

**Gérance libre : Le paiement direct du loyer des murs au bailleur de l'immeuble ne libère pas le gérant de son obligation de verser la redevance au propriétaire du fonds de commerce (CA. com. Casablanca 2025)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 65660	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4010
<b>Date de décision</b> 20250724	<b>N° de dossier</b> 2025/8205/2246	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Gérance libre, Commercial		<b>Mots clés</b> Subrogation, Résiliation de contrat, Paiement au bailleur de l'immeuble, Obligations du gérant, Non-paiement des redevances, Inopposabilité, Fonds de commerce, Défaut de formalités de publicité, Contrat de gérance libre, Confirmation du jugement	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur les conséquences du non-respect des formalités de publicité d'un contrat de gérance-libre et sur l'opposabilité d'un paiement effectué par le gérant-libre entre les mains du bailleur de l'immeuble. Le tribunal de commerce avait prononcé la résolution du contrat et condamné le gérant-libre au paiement des redevances impayées.

Le gérant-libre appelant soulevait, d'une part, la nullité du contrat pour défaut de publicité et, d'autre part, l'extinction de sa dette par l'effet d'une subrogation légale, ayant réglé directement les loyers dus par le bailleur du fonds à son propre bailleur. La cour écarte le moyen tiré de la nullité en retenant que le contrat de gérance-libre, qualifié de location d'un meuble incorporel, demeure régi par les règles générales du droit des obligations entre les parties, nonobstant l'inobservation des formalités de publicité prévues par le code de commerce.

Elle rejette également le moyen tiré de la subrogation, relevant qu'à défaut de preuve du paiement effectif entre les mains du bailleur de l'immeuble, et dès lors que l'accord invoqué réservait les droits de ce dernier contre le locataire principal, l'obligation du gérant-libre envers le bailleur du fonds n'était pas éteinte. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne en outre le gérant au paiement des redevances échues en cours d'instance, l'occupation des lieux n'étant pas contestée.

Le jugement est donc confirmé dans son principe mais réformé par l'ajout de cette condamnation et la rectification d'une erreur matérielle.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به السيدة فاطمة (ب.) بواسطة دفاعها بتاريخ 21/04/2025 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 2777 الصادر بتاريخ 04/03/2025 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 16023/8201/2024 والقاضي في الشكل : بعدم قبول طلب التدخل و قبول الباقي. في الموضوع : بفسخ عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين بتاريخ 16/06/2022 و بأداء المدعى عليها للمدعي مبلغ 120000.00 درهم واجبات التسيير عن الفترة الممتدة من فاتح ماي يونيو إلى غاية متم أكتوبر من نفس السنة و تحميلها المصاريف و رفض باقي الطلب.

كما تقدم السيد سعيد (ر.) بواسطة دفاعه بمقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 22/04/2025 يستأنف بمقتضاه نفس الحكم أعلاه.

في الشكل :

في المقالين الاستئنافي: حيث إنه ليس بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف.

وحيث ان كلا من الاستئنافين قد قدم وفقا لشكلياته المتطلبه قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الطلب الإضافي وطلب اصلاح الخطأ المادي: حيث ان الطلب قدم وفقا لشكلياته القانونية مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

ويستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد سعيد (ر.) تقدم بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/12/2024 و الذي عرض من خلاله أنه تسلم مرفقا للمؤسسة التعليمية (E. A. I. P. sarl) المكون من طابقين الثالث والرابع الكائن عنوانه بزاوية شارع [العنوان] برشيد موضوع السجل التجاري رقم 8107 المسجل بالمحكمة الابتدائية ببرشيد ورقم ترخيصه 7/0580/22 من المديرية الإقليمية ببرشيد مخصصة للتعليم الخصوصي، و أنه سلم للمدعى عليها المرفق المذكور بسومة شهرية قدرها 20.000 درهم عشرون ألف درهم، غير أن المدعى عليها تقاعست عن أداء هذه الواجبات منذ ماي 2024 إلى متم أكتوبر 2024 أي مدة 6 أشهر مما تخلد بذمتها مبلغ 120.000 درهم بالإضافة إلى مبلغ 65000.00 درهم المترتب عن الزيادة في السومة الشهرية بحساب مبلغ 5000 درهم شهريا ابتداء من شتنبر 2023 إلى متم أكتوبر 2024 حسب البند الخامس من العقد، مؤكدا أنه أنذر المدعى عليها من أجل إنذار المدعى عليها من أجل أداء الواجبات المترتبة عن عقد التسيير المتخلدة بذمتها تحت طائلة اعتبارها في حالة مطل مبررا لفسخ عقد التسيير، بتاريخ 2024/10/09 كما هو ثابت من خلال مهادة التسليم ونسخة من محضر تبليغ إنذار رففته غير أنها لم تستجب لهذه الطلبات من اجل أداء ما بذمتها، لأجل ذلك إلتمس الحكم لفائدته على المدعى عليها بأداء مبلغ 185.000 درهم مائة وخمسة وثمانون ألف درهم متمثل في الواجبات والمستحقات الشهرية المترتبة عن عقد التسيير الحر مع فسخ هذا العقد للتماطل وعدم الوفاء وعدم احترام بنود العقد كما هو منصوص عليه بالبند الثالث من عقد التسيير الحر الموقع بين الطرفين، الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل

المدعى عليها الصائر. و أرفق مقاله بصورة من عقد التسيير الحر، إنذار محضر التبليغ.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بتاريخ 11/02/2025 و التي أكدت من خلالها أن المدعى لم يحترم إجراءات التسيير الحر المنصوص عليها في المواد 152 إلى 158 من مدونة التجارة، خاصة ما يتعلق بإجراءات النشر، مما يعد العقد تبعا لذلك مجرد عقد كراء. و من جهة أخرى أوضحت أنها كانت تؤدي واجبات الكراء الأصيل التجاري بانتظام الى ان فوجئت بأن الطرف المدعى لا يؤدي واجبات الكراء للمالكين لما يزيد عن سنة رغم توصله بالإنذار من أجل الأداء، و أنه أمام هذا الوضع وجدت نفسها في مواجهة مع المالكين للعقار ومطالبتهم بواجبات الكراء من أجل الانتفاع بالعين المكراة بحكم أنها هي المتواجدة بعين المكان الذي أثبتته المالكين للعقار بموجب معاينة وإثبات حال، و أنه بسبب عدم أداء واجبات الكراء أصبحت مهددة بالحرمان من استغلال الأصل التجاري بسبب اخلال المدعى بالتزاماته التعاقدية وخاصة أداء واجبات الكراء، و أنه بموجب المسؤولية القانونية وقاعدة التضامن المنصوص عليها بالمواد 59 و 60 و 155 من مدونة التجارة وكذا للحفاظ على استغلال المؤسسة وتفاذي مسطرة الافراغ التي أصبحت المؤسسة مهددة بها، قامت العارضة بإبرام اتفاق مع المالكين من اجل أداء واجبات الكراء بين يدي المالكين والعمل على تسوية النزاع معهم مباشرة لإخلال المدعى بالتزامات التعاقدية، وهكذا فان سبب الفسخ المعتمد عليه من طرف المدعى غير ثابت في نازلة الحال لكون العارضة لم تخل باي التزامات بل على العكس عملت على الحفاظ على الأصل التجاري من الضياع و قامت بأداء واجبات الكراء بين يدي المالكين في اطار المقتضيات القانونية وخاصة الفصول 670 و 671 و 673 من ق.ل.ع . و تطبيقا لقاعدة الحلول طبقا للفصل 214 من ق.ل.ع، ملتزمة الحكم برفض الطلب. و أرفقت مذكرتها بعقد إتفاق، محضر معاينة و إثبات حال، و إنذارين بالأداء، شهادة الأصل التجاري.

