

# Gérance libre : la résiliation d'un contrat verbal est justifiée par la seule volonté du propriétaire à l'échéance du terme, sous réserve d'un préavis raisonnable (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
<b>Ref</b> 55787	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3599
<b>Date de décision</b> 20240627	<b>N° de dossier</b> 2024/8205/2526	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Gérance libre, Commercial		<b>Mots clés</b> Volonté du propriétaire, Résiliation du contrat, Qualification du contrat, Préavis raisonnable, Gérance libre, Fonds de commerce, Expulsion du gérant, Expiration du terme, Contrat verbal, Confirmation, Autorité de la chose jugée	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un contrat de gérance libre, la cour d'appel de commerce examine les conditions de rupture d'un tel contrat en l'absence d'écrit. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du contrat et ordonné l'expulsion du gérant.

L'appelant contestait la décision, arguant de l'absence de contrat écrit et de la non-démonstration d'un manquement contractuel justifiant la résiliation, notamment le défaut de paiement des redevances. La cour écarte le moyen tiré de l'inexistence du contrat, en relevant que la qualification de gérance libre avait été définitivement tranchée par une précédente décision ayant acquis l'autorité de la chose jugée.

Elle retient ensuite que la demande étant fondée sur deux motifs, le défaut de paiement et la volonté de ne pas renouveler le contrat à son terme, la preuve de l'un des deux suffit à justifier la décision. La cour juge ainsi qu'en présence d'un contrat verbal, la volonté du propriétaire du fonds de mettre fin à la relation contractuelle, notifiée au gérant par un préavis de trois mois jugé raisonnable, constitue une cause de résiliation suffisante, indépendamment de toute faute imputable au gérant.

Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد محسن (ا.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 15/04/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 48 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 04/01/2024 في الملف عدد 3420/8207/2023 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بفسخ عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين بخصوص الأصل التجاري المؤسس بالمحل التجاري الكائن ب 3 شارع الساقية الحمراء بطانة سلا وإفراغ المدعى عليه من هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه وبتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات .

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 03/04/2024 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 15/04/2024 أي داخل الأجل القانوني .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السادة ورثة الحسين (س.) تقدموا بواسطة نائبهم بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 13/10/2023 عرضوا من خلاله أنهم استصدروا قرارا عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف التجاري عدد 4413/8206/2021 بتاريخ 02/02/2022 القاضي بتأييد الحكم المستأنف ، و أنه سبق لهم أن تقدموا بمقال استئنافي يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 01/06/2021 في الملف عدد 2840/8202/2020، و بأداء المدعى عليه للمدعين واجبات كراء المحل التجاري الكائن برقم 3 بشارع الساقية الحمراء بطانة سلا عن المدة أكتوبر 2020 إلى متم يناير 2021 محدد في مبلغ 14.000,00 درهم مع الصائر و رفض الباقي ، وأنهم عابوا على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به عندما استند على الحكم الابتدائي عدد 3279/8232/2020 و الذي تم الغاؤه استئنافيا بمقتضى قرار الصادر بتاريخ 24/12/2021 تحت عدد 3306/8232/2020 و القاضي بالغاء الحكم لمستأنف و الحكم جديد بعدم قبول الدعوى موضحين للمحكمة على كون طبيعة العلاقة الرابطة بينهم وبين المستأنف عليه تتعلق بعقد تسيير حر و ليس عقد كراء على اعتبار انهن بنات المرحوم الحسين (س.) صاحب الاصل التجاري " المحلية" و مالكات للعقار و كن يكرين المحل للمرحوم صاحب الاصل التجاري و يصرحن في التصريح لكل سنة، و بعد وفاة المرحوم الحسين (س.) انتقلت ملكية الاصل التجاري للورثة و هو ما اقر به المستأنف عليه من خلال محضر المعاينة و الاستجواب الذي صرح فيه بكون سبب تواجده بالمحل كونه مكتري الاصل التجاري من المرحوم الحسين (س.) منذ سنة 2003 و لا يتوفر على عقد كراء و ان مالك الاصل التجاري هو المرحوم الحسين (س.) وأنهم يدلون بنسخ الاحكام التالية : نسخة حكم تجاري عدد 2840/8202/2020 الذي قضى على المدعى عليه بأداء الواجبات الكرائية عن المدة من اكتوبر 2020 الى متم يناير 2021 محددة في مبلغ نسخة قرار تجاري عدد 4413/8206/2021 يقضى بتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء 14000 درهم الصائر على المستأنفين نسخة قرار تجاري عدد 5337/8206/2022 يرمي الى تفسير القرار الموما اليه صدره عدد 4413/8206/2021 القاضي بتأييد الحكم المستأنف و اعتبار المبلغ المحكوم به يتعلق بواجبات كراء الاصل التجاري في اطار التسيير

