

**Gérance libre d'un fonds de commerce : la déchéance de la licence de débit de boissons, causée par le retard du gérant dans l'achèvement des travaux, lui est imputable (CA. com. Casablanca 2025)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 65461	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4575
<b>Date de décision</b> 20250929	<b>N° de dossier</b> 2025/8201/2398	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Contrats commerciaux, Commercial		<b>Mots clés</b> Travaux d'aménagement par le gérant, Retard dans l'exécution des travaux, Restitution de la garantie, Résiliation du contrat, Rejet des demandes en indemnisation, Obligation du bailleur, Licence de débit de boissons, Gérance libre, Fonds de commerce, Faute du gérant, Déchéance de la licence	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à la résolution d'un contrat de gérance libre d'un fonds de commerce d'établissement touristique, la cour d'appel de commerce examine l'imputabilité de la perte de la licence d'exploitation de débits de boissons. Le tribunal de commerce avait ordonné la restitution du dépôt de garantie au gérant mais rejeté ses demandes en remboursement des redevances et des frais de travaux, ainsi que les demandes reconventionnelles du bailleur. En appel, le gérant soutenait que le bailleur avait manqué à son obligation essentielle de lui fournir une licence valide, tandis que le bailleur imputait la perte de la licence à la durée excessive des travaux de rénovation entrepris par le gérant. La cour retient que la déchéance de la licence initiale est exclusivement imputable au gérant, dès lors que les travaux qu'il a menés ont entraîné une fermeture de l'établissement supérieure à six mois, provoquant la péremption de l'autorisation administrative en application de la réglementation sectorielle. Par conséquent, le gérant ne peut ni obtenir le remboursement des redevances versées, ni se prévaloir de la résolution aux torts du bailleur pour réclamer le coût des travaux, dont le remboursement est par ailleurs expressément exclu par une clause contractuelle. La cour écarte également la demande du bailleur en paiement des redevances impayées, celui-ci y ayant renoncé par un engagement unilatéral écrit jusqu'à l'obtention d'une nouvelle licence. Rejetant les appels principal et incident, la cour d'appel de commerce confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (أ. ج.) بمقال بواسطة دفاعها ذ/ حسنة (ز.) مؤدى عنه بتاريخ 30/04/2025 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 735 بتاريخ 23/01/2024 في الملف عدد 8622/8201/2023 و القاضي في منطوقه :

في الشكل: قبول الطلبات الأصلي والمضاد والإضافي؛

في الموضوع: في الطلب الأصلي: بالحكم على المدعى عليها أصليا في شخص ممثلا القانوني بإرجاعها لفائدة المدعية أصليا في شخص ممثلا القانوني مبلغ الضمان محدد في 720.000,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب وتحميل المدعى عليها أصليا المصاريف ورفض باقي الطلبات؛

في الطلب المضاد: برفض الطلب المضاد وتحميل رافعه المصاريف؛

في الطلب الإضافي: بمعاينة فسخ عقد التسيير الحر المبرم بتاريخ 29/06/2022 بين الطرفين مع تحميل المستأنف عليها فرعيا مصاريف الطلب ورفض باقي الطلبات.

حيث تقدمت شركة (ك. ك.) بمقال بواسطة دفاعها ذ/ حسنة (ز.) مؤدى عنه بتاريخ 14/07/2025 تستأنف بمقتضاه الحكم نفس الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه كما تقدمت بمقال إصلاحي مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 14/07/2025 .

حيث تقدمت شركة (أ. ج.) بمقال إصلاحي بواسطة دفاعها ذ/ مولاي إسماعيل (ط.) مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 14/07/2025

في الشكل :

وحيث قدم الاستئنافيين الأصليين و المقال الإصلاحي وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء مما يتعين التصريح بقبولهم من هذه الناحية .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن شركة (أ. ج.) تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 04/08/2023، جاء فيه أنه بتاريخ 29 يونيو 2022 أبرمت العارضة مع المدعى عليها عقد التسيير الحر لأصل تجاري متعلق بمطعم مرقص مصنف كمؤسسة سياحية اسمه التجاري مقهى (ك. ك.) لمدة 5 سنوات من فاتح يوليوز 2022 إلى 31 يوليوز 2027 وقد التزمت المدعى عليها في شخص ممثلا القانوني بالحصول على رخصة الكحول كما هو مستفاد من المادة 6 من عقد التسيير الحر ومن وصل استيلاء والتزام لأهمية رخصة المشروبات الكحولية لإعادة النشاط التجاري والتسيير الحر لمحل مصنف كمؤسسة سياحية بمقتضى قرار السيد والي جهة الدار البيضاء - سطات المؤرخ في 27 يونيو 2019 ورغم قيام العارضة بما التزمت به

من أشغال كبرى وإصلاحات وتوريدات لمعدات وأدوات وديكور كأشغال الهدم والتسقيف بالأسمنت المسلح وتكسية السطح بمواد عازلة للماء وتسقيف جزء من المحل بالحديد وتكسية الجدران والأسقف بالجص وتزليج الأرضية وأشغال النجارة الحديدية والترخيص وإصلاح قنوات الماء الحار والماء الصالح للشرب والكهرباء والغاز والحصول على شواهد المطابقة من المكتب الوطني للكهرباء وشركة ليديك وغيرها وصرف العارضة في سبيل ذلك مبالغ مالية كبيرة محددة في : 1.548.301 54 درهم أتقلت كاهلها وأثرت سلبا على خزيتها إلا أن المدعى عليها لم تنفذ التزامها الوحيد بالحصول على رخصة المشروبات الكحولية مع الترخيص بالاشتغال ليلا الى غاية الثالثة صباحا وفق ما تقتضيه طبيعة المحل، التي تعد بإقرارها في وصل الاستلام والالتزام المنجز من طرفها بتاريخ 10 أبريل 2023 بأنها أساسية لنشاط المحل التجاري موضوع عقد التسيير الحر رغم مرور سنة على إبرام العقد وأخلت المدعى عليها بتنفيذ التزامها المذكور سالفًا أكثر من مرة بالإسراع في الحصول على الرخصة كما هو مضمن في وصل الاستلام والالتزام المنجز من طرفها بواسطة ممثلها القانوني نفس دون أن تنفذ ما التزمت به وأن المدعية وإثبات تماطل المدعى عليها في الحصول على الرخصة المذكورة سابقا وتسليمها لها لاستئناف النشاط التجاري بالمحل والذي كان متوقفا منذ سنوات وجهت لها إنذارا في إطار الفصل 255 من قانون الالتزامات والعقود لتنفيذ التزامها داخل أجل محدد كاف لمرور ما يناهز السنة على إبرام عقد التسيير الحر وتعهدها أكثر من مرة بالإسراع في قيامها بالمطلوب إلا أنها لم تنفذه وماطلت في ذلك إلى غاية كتابة سطور هذا المقال الافتتاحي بذلك يكون للعارضة الحق في المطالبة بفسخ عقد التسيير بينها و المدعى عليها مع التعويض عن الضرر اللاحق بها طبقا للفصل 259 من نفس القانون وهذا ما أكده المجلس الأعلى محكمة النقض حاليا في العديد من قراراته ومنها القرار الصادر بتاريخ 2006/10/11 تحت عدد 2977 في الملف المدني عدد 05/1215 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 68 ص 27 وما يليها والذي من ضمن ما جاء فيه مايلي: إذا كان المدين في حالة مطل كان للدائن الخيار بين إجباره على تنفيذ الالتزام وبين المطالبة بفسخ العقد وأن للدائن هذا الخيار ولو كان التنفيذ العيني للالتزام ممكنا وأن الالتزام بعمل عند عدم تنفيذه يتحول إلى وجوب أداء التعويض إلى الدائن عن الضرر اللاحق به بسبب ذلك تطبيقا للفصل 261 من ق. ل . ع والضرر كما هو منصوص عليه في الفقرة الأولى من الفصل 264 من ق. ل . ع هو ما لحق الدائن من خسارة وما فاتته من كسب بسبب عدم الوفاء بالالتزام بناء على ما خلفه عدم تنفيذ المدعى عليها التزامها من ضرر مادي متمثل في المبالغ المالية التي صرفتها العارضة في أشغال البناء والترميم والتسقيف والتبليط والصباغة والتغليظ وغيرها المشار إليها سابقا و المثبتة من خلال تقرير الخبرة المنجز من طرف السيد الخبير عبد الكريم (أ.) الذي حدد المبالغ المصروفة بناء على الفواتير و المحاسبة الممسوكة بانتظام في مبلغ 1.543.150,38 درهم مما يستوجب معه الحكم بتعويضها عنه . طيه صورة من تقرير الخبرة وأن إنهاء العقد وفسخه يستوجب استرجاع المدعية مبلغ الضمان المحدد في 720.000,00 درهم الذي تسلمته عند إبرامها للعقد طبقا للفصل 9 منه وأن عدم تنفيذ المدعى عليها إلتزامها وعدم إعادتها النشاط التجاري للمحل وحرمانها المدعية بسبب ذلك من القيام بالتسيير الحر للأصل التجاري الذي يجعل هذه الأخيرة محقة في مطالبة المدعى عليها بإرجاعها لها جميع مبالغ مقابل التسيير الحر محددة في 980.970;00 درهم التي تسلمتها منها بدون وجه حق كما يستفاد ذلك من وصل الاستلام والالتزام المنجز من طرفها والذي التزمت بموجبه بعدم المطالبة بأي مقابل للتسيير إلا بعد الحصول على رخصة المشروبات الكحولية للشروع في التسيير الحر للمحل فقط عن المدة اللاحقة لذلك طبقا لفصول ق. ل . ع . فصول عقد التسيير الحر المشار إليها أعلاه، وانتهت في مقالها بان التمس من المحكمة بقبول مقالها شكلا وموضوعا سماع الحكم بفسخ عقد التسيير الحر المبرم بين طرفي النزاع بتاريخ 29 يونيو 2022 وسماع الحكم على المدعى عليها بأدائها للعارضة تعويضا عن الضرر بمصاريف البناء والإصلاح وغيرها بالمحل التجاري محل العقد محدا في مبلغ المادي المتعلق 1,543,150,38 درهم والحكم على المدعى عليها بأدائها للمدعية ما تسلمته منها كمقابل للتسيير الحر محدا في مبلغ 980.970;00 درهم والحكم على المدعى عليها بإرجاعها للمدعية مبلغ الضمان محدا في 720.000;00 درهم ليصل مجموع المبالغ المطالب بها الى : 3.244.12000 در درهم الفوائد القانونية ابتداء من تاريخ العقد والحكم على المدعى عليها بغرامة تهديدية قدرها 00 15.000 درهم عن كل يوم تأخير عن تنفيذ الحكم مع تحميلها الصائر وأرفق المقال ب: عقد تسيير الحر للأصل التجاري مع صورة من شهادة وقرارتصنيف من اجل استغلال مؤسسة سياحية ومحاضر معاينة وهادة الصحة شهادة مطابقة وجدول تحديد المصروفات ووصل استلام والتزام الممثل القانوني للمدعى عليها وصورة من اذار مع محضر تبليغه وصورة من تقرير خبرة عبد الكريم (أ.) وصورة شيك بمبلغ الضمانة و6 صور شيكات و 3 صور تسليم مبالغ التسيير المؤداة ؛

وبناء على مذكرة جوابية مع مقال مضاد المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيها بجلسة 31/10/2023 جاء فيها في الجواب على المقال الأصلي بخصوص فسخ عقد التسيير الحر للأصل التجاري من طرف المدعية تزعم المدعية أن العارضة أخلت بالتزاماتها الناتجة عن العقد و أنها لم تتمكن من استغلال محل (ك. ك.) ملتزمة الحكم بفسخ عقد التسيير الحر للأصل التجاري مع الحكم على العارضة بأدائها لفائدتها المبالغ المفصلة بمقالها الافتتاحي لكونه من جهة أولى و على فرض إخلال العارضة بأي التزام تعاقدي وهو ما تنازع فيه العارضة بشدة فإن المدعية لم تحترم الشكليات المنصوص عليها بالبند 11 من العقد بحيث أنه لم يسبق لها أن وجهت إنذارا بفسخ العقد للعارضة أو احترمت أجل الإخطار المتفق عليه مما يتعين معه أساسا الحكم بعدم قبول الطلب يؤكد العارضة من جهة ثانية أن المدعية باشرت في تنفيذ عقد التسيير الحر للأصل التجاري و استغلال محل (ك. ك.) منذ تاريخ إبرام العقد بإنجاز أشغال بالمحل المذكور بناء على رغبتها لمدة استمرت أزيد من 7 أشهر على النحو الثابت مما جاء في مقالها مما يجعل كافة مزاعمها مخالفة للواقع ويتعين ردها وتزعم المدعية من جهة ثالثة أنها لم تتمكن من فتح المحل و استقبال الزبناء بالرغم من انتهائها من إنجاز الأشغال وأسست المدعية طلبها على محضر معاينة أنجز من طرف المفوض القضائي عبد الكريم (إ.) بتاريخ 12 يونيو 2023 الذي جاء فيه ما مفاده أن المحل مغلق ولا يوجد به عمال أو مستخدمين كما أنه لا يستقبل الزبناء لكن العارضة تستغرب لهذه الواقعة و لما ضمن بالمحضر المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الكريم (إ.) ذلك أن المدعية كانت تستغل محل (ك. ك.) و تقوم بالتسيير الحر للأصل التجاري على النحو الثابت من محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي يونس (ب.) بتاريخ 2 يونيو 2023 أي خلال نفس فترة إنجاز محضر المفوض القضائي عبد الكريم (إ.) و الذي يفيد بأن محل (ك. ك.) مفتوح في وجه الزبناء و به مستخدمين يلبون الطلبات وأن ممثل العارضة اقتنى مشروبا غازيا وقنينة أرجيلة مقابل وصل سلم له من طرف محل (ك. ك.) وتشير العارضة من جهة لها أن وجهت إنذارا للمدعى عليها بتاريخ 18 شتنبر 2023 لأداء المبالغ المستحقة في ذمتها رابعة و لكل غاية مفيدة إلى أن العارضة سبق تحت طائلة تفعيل مقتضيات الشرط الفاسخ فقامت المدعية بفسخ عقد التسيير الحر للأصل التجاري بصفة تصفية و انفرادية بحيث قامت بإفراغ المحل من جميع الأثاث والمعدات المتواجدة به وسلمت مفاتيح محل (ك. ك.) إلى الممثل القانوني للعارضة على النحو الثابت من المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الرفيع (س.) بتاريخ 25 شتنبر 2023 وأن معنى ذلك أن طلب الفسخ غير ذي موضوع مادامت المدعية قد قامت بفسخ العقد و بإرجاع المفاتيح للعارضة كما أنه منعدم الأساس في جميع الأحوال مادام ما تزعمه من حرمانها من استغلال الأصل التجاري مخالفا للواقع على النحو الثابت أعلاه بشكل يتعين معه التصريح أساسا بعدم قبول الطلب و احتياطيا برفضه وفي احترام العارضة لالتزاماتها التعاقدية تلتزم المدعية بفسخ العقد المبرم مع العارضة بتاريخ 29 يونيو 2022 بعلة أن العارضة أخلت بالتزاماتها التعاقدية المنصوص عليها في البند 6 من العقد التي تنص على أن العارضة ستعمل على الحصول على الرخص الإدارية اللازمة لاستغلال محل (ك. ك.) إلى غاية الساعة الثالثة صباحا وتزعم المدعية أنها لم تتمكن من استغلال محل (ك. ك.) لكون رضة لم تمكنها الحصول على رخصة بيع المشروبات الكحولية لكن هذه المزاعم مخالفة للواقع ذلك أن العارضة كانت تتوفر على رخصة دائمة لبيع المشروبات الكحولية سلمت لها بتاريخ 24 أبريل 2015 من السلطات المحلية المختصة على النحو الثابت من الترخيص الصادر عن والي جهة الدار البيضاء وأن معنى ذلك أن العارضة أوفقت مهمة التسيير الحر للأصل التجاري متعلق بمحل (ك. ك.) للمدعية وهي تتوفر على رخصة لبيع المشروبات الكحولية بالمحل المذكور وأن المدعى عليها كانت بدورها تتوفر على هذه الرخص منذ تاريخ إبرام العقد وأنه فضلا عن ذلك وسعيها منها إلى احترام ما تم الاتفاق عليها خلال مرحلة المفاوضات المتعلقة بعقد التسيير الحر للأصل التجاري فقد عملت العارضة على الحصول على رخصة إنجاز الأشغال المتعلقة بتجديد محل (ك. ك.) وسلمتها للمدعية فور إبرام العقد لتمكينها في الشروع في إنجاز الأشغال اللازمة داخل أجل 6 أشهر المنصوص عليه بالمادة الأولى من الرخصة عدد 160/22-RFC-ANF الصادرة بتاريخ 23 يونيو 2022 والمتعلقة برخصة تجديد المحل المذكور وأنه وعلى عكس ما تزعمه المدعية فإن العارضة كانت تتوفر على الرخص الإدارية اللازمة لاستغلال المحل وتجديده وقت إبرام عقد التسيير الحر للأصل التجاري وسلمتها للمدعية إلا أن هذه الأخيرة هي التي تماطلت في إنجاز أشغال التجديد ولم تمتثل لأجل 6 أشهر المحدد من طرف الجهات وأن المدعية بصفتها المسير الحر للأصل التجاري هي التي أبطت محل (ك. ك.) مغلقا ذلك لإنجاز أشغال التجديد لمدة تجاوزت 6 أشهر وهو ما وترتب عنه بصفة آلية سقوط رخصة بيع المشروبات الكحولية المؤرخة في 24 أبريل 2015 عملا بمقتضيات الفصل 22 من قرار المدير العام للديوان الملكي رقم 3.177.66 الصادر بتاريخ 17 يوليوز 1967 والمتعلق بتنظيم الاتجار في المشروبات الكحولية أو الممزوجة بالكحول والذي ينص على أن كل مكان لبيع المشروبات توقف استغلاله بالفعل طيلة ستة أشهر متوالية لا يمكن أن يفتح من جديد من طرف صاحب الرخصة