و بناء على مقال التدخل في الدعوى المدلى به من قبل المتدخلين بواسطة نائبهم و المؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 04/02/2025 الذي أكدنا من خلاله أهمن بصفتهم مكرين العقار للمدعى بصفته الممثل القانوني للمدرسة، بموجب عقد الكراء الأول بسومة شهرية قدرها 17000.00 درهم مؤرخ في 01/04/2013 ينصب على عمارة متكونة ن 8 شقق وعقد الكراء الثاني بسومة 240.000 درهم مؤرخ في 2013/04/01 ينصب على محل كان يستغل سابقا كسينما، و أنه بسبب عدم أداء واجبات الكراء ما يزيد عن سنة قاموا بتوجيه انذار من أجل الأداء و الافراغ الأول من طرف عبد الحكيم (ب.) و الثاني من طرف محمد (ب.د.) و غزيل (ب.ر.)، و أنه رغم توصل المدعى عليه بالإنذارين معا لم يؤدي واجبات الكراء الى الآن، وأنه بلغ الى علمهم أن المدعى عليه قام بإجراء كراء فرعي من الباطن للطابق الثالث والرابع للغير، و أنه بناء على هذه الأسباب قام العارضين بإجراء معاينة و اثبات حال بتاريخ 2024/07/26 و الذي توصل فيها المفوض القضائي الى كون السيدة فاطمة (ب.) تكتري من السيد سعيد (ر.) الطابق الثاني و الرابع بسومة شهرية محددة في مبلغ 20000 درهم منذ 01/09/2022 من الباطن، و أنه على أساس هذه الوضعية قاموا بإجراء اتفاق مع المكترية الفرعية من الباطن بإحلالها محل المكترية الأصلي من أجل أداء واجبات الكراء من يدي المكترية الفرعية أمام امتناع المكترية الأصلي عن الأداء باعتبارها ضامنة لتنفيذ الالتزامات التعاقدية بسبب اخلال المكترية الأصلي بالتزامات التعاقدية بمفهوم الفصول 214 و 670 و 671 و 672 من قانون الالتزامات و العقود، و أنه للحفاظ على حقوقهم واستخلاص واجبات الكراء من المكترية الفرعية ابرموا اتفاقا معها لإحلالها محل المكترية الأصلي في الحقوق و الالتزامات الناشئة من عقد الكراء الأصلي .

و بناء على رسالة الإدلاء بالوثائق المدلى بها من طرف المدخلين في الدعوى بواسطة نائبهم بتاريخ 11/02/2025 و التي تضمنت صورة من عقد إتفاق، صور إنذارين، صورة من شهادة الأصل التجاري.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته الطاعنة وجاء في أسباب استئنافها أنها تعيب على الحكم الابتدائي فيما قضى به من فسخ عقد التسيير الرابطة بين الطرفين بتاريخ 2022/06/16 و بأدائها للمستأنف عليه مبلغ 120000 درهم عن واجبات التسيير عن المدة ما بين فاتح ماي يونيو الى غاية أكتوبر من نفس السنة و تحميلها الصائر و رفض باقي الطلبات ذلك أن الثابت من مشتملات ملف النازلة والوثائق المعتمد عليها في تعزيز الدعوى الحالية وخاصة عقد التسيير الحر فبالرجوع إلى هذا العقد وخاصة إلى صفة باعث الإنذار من أجل فسخ عقد التسيير فإنه جاء باسم سعيد (ر.) باعتباره شخص طبيعي في حين أن الأصل التجاري موضوع التسيير ينصب على شخص معنوي حسب ما هو ثابت من شهادة الاصل التجاري رقم 8107 باسم شركة ذات