الحر وابقاء الصائر على الطرف الطالب ، وانهم اصبحوا يملكون الاصل التجاري الخاص بالمحل التجاري المستخرج من الطابق الأرضي لعمارة الازهر الرقم 3 الكائنة بشارع الساقية الحمراء بطانة سلا بواجب شهري قدره 3500 درهم للشهر ، وأن مورثهم الحسين (س.) كان قيد حياته قد ابرم عقد تسيير الأصل التجاري المذكور في اطار التسيير الحر مع المدعى عليه محسن (أ.) تجدد مدته كل سنة رفقته " اذن باستغلال" محلبة صادر عن رئيس الجماعة الحضرية لسلا بطانة ، وأن المدعى عليه التزم في عقد التسيير بأداء الواجبات الكرائية الخاصة بالأصل التجاري في حينها ، كما تم الاتفاق على انه في حالة رغبة استرجاع صاحب الاصل التجاري محله و اصله التجاري عليه ان يقوم بإخبار المسير بثلاثة اشهر قبل ذلك على استرجاع المحل التجاري و الأصل التجاري ، و في حالة الاخلال بأي بند من بنود عقد التسيير من طرف المسير "المدعى عليه" يكون حينذاك من حقه الغاء عقد التسيير دون قيد أو شرط ، وان المدعى عليه أصبح يمتنع عن أداء واجبات التسيير، وانه لا يفي بالتزاماته الا عن طريق مقاضاته بواسطة المحكمة، وأنهم وجهوا انذارا الى المدعى عليه من اجل اشعاره بفسخ عقد التسيير بسبب الاخلال ببنود العقد التي تتمثل في التماطل في اداء واجبات التسيير التي لا يقوم بالوفاء بها إلا عن طريق المحكمة وكذلك بسبب انتهاء مدة التسيير المتفق عليها و المحددة في سنة و رغبة الورثة في استرجاع محلهم و أصلهم التجاري، لكن المدعى عليه لم يحرك ساكنا، ملتصين بالحكم بفسخ عقد التسيير و استرجاع المحل التجاري الكائن بالساقية الحمراء المستخرج من العمارة 3 بطانة سلا و يافراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه و تحميلة الصائر.

