الصائر على رافعه.

في الشكل:

حيث إن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 01/06/2022 وبادر إلى إستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه أي داخل أجله القانوني، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا أمام توافره على باقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء.

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه أبرم عقد تسيير محدد المدة من 01/08/2019 إلى 30/06/2021 مع المدعى عليه بخصوص المحل موضوع النزاع، وأن هذا الأخير إمتنع عن إفراغ المحل المذكور رغم الإنذار المتوصل به بتاريخ 13/04/2021 .

ملتصا بالحكم بفسخ عقد التسيير وإفراغ المدعى عليه من المحل موضوع النزاع وأداء تعويض قدره 5000.00 درهم.

وبعد جواب المدعى عليه بواسطة نائبه أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كونه توصل بالإنذار بتاريخ 13/04/2021 ، وأن أجل 3 أشهر قد إنصرم بتاريخ تقديم الدعوى وهو ما يجعل المعارض في حل من مقتضيات الإنذار المذكور ويجعل من العقد مسترسلا لنفس المدة، مضيفا أنه يكتري المحل منذ أزيد من 12 سنة وذلك قبل تفويته للمستأنف عليه، وأن العقد الذي يربطه بهذا الأخير يعتبر عقد كراء تجاري وليس عقد تسيير، مادام أن المستأنف عليه لم يدل بما يفيد أنه قام بتأسيس أصل تجاري إذ أن المعارض هو من قام بتأسيسه.

ملتصا بإلغاء الحكم المستأنف والحكم بعدم قبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا، واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة وإجراء بحث لإثبات العلاقة الكرائية.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية أوضح المعارض من خلالها أنه تربطه بالطاعن علاقة تسيير حر، وأنه هو من يقوم بتأدية واجبات الرسوم عن إستغلال العقار.

ملتصا تأييد الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 29/09/2022 أُلقي بالملف بمذكرة تعقيبية لنائب المستشار أكد العارض من خلالها سابق دفعاته، ملتصقا بتأييد الحكم المستأنف، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 20/10/2022. محكمة الإستئناف.

حيث دفع الطاعن كونه توصل بالإنداز بتاريخ 13/04/2021 ، وأن أجل 3 أشهر قد إنصرم بتاريخ تقديم الدعوى وهو ما يجعل منه في حل من مقتضيات الإنداز المذكور ويجعل من العقد مسترسلا لنفس المدة.

وحيث إن عقد التسيير الرابط بين طرفي النزاع يعتبر عقدا محددة المدة من 01/08/2019 إلى 30/06/2021 ، وأنه أمام توصل الطاعن بإشعار بتاريخ 13/04/2021 وذلك قبل إنتهاء المدة المحددة قانونا، بعدم رغبة المستشارف عليه في تجديد عقد التسيير المشار إليه يجعل من دعوى الفسخ مقبولة قانونا بإعتبار أنه لا وجود لأي نص قانوني أو إتفاق بين طرفي النزاع يقضي بمباشرتها داخل أجل 3 أشهر من تاريخ التوصل بالإنداز.

وحيث دفع المستشارف أنه يكتري المحل منذ أزيد من 12 سنة وذلك قبل تفويته للمستأنف عليه، وأن العقد الذي يربطه بهذا الأخير يعتبر عقد كراء تجاري وليس عقد تسيير، مادام أن المستشارف عليه لم يدل بما يفيد أنه قام بتأسيس أصل تجاري إذ أن الطاعن هو من قام بتأسيسه.

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على العقد المبرم بين الطرفين والمصادق على صحة توقيع بتاريخ فاتح يوليوز 2019 أنه نص في بنده الأول على أن المستشارف يعتبر مسيرا للمحل موضوع النزاع، ونص بنده الثاني على تحديد مقابل التسيير في مبلغ 1550.00 درهم شهريا، وأنه وأمام صراحة بنود العقد المذكور فإنه لا موجب لتأويله أو إجراء أي إجراء من إجراءات تحقيق الدعوى من أجل إثبات زعم الطاعن بكون العلاقة التعاقدية التي تربطه بالمستأنف عليه هي علاقة كراء محل تجاري، مادام أنه ما يتم إثباته بحجة كتابية فإنه لا يمكن دحضه إلا بواسطة حجة مماثلة لها وليس بشهادة الشهود.

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفعات الطاعن وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل المستشارف الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل :قبول الإستئناف.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستشارف الصائر.