مسؤولية المحدودة وهكذا فإن الطرف المستأنف عليه ليست له الصفة والمصلحة في إبرام عقد تسير حر باسمه شخصيا ينصب على الشخص المعنوي وبالتالي فإن الإنذار الموجه للعارضه قد صدر عن شخص طبيعي ليست له الصفة في بعث إنذار باسم شخص معنوي وبالتالي يتعين القول بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من قبول الطلب والحكم من جديد بعدم قبول الطلب وفيما يخص بطلان عقد التسيير الحر أن المحكمة حولت هذا العقد للتسيير الحر الذي نظمته مدونة التجارة إلى عقد كراء تنظمه القواعد العامة وبالتالي فإنها أقرت ببطلانه كعقد تسير حر ليصبح عقد كراء عادي وهكذا فإن دفع العارضة كان على أساس قانوني سليم وحيث أنه باعتبار العقد موضوع النزاع عقد كراء تنظمه القواعد العامة المنصوص عليها بقانون الالتزامات والعقود فإن المحكمة قد أخطأت عندما صرحت بمنطوق الحكم بأنه عقد تسيير حر مع العلم أنها قد حولته إلى عقد كراء الشيء الذي يعتبر معه وصف غير صحيح وفيما يخص الآثار القانونية لهذا العقد أن من الآثار القانونية لحالة عقود الكراء الثابتة التاريخ أنه يصبح المحال له هذا العقد خلف للمحيل صفة ومصلحة في تجديد عقد الكراء في اعتباره ضامنا لوجود الحق في الكراء الذي أحاله لخلفه وضامنا له التصرف فيه وأنه نظم المشرع المغربي هذه الحالة بمقتضى المبادئ العامة المنصوص عليها بقانون الالتزامات والعقود بالفصول 196 و 211 و 214 منه ومن بين الحالات التي يقع فيها الحلول بمقتضى القانون الحلول الذي يقع لفائدة من وفا دينا كان ملتزما به مع المدين أو المحكمة ( قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 2004/03/10 تحت عدد 290 في الملف عدد 03/1660 منشور بالمجلة المغربية لقانون الأعمال والمقاولات عدد 7 صفحة 131 وما يليها) وفيما يخص انتقال الالتزامات الناشئة عن عقد كراء أن المشرع المغربي بموجب مقتضيات قانون حوالة الحقوق أعطى للمتنازل له في أداء واجبات كراء الاصل التجار للمكري له أو المتنازل له عنه للمكربين باعتباره خلف للمتنازل وذلك في إطار قاعدة التضامن المفترضة فيما بينهما بمقتضى المادتين 153 و 335 من مدون التجارة وأنه بعدما علمت العارضة بأن المستأنف عليه لا يؤدي واجبات الكراء للمكربين لما يزيد عن سنة وأنه في إطار مسؤوليتها كمسيرة حرة للأصل التجاري ، والتي يستوجب عليها المحافظة على الأصل التجاري الذي أصبح مهدد بالإفراغ بناء على مسطرة قضائية أمام المحكمة التجارية وكذا في إطار قاعدة ضامن في تنفيذ الالتزامات التعاقدية وحلولها محلة حسب قاعدة حوالة الحقوق باعتبارها خلف خاص للمكري الأصلي في الجزء المتنازل له الى إبرام اتفاق مع المتكربين من أجل حلولها محله و أداء واجبات الكراء وفيما يخص انقضاء التزام العارضة أن إبرامها لاتفاق مع المكربين الذين قبلوا عقد التنازل عن الكراء وقبضوا واجبات الكراء من يد المكري فرعا أو المتنازل لها عن الكراء لكونها وفقت الدين المتخلف بدمة المكري الأصلي بناء على قاعدة الحلول المنصوص عليها طبقا للفصل 214 الفقرة 3 منه وأنه بالوفاء لواجبات الكراء بين يدي المكربين تكون العارضة أثبتت انقضائه طبقا للفصل 400 من قانون ل.ع بالإقرار الكتابي المصادق عليه من طرف المكربين للأصل التجاري بناء على قاعدة الحلول في الالتزامات التجارية عن عقد الكراء الأصل وقاعدة التضامن بينهما بناء على الفصل 153 و 335 من مدونة التجارة وهكذا فإن المحكمة عندما قضت بفسخ عقد الكراء تكون خرقت القانون لحالة الحقوق الناشئة عن عقد كراء وقاعدة التضامن بين أطراف عقد الكراء و التي بموجبها انتهت العارضة الالتزام و اثبتت انقضاء الدين طبقا للفصل 400 من ق ل ع وقامت بإجراء اتفاق مع المكربين باعتبارها خلف للمحيل له في الصفة والمصلحة فيه أن تطالب بتجديد عقد الكراء الذي انهاء المكري بمقتضى إنذار توصل به المكري الأصلي واعتباره ضامنا لوجود الحق في الكراء الذي أحاله لخلفه ضامنا له التصرف فيه وفيما يخص الحكم بفسخ عقد التسيير أنه اعتمدت المحكمة الابتدائية في تعليلها للحكم بفسخ عقد التسيير الحر (الذي أصبح عقد كراء) بناء على مقتضيات الفصل 400 من قانون الالتزامات والعقود لوجود التزام وعدم انقضائه مما يكون معه طلب الأداء مبرر بموجب الإنذار مؤرخ في 2024/06/10 وكذا التماطل وأن هذا التعديل ناقص ولا يستند على أي أساس قانوني سليم أمام الدفوعات الجدية التي أثيرتها العارضة في المرحلة الابتدائية وخاصة قاعدة حوالة الحقوق وقاعدة التضامن بين طرفي العقد و التي تعطي الحق للعارضة في حلولها محل المتنازل في الحقوق و الالتزامات الناشئة من عقد الكراء بمفهوم الفصل 673 من قانون الالتزامات والعقود وكذا في أداء الديون المترتبة عن الأصل التجاري ومنها على الخصوص وجبات الكراء للمكربين في إطار قاعدة التضامن المنصوص عليها بالفصل 155 و 335 من مدونة التجارة وكذلك الفصل 214 من قانون الالتزامات والعقود و بالتالي فان سبب الفسخ المعتمد عليه من طرف المحكمة الابتدائية لا تستند على أي أساس قانوني سليم لذلك تلتزم العارضة بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى واحتياطيا الحكم برفض الطلب وتحميل المطلوب في الدعوى الصائر.