و بناء على مذكرة الإدلاء بوثائق لنائب المدعين و التي تضمنت نسخة حكم و قرارات استئنافيين و نسخة إذن باستغلال محلبة و شهادة بعدم الطعن بالنقض.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه المدلى بها بجلسة 30/11/2023 دفع من خلالها حول الوثائق المدلى بها انه بالرجوع الى مذكرة ادلاء بوثائق يتضح انها مرفقة بشهادتين بعدم النقض و ليس شهادة نقض واحدة و مرفقة بصورة الحكم و ليس نسخة مطابقة للأصل و قرار استئنافي واحد و ليس قرارات استئنافيين و صورة لاذن باستغلال محلبة و ليس نسخة اذن باستغلال محلبة ، وانه يتعين استبعاد الصور المدلى بها لعدم مطابقتها للأصل مع ترتيب الآثار القانونية، وثانيا حول موضوع الدعوى انه بالرجوع الى المقال الافتتاحي للدعوى يتضح بانه غير مرفق بأي وثيقة من الوثائق المشار اليها في صلب المقال من قبيل الانذار على سبيل المثال ، وانه جاء في مقال المدعيات بان والدهما ابرم عقد تسيير معه، وان هذا العقد كان لمدة سنة واحدة و انه يتضمن مجموعة من البنود لكن هذا الادعاء كاذب ولا اساس له من الصحة و خير دليل على ذلك ان المدعيات لم يرفقا مقالهما بعقد التسيير الذي يزعمون ان والدهما قد ابرمه معه خاصة و انه ينفي وجود أي عقد يربطه بوالد المدعيات الحسين (س.) ، وانه اذا كان هناك أي عقد تسيير يربط بينه و مورث المدعين فما عليهم سوى الادلاء به للتأكد من صحة ادعاءاتهم ، وبخصوص ادعاء الجهة المدعية بانه يتماطل في اداء واجبات التسيير فذلك غير صحيح لانه كما هو معلوم فان واجب الكراء مطلوب و ليس محمول، وانه كان يحاول دائما تسليم و ابداء واجبات الكراء للمدعيات الا أنهن كن يرفضن الامر الذي جعله ينتظر الى حين توصله بانذار الاداء و بعدها يتقدم بطلب عرض و ابداء واجبات الكراء امام المحكمة الابتدائية بسلا و لما يحصل على موافقة رئاسة المحكمة بطلب تنفيذ امر بالعرض و ابداء و بعد اتصال المفوض القضائي بالمدعيات يتسلمن واجبات الكراء المعروضة عليهن، وان ذمته خالية من واجبات تسيير الاصل التجاري الى حدود تاريخه وأنه لم يسبق له ان أخل بالتزاماته المتمثلة في اداء واجبات التسيير، و بذلك يكون السبب المبني عليه طلب فسخ عقد التسيير غير جدي و غير ثابت الامر الذي يتعين معه رفض طلب فسخ عقد التسيير واسترجاع المحل التجاري موضوعه ورفض طلب افراغه منه لعدم ارتكازه على اساس قانوني ، وثالثا حول عدم وجود عقد تسيير كتابي مبرم بين مورث المدعين وبيانه ان المدعيات تقدمن بتاريخ 16/09/2019 بمقال يدعون فيه بأنه يحتل المحل التجاري الكائن بشارع الساقية الحمراء المستخرج من العمارة رقم 3 بطانة سلا وهو عبارة عن محلبة فتح له الملف التجاري عدد 3279/8207/2019 صدر فيه حكم بتاريخ 15/07/2020 قضى برفض الطلب بعلة أن تواجهه بالمحل موضوع الدعوى يبقى مؤسسا على سند وهو العلاقة الكرائية، وان هذا الحكم تم استئنافه من طرف المدعيات و في مقالهن الاستئنافي تراجعن عن ادعاءهما بانه مجرد محتل للمحل بدون سند و لا قانون و اقرا بان مورثهم سبق له ان ابرم عقد تسيير شفوي معه و بالتالي فان تواجد هذا الاخير بالمحل يبقى مؤسسا على علاقة تسيير و ليس علاقة كراء فتح له ملف استئنافي عدد 3306/8232/2020 صدر فيه قرار بتاريخ 24/02/2021 قضى بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى بعلة ان تراجع المدعيات عن ادعائهم بكونه محتل و ان اساس تواجده هو علاقة تسيير و ليس علاقة كراء أي ان تواجهه اصبح مستند على اساس قانوني بصرف النظر عن

الخوض في طبيعة العلاقة الرابطة بين الطرفين و ثبوتها من عدمه، وأنه يتضح من خلال الاطلاع على الحكم الابتدائي والقرار الاستئنائي بان طبيعة العلاقة التي كانت تربط مورث المدعيات به هي علاقة كرائية لمحل تجاري يضم اصل تجاري لمحلبة ، وانه لم يكن هناك أي عقد تسيير كتابي يربط بين الطرفين و يتضمن بنودا معينة من قبيل المدة و اجل الاشعار الى آخره ، و التمس رفض الطلب .

و بناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعين المدلى بها بجلسة 14/12/2023 جاء فيها أنه سبق لهم أن أدلوا بأصول الوثائق وهي نسخة حكم وقزارين ، وأن مالكات العقار كن يكرين المحلبة لصاحب الأصل التجاري السيد الحسين (س.) ، وانتقلت ملكية الأصل التجاري للورثة وهو ما أقر به المدعى عليه من خلال محضر المعاينة والاستجواب الذي صرح فيه بسبب تواجده في المحل كونه يكتري من المرحوم الحسين (س.) منذ سنة 2003 و لا يتوفر على عقد كراء ، وان مالك الأصل التجاري هو المرحوم الحسين (س.) وأنه سبق لهم الأدلاء بنسخة حكم تجاري عدد 2840/8202/2020 الذي قضى على المدعى عليه بأداء الواجبات الكرائية عن المدة من اكتوبر 2020 الى الى متم يناير 2021 محددة في مع مبلغ 14000 درهم نسخة قرار تجاري عدد 4413/8206/2021 يقتضى بتأييد الحكم المستأنف ابقاء الصائر على المستأنفين ، ونسخة قرار تجاري عدد 5337/8206/2022 يرمي إلى تفسير القرار الموماً اليه صدره عدد 4413/8206/2021 القاضي بتأييد الحكم المستأنف و اعتبار المبلغ المحكوم به يتعلق بواجبات كراء الاصل التجاري في اطار التسيير الحر وبقاء الصائر على الطرف الطالب المرحوم ، وان المدعى عليه يدعي في مذكرته بكون ورثة المرحوم الحسين (س.) هم من كانوا يمتنعون عن تسلم الواجبات الكرائية و يكون الكراء مطلوب و ليس محمول لكن ادعاءات المدعى عليه تبقى غير مبنية على أساس قانوني صحيح و ينقصها الحجة والدليل القاطع و لعل ما يفسر ذلك هو ان المدعى عليه امتنع عن واجبات التسيير لمدة 28 شهرا من 28/5/2018 الى غاية 28/09/2020 التي لم يؤديها إلا بعد توجيه انذار من طرفهم تحت عدد 141/20/1107 بتاريخ 28/09/2020 وأن المدعى عليه امتنع أيضا عن الأداء لمدة 4 أشهر أخرى فوجهوا له إنذارا آخر توصل به بتاريخ 2/7/2019 وانه امتنع أيضا عن أداء الأشهر الموالية و هي 16 شهرا فقاموا بتوجيه انذار توصل به بتاريخ 26/5/2022 ، وانه مباشرة بعد الأداء امتنع مرة أخرى عن أداء واجبات التسيير فأرسلوا إنذارا آخر عن الفترة الممتدة من 1/6/2022 الى غاية 28/2/2023 توصل به بتاريخ 7/3/2023 و أنه بعد ذلك رفض مرة أخرى أداء واجبات التسيير عن المدة أرسل العارضون إنذارا آخر وانه في الآونة الأخيرة و في تاريخ أي 23/6/2023 قاموا بارسال اشعار بفسخ عقد التسيير و انذار بأداء واجبات التسيير حيث تقدم في ذلك الحين بعرض الواجبات المطلوبة بمقتضى الإنذار وذلك توصله باشعار بفسخ عقد التسيير وأنهم قد وجهوا انذارا الى المدعى عليه من اجل اشعاره بفسخ عقد التسيير بسبب الاخلال ببند العقد التي تتمثل في التماطل في اداء واجبات التسيير التي لا يقوم بالوفاء بها الا عن طريق توجيه الإنذارات المتتالية عن طريق المحكمة وكذلك بسبب انتهاء مدة التسيير المتفق عليها و المحددة في سنة واحدة و رغبة الورثة في استرجاع محلهم و اصلهم التجاري لكن المدعى عليه لم يحرك ساكنا، وكذا امتناعه عن اداء الواجبات الضريبية الخاصة بالمحلبة منذ مدة طويلة حيث قاموا بأدائها بصفة شخصية وهي وصولات مصادق على صحة توقيعها ، ملتزمين رد الدفع والحكم وفق الطلب ، وأدلوا بمجموعة وثائق .