إلا بالحصول على رخصة جديدة ما عدا في حالة ترخيص استثنائي بالمخالفة يمنحه المدير العام للأمن الوطني لأسباب تملئها ضرورة ملحة وتبت بصفة قانونية وأن تماطل المدعية في إنجاز الأشغال و إبقائها للمحل مغلقا تسبب في سقوط رخصة بيع المشروبات المشروبات الكحولية والحال أنها كانت تتوفر على هذه الرخصة منذ سنة 2015 مما اضطرها إلى التقدم بطلب للحصول على رخصة جديدة فور انتهاء المدعية من إنجاز الأشغال المتعلقة بالمحل وتمكينها من الوثائق المتعلقة به وتقدمت العارضة بطلب الحصول على رخصة بيع المشروبات الكحولية للجهات المختصة بتاريخ 9 فبراير 2023 بعد أن توصلت من طرف المدعية بنسخة شهادة المكتب الصحي المثبتة لكون المكان يتوفر على الشروط المستلزمة فتكمنت من الحصول على هذه الرخصة بتاريخ 8 شتنبر 2023 ويتعين التذكير بأن الحصول على رخصة جديدة لبيع المشروبات الكحولية يتوقف على إرفاق الملف بمجموعة من الوثائق من ضمنها شهادة المكتب الصحي المثبتة لكون المكان يتوفر على الشروط المستلزمة في النظام المعمول به عملا بمقتضيات الفصل 6 من قرار المدير العام للديوان الملكي رقم 3.177.66 الصادر بتاريخ 17 يوليوز 1967 والمتعلق بتنظيم الاتجار في المشروبات الكحولية أو الممزوجة بالكحول وأن المدعية لم تحصل على شهادة المكتب الصحي المثبتة لكون المحل لازال يتوفر بعد إنجاز أشغال التجديد على الشروط المطلوبة في النظم المعمول به Attestation de salubrité إلا بتاريخ 7 فبراير 2023 على النحو الثابت من الشهادة المدلى بها من طرف المدعية وأن العارضة تقدمت بطلب الحصول على رخصة جديدة لبيع المشروبات الكحولية بتاريخ 9 فبراير 2023 أي بمجرد استصدار شهادة المكتب الصحي من طرف المدعية وأن معنى ذلك أن العارضة لم تتماطل في تقديم طلب الحصول على رخصة جديدة لبيع المشروبات الكحولية ويتضح بناء على ما سبق أنه لم يسبق للعارضة أن أخلت بأي من التزاماتها التعاقدية ولا أن تماطلت لا أن تماطلت في تنفيذها وأن واقع المدعية هي التي تنفذها وأن واقع الحال يتلخص في كون اطلت في إنجاز الأشغال المتعلقة بالمحل لأكثر من 6 أشهر والحال أن الأشغال كان من المفترض تنتهي في أجل أقصاه شهران اثنان فقط الشيء الذي ألحق ضررا كبيرا بالعارضة وتسبب في سقوط رخص بيع المشروبات منها بخطأ المسير الحر للأصل التجاري وأنه بخصوص ما أشار إليه المفوض المعينة الذي أنجزه بتاريخ 29 مارس 2023 من أن الأشغال قد انتهت أواخر دجنبر 2022 فإنه مخالف للواقع ولا يدعو أن يكون أكثر من التصريح الذي أفضى به الممثل القانوني للمدعية لا أقل ولا أكثر وذلك على النحو الثابت من ذلك على النحو الثابت من محضر المعاينة نفسه وأنه في جميع الأحوال فإن انتهاء الأشغال لا يثبت إلا بتسليم رخصة المطابقة و بقية الوثائق الإدارية و التقنية الصادرة عن الجهات المختصة وأن الثابت من الوثائق التي أرفقتها المدعية بمقالها أن الأشغال ظلت مستمرة إلى غاية شهر فبراير 2023 أي لمدة تجاوزت 7 أشهر منذ تاريخ إبرام العقد وتكون بذلك العارضة قامت بتنفيذ جميع التزاماتها التعاقدية و القانونية وأن المدعية هي المسؤولة عن التأخير وهي المتسببة في الأضرار اللاحقة بالعارضة مما يكون به طلب فسخ عقد التسيير الحر للأصل التجاري منعدم الأساس بشكل يتعين معه الحكم احتياطيا برفض الطلب واحتياطيا جدا في مبلغ 1.543.150,38 درهم المطالب به عن مقابل مصاريف البناء و الإصلاح المنجزة بالمحل تزعم المدعية أنها تعرضت لضرر مادي جراء عدم تنفيذ العارضة لالتزامها وعدم حصولها على رخصة بيع المشروبات الكحولية ملتزمة الحكم لفائدتها بمبلغ 1.543.150,38 درهم عن مقابل مصاريف البناء والإصلاح المنجزة بمحل (ك.ك.) وأنه من جهة أولى فالثابت مما تم تفصيله أعلاه أن العارضة لم تلتزم بالتزاماتها مطلقا بشكل يتعين معه التصريح برفض الطلب وأنه من جهة ثانية فالثابت من خلال مقتضيات البند الرابع من عقد التسيير الحر المبرم بين الطرفين أن المدعية التزمت بتحمل مصاريف جميع الأشغال والتجهيزات المتعلقة بالمحل وينص نفس البند صراحة و دون ترك مجال للتأويل على أن المدعية لن تستحق أي تعويض عن أشغال البناء أو التجديد أو التجهيز المتعلقة بالمحل عند نهاية التسيير الحر أو في حال مغادرتها للمحل أو العقد شريعة المتعاقدين مما يكون معه طلب المدعية الرامي إلى الحكم على العارضة بأدائها لفائدتها مبلغ 1.543.150,38 درهم منعدم الأساس بشكل يتعين رفضه وأنه من جهة ثالثة و بصفة احتياطية جدا و في حال تبين للمحكمة أن المدعية قد تستحق أي مبلغ بخصوص الأشغال المنجزة بالمحل و هو ما تنازع فيه العارضة بشدة لمخالفته لما جاء بالاتفاق المبرم بين الطرفين فإن العارضة تنازع في المبالغ المطالب بها ذلك أنه من ناحية أولى فقد حددت المدعية المبلغ المطالب به بصفة اعتباطية بناء على جدول من صنعها يتضمن مجموعة من الأرقام و الأشغال التي تزعم أنها أنجزت بمحل (ك.ك.) المرجو الاطلاع على الجدول المرفق بمقال المدعية تحت رقم (4) و هو ما يتعين معه استبعاد هذه الوثيقة لأنه لا يمكن للشخص أن يصنع حجته بنفسه و يحتج بها على خصمه وأنه من ناحية ثانية فقد أسست المدعية طلبها على المدعية طلبها على تقرير الخبرة الحرة لمنجزة بتاريخ 21 يوليوز 2023 في غياب العارضة من طرف الخبير عبد الكريم (أ.) بناء على تصريحات المدعية و الوثائق المدلى بها من طرفها مما يتعين معه استبعادها لأنها غير تواجبه و من صنع يد المدعية وأنه فضلا عن ذلك فإن الخبرة المنجزة

تضمنت مجموعة من المغالطات ترمي من خلالها المدعية الإثراء بلا سبب على حساب العارضة ذلك أن المدعية تزعم أنها محقة في المطالبة بمبلغ 1.543.150,38 دره مقابل مصاريف بناء و بناء و إصلاح محل (ك. ك.). المحدد من خلال ما خلص إليه الخبير في تقريره لكن يتضح بالرجوع لتقرير الخبرة المذكور أن مبلغ 1.543.150,38 درهم شامل لمصاريف لا تتعلق بأية أشغال بناء أو تجديد المحل و إنما يشمل مبالغ لا يعقل أن تطالب المدعية بأن تتحمل العارضة أداء مقابلها وتلتزم المدعية الحكم على العارضة بأدائها لفوائدها مبلغ 570.347,00 درهم عن مقابل تأثيث المحل و شراء كراسي و طاولات ومعدات للمطبخ المفصل كما يلمبلغ 24.840,00 درهم مقابل شراء 5 طاولات وكراسي خلال سنة 2022 و مبلغ 467.545,20 درهم عن مقابل شراء كراسي ومعدات للمطبخ و طاولات و غيرها من الأثاث و مبلغ 22.660,80 درهم مقابل شراء 14 طاولة و كراسي خلال سنة 2023 و مبلغ 11.000,00 درهم مقابل شراء 40 مجموعة من الأكواب الزجاجية و طقم شوربة و 60 غلاية خلال سنة 2023 و مبلغ 21.931,00 درهم مقابل شراء صحنون من البورسلين و قوالب زجاجية و غيرها من أواني المطبخ خلال سنة 2023 و مبلغ 7.400,00 درهم مقابل شراء كمبيوترات خلال سنة 2023 المرجو الاطلاع على الصفحة 8 من تقرير الخبرة؛ مبلغ 8.850,00 درهم مقابل شراء آلة تسجيل الدفوعات النقدية والتزمت المدعية بموجب البند التاسع بتحمل جميع المصاريف المتعلقة باستغلال المحل بما فيها مصاريف الماء والكهرباء و الضرائب مما يتعين معه الحكم احتياطيا برفض الطلب وان الثابت مما سبق أن جميع طلبات المدعية منعدمة الأساس بشكل يتعين احتياطيا رفضها واحتياطيا جدا في مبلغ 980.970,00 درهم المطالب به عن مقابل التسيير الحر للأصل التجاري تلتزم المدعية الحكم بأداء العارضة لفوائدها لكافة المبالغ التي دفعتها لها تنفيذا لعقد التسيير الحر للأصل التجاري بعلة أنها حرمت من استغلال محل (ك. ك.) و أنها لم تتمكن من تسيير الأصل التجاري المستغل بهوتذكر العارضة من جهة أولى أن المدعية باشرت تنفيذ عقد التسيير الحر للأصل التجاري و استغلال محل (ك. ك.) منذ تاريخ إبرام العقد و قامت بإنجاز أشغال بالمحل المذكور لأزيد من 7 أشهر على النحو الثابت مما مقالها مما يجعل طلبها مخالفا للواقع ويتعين احتياطيا رفضه الثابت مما جاء فيه وتزعم المدعية من جهة ثانية أنها لم تتمكن من فتح المحل و استقبال الزبناء بالرغم من انتهائها من إنجاز الأشغال وأسست المدعية طلبها على محضر معاينة أنجز من طرف المفوض القضائي عبدالكريم (إ.) بتاريخ 12 يونيو 2023 جاء فيه ما مفاده أن المحل مغلق و لا يوجد به عمال أو مستخدمون كما أنه لا يستقبل الزبناء لكن ما ضمن بهذا المحضر مخالف للواقع ذلك أن المدعية كانت تستغل محل (ك. ك.) و تقوم بالتسيير الحر للأصل التجاري على النحو الثابت من محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي يونس (ب.) بتاريخ 2 يونيو 2023 أي خلال نفس فترة إنجاز محضر المفوض القضائي عبدالكريم (إ.) و الذي يفيد بأن حل (ك. ك.) مفتوح في وجه الزبناء و به مستخدمين يلبون الطلبات و أن ممثل العارضة اقتنى مشروبا غازيا و قنينة أرجيلة مقابل وصل سلم له من طرف محل (ك. ك.) و تكون المدعية بذلك غير محقة في المطالبة باسترجاع أي مبالغ سلمتها للعارضة تنفيذا لعقد التسيير الحر للأصل التجاري مما يتعين معه الحكم احتياطيا برفض الطلب و احتياطيا جدا في مبلغ 720.000,00 درهم المطالب به عن مقابل مبلغ الضمان و تلتزم المدعية الحكم على العارضة بأدائها لمبلغ 720.000 درهم مقابل مبلغ الضمان المنصوص عليه في البند الثامن للعقد و ينص البند الثامن من العقد صراحة على أن المدعية لا تكون محقة في هذا المبلغ إلا بعد التأكد من وضعية الأصل التجاري و بعد أدائها للديون العالقة في ذمتها لفائدة العارضة و أن المدعية لازالت مدينة للعارضة بمجموعة من المبالغ الناتجة عن عقد التسيير الحر للأصل التجاري على النحو الذي سيتم تفصيله بعده في المقال المضاد بشكل يتعين معه احتياطيا الحكم برفض الطلب وفي المقال المضاد أبرمت العارضة عقد تسيير حر للأصل التجاري مع شركة (أ. ج.) بتاريخ 29 يونيو 2022 التزمت بمقتضاه المدعى عليها بالقيام بمهمة التسيير الحر للأصل التجاري المتعلق بمحل (ك. ك.) منذ فاتح يوليوز 2022 إلى غاية 30 يونيو 2027 مقابل سومة شهرية قدرها 90.000,00 درهم طبقا لمقتضيات البنود 1 و 5 و 7 من العقد و أن المدعى عليها لم تؤد للعارضة كافة المبالغ المستحقة منذ شهر أبريل 2023 إلى 25 شتنبر 2023 على اعتبار أن المبالغ تستحق مسبقا في اليوم الأول من كل شهر عملا بالبند 7 من العقد و لأن المدعى عليها فسخت العقد تعسفا بتاريخ 25 شتنبر 2023 بإفراغها للمحل دون سابق إشعار و تسليمها المفاتيح للعارضة بتاريخ 25 شتنبر 2023 بحيث ما تزال مدينة للعارضة بالمبالغ المفصلة بعده وتذكر العارضة من جهة أولى أن المدعى عليها استغلت المحل المذكور منذ فاتح يوليوز 2022 إلى غاية 25 شتنبر 2023 و هو تاريخ تسليمها لمفاتيح المحلولم تؤد المدعى عليها مقابل استغلالها للمحل منذ أبريل 2023 إلى غاية 25 شتنبر 2023 و هي المدة التي وجب فيها مبلغ إجمالي قدره 540.000 درهم المدعى عليها جزئيا فقط بحيث تخلذ في ذمتها مبلغ 479.030,00 درهم وسبق للعارضة أن وجهت إنذارا للمدعى عليها بتاريخ 18 شتنبر 2023 لأداء الدين تحت طائلة تفعيل مقتضيات الشرط الفاسخ المرجو الاطلاع على المرفقين 4 و 5 بالمذكرة الحالية :

نسخة الإنذار و محضر التبليغ مما يجعل العارضة محقة في المطالبة بالحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدتها مبلغ 479.030,00 درهم عن بقية مقابل استغلال محل (ك. ك.) و التسيير الحر للأصل التجاري عن الفترة من أبريل 2023 إلى 25 شتنبر 2023 والتزمت المدعى عليها من جهة ثانية بتحمل جميع مصاريف استغلال المحل بما في ذلك مقابل استهلاك الماء و الكهرباء و الضرائب على النحو الثابت من الفقرة من البند 9 من العقدولم تؤد المدعى عليها مقابل استهلاكها للماء و الكهرباء منذ شهر مارس 2023 إلى غاية متم شتنبر 2023 بحيث تخلد بذمتها مبلغ 4.540,59 درهم على النحو الثابت من مستخرج فواتير استهلاك الماء و الكهرباء غير المؤداة المستخرج من تطبيق ليديك dec مما يجعل العارضة محقة في المطالبة بالحكم بأداء المدعى عليها مبلغ 4.540,49 درهم عن مقابل استهلاك الماء و الكهرباء من مارس 2023 إلى غاية 25 شتنبر 2023 وارتأت المدعى عليها من جهة ثالثة إنجاز أشغال لتجديد المحل وبادرت العارضة إلى تمكين المدعى عليها من رخصة إنجاز أشغال تجديد المحل المذكور تنفيذًا لالتزاماتها التعاقدية المنصوص عليها بالبند 6 من العقد و رخصة بيع المشروبات الكحولية التي كانت تتوفر عليها منذ سنة 2015 والتزمت المدعى عليه بإنجاز الأشغال خلال مدة لا تتجاوز شهرين من ناحية و بعدم تغيير توزيع المحل بدون الحصول على إذن كتابي و صريح صادر عن العارضة طبقا لمقتضيات الفقرة n من البند 9 من العقد من ناحية أخرلكن المدعى عليها قد استغرقت مدة تجاوزت 7 أشهر في إنجاز الأشغال على النحو المفصل أعلاه وأن إبقاء المحل مغلقا لمدة تتجاوز 6 أشهر بخطأ المدعى عليها تسبب في سقوط رخصة بيع المشروبات الكحولية على النحو المفصل أعلاه واضطرت العارضة إلى تبرير الإغلاق المستمر للمحل للسلطات المختصة و التقدم بطلب جديد قصد استصدار رخصة جديدة لبيع المشروبات الكحولية مما يجعل العارضة محقة في المطالبة بتعويض عن الضرر تحدده في 10.000 درهم وفوجئت العارضة بعد تفقد المحل بكون المدعى عليها عمدت على هدم غرفة التبريد الخاصة بالمحل دون استشارتها أو استصدارها لإذن كتابي مسبق وتكون المدعى عليها قد خرقت مقتضيات الفقرة n من البند 9 من العقد وأضررت بالعارضة بحيث أنها غيرت ملامح المحل وهدمت غرفة أساسية لاستغلاله تكون معه العارضة محقة في المطالبة بتعويض تحدده في 50.000 درهم وتذكر العارضة من جهة رابعة بأن المدعى عليها فسخت تعسفي التسيير الحر للأصل التجاري بتسليمها مفاتيح المحل للممثل القانوني تعسفا عقد بتاريخ 25 شتنبر 2023 دون احترام الشكليات المنصوص عليها بالشرط الفاسخ المضمن بالعقد المرجو الاطلاع على البند 11 من العقد وأنه لما كان العقد محدد المدة و لما كان الضرر يساوي الربح الفائت و الخسارة اللاحقة بالدائن عملا بمقتضيات الفصل 264 من قانون الالتزامات و العقود فإن العارضة في المطالبة بالحكم على المدعى عليها بأدائها مبلغ بقية مبالغ التسيير الحر للأصل التجاري المستحقة بين تاريخ الفسخ و التاريخ المرتقب لنهاية العقد المحدد في 31 يوليوز 2027 و المحدد 4.140.000 درهم كتعويض عن الفسخ التعسفي للعقد ؛ ملتزمة في المقال الأصلي أساسا بالحكم بعدم قبول الطلب و احتياطيا بالحكم برفض كافة الطلبات مع إبقاء الصائر على المدع عليها وفي المقال المضاد قبول المقال شكلا والحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدة العارضة مبلغ 479.030,00 درهم عن بقية مقابل استغلال محل (ك. ك.) و التسيير الحر للأصل التجاري من أبريل 2023 إلى 25 شتنبر 2023 والحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدة العارضة مبلغ 4.540,59 درهم عن مقابل استهلاك الماء و الكهرباء من مارس 2023 إلى 25 شتنبر 2023 والحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدة العارضة مبلغ 10.000,00 درهم كتعويض عن الضرر الذي لحقها جراء سقوط رخصة المشروبات الكحولية بخطأ المدعى عليها والحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدة العارضة مبلغ 50.000,00 درهم كتعويض عن الضرر الذي لحقها جراء خرق المدعى عليها لمقتضيات الفقرة n من البند 9 من العقد و هدمها لغرفة التبريد والحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدة العارضة مبلغ 4.140.000 درهم كتعويض عن الفسخ التعسفي لعقد التسيير الحر للأصل التجاري وشمول كافة المبالغ بالفوائد القانونية من تاريخ الطلب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل القضائي مع و تحميل المدعى عليها الصائر؛