وارفق المقال بنسخة حكم.

وجاء في سباب استئناف السيد سعيد (ر.) أن المحكمة الابتدائية لم تلتفت لطلبه ولم تورد أي تعليل في صلب حكمها حتى تعتمده في منطوقها القاضي برفض الطلب وأن طلبه جاء مستوفيا لجميع الشروط الشكلية والموضوعية غير أن المحكمة لم ترده بمقبول فجاء حكمها منعدم التعليل بهذا الخصوص كما ان طلبه يرتكز على مقتضيات البند الخامس من العقد الرابط بين الطرفين كما أن العارض قد طالب خلال المرحلة الابتدائية بأداء المستأنف عليها لواجبات الكراء إلى غاية متم أكتوبر 2024 وأن المستأنف عليها مستمرة في استغلال الأصل التجاري موضوع عقد التسيير مما ترتب عنه واجبات التسيير عن المدى اللاحقة للمدة المطالب بها ابتدائيا وبخصوص الخطأ المادي أن العارض قد طالب خلال المرحلة الابتدائية بأداء المستأنف عليها لواجبات التسيير عن المدة من فاتح ماي 2024 إلى غاية متم أكتوبر 2024 وأن المحكمة الابتدائية قد أوردت بحكمها أن واجبات التسيير المحكوم بها هي عن الفترة الممتدة من فاتح ماي يونيو إلى غاية متم أكتوبر من نفس السنة وأن المحكمة الابتدائية لم تورد السنة ضمن منطوق حكمها وأوردت محلها كلمة "يونيو" كما أن لفظ "نفس السنة" من شأنه أن يخلق لبسا في منطوق الحكم ما دام هذا اللفظ غير مسبوق بالسنة المعنية وأن ذلك يعتبر خطأ ماديا متسربا إلى منطوق الحكم يجعل العارض محقا في طلب إصلاحه لذلك يلتمس العارض تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به في الشكل بعد قبول مقال التدخل الارادي في الدعوى وفي الموضوع بفسخ عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين وأداء المستأنف عليها لفائدة العارض مبلغ 120.000,00 درهم عن المدة المطالب بها مع تعديله وذلك بالفائض فيما قضى به من رفض باقي الطلب والحكم من جديد بأداء المستأنف عليها لفائدة العارض مبلغ 65.000,00 درهم المرتبة عن الزيادة في السومة الكرائية بحساب مبلغ 5000 درهم ابتداء من شتنبر 2023 إلى متم أكتوبر 2024 وبأداء المستأنف عليها لفوائده مبلغ 150.000 درهم عن واجبات التسيير بحساب مبلغ 25.000,00 درهم شهريا عن الفترة الممتدة من نونبر 2024 إلى متم أبريل 2025 وإصلاح الخطأ المادي الذي تسرب الى الحكم المستأنف وذلك بجعل واجبات التسيير عن الفترة الممتدة من فاتح ماي 2024 بدل فاتح ماي يونيو.