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنائه بخصوص عدم ارتكازه الحكم المستأنف على أساس قانوني سليم و نقصان التعليل الموازي لانعدامه جاء في معرض تعليل الحكم المستأنف بان العلاقة التعاقدية بين الطرفين يؤطرها عقد تسيير حر للأصل التجاري المؤسس في المحل الكائن بشارع الساقية الحمراء العمارة رقم 3 بطانة سلا و هو الثابت من القرار رقم 372 الصادر بتاريخ 02/02/2022 في الملف رقم 4413/8206/2021 الذي حسم فيها و نفى ان تكون العلاقة الرابطة بين الطرفين هي علاقة كرائية ، وجاء كذلك في معرض تعليل الحكم المستأنف ، بانه في غياب عقد تسيير كتابي فان الرغبة في انتهاء عقد التسيير يبقى مؤسسا قانونا مادام ان المدعين قد بادروا الى اشعار المدعى عليه بفسخ العقد و منحوه اجلا معقولا لذلك والمتمثل في ثلاثة اشهر من تاريخ التوصل مما يتعين الاستجابة لطلب الفسخ و القول بفسخ عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين و افراغه من المحل التجاري هو ومن يقوم مقامه او باذنه ، لكن ما ذهب اليه الحكم المستأنف لا يرتكز على اساس ، وان التعليل الذي اعتمده محكمة الدرجة الاولى لحكمها بالفسخ لتعليل ناقص ، ذلك ان المستأنف عليهم اسسوا طلب الفسخ على تماطله في اداء واجبات التسيير و انتهاء المدة المتفق عليها و المحددة حسب زعمهم في سنة واحدة و رغبتهم في استرجاع محلهم وأصلهم التجاري وأن المستأنف عليهم لم يثبتوا تماطله في الاداء ، كما ان محكمة الدرجة الاولى لم توضح السبب الذي اسست عليه حكمها بالفسخ بل اقتصرت على حيثية يتيمة مفادها ان رغبة المدعين في انتهاء عقد التسيير يبقى مؤسسا قانونا مادام انهم اشعروا المدعى عليه برغبتهم

بفسخ العقد و منحوه اجلا معقولا لذلك ، وأن الاشعار بالرغبة بالفسخ غير كاف لوحده في الاستجابة لطلب الفسخ و لو كان الاجل الممنوح كافي لان طلب الفسخ لم يكن معللا و مبنيا على سبب جدي و ثابت ، وبذلك يكون الحكم المستأنف ناقص التعليل و أن نقصان التعليل يوازي انعدامه ، وان قاضي الدرجة الاولى لم يجب على دفعاته في معرض تعليقه للحكم المستأنف وتجاهلها و لم يوضح ان كان قد اخل فعلا ببنود عقد التسيير ام لا و ركز فقط على كون المستأنف عليهم اشعروا المدعى عليه بفسخ العقد و منحوه اجلا معقولا لذلك و المتمثل في ثلاثة اشهر من تاريخ التوصل ، وانه جاء في المقال الافتتاحي للدعوى بان مورث المستأنف عليهم قد ابرم معه عقد تسيير حر للاصل التجاري المذكور اعلاه تجدد مدته كل سنة و انه التزم في عقد التسيير باداء واجبات الكراء الخاصة بالاصل التجاري في حينها ، كما تم الاتفاق على انه في حالة رغبة مالك الاصل التجاري استرجاع محله ان يقوم باخبار المسير بثلاثة اشهر قبل ذلك وفي حالة الاخلال باي بند من بنود عقد التسيير من طرف المسير يكون حينذاك من حق مالك الاصل التجاري الغاء عقد التسيير دون قيد او شرط ، وانه اصبح يمتنع عن اداء واجبات التسيير، وانه لا يفي بها الا بعد مقاضاته عن طريق لمحكمة ، وانهم قد وجهوا له انذارا يشعرونه فيه بفسخ عقد التسيير بسبب الاخلال ببنود العقد وكذلك بسبب انتهاء مدة التسيير المتفق عليها و رغبتهم في استرجاع محلهم واصلهم التجاري لكن هذا الادعاء كاذب ولا اساس له من الصحة و خير دليل على ذلك ان المستأنف عليهم لم يرفقوا مقالهم بعقد التسيير الذي يزعمون ان والدهم قد ابرمه معه خاصة وان هذا الاخير ينفي وجود أي عقد يربطه بوالد المستأنف عليهم المرحوم الحسين (س.) ، وانه اذا كان هناك أي عقد تسيير يربط بينه و مورث المستأنف عليهم فما عليهم سوى الادلاء به للمحكمة للتأكد من صحة ادعاءاتهم اما بخصوص ادعاء المستأنف عليهم بانه يتماطل في اداء واجبات التسيير ، فذلك غير صحيح ، لانه كما هو معلوم فان واجب الكراء مطلوب و ليس محمول ، وأنه كان يحاول دائما تسليم واجب الكراء المستأنف عليهم الا انهم كن يرفضن ذلك الامر الذي جعله ينتظر الى حين توصله بانذار الاداء و بعدها يتقدم بطلب عرض و ايداع واجبات الكراء امام رئيس المحكمة الابتدائية بسلا و لما حصل على موافقة رئاسة المحكمة يتقدم بطلب تنفيذ امر بالعرض والايداع و بعد اتصال المفوض القضائي بالمستأنف عليهم يتسلمن واجبات الكراء المعروضة عليهم ، وأنه لم يسبق له ان اخل بالتزاماته المتمثلة في اداء واجبات التسيير بل العكس كان حريصا على اداء الواجبات المذكورة بعد مطالبة المستأنف عليهم بها بصفة قانونية ، وبذلك يكون تعليل محكمة الدرجة الأولى لحكمها بفسخ عقد التسيير تعليلا فاسد و ناقص ولم يناقش السبب المبني عليه طلب الفسخ المقدم من طرف المستأنف عليهم و هو الاخلال ببنود عقد التسيير و تماطله في اداء واجبات التسيير وانتهاء المدة المتفق عليها والمحددة حسب زعمهم في سنة واحدة ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا الحكم تبعا لذلك بالغاء الحكم المستأنف في جميع ما قضى به و بعد التصدي بالحكم من جديد برفض طلب فسخ عقد التسيير و استرجاع المحل التجاري موضوعه ورفض طلب افراغه منه لعدم ارتكازه على أساس قانوني وتحميل الصائر لمن يجب قانونا ، وأرفق المقال بنسخة من الحكم المستأنف وطي التبليغ .