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبها بجلسة 14/11/2023 جاء فيها فيما يخص التعقيب على المذكرة الجوابية فإن المدعى عليها تحاول جاهدة إبعاد مسؤولية فسخ العقد عليها وذلك لخلقها مجموعة من الأوهام من أجل إخلاء مسؤوليتها عما آلت إليه الأوضاع بينهما في تنفيذ مقتضيات العقد موضوع هذه الدعوى وأن ادعاء المدعى عليها خرق العارضة لمقتضيات البند 1 من عقد التسيير الحر لكونها لم يسبق لها أن وجهت إليها إنذارا بالفسخ يعد ادعاء مخالف للواقع وغير مرتكز على أساس ذلك أن المدعية وبعد تسويق ومماثلة من طرف المدعى عليها بواسطة ممثلها القانوني السيد اسماعيل (ج.) تنفيذ ما التزمت به من حصول على رخصة المشروبات الكحولية التي أقرت بأنها أساسية و لازمة للشروع في التسيير الحر للمحل التجاري ووجهت إليها العارضة إنذارين

اثنين آخرهما الإنذار المؤرخ في 2023/06/02 تنذرهما فيه بضرورة تنفيذها ما التزمت به بمقتضى المحرر المنجز من طرف ممثلها القانوني بتاريخ 2023/04/10 والمعنون بوصول استلام والتزام والمرفق بالمقال الافتتاحي وتمنحها أجلًا للتنفيذ تحت طائلة فسخ العقد إن لم تنفذ المطلوب كما أن قول المدعى عليها بأن طلب الحكم بالفسخ غير ذي موضوع ما دامت المدعية قامت بفسخ العقد وإرجاع المفاتيح للمدعى عليها يعد مجانًا للصواب ويفنده لجوء العارضة إلى استصدار حكم بفسخ العقد وبأداء المدعى عليها التعويضات وارجاع مبلغ الضمان المشار إليها بالمقال الافتتاحي بعد أن توصلت بالإنذار المشار إليه سالفًا بوجوب تنفيذ التزامها داخل أجل ولم تفعل وأن الادعاء بأن العارضة شرعت في تسيير المحل التجاري يعد مخالفًا للواقع وإقرار المدعى عليها بواسطة ممثلها القانوني السيد اسماعيل (ج.) بأنها ستسعى للحصول على رخصة المشروبات الكحولية اللازمة لتسيير المحل المصنف كمؤسسة سياحية بقرار السيد والي مدينة الدار البيضاء مع إعفاء العارضة من أداء مقابل التسيير الحر عن الشهور المشار إليها بالإنذار الموجه إليها من طرف نائب المدعى عليها بتاريخ 2023/03/29 مع التزامها بعدم مطالبة العارضة استقبالا بأي مقابل شهري للتسيير إلا بعد الحصول على الرخصة المذكورة سالفًا و فقط عن المدة اللاحقة لها مما يعد إقرارًا من المدعى عليها بعدم شروع المدعية في التسيير الحر للمحل التجاري وإلا فلماذا أسقطت عنها الالتزام بأداء المقابل الشهري للتسيير والتزمت بعدم مطالبتها بأي مقابل إلا بعد الحصول على رخصة المشروبات الكحولية و فقط عن المدة اللاحقة للحصول على هذه الرخصة؟ ومما يجعل كذلك المعاينة المستدل به من طرف المدعى عليها لإثبات ادعائها بشروع المدعية في تسيير المحل انتهائها من الأشغال والإصلاحات والتجهيزات غير مرتكز على أساس لأنه وعلى فرض أن الممثل القانوني للمدعى عليها ذهب إلى المحل التجاري بعد انتهاء المدعية من الأشغال وانتظارها تسلم رخصة المشروبات الكحولية للشروع في تسيير المحل وتناوله مشروبًا غازيًا في المحل الذي يعد ملكًا للشركة التي يمثلها مباشرة بعد تسلمه الإنذار من طرف المفوض القضائي بتاريخ 2023/6/2 التفضل بالرجوع إليه رفقة المقال الافتتاحي فإنه استغل مقتضيات البند 9 حيث احتفظ بحق الدخول إليه بمقتضى العقد وقتما شاء لا يكفي للقول بشروع المدعية في التسيير مادام الممثل القانوني المذكور أقر لاحقًا في محرر وصل استلام والتزام المؤرخ في 2023/04/10 نيابته عن المدعى عليها بأن الشروع في التسيير موضوع العقد يتطلب الحصول على رخصة المشروبات الكحولية التي لم تمكن العارضة منها لعدم الحصول عليها من طرف المدعى عليها مما ينهض دليلًا كذلك على محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الكريم (إ.) لفائدة المدعية هو المر على أساسًا ما يخص ادعاء المدعى عليها بأنها تتوفر على رخصة المشروبات الكحولية منذ سنة 2015 وأن تماطل المدعية في إنجاز الأشغال وإبقائها للمحل مغلقًا تسبب في سقوط الرخصة المذكورة أقر ممثلها القانوني بأنها رخصة لازمة لتسيير المحل باعتباره مؤسسة سياحية يعد ادعاء عاريا من الصحة الغاية منه المراوغة وتهربها من مسؤوليتها عن الأضرار التي تسببت فيها للعارضة. والحقيقة أن المحل وكما تؤكد الشهادة الإدارية المنجزة من طرف القائد رئيس الملحقة الإدارية الساحل كان مغلقًا منذ 2020/03/16 إلى غاية تحرير الشهادة في 2021/06/03 طيه صورة منها أي قبل تعاقد المدعى عليها مع العارضة لسنوات والنص في العقد على وجوب قيام المدعية بالأشغال والإصلاحات اللازمة مقابل التزام المدعى عليها بالحصول على الرخص اللازمة لتسيير المحل والعمل به إلى حدود الثالثة صباحًا لتمكين العارضة من الشروع في التسيير الحر له وخلافًا لما ادعته المدعى عليها بشأن الوثائق التي يتوقف عليها ملف الحصول على المشروبات الكحولية فإنه لا علاقة للعارضة بها وأن المدعى عليها هي الملزمة بالحصول على الرخصة المذكورة وتسليمها للمدعية ولهذا فهي المكلفة بتهيئ الملف للحصول عليها وكل تهاون منها في ذلك يدخل في إطار إخلالها بالتزامها وأن تماطل المدعى عليها أضر كثيرًا بالعارضة وحال دون الشروع في استغلالها للمحل التجاريًا من حيث ما تدعيه المدعى عليها من كون العارضة استغرقت أزيد من 6 أشهر للقيام بالأشغال فإنه لا بد من تذكيرها من أنه لا يوجد في العقد ما يلزم العارضة بإنجاز الأشغال وإتمامها داخل أجل معين مما يجعل هذا الدفع غير ذي جدوى على العارضة تذكير المدعى عليها بمقتضيات البند 6 من العقد المبرم بينهما وبتعهدتها بالسهر على الحصول على جميع الرخص الضرورية لتسيير المحل واستغلاله في ما أعد له وبمقتضى هذا العقد تشهد على نفسها بأنها لا تتوفر على أية رخصة كيف ما كانت وبالتالي فإن ما تدعيه من كون أن الأشغال استمرت إلى أزيد من 6 أشهر وكانت السبب في توقف الترخيص فهذه كلها أمور ينبغي ما جاء عن المدعى عليها بتاريخ 2023/04/10 الذي يلتزم فيه بالحصول على رخصة المرقص وغيرها حيث سبق الإدلاء به رفقة المقال الافتتاحي إلا أن المدعى عليها ربما لم تنتبه إليه أو لم ترغب في مناقشته لعل إلقاء المدعى عليها برخصة جديدة لبيع المشروبات الكحولية بتاريخ 2023/09/8 فإنه خير دليل كذلك على عدم توفرها قبل التوقيع على عقد التسيير، مما يدل كذلك على عدم جدتها في تعاقدها مع المدعية وأنها اغتصمت حسن نيتها في التعامل ودفعتها إلى إبرام عقد أضاعت بسببه المال والجهد والوقت دون نتيجة أو

مقابولخافا لما ادعته المدعى عليها في الصفحة 6 من مذكرتها الجوابية فإن العارضة نفذت التزامها وأنهت الأشغال والإصلاحات المتعلقة بالمحل التجاري قبل 6 اشهر بكثير أي في اواخر دجنبر 2022 كما هو ثابت بمقتضى محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الكريم (ش.) والذي لم تدل المدعى عليها بما يخالفهوفي جميع الأحوال أنجزت المدعية ما التزمت القيام به وان المدعى عليها رغم وعودها المتكررة بواسطة ممثلها القانوني بالحصول على الرخصة اللازمة لتسيير المحل وتوصلها بالإنذار بوجوب تنفيذها للالتزامها داخل أجل محدد تحت طائلة فسخ العقد فإنها لم تفعل وفيما يخص القول بعدم استحقاق العارضة لمبلغ 1.543.15038 درهم عن مقابل مصاريف البناء والإصلاحات المنجزة بالمحل فإن احتجاج المدعى عليها بالبند الرابع من العقد للقول بعدم الاستحقاق المذكور يعد غير مرتكز على أساس قانوني سليم لان البند الرابع وكما هو واضح من صيغته ينص على عدم استحقاق أي تعويض عن أشغال البناء أو التجديد أو التجهيز المتعلقة بالمحل في حالتين اثنتين الأولى عند نهاية التسيير الحر والثانية في حالة مغادرة المحل والمدعية لمتشروع قط في تسيير المحل التجاري المعتبر مؤسسة سياحية لعدم حصول المدعى عليها على رخ المشروبات الكحولية التي أقرت بأنها لازمة للنشاط التجاري به وبذلك لم تشرع العارضة في التسيير الحر للمحل حتى تتحدث عن نهاية التسيير أو عن مغادرة المحل بعد مدة من الشروع في تسييره والاستفادة من ثمار هذا التسيير الذي يتوقف أساسا وإقرار المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني على رخصة المشروبات الكحولية التي التزمت بالحصول عليها لتمكين العارضة من الشروع في التسيير دون أن تنفذ التزامها . فالمدعية لم تبرم عقد التسيير بشأن مقهى وإنما بشأن مؤسسة سياحية بها مطعم ومرقص وبدونها لا قيمة تجارية للمحل تستوجب هذه المصاريف كلها ومقابلا شهريا للتسيير الحر جد مرتفعوأمأ بالنسبة للمصاريف المشار إليها والى مبلغها سألها فإنه بالرجوع إلى الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد عبد الكريم (أ.) وخلافا لادعاء المدعى عليها بشأنها فقد جاءت واضحة ومفصلة ومبررة لا مبالغة فيها وأن التمسك بالبند 9 من العقد لاستبعادها غير مرتكز على أساس . وبالنسبة لمصاريف التوطن والتسجيل والمكتب المغربي للملكية الصناعية والتجارية ومصاريف المحامي للقيام بذلك فإن المدعى عليها تتحملها قانونا لأنه بعدم تنفيذها لالتزامها حالت دون شروع المدعية في التسيير الحر للأصل التجاري واستغلاله وأدت إلى فسخ العقد وأصبحت ملزمة قانونا بتعويض جميع الخسارة التي تسببت فيها للعارضة والكسب الذي فوتته عليها وفيما يتعلق بجواب المدعى عليها عن طلب الحكم عليها بأداء مبلغ مقابل التسيير الحر للأصل التجاري الذي توصلت به من العارضة والمحدد في مبلغ 980.970,000 درهم عليه بكل اختصار هو أنه ما دامت المدعية نفذت جميع ما التزمت به بمقتضى العقد ولم تبادر فالتعقيب المدعى عليها إلى تنفيذ التزامها بالحصول على رخصة المشروبات الكحولية اللازمة لتسيير المؤسسة السياحية محل العقد رغم انذارها ومنحها أجلا للتنفيذ مما حال دون شروع العارضة في التسيير الحر للمحل واستغلاله كل ذلك ينهض دليلا على أن تسلمها من المدعية مقابل التسيير الحر المشار بمبلغه أعلاه قد تم بغير وجه حق واحتفاظها به يعد إثراء لها بلا سبب وإفقارا لزمة العارضة لأن العقد المبرم بين طرفي النزاع عقد تبادلي للالتزام بدفع أقساط التسيير الحر يقابله الالتزام بالحصول على رخصة المشروبات الكحولية وتمكين المدعية من الشروع في تسييرها واستغلالها للمحل التجاري كمؤسسة سياحية وبخصوص جواب المدعى عليها على طلب الحكم بأدائها مبلغ الضمان المنصوص عليه في البند الثامن من العقد فإنه ينهض دليلا آخر على رغبتها الأكيدة في الإثراء بلا سبب على حساب العارضة فادعاؤها بكون المدعية غير محقة في استرجاع المبلغ المذكور المحدد في 720.000 درهم الا بعد التأكد من وضعية الأصل التجاري وبعد أدائها للديون العالقة في ذمتها يعد غير مرتكز على أساس لسببين اثنين أولهما أن المدعى عليها لم تدع وقوع أي أضرار بالمحل التجاري بل على العكس فإن ما قامت به العارضة من أشغال وبناء وإصلاح وتجهيزات للمحل المذكور وتحت إشراف الممثل القانوني للمدعى عليها زاد في قيمته وجعله من جديد مطابقا لتصنيفه من طرف السلطات المحلية كمؤسسة سياحية بعد ان كان مغلقا لسنوات طيه بعض صور للمحل قبل وبعد الإصلاحات التي قامت بها العارضة وثانيهما أن التزام العارضة بمقتضى العقد هو أداء مقابل التسيير الذي يقابله التزام المدعى عليها بالحصول على الرخصة اللازمة لتسيير المحل وإقرار الممثل القانوني لهذه الأخيرة في أكثر من محرر وإشهاد أدلى به للعارضة وتم ارفاقه بالمقال الافتتاحي وما دامت المدعى عليها لم تنفذ التزامها وحالت بذلك دون تسيير المدعية للمحل والشروع في استغلاله فإن العارضة محقة في الفسخ واسترجاع مبلغ الضمان. وأن ادعاء المدعى عليها بأنها لن ترجع المبلغ المذكور الا بعد أداء العارضة للديون العالقة في ذمتها لفائدتها يعد ادعاء مجانيا وغير مرتكز على أساس لعدم بيان طبيعة هذه الديون وسببها والإدلاء بالحجج المثبتة لهاأما من حيث المقال المضاد فإن المدعية فرعا تراكتت عليها الأمور لدرجة أصبحت جميع أوراقها مبعثرة لدرجة أنها نسيت أو تناست ما تعهدت به شخصيا وذلك لمطالبتها الحالية للسومة الكرائية ابتداء من شهر أبريل 2023 إلى غاية 25 شتنبر 2023 في حين أنها أبرئت العارضة منها

وبمحض إرادتها وبوعيا التام لعدم توفيرها لرخصة الكحول الضرورية التفضل بالرجوع إليها رفقة وثائق الملف وبتوعدا بعدم المطالبة بأية مستحقات إلى غاية الحصول على الرخصة الضرورية وبالتالي فإن العارضة تلتزم من المحكمة رده لعدم جديته وأن ما تدعيه المدعية فرعيا من مدة معينة في إنجاز الأشغال فهو التزام إلا في مخيلتها ولا دليل يثبت إلزام العارضة بإنجاز الأشغال داخل مدة معينة أو محددة مما يتعين استبعاده. أما مبلغ 50.000,00 درهم الذي تطالب به المدعية فرعيا لكون العارضة قامت بهدم غرفة التبريد ولعل حضر المعاينة والمدلى به من طرف المدعية فرعيا أوضح وأشار إلى أن محضر تسليم المفاتيح لم يسجل أية ملاحظة أو تحفظ بخصوصه وهذا دليل كاف لاستبعاد ما جاء تبهوجا على طلب المدعية فرعيا عن الحكم لفائدتها بالتعويض عن الفسخ التعسفي 4.140.000 درهم يعد غير مبرر لان العارضة وبسبب عدم تنفيذ المدعية فرعيا الالتزام بالحصول على رخصة المشروبات الكحولية وتمكينها من الشروع في تسيير المحل التجاري رغم توصلها بإنذار بذلك فهذا طلب يخرج عن المنطق والقانون ليبقى دليل واضح على سعي المدعى عليها الإثراء بلا سبب على حساب العارضة وما تسببت فيه من ضرر بسلوكها هذا تقدمت بمقال افتتاحي للمطالبة بفسخ والحكم لها بأداء التعويض وإرجاع مبلغ الضمان ؛ ملتزمة من حيث المذكرة الجوابية سماع الحكم للعارضة وفق ما جاء به مقالها الافتتاحي ومن حيث المقال المضاد سماع الحكم برده لعدم جديته وموضوعيته؛