وارفق المقال بنسخة حكم.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف السيد سعيد (ر.) بواسطة نائبه بجلسة 12/06/2025 جاء فيها أن المستأنفة لا تنازع بداية في طبيعة العقد الرابط بينها وبين العارض وشهد بكونه عقد تسيير وأن هذا الدفع الشكلي لم يسبق للمستأنفة إثارته خلال المرحلة الابتدائية وأن العارض يستمد صفته في بعث الإنذار من العقد الرابط بين الطرفين ذلك أن العارض قد عقد التسيير بصفته الممثل القانوني للشخص المعنوي، وهو المسؤول عن تسيير هذا الأخير بأمانة وعناية، ومثله وحماية حقوقه وتحقيق مصالحه وأن العارض يستمد صفته في الدعوى من عقد الكراء الرابط بين الطرفين والمصادق على صحة إمضاء طرفيه من قبل السلطات المحلية، وبالتالي فلا محل للبحث في صفة العارض من كونه مالكا للأصل التجاري أم لا وفيما يخص بطلان عقد التسيير أن المستأنف عليها تزعم أن عقد التسيير الرابط بينها وبين العارض يعد باطلا ما دام أن الحكم المستأنف قد اعتبره عقد كراء لمنقول معنوي وأن ذلك ما نصت عليه المادة 152 من مدونة التجارة بأن عقد التسيير هي إكراء مالك الأصل التجاري، باعتباره مالا منقولاً معنوياً، لمسير يستغله تحت مسؤوليته وبالتالي فإن ما يدفعه المسير لمالك الأصل التجاري يعتبر واجبات كرائية لهذا المال المنقول المعنوي وبالرجوع إلى عقد التسيير المدلى به في الملف يتبين أن الأمر يتعلق بإكراء جزء من أصل تجاري للمستأنفة كمسيرة لتستغله على مسؤوليتها وأن ما تدفعه المسيرة مقابل هذا الاستغلال يعتبر واجبات كرائية لهذا الجزء من الأصل التجاري باعتباره مالا منقولاً معنوياً وبخصوص طبيعة العقد أنه بالرجوع إلى عقد التسيير الحر المدلى به في الملف يتبين أن الأمر يتعلق بإكراء جزء من أصل تجاري للمستأنفة كمسيرة حر لتستغله على مسؤوليتها، وأن ما تدفعه مقتبل هذا الاستغلال يعتبر واجبات كرائية لهذا المال المنقول المعنوي وبخصوص انتقال الالتزامات الناشئة عن عقد الكراء أنه لا مناط للقول بحالة الحق في الكراء لعدم ارتكازه على أساس سليم ما دام أن العلاقة الرابطة بين العارض والمستأنف تبقى مؤطرة من خلال عقد التسيير الرابط بينهما وأن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها، ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون وبالرجوع إلى الاتفاق المبرم بين المستأنفة والمكريين قد أبرم من أجل التحايل على العارض ومحاولة المستأنفة تقمص صفة المكثري الفرعي للعقار وتبعاً لذلك تضمن هذا الاتفاق إدلاء المستأنفة بوقائع غير صحيحة تجعلها في مصب ارتكاب أفعال معاقب عليها بمقتضى القانون الجنائي وأن الاتفاق المذكور لا يتضمن كون المستأنف عليها تعتبر مسيرة حرة للأصل التجاري، مما يدل على أنه قد أبرم بنية كيدية تبتغي من ورائه ضرب حقوق العارض كمكر للأصل التجاري وفيما يخص عدم انقضاء التزامات المستأنفة أنها بصفتها مسيرة حرة لجزءاً من الأصل التجاري