وبناء على المذكورة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم والذين أوضحوا أن مقال المستأنف جاء معيبا شكلا لكون طي التبليغ المدلى به لا علاقة له بالملف موضوع الطعن بالاستئناف مما ستقول معه المحكمة بعدم قبول الطعن الاستئناف، وان المحكمة الابتدائية لما اعتمدت في تعليها على كون العلاقة التعاقدية بين الطرفين يؤطرها عقد تسيير حر للأصل التجاري المؤسس في المحل الكائن بالعنوان صدره وهو الثابت من القرار رقم 372 الصادر بتاريخ 02/02/2020 في الملف رقم 4413/8206/2021 الذي حسم فيه بالادلاء بشهادة بعدم النقض تفيد نهائية الحكم، و نفي بكون العلاقة الرابطة بين الطرفين هي علاقة كرائية كون حكمها صحيحا و معللا تعليلا سليما مما ستقول معه المحكمة بطرح دفع المستأنف من ملف النازلة بهذا الخصوص ، وأنهم لما أسسوا دعواهم على هذا الأساس أي التماطل في أداء واجبات التسيير بصفة مستمرة و دائمة، و كذلك انتهاء المدة المتفق عليها و المحددة في سنة واحدة و بالتالي رغبتهم في استرجاع محلهم و أصلهم التجاري يكون طلبهم مؤسس تأسيسا سليما و صحيحا ، وأنه سبق لهم أن أدلوا للمحكمة الابتدائية بطلب تبليغ اشعار بانتهاء وفسخ عقد التسيير الحر ضمنوه الأسباب المشار إليها أعلاه و قد توصل المدعى عليه شخصيا بالانذار بتاريخ 23/06/2023 عن طريق المفوض القضائي السيد عادل (أ.) حسب الثابت من محضر التبليغ المنجز ، وان طلب انتهاء عقد التسيير، يبقى مؤسسا قانونا مادام أنهم قد قاموا باشعار المدعى عليه بفسخ عقد التسيير و منحوه الأجل الكافي لذلك والمتمثل في ثلاثة أشهر وبخصوص واجبات التسيير فإنهم لازالوا يؤكدون بكون المستأنف لازال يتماطل في أداء واجبات التسيير ذلك أنه ظل ممتنعا عن أداء واجبات التسيير اللاحقة للحكم موضوع الاستئناف، مما اضطر معه الى ارسال انذار أول بتاريخ 12/01/2024 يطالبون فيه