وبناء على مذكرة تعقيبية مع مقال مضاد إضافي المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبا بجلسة 28/11/2023 جاء فيها بخصوص عدم احترام المدعية لأجل الإخطار تزعم المدعية أنه سبق لها وأن وجهت إنذارين للعارضة لإعلامها برغبتها في فسخ عقد التسيير الحر للأصل التجاري لكونه يكفي الإطلاع على الإنذارين اللذين تؤسس عليهما المدعية مزاعمها ليتبين للمحكمة أنهما لا يعبران إطلاقا على رغبة المدعية في فسخ عقد التسيير الحر للأصل التجاري وإنما يقتصر موضوعهما أساسا على مطالبة المدعية باستصدار العارضة لرخصة جديدة لبيع المشروبات الكحولية بعد أن تسببت في سقوطها من العارضة عند إنجازها لأشغال لمدة تجاوزت 7 أشهر وإبقائها لمحل (ك. ك.) مغلقا وتستغرب العارضة لقول المدعية بكونه سبق لها أن أشعرت العارضة برغبتها إنهاء عقد التسيير الحر للأصل التجاري والحال أن كلا الرسالتين التين توصلت بهما العارضة بتجسدان رغبة المدعية في الحصول على رخصة جديدة لبيع المشروبات الكحولية وبالتالي رغبتها في الاستمرار في استغلال الأصل التجاري لمحل (ك. ك.) مما تكون معه دفع المدعية في هذا الصدد المدعية في هذا الصدد مخالفة للواقع ومتناقضة مع الوثائق التي أدلت المدعية نفسها وتذكر العارضة لكل غاية مفيدة بأن المدعية سبق وأن فسخت عقد التسيير الحر للأصل التجاري بصفة أحادية وتعسفية ودون احترام ما تم الاتفاق عليه بموجب عقد التسيير الحر سواء من حيث ضرورة توجيه إنذار للعارضة أو من حيث احترام أجل الإخطار المتفق عليه بموجب مقتضيات البند 11 من العقد إذ أنها قامت بإرجاع مفاتيح المحل للممثل القانوني للعارضة بتاريخ 25 شتنبر 2023 دون سابق إشعار أو إعلام مما يبقى معه طلب الفسخ غير ذي موضوع بشكل يتعين معه التصريح أساسا بعدم قبول الطلب واحتياطيا برفضه وبخصوص استغلال المدعية لمحل (ك. ك.) تزعم المدعية أنه لم يسبق لها أن استغلت المحل بعلة أنها لم تحصل على رخصة بيع المشروبات الكحولية وأن ممثل العارضة تعهد بعدم المطالبة بمستحقات التسيير الحر للأصل التجاري إلا بعد حصوله على رخصة جديدة لبيع المشروبات الكحولية وأن هذا الدفع لا يستقيم مع المنطق وينم عن سوء نية المدعية في التقاضي ذلك أنها تحاول تضليل المحكمة وإخفاء أحداث واقعية عنها من ناحية وتحوير وقائع النزاع الحالي من ناحية أخرى وأنه من جهة أولى ودرء لأي جدل عقيم في بهذا الخصوص تؤكد العارضة أن ما صدر عن ممثل العارضة بشأن عدم مطالبته بمستحقات التسيير الحر إلى حين استصداره لرخصة بيع المشروبات الكحولية لم يكن يتعلق بواقعة استغلال المدعية للمحل من عدمه ولا يشكل إقرارا منه عن كون المدعية لم تستغل المحل المذكور خاصة وأنه عاين أنها باشرت في استقبال الزبناء وتوظيف مستخدمين لتلبية طلباتهم وأن هذا التصريح إنما جاء في صدد تعبير العارضة عن حسن نيتها في تنفيذ التسيير الحر وإثبات جديتها للمدعية بخصوص بذلها ما في وسعها لاستصدار رخصة جديدة لبيع المشروبات الكحولية بعد أن تم سحب الرخصة منها خطأ المدعية مما تكون معه دفع المدعية غير مؤسسة ويتعين ردها وتزعم المدعية من جهة ثانية أن ما جاء في محضر المفوض القضائي عبد الكريم (إ.) لا يثبت استغلالها لمحل (ك. ك.) وأن تواجد ممثل العارضة بالمحل كان من باب ممارسته لحقه في الدخول إلى المحل وأن دفعات المدعية لا تستقيم مع الواقع والمنطق ذلك لمحضر المفوض القضائي عبد الكريم (إ.) ليتبين للمحكمة أن المحل كان مفتوحا في وجه أنه يكفي يكفي الرج الجميع وأن ممثل العارضة لم يكن الزبون الوحيد به وأنه كان به مستخدمين يلبون طبيبات باقي زبناء المحل وأنه في جميع الأحوال وخلافا لما تحاول المدعية ادعاءه لم يسبق للممثل العارضة أن أقر

يكون استغلال المحل منوط بالحصول على رخصة بيع المشروبات الكحولية أنه عين شخصيا بأن الأصل التجاري مستغل فعلا من قبل المدعية و اشترى ارجيلة و مشروبا غازيا مقابل وصل صادر عن (ك.ك.) و مرفق بمذكرة الجواب المدلى بها خلال جلسة 31 أكتوبر 2023 مما تكون معه جميع دفعوات المدعية غير مؤسسة وبخصوص سقوط رخصة بيع المشروبات الكحولية من العارضة بسبب تأخر المدعية في إنجاز الأشغال تزعم المدعية أنها لم تتمكن من استغلال محل (ك.ك.) لكون العارضة لم تمكنها الحصول على رخصة بيع المشروبات الكحولية لكن هذه المزاعم مخالفة للواقع على النحو الذي سبق للعارضة أن أثبتته وعلى النحو المسطر في محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي عبدالكر "إيبورك" وأنه خلافا لما تدعيه المدعية لم يسبق للطرفين أن اتفقا على إنجاز المدعية للأشغال مقابل حصول العارضة على رخصة بيع المشروبات الكحولية من ناحية كما أن العقد المبرم بينهما خال من أي مقتضى يفيد أن تنفيذ العقد المذكور أو استمراره موقوف على حصول العارضة على رخصة بيع المشروبات الكحولية من ناحية أخري يقتصر واقع الحال على كون العارضة التزمت ببذل ما في وسعها للحصول على الرخص اللازمة لتسيير الأصل التجاري و هو ما قامت به فعلا إذ أنها تقدمت بطلب الحصول على رخصة جديدة فور تمكينها من نسخة شهادة المكتب الصحي المثبتة لكون المكان يتوفر على الشروط المستلزمة قانونا واستغلت المدعية محل (ك.ك.) بصفة فعلية وباشرت في تسيير الأصل التجاري على النحو المفصل أعلاه و بمذكرة جواب العارضة مما تكون معه كافة دفعواتها في هذا الصدد مخالفة للواقع و غير مؤسسة و يتعين ردها و تشير العارضة لكل غاية مفيدة أن المدعية التزمت بإنجاز الأشغال خلال مدة أقصاها شهرين على النحو الثابت من المقتضيات المنصوص عليها بالفقرة الرابعة من العقد إذ تم الاتفاق على إعفاء المدعية من أداء مقابل شهرين من التسيير الحر للأصل التجاري قصد تمكينها من إنجاز الأشغال التي تراها مناسبة لاستغلال المحل

Article 7. REDEVANCE »

Afin de permettre au Gérant de procéder aux aménagements nécessaires du Fonds de commerce en vue de son exploitation, la Société consent à donner au Gérant deux mois de location-gérance gratuit soit les mois de juillet et août

« 2022.

وأن معنى ذلك أن المدعية استغرقت أكثر من المدة المتفق عليها لإنجاز الأشغال و تسببت بذلك في سقوط رخصة بيع المشروبات الكحولية من العارضة مما تكون معه مسؤوليتها ثابتة و كافة مزاعمها غير مؤسسة و تؤكد العارضة أنها اضطرت أن تتقدم بطلب جديد للحصول على رخصة بيع المشروبات الكحولية و الحصول على نسخة شهادة المكتب الصحي المثبتة لكون المكان يتوفر على الشروط المستلزمة من طرف المدعية لتتمكن من الحصول على هذه الرخصة بتاريخ 8 شتنبر 2023 مما يتعين معه رد جميع دفعوات المدعية و الحكم أساسا بعدم قبول الطلب و احتياطيا برفض كافة الطلبات وبخصوص عدم استحقاق المدعية للمبالغ المطالب بها تؤكد العارضة من جهة أولى أنها لم تخل بأي التزام من التزاماتها مما يكون معه طلب المدعية غير جدير بالاعتبار وأقرت المدعية نفسها من جهة ثانية أن مقتضيات البند الرابع التي تمسكن بها العارضة في مذكرة جوابها المجلى بها خلال جلسة 31 أكتوبر 2023 تطبق في حلتين اثنتين من بينهما في حالة مغادرة المدعية للمحل و غادرت المدعية فعلا المحل على النحو الثابت من المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الرفيع (س.) بتاريخ 25 شتنبر 2023 الذي يثبت واقعة إرجاع المدعية لمفاتيح المحل و مغادرتها له مما تكون معه المدعية غير محقة في المطالبة بأيمبالغ بخصوص أشغال التجهيز و التجديد التي أنجزتها بالمحل و تزعم المدعية من جهة ثالثة بأنها محقة في المطالبة بالتعويض على اعتبار أن المحل كان بحاجة لأشغال مدلية بمجموعة من الصور غير واضحة و لا يمكن الجزم بكونها تتعلق بمحل العارضة و أن الثابت من الفقرة الأخيرة من البند 7 من العقد أنه لم يسبق للمدعية أن أبدت أي تحفظ بشأن محل (ك.ك.) بل و أنها قبلت الأصل التجاري و المحل المذكور بعد أن قامت بزيارته عدة مرات إذ جاء بالبند 7:

Le Gérant déclare parfaitement connaître le (C. C.) et le Fonds de Commerce pour les avoir vus et » visités à plusieurs reprises en vue des présentes et s'interdit, de ce fait, toute réclamation ou demande de « diminution de la redevance

وأن الثابت من المقتضيات أعلاه أن المدعية التزمت بعدم المطالبة بأي تخفيض في قيمة مقابل التسيير الحر للأصل التجاري مما يجعل طلبها الرامي إلى أداء العارضة لفائدتها كافة المبالغ التي أن دفعتها لها مخالف لما جاء بالاتفاق المبرم بين الطرفين ويتعين رده وأنه من جهة رابعة وبخصوص طلب المدعية الرامي إلى أداء العارضة لفائدتها مبلغ 1.543.150,38 درهم فإنه يبقى غير جدير بالاعتبار ذلك أن هذا المبلغ شامل لمصاريف لا تتعلق بأية أشغال بناء أو تجديد المحل على النحو المفصل بالمذكرة السابقة للعارضة بشكل يتعين معه عدم الالتفات إليه وأنه من جهة خامسة وبخصوص مبلغ الضمان تذكر العارضة أن المدعية لازالت مدينة لها بالمبالغ المفصلة بمقالها المضاد كما أنها أحدثت تغييرات بالمحل دون الحصول على إذن مسبق من قبل العارضة وتسببت في هدم غرفة التبريد الشيء مما شكل عائقا لاستغلال الأصل التجاري بشكل يجعل المدعية غير محقة في المطالبة بهذا المبلغ وبخصوص أحقية العارضة في المبالغ المطالب بها تذكر العارضة من جهة أولى أن المدعية فسخت عقد التسيير الحر للأصل التجاري دون سابق إعلام أو إشعار وأنها أفرغت المحل من جميع الأثاث بما فيه الأثاث المملوك للعارضة وأخلت المدعية بالمقتضيات التعاقدية المنصوص عليها بالبند 11 سيما تلك المتعلقة بشكليات الفسخ من ضرورة توجيه إنذار للعارضة واحترام أجل الإخطار وأنه لما كان العقد محدد المدة ولما كان الضرر يساوي الربح الفائت والخسارة اللاحقة بالدائن عملا بمقتضيات الفصل 264 من قانون الالتزامات والعقود تكون العارضة محقة بالمطالبة تعويض عن الفسخ التعسفي للعقد لا يقل عن 4.140.000 درهم وأنه من جهة ثانية وبخصوص مقابل التسيير الحر للفترة الممتدة من أبريل 2023 إلى غاية 25 شتنبر 2023 فإن المدعية لم تدل من ناحية أولى بأي وثيقة تفيد براءة ذمتها عن مقابل التسيير الحر للأصل التجاري العالق بذمتها عن الفترة المذكورة بشكل يتعين معه رد جميع دفعاتها والحكم وفقا لطلبات العارضة وتزعم المدعية من ناحية ثانية أن العارضة غير محقة في المطالبة بأي مبالغ في هذا الصدد بعلّة أن ممثل العارضة صرح بكونه لن يطالبها بأي مبالغ إلى حين الحصول على رخصة بيع المشروبات الكحولية وأنه و على فرض اعتبار هذه الواقعة شرطا واقفا للمطالبة بالمبالغ المذكورة و هو ما تنازع فيه العارضة بشدة فينبغي التذكير بأن المدعية قد قامت فعلا باستغلال المحل و تسيير الأصل التجاري من ناحية وأن العارضة حصلت على رخصة بيع المشروبات الكحولية بتاريخ 8 شتنبر 2023 على النحو الثابت من الرخصة المرفقة بمقالها المضاد من ناحية أخرى مما تكون معه مديونية المدعية ثابتة و يتعين معه الحكم عليها بأدائها لفائدة العارضة مبلغ 479.030,00 درهم عن بقية مقابل استغلال محل (ك.ك.) و التسيير الحر للأصل التجاري عن الفترة من أبريل 2023 إلى 25 شتنبر 2023 والتزمت المدعية من جهة ثالثة بإنجاز الأشغال خلال مدة لا تتجاوز شهرين كما تم تفصيله أعلاه وعملا بمقتضيات الفقرة الرابعة من البند 7 من العقد من ناحية وبعدم تغيير توزيع المحل بدون الحصول على إذن كتابي وصريح صادر عن العارضة طبقا لمقتضيات الفقرة n من البند 9 من العقد من ناحية أخرى وأن استغراق الأشغال لمدة تجاوزت 7 أشهر وهدم المدعية لغرفة التبريد تسببا في سقوط رخصة بيع المشروبات الكحولية من العارضة وحرمانها من غرفة أساسية لاستغلال الأصل التجاري مما يجعلها محقة في المطالبة بالتعويضات المفصلة في مقالها المضاد وفي المقال المضاد الإضافي فإن العارضة سبق وأن عرضت على المحكمة من خلال مذكرتها المدلى بها بتاريخ 30 أكتوبر 2023 أنها سبق وأن وجهت إنذارا لشركة (أ.ج.) " بتاريخ 18 شتنبر 2023 لأداء المبالغ المستحقة في ذمتها تحت طائلة تفعيل مقتضيات الشرط الفاسخ فقامت شركة (أ.ج.) بتسليم مفاتيح محل (ك.ك.) إلى الممثل القانوني للعارضة على النحو الثابت من المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الرفيق (س.) بتاريخ 25 شتنبر 2023 وأن شركة (أ.ج.) تكون قد فسخت عقد التسيير الحر للأصل التجاري بصفة تعسفية وانفرادية بحيث قامت بإفراغ المحل من جميع الأثاث والمعدات المتواجدة به وأن شركة (أ.ج.) لم تنازع ولم تعارض من خلال كتاباتها في واقعة تسليم المفاتيح الثابتة بمحضر المفوض القضائي المشار إليه أعلاه؛ وحيث إن اجتهاد محكمة لنقض استقر على قاعدة مفادها أن "العبارة في انتهاء عقد الكراء بتسليم المفاتيح" ونظرا أن واقعة تسليم المفاتيح ثابتة في الملف الحالي فإن العارضة محقة في اللجوء جوء للمحكمة قصد الحصول على الحصول على حكم يقضي بمعاينة فسخ عقد - التسيير الحر المبرم بتاريخ 29 يونيو 2022 بينها وشركة (أ.ج.) و التشطيب عليه من السجل التجاري للعارضة؛ ملتزمة في الجوابرد دفع المدعية والحكم وفقا لكتابات العارضة السابقة وفي المقال المضاد الإضافي قبول المقال شكلا لاستيفائه لكافة الشروط الشكلية المطلوبة قانونا ؛ بمعاينة المحكمة لفسخ عقد التسيير الحر المبرم بتاريخ 29 يونيو 2022 بين العارضة شركة (أ.ج.) مع أمر السيد رئيس مصلحة السجل التجاري بالتشطيب عليه من السجل التجاري للعارضة شركة (ك.ك.) المسجل بالمحكمة التجارية للدار البيضاء تحت عدد [المرجع الإداري]؛

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيها بجلسة 26/12/2023 جاء فيها أن المدعية تزعم من جهة أولى بأن الممثل القانوني للعارضة هو المشرف على الأشغال المنجزة بالمحلولا يستقيم هذا الادعاء مع المنطق ولا مع اتفاق الطرفين ذلك أن العارضة العقد أوكلت التسيير الحر للأصل التجاري المستغل بمحل (ك. ك.) للمدعية بموجب المبرم بين الطرفين مما يجعل فرضية إشرافها أو تدخلها في الأشغال المنجزة بالمحل غير مؤسسته وأنه فضلا عن ذلك فإن البند الرابع من عقد التسيير الحر للأصل التجاري الذي يوطر شروط وأحكام إنجاز الأشغال بالمحل ينص صراحة على أن المدعية بصفتها المسير الحر للأصل التجاري المسؤولة عن عملية تجهيزه من ناحية وعلى أن دور العارضة يقتصر في هذا التي ستتولى إنجاز الأشغال بالمحل وعلى نفقتها الصدد على منحها الإذن بإنجاز هذه الأشغال فقط من ناحية أخرى وتبقى فرضية إشراف العارضة على الأشغال أو تدخلها في نوعيتها أو مدتها ليست سوى محاولة من المدعية قصد التملص من مسؤوليتها وتبرير تجاوزها للمدة القانونية لإنجاز الأشغال بالمحل وتؤكد سوء نيتها في التقاضي بشكل يتعين معه رد كافة دفعوها وتزعم المدعية من جهة ثانية بأن المحل لم يكن مطابقا للمواصفات والتجهيزات والإصلاحات المشار إليها في مقالها الافتتاحي وأن العارضة لم تكن تتوفر على رخصة بيع المشروبات الكحولية عند إبرام العقد على اعتبار أن المحل كان مغلقا منذ 16 مارس 2020 إلى غاية يونيو 2021 لكنه من ناحية أولى تذكر العارضة بمقتضىات الفقرة a من البند التاسع صراحة على أن المدعية قبلت بجميع التجهيزات على الحالة التي كانت أنه لا يمكنها مباشرة أي دعوى في مواجهة العارضة بهذا العقد والتعليقها وقت إبرام العقد والخصوص بشكل يتعين معه رد هذا الدفع وأن معنى ذلك أن المدعية قبلت صراحة بالمحل على النحو الذي عاينته حينه مما يكون معه مجمل ما فصل بمذكرتها بخصوص حالة المحل غير جدير بالاعتبار وأنه من ناحية ثانية وبخصوص الشهادة الإدارية المدلى بها من طرف المدعية بخصوص إغلاق المحل منذ 16 مارس 2020 إلى غاية سنة 2021 تشير العارضة إلى المحل كان مغلقا بقرار السلطات الإدارية انطلاقا من تاريخ 16 مارس 2020 بسبب جائحة كورونا وأن المغرب أعلن عن حالة الطوارئ الصحية بموجب المرسوم 2.20.293 بتاريخ 24 مارس 2020 وأن جميع المحلات التجارية والمؤسسات السياحية والمطاعم والمراقص ظلت مغلقة إلى حين رفع الحظر الليلي بالتراب الوطني أواخر سنة 2021 وأنه خلافا لمزاعم المدعية فإنه لا يخفى على المحكمة بكون إغلاق المحل بسبب القوة القاهرة لا يعتبر إطلاقا سببا لسقوط رخصة بيع المشروبات الكحولية منها مما تكون معه دفع المدعية غير جديرة بالاعتبار ويتعين ردها وأنه من ناحية ثالثة وبخصوص رخصة بيع المشروبات الكحولية التي تؤكد المدعية على أنها أساسية لاستغلال الأصل التجاري تشير العارضة بداية أن العقد خال من أي تحفظ صادر عن المدعية بهذا الخصوص وتتساءل العارضة كيف للمدعية أن تتعاقد معها بخصوص التسيير الحر للأصل التجاري لمحل (ك. ك.) إذا كانت العارضة لا تتوفر على هذه الرخصة التي تعتبرها المدعية أساسية لاستغلال الأصل التجاري ويبقى ادعاء المدعية غير مؤسس على اعتبار أنها لم تدل إلى تاريخ يومه بأي وثيقة أو بداية حجة تفيد بأن العارضة لم تكن تتوفر على رخصة بيع المشروبات الكحولية و الحال أن البيئة على من ادعى وسبق للعارضة أن أكدت حسن نيتها في التقاضي و أدلت بنسخة من رخصة بيع المشروبات الكحولية الذي كانت تتوفر عليها منذ سنة 2015 إلى أن سقطت منها بسبب دعيتها وأنه تأكيداً لما سبق تدلي العارضة بالإنذار الذي توصلت به من الخزينة العامة للمملكة لأداء الضريبة على محال بيع المشروبات الكحولية من عن الفترة من سنة 2021 إلى 2023 مما يعني أنها كانت تتوفر فعلا على رخصة بيع المشروبات الكحولية و استهلاك المشروبات الكحولية بمحلها منذ 2021 إلى 2023 مما تكون معها جميع ادعاءات المدعية مخالفة للواقع و يتعين معه رد كافة دفعوها وأنه فضلا عن ذلك تدلي العارضة بكتاب صادر عن والي جهة الدار البيضاء سطات إلى عامل عمالة الدار البيضاء بتاريخ 20 ماي 2022 يشعره من خلاله" بأن مصالح هذه الولاية توصلت برسالة من ولاية أمن الدار البيضاء تشعرها بأن ممثل محل (ك. ك.) بصفته مسير محل بيع المشروبات الكحولية تقدم للولاية بتاريخ 19 ماي 2022 لإشعارهم بغلاق المحل لمدة لا تتجاوز 6 أشهر قصد إنجاز الأشغال" وأن معنى ذلك أن العارضة كانت تتوفر على رخصة بيع المشروبات الكحولية حينها و أن السلطات المختصة تقرر أيضا بتوفر مسير المحل على هذه الرخصة مما تكون جميع دفع المدعية غير جديرة بالاعتبار وأن تجاوز المدعية لمدة 6 أشهر في إنجاز الأشغال تسبب في سقوط الرخصة من العارضة مما دفع هذه الأخيرة بالتقدم بطلب رخصة جديدة على النحو الثابت من ديباجة الرخصة التي حصلت عليها بتاريخ 8 شتنبر 2023 أي فور انتهاء المدعية من إنجاز الأشغال و تمكينها العارضة من نسخة شهادة المكتب الصحي المثبتة لكون المكان يتوفر على الشروط المستلزمة قانونا وتؤكد العارضة من جهة ثالثة أن المدعية استغلت فعلا المحل على النحو الثابت من محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي يوسف (ب.) والفاتورة المرفقة به من ناحية ومن خلال مبالغ فواتير استهلاك الماء والكهرباء بالمحل على النحو الثابت من مستخرج الفواتير الصادر عن شركة ليديك والمرفق بمذكرة جواب

العارضة المدلى بها خلال جلسة 31 أكتوبر 2023 من ناحية أخرى وأنه بخصوص ما ورد بالتصريح الصادر عن السيد إسماعيل (ج.) تؤكد العارضة أن بشأن عدم مطالبته بمستحقات التسيير الحر إلى حين استصداره لرخصة بيع المشروبات الكحولية فإنه لم يكن يتعلق بواقعة استغلال المدعية للمحل من عدمه ولا يشكل إقرارا منه عن كون المدعية لم تستغل المحل المذكور خاصة وأنه عاين أنها باشرت في استقبال الزبناء وتوظيف مستخدمين لتلبية طلباتهم وأنه في جميع الأحوال وخلافا لما تحاول المدعية زعمه لم يسبق لممثل العارضة أن أقر بكون استغلال المحل منوط بالحصول على رخصة بيع المشروبات الكحولية خاصة وأنه عاين شخصيا بأن الأصل التجاري مستغل فعلا من قبل المدعية واشترت أرجيلة ومشروبا غازيا مقابل وصل صادر عن (ك.ك.) ومرفق بمذكرة الجواب المدلى بها خلال جلسة 31 أكتوبر 2023 مما تكون معه جميع دفعوات المدعية غير مؤسسة ويتعين ردها وأن هذا التصريح إنما جاء في صدد تعبير العارضة عن حسن نيتها في تنفيذ عقد التسيير الحر وإثبات جديتها للمدعية بخصوص بذلها ما في وسعها لاستصدار رخصة جديدة لبيع المشروبات الكحولية بعد أن تم سحب الرخصة منها بخطأ المدعية مما تكون معه دفع المدعية غير مؤسسة ويتعين ردها وأنهم جهة رابعة تزعم المدية أنها احترمت شكليات فسخ العقد وأنه واجهت إنذارين للعارضة بتنفيذ التزاماتها تحت طائلة الفسخ الحال أنه يكفي للمحكمة الاطلاع على الإنذارين المرفقين بمذكرة جواب العارضة المدلى بها خلال جلسة 31 أكتوبر 2023 ليتبين لها أنهما لا يشيران إطلاقا إلى فسخ عقد التسيير الحر للأصل التجاري وإنما يقتصران على مطالبة العارضة بالحصول على رخصة بيع المشروبات الكحولية وأن معنى ذلك أن هذين الإنذارين يثبتان رغبة المدعية في الاستمرار في تنفيذ استغلال الأصل التجاري بمحل (ك.ك.) مما تكون معه دفعوات المدعية غير مؤسسة ويتعين ردها وأنه من جهة خامسة بخصوص عدم استحقاق المدعية للمبالغ المطالب بها تؤكد العارضة بأنها مبالغ محددة بصفة اعتبارية وتنعدم لأي أساس قانونيا واقعي على النحو المفصل بكتابات العارضة السابقة بشكل يتعين معه رفض الطلبات وأنه من جهة سادسة وأخيرة تؤكد العارضة بأن شركة (أ.ج.) تكون قد فسخت عقد التسيير الحر للأصل التجاري بصفة تعسفية وانفرادية بحيث قامت بإفراغ المحل من جميع الأثاث والمعدات المتواجدة به وأنه من ناحية أولى لم تنازع المدعية ولم تعارض من خلال كتاباتها في واقعة تسليم المفاتيح الثابتة بمحضر المفوض القضائي المشار إليه أعلاه مما تكون معه واقعة التسليم ثابتة في الملف الحالي ويتعين معه معاينة فسخ عقد التسيير الحر المبرم بتاريخ 29 يونيو 2022 من طرف شركة (أ.ج.) والتشطيب عليه من السجل جاري للعارضة وعلى المدعية أصليا بأدائها لفائدة العارضة مبلغ 4.140.000 درهم كتعويض عن لفسخ التعسفي لعقد التسيير الحر للأصل التجاري وأن المدعية أصليا لا زالت مدينة للعارضة من ناحية ثانية بالمبالغ الواردة بالمقال المضاد للعارضة ولم تدل بأي دليل يفيد أدائها لمقابل التسيير الحر للأصل التجاري للعارضة عن الفترة الممتدة من أبريل 2023 إلى 25 شتنبر 2023 أو لمقابل فواتير الماء والكهرباء التي التزمت بأدائها بموجب الفقرتين الثانية والثالثة من البند الأول من العقد بشكل يتعين معه بأدائها لفائدة العارضة مبلغ 479.030,00 درهم عن بقية مقابل استغلال محل (ك.ك.) والتسيير الحر للأصل التجاري من أبريل 2023 إلى 25 شتنبر 2023 ومبلغ 4.540,59 درهم عن مقابل استهلاك الماء والكهرباء من مارس 2023 إلى 25 شتنبر 2023 وأنه من ناحية ثالثة تسببت المدعية للعارضة بمجموعة من الأضرار بسبب إنجازها لأشغال دون الحصول على إذن مسبق من العارضة وإغلاقها للمحل لمة تجاوزت 6 أشهر مما تسبب في سقوط رخصة بيع المشروبات الكحولية منها وأن هذه الأضرار مثبتة بموجب محاضر المعاينة المدلى بها من طرف العارضة بشكل يتعين معه لحكم على المدعية أصليا بأدائها لفائدة العارضة للتعويضات المسطرة بمقالها المضاد ملتزمة كافة دفعوات المدعية والحكم وفقا لكتابات العارضة وفقا لكتابات العارضة السابقة؛

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت رئاسة المحكمة الأمر المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف شركة (أ.ج.)

حيث تتمسك المستأنفة من حيث رفض طلب الحكم بمقابل ما تم ادأؤه عن التسيير الحر : أن ما تعببه على الحكم المطعون فيه هو ما ذهب إليه في اعتبار أنها أي المسيرة كانت تتوفر على رخصة مطعم ومقهى مما يخولها الاشتغال بشكل عادي مما يكون معه سبب النزاع المتعلق بالحصول على رخصة بيع المشروبات الكحولية غير كاف للقول بخطأ المدعى عليها أصليا" وأنه بعد مناقشتها لتعليل المحكمة مصدره الحكم المطعون فيه بخصوص هذه النقطة سيتجلى لمحكمة الاستئناف الموقرة أنها لم تأخذ بعين الاعتبار الوثائق المدلى بها في الملف من طرفها وبالتالي فإن الادعاء بأنها شرعت في تسيير المحل التجاري يعد مخالفا للواقع وإقرار المستأنف عليها بواسطة ممثلها

القانوني السيد اسماعيل (ج.) في وصل استلام الالتزام الموقع بتاريخ 2023/04/10 من قبل الممثل القانوني لشركة (ك. ك.) والذي يوضح بموجبه عدم مطالبتها نهائيا بأية مستحقات إلا بعد تسليمه رخصة المطعم والمرقص المنظمة بالقرار رقم 3.177.66 الصادر بتاريخ 17 يوليوز 1967 الازمة للتسيير و أن هذا يعتبر إقرار فعلي لضرورة الرخصة وأهميتها في تسيير المطعم والمرقص وذلك ليقينها بعدم اشتغالها بدون الرخصة الواجبة أو المفروضة لأنها كانت تنتظر الحصول على رخصة المشروبات الكحولية اللازمة لتسيير المحل المصنف كمؤسسة سياحية بقرار السيد والي مدينة الدار البيضاء وان اعفاءها مقابل التسيير الحر عن الشهر المشار إليها بالإندار الموجه إليها من طرف نائبي المستشارف عليها 2023/03/29 مع التزامها بعدم مطالبتها مستقبلا لأي مقابل شهري للتسيير إلا بعد الحصول الرخصة المذكورة سالفا عن المدة اللاحقة لها، يعد إقرارا من المستشارف عليها بعدم شروع المدعية التسيير الحر للمحل التجاري إلا فلماذا أسقطت عنها الالتزام بأداء المقابل الشهري للتسيير والتزمت بعدم مطالبتها بأي مقابل إلا بعد الحصول على رخصة المشروبات الكحولية و فقط عن المدة اللاحقة للحصول على هذه الرخصة ،مما يجعل كذلك محضر المعاينة المستدل به من طرفي تسيير المحل بعد انتهائها من الأشغال والإصلاحات والتجهيزات غير مرتكز على أساس، لأنه وعلى المستشارف عليها لإثبات ادعائها بشروع المدعية فرض أن الممثل القانوني للمستأنف عليها ذهب إلى المحل التجاري بعد انتهائها من الأشغال وانتظارها تسلم رخصة المشروبات الكحولية للشروع في تسيير المحل ، وتناوله مشروبا غازيا في المحل الذي يعد ملكا للشركة التي يمثلها كان. مباشرة بعد تسلمه الإندار من طرف المفوض القضائي بنفس تاريخ 2023/6/2 لأنه استغل مقتضيات البند 9 حيث احتفظ بحق الدخول الى المحل بمقتضى العقد ولعله و برجوع المحكمة الى فياتير ليديك والتي توضح تدنى استهلاك الماء والكهرباء التي ادلت بها المستشارف عليها في المرحلة الابتدائية كافية لأثبات عدم اشتغالها خاصة شهري 7 و 8 حيث من المفروض ان مثل هذه المحلات اقبالا كبيرا في فصل الصيف هذا وفي جميع الأحوال لا يكفي للقول بشروعها في التسيير مادام الممثل القانوني المذكور أقر لاحقا في محرر وصل استلام والالتزام المؤرخ في 2023/04/10 نيابة عن المستشارف عليها بأن الشروع في التسيير موضوع العقد يتطلب الحصول على رخصة المطعم والمرقص المضمن للمشروبات الكحولية والتي لم يتم تمكينها منها لعدم الحصول عليها من طرف المستشارف عليها مما ينهض دليلا كذلك على أن محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الكريم (إ.) لفائدة المدعية هو المرتكز على أساس إضافة الى اشهادين صادرين عن متدربين وهما كل من السيد محمد (ك.) والسيدة صوفيا (م.) يؤكدان ان المحل عرف مجموعة من التجهيزات تتطلب تدريبا خاصا للتأكد من اشتغالها وكذا من الاطلاع على كيفية استعمالها وفعاليتها و ان الحكم الصادر لم يعتبر أن رخصة المشروبات الكحولية من أهم الرخص التي يقوم عليها المرقص والمطعم باعتباره مطعم من الصنف الأول 1er categorie كما يدل عليه الترخيص الصادر عن الوالي و أن هذا التصنيف هو المحدد في الفصل 5 من الباب الثاني المتعلق بمؤسسات استهلاك المشروبات الكحولية الممزوجة بالكحول طبقا لما ينص عليه قرار المدير العام للديوان الملكي رقم 3.177,66 بتاريخ 17 يوليوز 1967 بتنظيم الاتجار في المشروبات الكحولية أو الممزوجة بالكحول بناء على المرسوم الملكي رقم 76.66 الصادر في 17 شوال 1985 الموافق 31 يناير 1966 بالتفويض في المسائل المتعلقة بالكحول والمشروبات الكحولية والخمور وألعاب القمار والمهن المرتبطة بها و أنه وانطلاقا من الفصل 5 المذكور أعلاه فإنه يوضح على أن المحل مؤسسة سياحية من جهة باعتباره مطعم ومرقص الذي كان أساس التعاقد ولتفضل المحكمة بالرجوع الى العقد الذي لا يمكن الترخيص له إلا بمعايير محددة كمشروبات من الصنف 1er categories 1 المفسرة أعلاه، كما ان اعتباره مرقص هم في درجة مطعم شوكة واحدة F1 يستوجب هو الاخر معايير محددة من جهة أخرى وبالتالي فإن هذا صنف لا يمكن التعامل معه كباقي الأصناف الأخرى كالمقاهي وغيرها، وبالتالي فان هذا النوع من المؤسسات لا يمكن استغلاله بشكل فعلي إلا بتقديم المشروبات الكحولية والترخيص لبيعها بداخله، وبالتالي فإن ما ذهب إليه تعليل الحكم المطعون يخالف من بعيد لما هو منصوص عليه في المرسوم المذكور أعلاه ولتعزيم ما سبق التفضل بالرجوع الى قرار التصنيف الصادر عن والي صاحب الجلالة الدار البيضاء سطات و ان هذا التعليل الذي استند عليه الحكم الصادر هو مخالف لما يشترطه القانون ومخالف للواقع كذلك لان ما تم ادأؤه والمتمثل في مبلغ 980.970,00 درهم، غير مستحق للمستأنف عليها ما دامت نفذت جميع ما التزمت به بمقتضى العقد ولم تبادر المستشارف عليها في تنفيذ التزامها للحصول على رخصة المشروبات الكحولية اللازمة لتسيير المؤسسة السياحية محل العقد رغم انذارها ومنحها أجلا للتنفيذ، مما حال دون شروعها في التسيير الحر للمحل واستغلاله كل ذلك ينهض دليلا على أن تسلمها منها مقابل التسيير الحر المشار الى مبلغه أعلاه قد تم بغير وجه حق واحتفاظها به يعد إثراء لها بلا سبب وإفقارا لذمتها، لأن العقد المبرم بين طرفي النزاع عقد تبادلي الالتزام بدفع أقساط التسيير الحر يقابله الالتزام بالحصول على رخصة المشروبات الكحولية وتمكينها من الشروع في

تسييرها واستغلالها للمحل التجاري كمؤسسة سياحية الذي كان بغاية الرجوع عليها بمدخيل مهمة وراء التوفر على جميع الرخص ومن أهمها رخصة المشروبات الكحولية، أما باعتبار المشروب الغازي وقنينة شيشة كافية وبان المحل يستغل من طرفها بشكل عادي فهذا لتعليق خاطئ وبالتالي فان تعنت المستأنف عليها وعدم الحصول على رخصة بيع المشروبات الكحولية سبب كاف للقول بخطأ المستأنف عليها بخلاف ما جاء به الحكم المطعون فيه وباعتباره مخالف للقانون والواقع والصواب مما تلتبس معه العارضة وبعد التصدي بإلغائه والحكم لها وفق طلبها و أن المحكمة جانبت الصواب برفضها طلب الحكم بإرجاع مصاريف البناء والإصلاح وغيرها من المنجزات بالمحل أن نقصان تعليق المحكمة المصدرة للحكم والموازي لانعدامه في رفض طلب العارضة الرامي إلى الحكم لها بإرجاع مصاريف البناء والإصلاح وغيرها بالمحل التجاري وذلك لأنها عللت حكمها الفقرة من البند 4 من العقد تنص على أن أشغال التحويل والتهيئة والإصلاح التي قامت بها المسيرة لا تستوجب أي تعويض وبدعم استحقاقها لمبلغ 1.543.150,38 درهم عن مقابل ما أنجزته، وهذا تعليق غير مرتكز على أساس قانوني سليم لان البند الرابع وكما هو واضح من صيغته ينص على عدم استحقاق أي تعويض عن أشغال البناء أو التجديد أو التجهيز المتعلقة بالمحل في حالتين اثنتين الأولى عند نهاية التسيير الحر والثانية في حالة مغادرة المحل و أنها لم تشرع قط في تسيير المحل التجاري المعتبر مؤسسة سياحية لعدم حصول المستأنف عليها على رخصة المطعم والمقرص المقرون برخصة المشروبات الكحولية التي أقرت بأنها لازمة للنشاط التجاري وبما انها لم تشرع في التسيير الحر للمحل حتى تتحدث عن نهاية التسيير أو عن مغادرة المحل بعد مدة من الشروع في تسييره والاستفادة من ثماره الذي يتوقف أساسا وإقرار المستأنف عليها في شخص ممثلها القانوني على ان رخصة المشروبات الكحولية والتي التزمت بالحصول عليها ضرورية لتمكينها من الشروع في التسيير دون أن تنفذ التزامها فالمدعية لم تبرم عقد التسيير بشأن مقهى وإنما بشأن مؤسسة سياحية بها مطعم ومقرص وبدونها لا قيمة تجارية للمحل تستوجب هذه المصاريف ومقابلا شهريا جد مرتفع للتسيير الحر و أنه بالرجوع إلى العقد فإنه لا يتضمن الحالة التي يفسخ فيها العقد و أنه بسكوت العقد إنه تطبق القواعد العامة في هذا المجال إضافة الى انه بالرجوع إلى وقائع هذا التعاقد فإن المستأنف عليها لم تتعامل بحسن النية وإنما كانت لديها سوء النية، حيث أن هدفها من وراء هذا التعاقد وبدما كانت على علم مسبق ان رخصة المشروبات الكحولية قد سحبت منها وانتهت صلاحيتها بدليل انها لم تحصل عليها الا بتاريخ 2023/09/08 أي بعد مقاضاتها امام المحكمة لان المحل كان مغلق لسنوات بدليل الشهادة الادارية المرفقة بالملف، وبالرغم من ذلك قامت بإنشاء العقد معها على أساس إنجاز الأشغال والدليل على ذلك هو تقديمها لطلب رخصة الإصلاح من طرف المستأنف عليها بتاريخ 2022/06/16 قبل تعاقدتها معها حيث بقي المحل أنداك مغلق لعدم الترخيص له ولعجزها عن القيام بالإصلاحات اللازمة ليتضح ان سوء النية في التعاقد أصبح واضحا وبالتالي فإن مطالبتها باسترجاع مبالغ البناء والإصلاح تكون محقة في ذلك ومستندة على أساس واقعي وسليم بعد أن زادت الإصلاحات التي قامت بها بالمحل قيمة وجعلته مطابقا لتصنيفه من طرف السلطات المحلية كمؤسسة سياحية بعد اغلاقه لسنوات أنها طعننت في الحكم الصادر وذلك لمخالفته للواقع والقانون خاصة وأنها وبناء على ما سبق ذكره من تعاقد بسوء نية ولعلم المستأنف عليها بانتهاء ترخيص المشروبات الكحولية، ولعجزها عن القيام بالإصلاحات والبنائات اللازمة لتسيير المطعم والمقرص، و أن كل هذه الأمور كانت هي أساس التعاقد مع المستأنف عليها ، وباعتبار وصل الاستلام والالتزام الذي كان كافيا بعدم أحقية المستأنف عليها في توصلها بأي مبلغ مقابل التسيير الحر في ظل عدم حصولها على الترخيص للمحل لاستغلاله فيما اعد له و ان محكمة المصدرة للحكم الابتدائي لم تجب باي صفة من الصفات على دفوعاتها واكتفت من تعليق مقتضب دون مناقشة الوثائق المدلى بها وبالتالي فإنها محقة في مطالبتها باسترجاع ما تم أدائه مقابل التسيير الحر وتلتبس بعد التصدي بإلغاء الحكم الصادر فيما قضى به بخصوص هذه النقطة والحكم لها وفق طلباتها، ملتزمة بالحكم بتأييد الحكم الصادر فيما قضى به جزئيا من استرجاع مبلغ الضمانة وبعد التصدي بالحكم بإلغائه مع الحكم بما ورد في مقالها الافتتاحي من أداء مصاريف البناء والمتمثلة في مبلغ 1.543.150,38 درهم والحكم باسترجاع ما تم أدائه مقابل التسيير الحر محدد في مبلغ 980.000,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ العقد مقابل غرامة تهديدية يصل قدرها إلى 15.000,00 عن كل يوم تأخير عن تنفيذ الحكم

أدلت: صور من الاشهادين وصورة من الترخيص الصادر عن الوالي و صورة المرسوم المنشور بالجريدة الرسمية" و صورة قرار التصنيف الصادر عن والي صاحب الجلالة الدار البيضاء سطاتو نسخة من الحكم الابتدائي

حيث تتمسك المستأنفة بخصوص السبب المتخذ من عدم الحكم للعارضة بالمبالغ المستحقة عن استغلال المحل، والتسيير الحر

للأصل التجاري عن المدة من أبريل 2023 إلى غاية 25 شتنبر 2023 أن سبق للشركة العارضة أن تقدمت بمقتضى مقالها المضاد خلال المرحلة الابتدائية بكون المستأنف عليها لم تمكنها من جميع المبالغ المستحقة مقابل استغلال المحل، التسيير الحر للأصل التجاري، إذ تخلد في ذمتها مبلغ 479.030,00 درهم عن المدة من أبريل 2023 إلى غاية 25 شتنبر 2023 وأنه سبق لها أن وجهت إنذارا إلى المستأنف عليها بتاريخ 18 شتنبر 2023 لأداء هذا المبلغ تحت طائلة عمال مقتضيات الشرط الفاسخ وأنه بالرجوع إلى الحكم المستأنف نجده علل بأن الثابت من خلال وثائق الملف خاصة وصل استلام والتزام الموقع بتاريخ 2023/4/10 من قبل الممثل القانوني للمدعية فرعيا والذي التزم بموجبه بعدم المطالبة بأي مستحقات إلا بعد تسليمه للممثل القانوني للمدعى عليها فرعيا رخصة المطعم والمرقص طبقا للقرار الصادر بتاريخ 1967/7/17 وان العقد شريعة المتعاقدين ومن التزم بالشيء لزمه طالما المدعية فرعيا لم تدل بما يفيد تحللها من هذا الالتزام على الكيفية التي التزمت بها فيبقى الطلب مرفوضا . " والحال أن ما علل به الحكم المستأنف علل غير أساس على اعتبار أن الشركة العارضة كانت تتوفر على الرخصة المذكورة وقت إبرام عقد التسيير وان الفترة التي تطالب بها العارضة هي فترة مستحقة، ولم تثبت المستأنف عليها بمقبول عكس ما جاءت به عليه فإنه يتناسب معها إلغاء الحكم المستأنف بهذا الخصوص، والحكم تصديا وفق طلبها .

و بخصوص السبب المتخذ من عدم الحكم للعارضة بالمبالغ المستحقة عن واجبات الماء والكهرباء غير المؤداة عن أبريل 2023 إلى غاية 25 شتنبر 2023: أن ما جاء في تعليل الحكم المستأنف بخصوص رفض طلبها المتعلق بالحكم لها بمبلغ 4.540,59 درهم عن فواتير الماء والكهرباء المستحقة للمحل موضوع التسيير الحر عن المدة من أبريل 2023 إلى غاية 25 شتنبر 2023 أن تعليل المحكمة مصدره الحكم المستأنف جاء غير مؤسس واقعا وقانونا، وبذلك حاد عن الصواب على اعتبار أن أداء فواتير الماء والكهرباء من طرف المستأنف عليها ما هو إلا التزام منه من التزامات التسيير بمقتضى الاتفاق تجاهها وان المستأنف عليها لا صفة لها في مواجهة شركة ليديك، اعتبارا أن عقود التوريد بالماء والكهرباء تم إبرامها من طرف الشركة ، ولا علاقة للمستأنف عليها بها وبالتالي القول بأن شركة ليديك هي التي لها الصفة في المطالبة بمستحقات الماء والكهرباء من المستأنف عليها لا يستقيم واقعا وقانونا ، كما أنه أمام ثبوت عدم أداء الفواتير عن الفترة التي كان عقد التسيير الحرقائما، كان على المحكمة أن تمكنها من المبلغ موضوع الطلب، بغض النظر عن أدائه للشركة المزودة من عدمه لأن التزام المستأنف عليها كان لفائدتها ، وانها هي من تلتزم نحو الشركة المزودة وعليه أمام ثبوت طلبها ، فإنه يتناسب معه القول بإلغاء الحكم المستأنف بهذا الخصوص، والحكم تصديا وفق طلبها .

و بخصوص المتخذ من عدم الحكم لها بتعويض تأخر المستأنف عليها في إنجاز الأشغال وتسببها في سقوط رخصة المشروبات الكحولية: ان ما جاء في تعليل الحكم المستأنف بخصوص رفض طلبها بهذا الخصوص والحال: أن تعليل المحكمة مصدره الحكم المستأنف حاد عن الصواب ولم يلزم الحياد على اعتبار أن المسؤولية في سقوط الرخصة ثابتة في مواجهة المستأنف عليها ، وأن الضرر تجسد من خلال السعي من جديد إلى استصدار رخصة جديدة وما تعقبه من مساس بسمعة الأصل التجاري وبزبائنه على ذلك؛ الضرر المادي الحاصل للعارضة جراء توقف اشتغال الأصل التجاري، إذ أن مدة سبعة أشهر مدة كبيرة كفيلا بأن تؤدي إلى تلاشي الأصل التجاري وغيرها من الأضرار وعليه؛ فإن ما سبق يتناسب معه إلغاء الحكم المستأنف، والحكم تصديا وفق طلب الشركة العارضة.

و بخصوص السبب المتخذ من عدم الحكم لها بتعويض عن تغيير المستأنف عليها لمعالم المحل موضوع التسيير وهدمها لغرفة التبريد خرقا لمقتضيات الفترة 1 من البند 9 من العقد: أن ما جاء في تعليل الحكم المستأنف بخصوص رفض طلبها المتعلق بالحكم لها بتعويض عن تغيير المستأنف عليها لمعالم المحل موضوع التسيير وهدمها لغرفة التبريد خرقا لمقتضيات الفقرة n من البند 9 من العقد والحال: ان المحكمة مصدره الحكم المستأنف جانب الصواب بهذا الخصوص على اعتبار أن الاتفاق ينص على أنها تأذن للمستأنف عليها بأن تقوم بما يتعلق بالتحسينات والتجميل وغيرها التي الغرض منها خدمة الأصل التجاري وجلب الزبائن لا غير ، وليس القيام بأشغال لمكونات تعتبر جزء لا يتجزأ من أصول المحل، وعنصر منعناصر الأصلا لتجاريوأن ما ذهبت إليه المحكمة في تعليلها بالقول أن هدم غرفة التبريد من ضمن ما هو مرخص به بجانب للصواب، مادام أن المستأنف عليها لم تثبت بمقبول عكس ما جاءت به وعليه يتناسب مع ما سبق إلغاء الحكم المستأنف بهذا الخصوص والحكم تصديا وفق طلبها .

و بخصوص السبب المتخذ من عدم الحكم الإبتدائي بخصوص الضمانة المحددة في مبلغ 720.000,00 درهم طبقا للبند 8 من العقد

المبرم بين الطرفين: أن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف جانب الصواب بهذا الخصوص ذلك أنه جاء في خرق لمقتضيات البند الثامن من العقد التي تنص صراحة على أن المستأنف عليها لا يحق لها المطالبة بمبلغ الضمانة الا بعد التأكد من وضعية الأصل التجاري، وبعد أدائها للديون العالقة في ذمتها للفائدة للعاضدة على اعتبار أنه مازال في ذمة المستأنف عليها لفائدتها مجموعة من المبالغ من قبيل المبالغ المستحقة عن استغلال المحل والتسيير الحر للأصل التجاري عن المدة من أبريل 2023 إلى غاية 25 شتنبر 2023 مبلغ 479.030,00 درهم، والمبالغ المستحقة عن واجبات الماء والكهرباء غير المؤداة عن المدة من أبريل 2023 إلى غاية 25 شتنبر 2023: مبلغ 4.540,59 درهم، كما أن وضعية المحل والأصل التجارية تعرف مجموعة من الاضرار التي تستوجب الحكم للعارض بتعويضات وفقا للتفصل موضوع الأسباب أعلاه وان المحكمة الابتدائية قضت دون ان تعطل حكمها بخصوص ذلك بمقبول، وهو ما يتناسب معه الغاء الحكم المستأنف بخصوص هذه النقطة، ملتزمة الغاء الحكم عدد 735، الصادر بتاريخ 2024/01/23، في الملف عدد 2023/8201/8622 عن المحكمة الابتدائية التجارية بالدار البيضاء، فيما قضى به من رفض الطلب بخصوص طلب العارضة المتعلقة بأداء المبالغ المستحقة عن استغلال المحل والتسيير الحر للأصل التجاري عن المدة من أبريل 2023 إلى غاية 25 شتنبر 2023، والطلب المتعلقة بأداء المبالغ المستحقة عن واجبات الماء والكهرباء غير المؤداة عن المدة من أبريل 2023 إلى غاية 25 شتنبر 2023 والمتعلق بالتعويض عن تأخر المستأنف عليها في إنجاز الأشغال، والمتعلق بالتعويض عن تغيير المستأنف عليها لمعامل المحل موضوع التسيير وهدمها لغرفة التبريد خرقا لمقتضيات الفقرة n من البند 9 من العقد والغائه فيما قضى به بخصوص الطلب الأصلي للمستأنف عليها المتعلق بما قضى به للمستأنف عليها من إرجاع بخصوص مبلغ الضمانة المحددة في مبلغ 720.000,00 درهم طبقا للبند 8 من العقد المبرم بين الطرفين لتبعا لذلك تصديا للشركة بالتعويضات موضوع طلبها والحكم المضاد والإضافيين المبالغ المستحقة عن استغلال المحل والتسيير الحر للأصل التجاري عن المدة من أبريل 2023 إلى غاية 25 شتنبر 2023 مبلغ 479.030,00 درهم والمبالغ المستحقة عن واجبات الماء والكهرباء غير المؤداة عن المدة من أبريل 2023 إلى غاية 25 شتنبر 2023: مبلغ 4.540,59 درهم و عن التعويض عن تأخر المستأنف عليها في إنجاز الأشغال: 10.000,00 درهم. عن التعويض عن تغيير المستأنف عليها لمعامل المحل موضوع التسيير وهدمها لغرفة التبريد خرقا لمقتضيات الفقرة n من البند 9 من العقد مبلغ 50.000,00 درهمممع الفوائد القانونية من تاريخ الطلبو برفض الطلب بخصوص استرجاع مبلغ الضمانة موضوع الطلب الأصلي للمستأنف عليها و تأييدحكم عدد 735، الصادر بتاريخ 2024/01/23، في الملف 2023/8201/8622 عن المحكمة الابتدائية التجارية بالدار البيضاء، فيما قضى به بخصوص باقي الطلبات و تحميل المستأنف عليها الصائر. أدلت : نسخة من الحكم المستأنف .

و بجلسة 14/07/2025 أدلى دفاع المستأنف عليها بمذكرة جوابية و التي جاء فيها من حيث الشكل :أن الاستئناف المقدم من قبل شركة (أ. ج.) جاء مختل شكلاحيث جاء في ملتسمها القول بتأييد الحكم الصادر فيما قضى به جزئيا من استرجاع مبلغ الضمانة وبعد التصدي الحكم بإلغائه مع الحكم بما ورد في مقالها الافتتاحي من أداء مصاريف البناء والمتمثلة في مبلغ 1.543.150 درهم والحكم باسترجاع ما تم أدائه مقابل التسيير الحر محدد في مبلغ 980.000,00 درهم و أن المحكمة لا تبت إلا فيما هو معلوم و محدد بدقة من طرف المعني بالأمر و إن ما جاء في ملتسم المستأنفة لم يحدد بدقة المطلوب من المحكمة وجاء فيخرق للقانون إذ لا يمكن لمحكمة الاستئناف أن تؤيد الحكم وفي نفس الوقت تتصدى و عليه فإنه يناسب معه الحكم بعدم قبول الإستئناف الحالي شكلا .

و من حيث الموضوع : أن المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه صادفت الصواب لما قضت برفض طلب المستأنفة المتعلق بكل من التعويض عن الضرر المتعلق بمصاريف البناء والإصلاح وغيرها بالمحل التجاري محل العقد الذي حددته المستأنفة في مبلغ 1.543.150,38 درهم، والطلب المتعلقة بأداء العارضة للمستأنفة ما تسلمت منها كمقابل للتسيير الحر الذي حددته المستأنفة في مبلغ 980.970,00 درهمعلى اعتبار أنه بخصوص الطلب المتعلقة بمصاريف البناء والإصلاح وغيرها بالمحل التجاري محل العقد الذي حددته المستأنفة في مبلغ 1.543.150,38 درهمفإنها لا مسؤولية لها بهذا الخصوص ولم تخل بالالتزامات الملقاة عليها، ولم تتماطل في تقديم طلب رخصة جديدة لبيع المشروبات الكحولية في حين أن الشركة المستأنفة هي التي تماطلت في إنجاز الأشغال المتعلقة بالمحل لأكثر من 6 أشهر إلى حين سقوط رخصة بيع المشروبات الكحولية بعد مرور الأجل المفروض بإنجاز هذه الأشغال دخله المحدد أقصاه في شهرين من جهة أخرى؛ فإنه بالرغم من أن البند الرابع من عقد التسيير الحر المبرم بين الطرفين، نجد المستأنفة قد التزمت بتحمل جميع مصاريف الأشغال والتجهيزات المتعلقة بالمحل وأن البند المذكور نص صراحة على أن المستأنفة لن تستحق أي تعويض عن أشغال

البناء والتجديد أو التجهيز المتعلقة بالمحل عند نهاية التسيير أو حال مغادرتها للمحل وعليه فإن ما جاء في الحكم المستأنف صادف صواب لما قضى برفض هذا الطلب وهو ما يناسب معه تأييده بهذا الخصوص

وبخصوص الطلب المتعلق بأداء العارضة للمستأنفة ما تسلمته منها كمقابل للتسيير الحر الذي حددته المستأنفة في مبلغ 980.970,00 درهم : فإن الحكم المستأنف جاء مصادفا للصواب فيما قضى به من رفض هذا الطلب على اعتبار: أن الشركة المستأنفة باشرت تنفيذ العقد المبرم بينها وبين العارضة واستغلت المحل منذ تاريخ إبرام العقد وقامت بإنجاز أشغال بالمحل دامت لأزيد من 7 أشهر أنها قامت بفتح المحل في وجه الزبناء وكان بهمستخدمون يلبون طلباتهم وأن هذا ثابت بمقتضى معاينة منجزة من طرف المفوض القضائي السيد يونس (ب.) بتاريخ 02/06/2023 التي تفيد بأن المحل موضوع الدعوى كان مفتوح في وجه الزبناء وبه مستخدمون يلبون الطلبات وأن ممثلها اقتنى مشروبا غازيا وقنينة أرجيلة مقابل وصل سلم له من طرف المحل و عليه فإن ما جاء في الحكم المستأنف صادف الصواب لما قضى برفض هذا الطلب؛ ملتزمة رد استئناف شركة (أ. ج.) تبعا لذلك بتأييد الحكم المستأنف بخصوص ما قضى به من رفض الطلب المتعلق بكل من التعويض عن الضرر المتعلق بمصاريف البناء والإصلاح وغيرها بالمحل التجاري محل العقد حددته المستأنفة في مبلغ 1.543.150,38 درهم، والطلب المتعلق بأدائها للمستأنفة ما تسلمته منها كمقابل للتسيير الحر الذي حددته المستأنفة في مبلغ 980.970,00 درهم وبعد ضم الاستئناف المقابل المقدم من طرف الشركة بإلغاء الحكم عدد 735 الصادر بتاريخ 23/01/2024 في الملف عدد 8622/8201/2023 عن المحكمة الابتدائية التجارية بالدار البيضاء، فيما قضى به من رفض الطلب و بخصوص طلبها المتعلق بأداء المبالغ المستحقة عن استغلال المحل، والتسيير الحر للأصل التجاري عن المدة من أبريل 2023 إلى غاية 25 شتنبر 2023 ، والطلب المتعلق بأداء المبالغ المستحقة عن واجبات الماء والكهرباء غير المؤداة عن المدة من أبريل 2023 إلى غاية 25 شتنبر 2023، والمتعلق بالتعويض عن تأخر المستأنف عليها في إنجاز الأشغال والمتعلق بالتعويض عن تغيير المستأنف عليها لمعامل المحل موضوع التسيير وهدمها لغرفة التبريد خرقا لمقتضيات الفقرة n من البند 9 من العقد والغاؤه فيما قضى به بخصوص الطلب الأصلي لشركة (أ.) المتعلق بما قضى به لفائدها من إرجاع المبلغ الضمانة المحدد في 720.000,00 درهم طبقا للبند 8 من العقد المبرم بين الطرفين والحكم تبعا لذلك تصديا للشركة بالتعويضات موضوع طلبها المضاد والإضافيين المبالغ المستحقة عن استغلال المحل والتسيير الحر للأصل التجاري عن المدة من أبريل 2023 إلى غاية 25 شتنبر 2023 مبلغ 479.030,00 درهم و عن المبالغ المستحقة عن واجبات الماء والكهرباء غير المؤداة عن المدة من أبريل 2023 إلى غاية 25 شتنبر 2023 مبلغ 4.540,59 درهم عن التعويض عن تأخر المستأنف عليها في إنجاز الأشغال: مبلغ 10.000,00 درهم عن التعويض عن تغيير المستأنف عليها لمعامل المحل موضوع التسيير وهدمها لغرفة التبريد خرقا لمقتضيات الفقرة n من البند 9 من العقد مبلغ 50.000,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب برفض الطلب بخصوص استرجاع مبلغ الضمانة موضوع الطلب الأصلي لشركة (أ. ج.) و تحميل شركة (أ. ج.) الصائر .

و بجلسة 14/07/2025 أدلى دفاع المستأنفة بمقال إصلاحي مع مذكرة جوابية جاء فيها من حيث الطعن في الصائر المحكوم به ابتدائيا على عاتقها : أن محكمة الاستئناف وبعد اطلاعها على منطوق الحكم الابتدائي بخصوص المصاريف المتعلقة بالطلب الإضافي فانه جاء فيه " في الطلب الإضافي مع تحميل المدعى عليها فرعيا بمصاريف الطلب " و أنها هي المدعى عليها فرعيا والصائر لا يتحملة الا خاسر الدعوى والعارضة وان لم يحكم لها بكافة المبالغ المطالب بها فان الحكم قضى بأحقيتها في استرجاع الضمانة وأنها لم تتقدم باي طلب إضافي ومن تقدمت به هي المستأنف عليها شركة (ك. ك.) وبالتالي فإنها تدخل في خانة خاسر الدعوى مما يتعين معه تعديل هذا الشق والقول بتحميل المدعية المستأنف عليها حاليا أي شركة (ك. ك.) في المقال المضاد للصائر.

و بخصوص عقد التسيير الحر: ان تعليل الحكم الصادر جاء ناقصا فيما يتعلق بهذه النقطة مما عرضه للطعن حيث ان معاينة الم لفسخ عقد التسيير الحر المبرم بتاريخ 2022/06/29 هو حكم كاشف لواقعة قانونية محققة مسبقا تتمثل في انقضاء عقد التسيير الحر بتاريخ سابق كما هو مبين في تعليل الطلب المضاد مما يكون معه طلب الحكم بفسخه مرفوضا" و ان اعتبار المحكمة ان تسليم مفاتيح المحل فسخ صريح للعقد الا انه لا يمكن اعتباره كذلك لأنه ليس فسخا صريحا وتاما فذاك يعتبر ايقافا مؤقتا الى حين فسخ العقد بشكل قانوني مع ترتيب كافة الاثار القانونية، فاذا كان عقد التسيير الحر المصحح الامضاء بتاريخ 2022/06/29 هو عقد كتابي تضمن عدة بنود وشروط وحقوق والتزامات ومن ضمنها ما اكدت عليه مقتضيات البند 8 من العقد فان المكرس اجتهادا وفقها ان الحجة الكتابية لا

تقرع وتلغى الا بحجة كتابية من نفس قيمتها المادية والقانونية، كما ان مقتضيات البند 8 من العقد يؤكد على الضمانة المودعة بين يدي مالكة الأصل التجاري يجب ان تبقى بين يدي هذه الأخيرة الى حين نهاية العقد وطالما ان الضمانة لا زالت بين يديها فان العقد لم يتم فسخه على الرغم من كونها لم تستفد ولم تستغل او تشغل المحل بسبب عدم الحصول على رخصة المشروبات الكحولية مما يتعين معه وبناء على ما سبق ذكره تلتمس بإلغاء الحكم فيما قضى به بشأنها والحكم لها بفسخ العقد مع ترتيب جميع الآثار القانونية

من حيث المذكرة الجوابية : أن المستأنف عليها وبعد طلبها في جلسات سابقة من اجل الحصول على اجل قصد الرد على ما جاءت به في مقالها الاستئنافي الا انها وبجلسة 2025/06/23 تقدمت بمقال استئنافي تستأنف من خلاله الحكم صادر ابتدائيا .

من حيث الشكل : أنها وبعد اطلاعها على المقال الاستئنافي لشركة (أ. ج.) تبين لها انها وبدلا من ان تتقدم بمذكرة جوابية على مقالها الاستئنافي او حتى باستئناف فرعي الا انها تفاجأت بتقديم مقال استئنافي تستأنف من خلاله الحكم الابتدائي مؤشر بصندوق المحكمة بنفس تاريخ الجلسة الا وهو 2025/06/23. أنها انتبهت الى ان المستأنف عليها تسعى الى تأخير الملف لتتقدم بعد ذلك بمقال استئنافي في نفس يوم الجلسة مطالبة بضمه الى الاستئناف الحالي، لازالت والى غاية يومه تجهل نوايا وأسباب وضعه بهذه الطريقة التي تدل على التقاضي البعيد عن حسن النية ان كان هناك فعلا ضرر من الحكم الصادر.

من حيث الموضوع: ان ما صدر عن شركة (ك. ك.) في مقالها الاستئنافي لعدم الحكم لها بمبلغ 479.030,00 درهم مقابل استغلال المحل للتسيير الحر للأصل التجاري عن الفترة بين أبريل 2023 إلى 25 شتنبر 2023، و أن ما جاء به الحكم الصادر هو مصادف للصواب والقانون خاصة في ارتكازه على الالتزام الارادي الموقع من طرفها لفائدتها ، بعدم مطالبتها بأية مستحقات إلا بعد تسليمها لرخصة المرقص و المطعم لوعيتها التام بأهمية الرخصة في استغلال المحل لما تم التعاقد بشأنه وأنه بالرجوع إلى وثائق الملف فسيتضح للمحكمة أن شركة (ك. ك.) هي من أدلت بترخيص المطعم والمرقص ولم تحصل عليه الا بتاريخ 2023/09/08 أي بعد مغادرتها المحل وبعد رفع الدعوى الحالية، كما انه عليها تذكير شركة (ك. ك.) بمقتضيات البند 6 من العقد المبرم بينهما وبتعهداتها بالسهر على الحصول على جميع الرخص الضرورية لتسيير المحل واشتغاله في ما أعد له، وبمقتضى هذا العقد تشهد على نفسها بأنها لا تتوفر على أية رخصة كيفما كانتوبذلك وفي جميع الأحوال فشركة (ك. ك.) لا تستحق أية مبالغ لكونها هي من اعفت عن الأداء بواسطة الالتزام لوعيتها بعدم التزامها لما تعهدت به في مقتضيات البند 6 من العقد، بل ان ما تسلمته منها مقابل التسيير الحر قد تم بغير وجه حق واحتفاظها به يعد إثراء لها بلا سبب وإفقارا لذمتها وكانت هذه النقطة من بين الأسباب الرئيسية لاستئنافها وبالتالي فإن ما ذهب إليه الحكم الابتدائي هو عين الصواب، وان العارضة تلتمس من برد هذا الدفع لعدم جديتها ان مطالبة شركة (ك. ك.) بمبلغ 4.540,59 درهم من أجل أداء فواتير استهلاك الماء والكهرباء، فانه طلب مردود لأنها لم تثبت ولم تدلي بما يفيد اداءها للمبلغ المذكور حتى تطالب بمستحقاتها، وبالتالي فان ما ذهب اليه الحكم الابتدائي تعليلا صائب وسليم، مما تلتمس معه تأييدها اما بخصوص ما أثارته المستأنف عليها من كون عدم الحكم لها بتعويض عن تأخر المستأنف عليها العارضة تعاقبت معها بعد أن كان المحل مغلق منذ تاريخ 2020/03/16 أي قبل إبرام العقد ، كما تشهد على ذلك الشهادة الإدارية لرئيس الملحقة الإدارية الساحل بتاريخ 2021/06/01 لكونه لم يكن مطابقا للمواصفات المتطلبة والتجهيزات والإصلاحات المشار إليها في مقالها الافتتاحي والتي كانت سببا كذلك في سحب رخصتها لها بحيث لم تحصل عليها إلا بتاريخ 2023/09/08، وبالتالي فإن شركة (ك. ك.) لم يكن لديها أي ضرر خاصة وأنها كسبت مجموعة من الإصلاحات والتجهيزات بناء على تعاقدها الملقوم معها، كما انه لا يوجد في العقد ما يلزمها على انتهاء الأشغال داخل تاريخ محدد وبالتالي فان طلبها غير موضوعي وقانوني ولأجل ذلك تلمس استبعاده و ان ما جاءت به المستأنفة عليها في مقالها الاستئنافي من سعيها الى طلب تعويض وهمي بتغييرها معالم المحل وذلك بهدمها لغرفة التبريد، في حين انها كانت تباشر جميع الاشغال التي كانت تقوم بها طبقا لمقتضيات العقد في البند و فقرة 2 كما انها وقعت على محضر المعاينة المدلى به رفقة الملف سواء من طرفها او من طرفها والتي تثبت ان واقعة تسليم المفاتيح تمت في وضع سليم ولم يسجل أية ملاحظة أو تحفظ بخصوصه وان جميع مرافق المحل في حالة جد ممتازة، وان ما تطالب به ما هو الا وسيلة اعتدتها من اجل الاثراء على حسابها لا غير، وهذا دليل كاف لاستبعاد ما جاءت به لعدم جديته مع تأييد الحكم الابتدائي في ما قضى به بخصوص هذه النقطة و ان مطالبة شركة (ك. ك.) بإلغاء الحكم الصادر لمجانته الصواب بخصوص الحكم لصالحها باسترجاع مبلغ الضمانة المحددة في 720.000,00 درهم، هذا طلب مردود لكون شركة (ك. ك.)

وكما سبق توضيحه أعلاه فإنها تسلمت مفاتيح المحل بدون ادنى تحفظ او ملاحظة وهو ما يوافق مضمون مقتضيات العقد، يشهد على هذه الواقعة محضر المفوض القضائي عبد الرفيع (س.) و عبد الكريم (إ.) بتاريخ 2023/09/25، وبالتالي فان ما جاءت به شركة (ك.) من كون انعدام تعليل الحكم الصادر لأنها لا زالت لم تتوصل بمبالغ خيالية عن استغلال المحل والتسيير الحر للأصل التجاري إضافة الى واجبات الاشتراك للماء والكهرباء الغير المسددة وتعويض عناضرار لا وجود لها بالمحل، حيث ان كل هذه المبالغ غير مؤسسة على سند موضوعي او قانوني سليم، مما يكون معه تعليل الحكم الابتدائي صحيح، كاف ومطابق للصواب والقانون ، ملتزمة الحكم بتصحيح منطوق الحكم الصادر و بتحميل المدعية المستأنف عليها حاليا أي شركة (ك.ك.) الصائر كطرف خاسر للدعوى في المقال المضاد بدلا من العارضة و إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به بشأنها وبعد التصدي الحكم لها بفسخ عقد التسيير الحر مع ترتيب جميع الآثار القانونية من حيث المذكرة الجوابيةرد ما جاء به المقال الاستئنافي لشركة (ك.ك.) لعدم جديته وقانونيته و الحكم وفق لما جاء في مقالها الاستئنافي والافتتاحي وما تقدمت به من مذكرات في جميع مراحل الدعوى و تحميل شركة (ك.ك.) الصائر.

و بجلسة 15/09/2025 أدلى دفاع المستأنفة بمذكرة جوابية التي جاء فيها رداً على الدفع المثار من طرف الخصم بكون الطلبات غير محددة وأن المحكمة لا يمكنها في آن واحد تأييد الحكم والتصدي توضح أن كان الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية يفرض على الأطراف تحديد طلباتهم بدقة، لكن ذلك لا يعني أن كل طلب مركب أو مشفوع بالاحتياطيات يعد غامضاً أو غير مقبول و الاجتهاد القضائي مستقر على أن الطلب يكون محدداً متى كان مبلغه أو موضوعه واضحاً في المقال أو العرائض اللاحقة، وهو ما يتوفر في النازلة، إذ إنها بينت بدقة المبالغ المطالب بها أداء مصاريف البناء والتمتتة في مبلغ 38 ، 1.543.150 درهم والحكم باسترجاع ما تم أدائه مقابل التسيير الحر محدد في مبلغ 980.000,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ العقد مقابل غرامة تهديدية يصل قدرها إلى 15.000,00 عن كل يوم تأخير عن تنفيذ الحكمو الجمع بين طلب التأييد فيما هو لفائده، وطلب التصدي فيما لم يستجب له الحكم، ممارسة مشروعة لحق الدفاع، ويشكل تدرجاً عادياً في المطالبة بالحقوق، ولا يتعارض مع المقتضيات القانونية ، ولا يتعارض مع مقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية الذي يخول للأطراف تحديد نطاق النزاع وطبقا لمقتضيات الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية، الطلب يعتبر محدداً إذا تضمن بياناً للوقائع والوسائل المدعمة له، وهو ما هو حاصل في نازلة الحالوبالتالي فهي طلبات محددة بالمبلغ والموضوع، والأساس، ولا يشوبها أي غموض وبالتالي، فان الدفع المثار من طرف المستأنف عليها يبقى غير مؤسس قانوناً وواقعاً، ويتعين رده، مع التأكيد على وجوب البت في الطلبات المحددة أعلاه طبقاً للقانون والاجتهاد القضائي قرار محكمة النقض عدد 326 بتاريخ 2007/03/21 ، ملف مدني عدد 474/3/1/2005 ، كما أكدت محكمة النقض في قرارها عدد 211 بتاريخ 2015/03/10 ، ملف مدني عدد543/3/1/2013 و كذا الاجتهاد القضائي مستقر على أن الاستئناف يفتح الباب أمام المحكمة للبت من جديد في النزاع برمته الفصل 146 من قانون المسطرة المدنية مما يجعل الجمع بين التأييد والتصدي ممارسة مشروعة ولا يشكل أي غموض في الطلباتلا يوجد أي تعارض، لأنها مارست حقها في الدفاع بشكل تدرجي، وذلك بطلب تأييد الحكم فيما هو لفائدها، والتمسك بالتصدي لباقي الطلبات التي لم يستجب له الحكم الابتدائي ، ملتزمة ردّ الدفع المقدم لعدم ارتكازه على أساس قانوني.

من حيث الموضوع ان جميع دفعو المستأنف عليها تفتقر للأساس القانوني والواقعي خاصة ان العقد لا يشترط اجلا محددًا لإنجاز الاشغال، كما ان افرأغها للمحل نتيجة لإخلال المستان الحصول على الترخيص المشروط لاستغلال المحل فيما أعد له، كما ان استلام المحل من طرف (ك.ك.) تم دون تحفظ ، كما أنها أعفيت اراديا من طرف المستأنف عليها من أي التزام مالي مقابل التسيير الحر لعدم وجود رخصة المشروبات الكحولية ملتزمة رفض طلبات ودفعو المستأنف عليها جملة لافتقارها للأساس القانوني والواقعي والحكم وفق ما ورد في مقالها الافتتاحي والاستئنافي مع الاشهاد لها بما جاء في مذكراتها المقدمة طيلة مرحلة التقاضي ،ملتزمة الحكم وفق ما ورد في مقالها الافتتاحي والاستئنافي مع الاشهاد لها بما جاء في مذكراتها المقدمة طيلة مرحلة التقاضي مع رد استئناف المستأنف عليها أصليا لعدم جديتهو تحميل المستأنف عليها الصائر.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 22/09/2025 حضر ذ/ (ج.) عن المستأنف و ادلى بتعقيب تسلّم نائب المستأنف عليها نسخة منها فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 29/09/2025 .

التعليل

في الاستئناف المقدم من طرف شركة (أ.ج.):

حيث أسست الطاعنة استئنافها على الأسباب المفصلة أعلاه .

وحيث عابت الطاعنة على الحكم المطعون فيه مجانيته للصواب و قضائه برفض طلبها الرامي الى استرجاع واجبات التسيير التي ادتها بعلة انها كانت تتوفر على رخصة مقهى و مطعم مما يخولها الاشتغال بشكل عادي و ان عدم توفرها على رخصة بيع المشروبات الكحولية غير كاف للقول بخطا المستأنف عليها ، في حين تجاهلت وصل الاستلام المدلى به و المؤرخ في 10/04/2023 و الذي يتضمن إتنازلا للمستأنف عليها بواسطة ممثلها القانوني عن واجبات التسيير التي سبق ان طالب بها بموجب الإنذار السابق و بالتزامه بعدم مطالبة الطاعنة باية مستحقات الا بعد تسليمه لرخصة المطعم و المرخص طبقا لقانون 17/07/1967 مما يثبت أهمية رخصة بيع المشروبات الكحولية للشروع في تسيير المحل المصنف كمؤسسة سياحية طبقا للبند 5 من العقد ، و تمسكت بكونها لم تستغل المحل في غياب الرخصة المذكورة و ثبوت تماطل المستأنف عليها في الحصول عليها تبقى محقة في استرجاع واجبات التسيير التي ادتها منذ التعاقد و قدرها 980.970,0 درهم .

لكن و حيث انه و بعد اطلاع المحكمة على كافة وثائق الملف يتضح ان طرفي النزاع ابرما عقد تسيير حر لمقهى و مطعم (ك.ك.) بتاريخ 29/06/2022 لمدة خمس سنوات قابلة للتجديد الضمني باتفاق الطرفين و يبتدئ سريانه من 01/07/2022 الى 31/07/2027 حدد التزامات و واجبات كل طرف ، و ان المحل كان يستغل وفقا لنفس النشاط و يتوفر مسبقا على رخصة بيع المشروبات الكحولية مؤرخة في 24/04/2015 سلمت للمسيرة بمجرد التعاقد حسب الثابت من الرخصة السابقة المدلى بها من طرف الطاعنة نفسها رفقة مقالها الاستئنافي ، و ان الثابت من وثائقها المرفقة أيضا بموجب مقالها الافتتاحي للدعوى انها باشرت بالمحل مجموعة من الإصلاحات طبقا لما التزمت به بموجب عقد التسيير من اجل تجميل المحل و استغلاله وفقا لما اعد له ، و انها لم تحصل على شهادة المصالح الإدارية المثبتة لمطابقة الاشغال المجراة بالمحل للمعايير الصحية الجاري بها العمل الا بتاريخ 07/02/2023 ، الامر الذي يعد اقرارا منها بكون الاشغال المنجزة بالمحل تطلبت وقتا فاق سبعة اشهر بقي خلالها المحل مغلقا و لا يمارس نشاطه المعتاد و هي المدة التي كانت كافية لسقوط رخصة بيع المشروبات الكحولية بالمحل طبقا للفصل 22 من قرار المدير العام للديوان الملكي الصادر بتاريخ 17/07/1967 المتعلق بتنظيم الاتجار في المشروبات الكحولية او الممزوجة بالكحول ، و هو الامر الذي كان على الطاعنة اخذه بعين الاعتبار عند بدء الاشغال بالمحل تفاديا للاغلاق لمدة تفوق 6 اشهر و لكا لم تفعل فان تماطلها في الإسراع بنهاء الاشغال و فتح المحل في وجه العموم كان هو السبب في انتهاء الرخصة مما تطلب معه الامر طلب رخصة جديدة وفقا للقوانين الجاري بها العمل و هو ما سارعت اليه المستأنف عليها بمجرد تسليمها الرخصة الإدارية الصادرة عن المكتب الصحي و المطلوبة كشرط أساسي للاستجابة للطلب في اليوم الموالي و هو المصادف لتاريخ 08/09/2023 حسب الثابت من نسخة طلب الرخصة المدلى به من قبل المستأنف عليها ، و تمت فعلا الاستجابة للطلب و صدرت رخصة جديدة لبيع المشروبات الكحولية باسم المحل بتاريخ 08/09/2023 و به تكون المستأنف عليها قد نفذت جميع التزاماتها طبقا للعقد الرابط بين الطرفين و طبقا للقانون و لم يثبت في حقها أي اخلال او تماطل موجب لمسئوليتها العقدية عن فسخ عقد التسيير ، الا ان الطاعنة بادرت بفسخ العقد و انتهاء عقد التسيير بتسليم مفاتيح المحل للمستأنف عليها في نفس الشهر حسب الثابت من محضر المفوض القضائي عبد الرفيق (س.) بتاريخ 25/09/2023 رغم انها كانت السبب في سقوط الرخصة الأولى المسلمة لها ، مما لا تستحق معه استرجاع واجبات التسيير ، اما بخصوص تمسكها بكون محضر المعاينة المؤرخ في 29/03/2023 يثبت انها أنجزت الاشغال في نهاية دجنبر 2022 فلن جهة أولى ليس من شأنه ان يضحده ما ضمن بشهادة إدارية رسمية مسلمة من المصالح المختصة و منجزة من قبل موظف عمومي في اطار المهام الموكولة اليه و تتمتع بالحجية ، و من جهة أخرى فان التصريح الذي ضمنه المفوض القضائي بخصوص تاريخ انتهاء الاشغال كان بناء على تصريح الطاعنة و غير مثبت بوثائق رسمية تعزز ادعائها و به يبقى مردودا عليها ، و بناء عليه يكون ما بالسبب أعلاه على غير أساس قانونا سليم و يتعين رده .

و حيث انه و بخصوص ماتمسكت به الطاعنة بخصوص احقيتها في استرجاع مبلغ 1.543.150,38 درهم الممثل لمصاريف البناء و الإصلاح و التجهير المنجزة بالمحل موضوع عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين لكون العقد لا ينص على عدم استرجاعها الا حالة نهاية عقد التسيير او حالة مغادرة المحل بعد مدة من استغلال المحل و الاستفادة من ثماره و الحال انها لم تتمكن من استغلاله بسبب

عدم الحصول على رخصة بيع المشروبات الكحولية ، فانه و استنادا الى ما تم تفصيله أعلاه بخصوص تسبب الطاعنة بخطئها في سقوط الرخصة الأولى و اغلاق المحل و عدم انائها للاشغال بالمحل داخل اجل 6 اشهر يبقى ما تمسكت به بخصوص عدم الانتفاع بالمحل على غير أساس قانوني سليم ، بالإضافة الى اسراعها في فسخ العقد و تسليم المفاتيح للمستأنف عليها و مغادرة المحل في نفس الشهر الذي صدرت فيه الرخصة ، تكون قد عبرت عن رغبتها المنفردة في إنهاء العقد ، و ان العقد جاء واضحا بهذا الخصوص بحيث نص البند 4 منه على ان المسيرة لا تستحق أي تعويض عن اشغال البناء و التجديد و التجهيز المتعلقة بالمحل عند انتهاء التسيير الحر او حالة مغادرتها للمحل ، و بالتالي فانه و طبقا للفصل 230 من قلع فان العقد شريعة عاقيه ، و بذلك تكون الأسباب المثارة غير مرتكزة على اساس من القانون و يبقى الحكم المطعون فيه معللا بما يكفي لتبرير النتيجة التي خلص اليها بهذا الخصوص و يتعين تاييده.

و حيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر اعتبارا لما ال اليه طعنها .

في الاستئناف المقدم من طرف شركة (ك. ك.):

حيث أسست الطاعنة استئنافها على الأسباب المفصلة أعلاه .

وحيث عابت الطاعنة على الحكم المطعون فيه مجانيته للصواب قضائه برفض طلبها الرامي الى أداء واجبات التسيير عن المدة ابريل 2023 الى غاية 25 شتنبر 2023 بمبلغ 479.030,00 درهم رغمالمستأنف عليها كانت فعلا تتوفر على الرخصة لبيع المشروبات الكحولية و قترام عقد التسيير مما تبقى معه الواجبات المذكورة مستحقة للطاعنة ، فيحسن التذكير ان الثابت من وصل استلام و التزام الموقع بتاريخ 2023/4/10 من قبل الممثل القانوني للطاعنة والذي التزم بموجبه بعدم المطالبة بأي مستحقات إلا بعد تسليمه للمثل القانوني للمدعى عليها فرعيا رخصة المطعم والمرقص طبقا للقرار الصادر بتاريخ 1967/7/17 ، و هي الرخصة التي لم تحصل عليها الطاعنة الا بتاريخ 25/09/2023 ، مما يتعين معه و تطبيقا للالتزام الصريح الصادر عنها و الذي لم يكن محلاي طعن جدي من قبلها لان من التزم بالشيء لزمه ، مما يكون معه ما بالسبب أعلاه على غير أساس قانوني و يتعين رده .

و حيث انه و بخصوص السبب المؤسس على مجانيته الحكم المطعون فيه للصواب و عدم قضائه لها بواجبات استغلال الماء و الكهرباء عن المدة من مارس 2023 الى غاية شتنبر 2023 ، و تمسكها بكونها مستحقة طبقا لعقد التسيير الرابط بين الطرفين و من حقها المطالبة بها لكون عداد المحل باسمها ، فانه و طبقا للناشر للاستئناف فانه و لئن صح ما تمسكت به الطاعنة الا انها لم تعززه بالفاتورة المثبتة لفترة لاستغلال المطالب بها ، مما يناسب التصريح بعدم قبول طلبها بهذا الخصوص .

و حيث انه و بخصوص السبب المؤسس على رفض المحكمة الاستجابة لطلب التعويض عن تأخر المستأنف عليها في انجاز الاشغال و تسببها في سقوط الرخصة ، فيحسن التذكير ان الطاعنة لم يصبها أي ضرر جراء ذلك ما دامت قد استوفت واجبات التسيير عن الفترة السابقة لتاريخ 10/04/2023 ، و تنازلت بارادتها المنفردة عن الواجبات اللاحقة الى حين الحصول على رخصة جديدة ، كما انها تسلمت مفاتيح المحلبتاريخ 25/09/2023 أي مباشرة بعد الحصول على الرخصة الجديدة بتاريخ 08/09/2023 الامر الذي خولها استغلال المحل بنفس الشروط ، مما يكون معه الحكم قد جاء معللا بما يكفي بهذا الخصوص و ما بالسبب أعلاه على غير أساس قانوني و يتعين رده .

و حيث انه و بخصوص السببين المجتمعيين و المستمدين من مجانيته الحكم المطعون فيه برفضه طلب التعويض عن هدم غرفة التبريد و خرق المستأنف عليها للبند 9 من العقد و تمسكها بكونها لم ترخص لها سوى باجراء التحسينات و تجميل الأصل التجاري و لم ترخص لها باجراء التغيير المذكور الذي يعتبر هدماء لجزء من مكونات الأصل التجاري ، و كذا بقضائه ارجاع مبلغ الضمانة بمبلغ 720.000,00 درهم خرقا للبند 8 من العقد و ان ارجاعها رهين بتنفيذ المستأنف عليها لالتزاماتها و أدائها الديون المترتبة بذمتها و التأكد من وضعية الأصل التجاري ، فيتعين التذكير ان الطاعنة رخصت للمستأنف عليها بشكل صريح بموجب البند 9 فقرة ن باجراء جميع اشغال التحويل و التهيئة و التجميل اللازمة لتسيير المحل خدمة للزبناءدون ان تستثني اشغال الهدم او غيرها من الاشغال الكبرى ، اضع الى ذلك انها كانت دائمة التردد على المحل و لم يسبق لها ان اعترضت على اية اشغال ، كما تسلمت مفاتيح المحل دون أي

تحفظ بخصوص حالة الأمكنة ، مما يكون معه ما تمسكت به بهذا الخصوص على غير أساس قانوني و لا عقدي و يتعين التصريح برده ، اما بخصوص مبلغ الضمانة ففي ظل ثبوت فسخ العقد بين الطرفين و تسلم الطاعنة لمفاتيح المحل ، و بعد تأكيد هذه المحكمة لعدم احقيتها في المطالبة باية مبالغ سواء مقابل التسيير ، يبقى حق المستانفعل عليها ثابتا في استرجاع مبلغ الضمانة و يبقى الحكم المطعون فيه معلا بما يكفي لتبرير النتيجة التي خلص اليها بهذا الخصوص و يتعين تاييده.

و حيث يتعين تحميل المستانفة الصائر اعتبارا لما ال اليه طعننا .

في المقال الإصلاحى المقدم من طرف شركة (أ. ج.):

و حيث انه و بخصوص ما تمسكت به المستانفة شركة (أ. ج.) بموجب مقالها الاصلاحى بخصوص فسخ عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين ، فيتعين التذكير ان الطاعنة سبق ان أرسلت للمستانف عليها رسالة بفسخ عقد التسيير الحر و سلمتها مفاتيح المحل فتم الفسخ بين الطرفين بشكل رضائى ، حسب الثابت من محضر المفوض القضائى المدلى به ، مما يكون معه الحكم مجرد كاشف لواقعة تمت بتاريخ سابق و ذلك بمعاينة فسخ العقد و ليس طلب فسخه من جديد، و هو ما علته الحكم بشكل صائب فيما يتعلق بالاضافى الرامى الى معاينة فسخ عقد التسيير الحر و استجابته له و يتعين تاييده

و حيث انه و فيما يتعلق بالطعن في الصائر المحكوم به ابتدائيا على عاتقها على الطلب المضاد المقدم من قبل المستانف عليها رغم رفضه من طرف المحكمة و ملتمسها الرامى الى تصحيح منطوق الحكم المستانف و القول بتحميل المستانف عليها شركة (ك. ك.) صائر الطلب المضاد بدلا منها ، فان محكمة الاستئناف بعد اطلاعها على الحكم الابتدائى بخصوص تعليها للمصاريف المتعلقة بالطلب المضاد ، يتضح انه و لئن اخطات في تعلي صائر الطلب المضاد و حملته للطاعنة التي كانت تتخذ وصف المدعى عليها فرعيا ، الا انها استدركت الامر في منطوق الحكم و حملته بشكل صحيح للمدعية فرعيا شركة (ك. ك.) باعتبارها رافعتة و جاء فيه \* في الطلب المضاد برفضه و تحميل رافعتة الصائر\* ، و بالتالى فالعبرة بمنطوق الحكم الذي ورد بشكل صحيح ، مما يتعين معه عدم الاستجابة للمقال الإصلاحى بهذا الخصوص لكون منطوق الحكم ورد صحيحا و طبقا للقانون و هو المعبر عند التنفيذ .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئنافين الأصليين و المقال الإصلاحى .

في الموضوع : . برد الاستئنافين الأصليين و المقال الإصلاحى و تحميل كل طرف صائر استئنافه .