لا تعتبر ملتزمة بأداء واجبات استغلال الأصل التجاري مالكي العقار ، وأن الالتزام الصادر عنها لا يلزم العارض في شيء وأن صفة المستأنفة كمسيرة لجزءاً من الأصل التجاري لا تمنحها أية صفة إضافية من أجل اتفاقات مع مالكي العقار بخصوص الالتزامات المترتبة عن عقد الكراء الرابطة بين رض وهؤلاء المالكين وفيما يخص فسخ عقد الكراء أن المستأنفة بصفتها مسيرة لجزءاً من الأصل التجاري تزعم أن العقد تحول إلى عقد كراء مادامت قد أبرمت اتفاقاً تشير فيه إلى كونها مكترية فرعية بعدما تنازل لها العارض عن حق الكراء أن المستأنفة قد أخذت تقمص صفات لا تستند إلى أي أساس واقعي أو قانوني سليم فمرة تدعي كونها مكترية فرعية ، وأخرى تدعي أن العارض تنازل لها عن الحق في الكراء وتجديد العقد مع المكريين، وفي عدة مرات ترجع إلى جادة صوابها لتعترف بالطبيعة القانونية والواقعية للعقد حين تصرح بصفتها الحقيقية بكونها مجرد مسيرة حرة لجزءاً من الأصل التجاري وتبقى ملزمة بالحفاظ على هذا الأصل وأن الاستئناف الحالي لا يركز على أساس سليم مما يتعين معه رده لذلك يلتمس العارض تأييد الحكم المستأنف.

بناء على باقي المذكرات المتبادلة بين الطرفين.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 17/07/2025 حضر نواب الاطراف فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 24/07/2025.

محكمة الاستئناف

في الاستئناف المقدم من طرف السيدة فاطمة (ب).

حيث إن من جملة ما تمسكت به الطاعنة أن الإنذار من أجل الفسخ جاء باسم سعيد (ر.) في حين أن الاصل التجاري موضوع التسيير ينصب على شخص معنوي وأن المستأنف عليه تبعا لذلك لا صفة له ولا مصلحة له في إبرام عقد التسيير.

وحيث أنه وخلافا لما تمسكت به الطاعنة فإن صفة المستأنف عليه إنما يستمدها من عقد التسيير موضوع الادعاء والمؤرخ في 16/06/2022 باعتباره المالك للأصل التجاري موضوعه وهو ما يخوله الحق في المطالبة بفسخه في حالة الاخلال بالالتزامات المترتبة عليه ليكون ما أثير على غير أساس.

وحيث إن ما تمسكت به الطاعنة من بطلان عقد التسيير الحر لمخالفته المواد 153 و 158 من مدونة التجارة وأن اخضاعه للقواعد العامة وفق ما ورد بالحكم المطعون فيه يغير طبيعته لعقد كراء ، يبقى مردودا طالما أن عقد التسيير الحر هو عقد كراء لمنقول معنوي وهو غير عقد الكراء الذي يكون فيه مالك العقار هو غير مالك الاصل التجاري والذي ولئن نظمته مدونة التجارة في المواد من 152 إلى 158 فإنها لم تتطرق لجميع المسائل المرتبطة به الامر الذي يقتضي الرجوع بشأنها الى القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود بمقتضى المادة 2 من مدونة التجارة وهو ما ذهب اليه محكمة النقض بمقتضى قرارها عدد 583/2 الصادر بتاريخ 14/11/2013 في الملف عدد 159/13 وأنه وبغض النظر عن عدم احترام الشكليات المنصوص عليها في المواد من 152 إلى 158 من مدونة التجارة فإن العقد الرابطة بين طرفي النزاع قد انصب على كراء منقول معنوي يرتب آثاره القانونية في إطار القواعد العامة ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن تغير من طبيعته الى عقد كراء.

وحيث إنه وبخصوص ما اثارته الطاعنة من ابراء للذمة تأسيسا على قاعدة الحلول محل مالك الاصل التجاري في مواجهة مالكي العقار وبناء على اتفاق معهم فإنه وبغض النظر عن طبيعة العقد وفضلا عن عدم استدلال الطاعنة بما يفيد واقعة الاداء التي تدعيها فإنه وبالرجوع الى الاتفاق المحتج به يتضح بأنه قد انصب على قبول قبض واجبات الكراء من يد الطاعنة من قبل الطرف المكري مع التحفظ ضد المكثري الاصيلي بأداء الواجبات التي عليه وهو ما يعد قرينة وحجة على عدم تحمله على الواجبات المدعى اداؤها مع وجود دعوى مقامة من قبل مالكي العقار في مواجهة المستأنف عليه للمطالبة بهذه الواجبات وأن محكمة البداية حينما الزمت الطاعنة بالاداء تكون قد أسست حكمها على أساس صحيح ولم تخالف أي مقتضى قانوني ليكون مستند الطعن على غير أساس وهو ما يوجب رده وتأيد الحكم المستأنف وابقاء الصائر على رافعه.

في المقال الاستثنائي المقدم من طرف السيد سعيد (ر.).

حيث تمسك الطاعن بكون الحكم المطعون فيه قد رد طلب أداء الزيادة في الوجيبة الكرائية استنادا للبند 5 من العقد ودون أن تورد أي تعليل.

وحيث ان ما تمسك به الطاعن يبقى على غير أساس طالما أن الزيادة التي يدعيها فليس ضمن وثائق الملف ما يفيد تفعيلها بين الطرفين سواء اتفاقا او بناء على حكم قضائي.

وحيث التمس الطاعن الحكم له بواجبات التسيير عن الفترة الممتدة من فاتح نونبر 2024 إلى متم ابريل 2025.

وحيث ان الواجبات المطالب بها تعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الاصلي والتي يجوز المطالبة بها أمام محكمة الاستئناف طبقا للفصل 143 من ق.م.م.

وحيث ان المستأنف عليها "مسيرة الاصل التجاري" لم تنازع في استمرار استغلالها للأصل التجاري وهو ما يلزمها بأداء مقابل هذا الانتفاع وحسب السومة المحددة بمقتضى العقد طالما لم يرد بالملف ما يفيد تعديلها اتفاقا أو قضاء.

في طلب اصلاح الخطأ المادي: حيث التمس الطاعن اصلاح الخطأ المادي الذي تسرب الى الحكم المستأنف وذلك بجعل واجبات التسيير عن الفترة من فاتح ماي 2024 بدل فاتح ماي يونيو .

وحيث انه وبالرجوع الى الحكم موضوع الاصلاح يتضح بأن المحكمة قد استجابت لطلب أداء واجبات التسيير وفق ما جاء بتعليل الحكم المذكور ابتداء من شهر ماي 2024 ليكون بالتالي ما ضمن بمنطوق الحكم من فاتح ماي يونيو مجرد خطأ مادي وجب اصلاحه تطبيقا لمقتضيات الفصل 26 من ق.م.م مع ابقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف وطلب اصلاح الخطأ المادي والطلب الاضافي.

في الموضوع: يرد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء صائر كل استئناف على رافعه مع اصلاح الخطأ المادي الوارد بمنطوق الحكم وذلك بجعل واجبات التسيير عن الفترة الممتدة من "فاتح ماي 2024" بدلا من "فاتح ماي يونيو" وتحميل رافعه الصائر.

في الطلب الاضافي " بأداء المستأنفة فاطمة (ب.) لفائدة سعيد (ر.) واجبات التسيير بما قدره 120.000,00 درهم عن الفترة ما بين فاتح نونبر 2024 وتمتم ابريل 2025 وتحميلها الصائر.