المدعى عليه "المستأنف" بأداء ما تخلذ بذمته من واجبات التسيير عن اشهر نوفمبر وديسمبر عن سنة 2024 عن طريق المفوض القضائي سعيد (ش.) و كذا انذار ثاني 03/04/2024 الخاصة بأشهر يناير وفبراير و مارس و ابريل عن سنة 2024 كذا انذار ثاني عن المدة اللاحقة بتاريخ عن طريق المفوضة القضائية شمشية (ح.) مع العلم أنه لازالت بذمته واجبات شهر أبريل 2024 وبخصوص الواجبات الضريبية فان المدعى عليه لم يلتزم قط بأدائها عن كافة السنوات الماضية مدة تواجده بالمحل و قد سبق توضيح ذلك خلال المرحلة الابتدائية بالحجة والدليل، وأنهم قاموا بأداء الواجبات الضريبية اللاحقة أيضا عن سنة 2023 ، ملتصين تأكيد جميع دفعاتهم الواردة بمذكراتهم الجوابية السابقة واللاحقة خلال المرحلة الابتدائية و الاستئنافية وبتأييد الحكم الابتدائي لمصادفته الصواب .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 13/06/2024 حضر نائب المستشارف عليه فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 27/06/2024.

## محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافية تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن الثابت من أوراق الملف ولاسيما القرار الاستئنافية عدد 372 الصادر بتاريخ 2/2/2022 في إطار الملف عدد 4413/8206/2021 أنه تم الحسم في طبيعة العلاقة الرابطة بين الطرفين بخصوص المدعى فيه ، إذ اعتبر القرار المذكور أن الأمر يتعلق بكراء لأصل تجاري في إطار التسيير الحر وليس علاقة كرائية ، وبذلك يبقى ما أثاره الطاعن بشأن عدم إدلاء الطرف المستأنف عليه بعقد التسيير وعدم وجود أية علاقة بينه وبين مورث الطرف المستأنف عليه غير منتج في طعنه طالما أنه ثبت أن العلاقة الرابطة بين الطرفين هي علاقة تسيير حر استنادا الى قرار أصبح نهائيا ومكتسبا لقوة الشيء المقضي به والذي يمنع على الأطراف والمحكمة إعادة مناقشة ما تم الحسم فيه قضاء .

وحيث إن الطرف المستأنف عليه أسس دعواه الرامية الى فسخ عقد التسيير واسترجاع المحل وافتراغ المستأنف على اخلال هذا الأخير ببنود عقد التسيير نتيجة تماطله في اداء واجبات التسيير في تاريخها وبعد توجيه إنذارات بالأداء ، وكذا بسبب انتهاء مدة التسيير المتفق عليها و المحددة في سنة واحد مع امكانية تجديدها ورغبتهم في استرجاع المحل ، معترين مقالهم بنسخة من إنذار تضمن السببين المذكورين والمتوصل به من طرف المستأنف بتاريخ 23/6/2023 ، ولأن عقد التسيير هو عقد رضائي لايشترط لانعقاده شكل خاص فإنه في ظل غياب توثيق الطرفين للعقد المذكور كتابة ، ولأن دعوى الطرف المستأنف عليه والإنذار موضوعها قد أسسا على سببين هما الاخلال ببنود العقد للتماطل والرغبة في استرجاع المحل لانتهاء مدة التسيير فانه بثبوت قيام أحد السببين يجعل المحكمة في غنى عن مناقشة السبب الآخر ، ولأنه طالما أن الأمر يتعلق بعقد شفوي ابرم بشأن التسيير الحر فإنه يبقى لمالك الأصل التجاري أن يطلب فسخه بعد انتهاء مدته المحددة بداية شريطة منحه للمسير أجلا معقولا وهو ما تم التقييد به بمنح المستأنف أجل ثلاثة أشهر من تاريخ التوصل به وهو سبب يبقى كافيا لطلب إنهاء عقد التسيير وإن لم يثبت أي إخلال من جانب المسير ، لذا يبقى ما قضى به الحكم المستأنف جاء مصادفا للصواب مما يتعين معه تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث إنه يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبنت علنيا انتهائيا و حضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر .