

# Gérance libre : L'occupation des lieux par le gérant demeure légitime en l'absence de preuve de la fin du contrat et de la restitution des clés (CA. com. Casablanca 2025)

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 65524	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3718
<b>Date de décision</b> 20250714	<b>N° de dossier</b> 2024/8205/3992	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Gérance libre, Commercial		<b>Mots clés</b> Restitution des clés, Occupation légitime, Gérance libre, Fonds de commerce, Fin de contrat, Demande d'évacuation des équipements, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Astreinte	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'expulsion d'équipements d'un fonds de commerce après l'échéance d'un contrat de gérance libre, la cour d'appel de commerce examine les conditions de la fin du rapport contractuel. Le tribunal de commerce avait débouté les propriétaires du fonds de leur demande, faute de preuve de la restitution des lieux.

L'appelant soutenait que le contrat étant arrivé à son terme, l'occupation des lieux par les équipements du gérant était devenue sans droit ni titre. La cour retient que la charge de la preuve de la restitution des clés et de la fin effective de la relation contractuelle pèse sur le bailleur qui sollicite l'expulsion.

Elle relève qu'en l'absence de tout élément démontrant la remise des clés ou la résiliation du contrat selon les formes légales, l'occupation des lieux par le gérant conserve son fondement contractuel. Dès lors, la demande d'expulsion des équipements ne pouvait prospérer, le contrat de gérance libre étant présumé se poursuivre.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد حمزة (ل.) ومن معه بمقال بواسطة دفاعهم مؤدى عنه بتاريخ 14/06/2024 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 1653 بتاريخ 08/05/2024 في الملف عدد 4198/8207/2023 و القاضي في منطوقه : في الشكل : بقبول الدعوى.

في الموضوع : برفض الطلب وتحميل رافعيه مصاريفه.

حيث بلغ المستأنفين بالحكم المطعون فيه بتاريخ 29/05/2024، و تقدموا باستئنافهم بتاريخ 14/06/2024، مما يكون استئنافه قد قدم وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد حمزة (ل.) ومن معه تقدموا بمقال بواسطة دفاعهم أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه يعرضون فيهبأنهم يمتلكون محل تجاري أبرموا بخصوصه عقد تسيير حر مع المدعى عليهما وهو العقد الذي انتهت مدته بتاريخ 20 يونيو 2023، وانهما ورغم تسليمهما لهم مفاتيح المحل المذكور الا انهما لم يعملوا على افراغه من التجهيزات والاعراض التي تخصمهما رغم اذارهم لهما بذلك، وهو ما الحق بهم ضررا بليغا خاصة انهم قاموا بإبرام عقد تسيير جديد مع المدخل في الدعوى ، والتمسوا لأجل ذلك الحكم على المدعى عليهما بإفراغ المحل التجاري المملوك لهم هما او من يقوم مقامهما او بإذنهما وذلك من التجهيزات والأدوات تحت غرامة تهديدية قدرها 4000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وادائهما لهم تعويض عن الضرر قدره 10000 درهم وتحديد الاكراه البدني في الأقصى والفوائد القانونية وشمل الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلهما الصائر، وارفقوا المقال بصور شمسية للوثائق التالية : إنذارين، محضري تبليغ اذار، النموذج 7 من السجل التجاري، عقد كراء عقدي تسيير حر.

وبناء على المذكرة الجوابية التي ادلى بها المدعى عليه الثاني بواسطة نائبه وجاء فيها بان ما ادعاه الطرف المدعي من تسليمه لهم مفاتيح المحل موضوع الدعوى مخالف للواقع لانهم قاموا بانتزاع المحل المذكور من حيازته بمساعدة من المدخل في الدعوى، وانه تقدم في مواجهتهم بشكاية من اجل انتزاع عقار فتح لها ملف تحقيق وتمت متابعتهم من السيد وكيل الملك وفتح لهم ملف جنحي تلبسي ، ملتصقا أساسا عدم قبول الدعوى واحتياطيا رفض الطلب والقول بإيقاف البت الى حين صدور حكم نهائي في ملف التحقيق وملف الجنحي الرائجين مع تحميل المدعين الصائر، وارفق المذكرة بصورة شهادة ضبطية، صورة لصفحة من محضر للشرطة القضائية.

وحيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به برفض الطلب معللة بذلك ان الملف خالي من اي ادلاء لمفاتيح المحل للعارضين المستأنفين بعد انتهاء عقد التسيير الحر بتاريخ 2023/06/20 ذلك ان مقتضيات وبنود عقد التسيير الحر الموقع بين طرفي الدعوى العارضين و المستأنف عليهما و المصحح الإمضاء في سلا بتاريخ 2020/06/21 قد نص في احدى بنوده على مايلي : " يمنح الطرف الثاني الارباح الناتجة عن تسيير مطعم (د.) بعد خصم جميع

المصاريف و الرواتب للطرف الاول " يفيد مضمون هذا البند على ان العارضين يتواجدون باستمرار في محل ومطعم الداليا مسنين بذلك تسيير المحل للمستأنف عليهما لكن تحت أعيونهم واشرافهم باطلاعهم على جميع ما يروج في مطعم (د.) واجراء محاسبة فيما بينهم لاقتسام الارباح بعد خصم المصاريف و الرواتب لان من خلال هذا البند المذكور اعلاه يتضح ان الارباح تقسم بين العارضين و المستأنف عليهما حضوريا اي انهما المالكي ومراقبي ما يروج بمحلها مطعم (د.) . وان اقتصار المستأنف عليهما بالتسيير الحر فقط بدون اداء ثمن محدد في الشهر الواحد بل يتم اقتسام الارباح فيما بين العارضين المستأنف عليهما . وان انتهاء العقد كان بتاريخ 2023/06/20 . وان المالكين استرجعوا مفاتيح المحل وامهلوا المستأنف عليهما لحمل تجهيزاتها من المحل . وان محكمة قد جانبت الصواب بعدم التمعن التاكيد من بنود العقد التي توضح بجلاء ان المالكين يتواجدون باستمرار بالمحل لاقتسام الارباح شهريا . الشيء الذي يتعين معه الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و القول و الحكم بعد التصدي بقبول الطلب وافراغ المستأنف عليهما للتجهيزات المعدات من المحل تحت غرامة تهديدية 4000 درهم عن كل يوم تأخير ، ملتزمون بقبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا التصريح بارتكازه على اساس قانوني سليم والغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي أساسا الحكم بقبول طلب العارضين حسب ما جاء في مقالهم الافتتاحي للدعوى جملة وتفصيلا واحتياطيا الامر بإجراء جلسة بحث بحضور جميع الاطراف وذلك لوقوف المحكمة على حقيقة ومقتضيات بنود عقد التسيير الحر موضوع الدعوى و كذا تاريخ انتهاء عقد التسيير الحر مع حفظ حق العارضين في الادلاء بمستنتاجاتهم على ضوء جلسة البحث . أرفق المقال ب: نسخة من الحكم الابتدائي ونسخة من طي التبليغ وعقد التسيير

و بناء على إدلاء المستأنف عليهما بمذكرة جواب بواسطة نائبهما بجلسة 21/10/2024 التي جاء فيها حول الصفة فإن الصفة من النظام العام وتثار في أي مرحلة من مراحل التقاضي. وحيث أنه بإطلالة على المقال الاستئنافي للجهة المستأنفة جاء فيه أن الاستئناف مقدم من طرف "حمزة (ل.) ومن معه". فإن الاقتصار على هذه العبارة دون الإشارة صراحة للأسماء الكاملة للمستأنفين وعددهم أربعة وفق ما ورد في الحكم الابتدائي رقم 1693 هذا من جهة من جهة أخرى فإن موضوع نازلة الحال هو محل تجاري مطعم (د.) الكائن ب زنقة [العنوان] الرباط، وأنه بإطلالة على النموذج 7 التابع له والمسجل تحت عدد [المرجع الإداري] فإنه لا يتضمن اسم المستأنف حمزة (ل.) وبذلك فإن المستأنفين لا صفة لهم على اعتبار أنهم غير مسجلين في السجل التجاري للمحل موضوع الاستئناف، مما يكون معه مقالهم الاستئنافي معيبا شكلا ويتعين التصريح بعدم قبوله. تفضلوا سيدي الرئيس الأول بالاطلاع على نسخة من السجل التجاري رقم (1) وحول ارفاق المقال الاستئنافي بالنسخة العادية حيث أن الجهة المستأنفة أرفقت مقالها الاستئنافي بالنسخة العادية من الحكم رقم 1653 وخلافا لما هو معمول به فقها وقضاء وإن اعتماد الجهة المستأنفة على النسخة العادية دون التبليغية أو استثناء النسخة طبقا للأصل من الحكم مؤدى عنها الرسوم القضائية يجعل مقال الجهة المستأنفة معيبا شكلا ويتعين التصريح بعدم قبوله وحول عدم ضبط عنوان المستأنف عليه الأول محمد (ك.) بالمقال الاستئنافي فإن الجهة المستأنفة تتقاضى بسوء نية فهي تعتمد بالمقال الاستئنافي تنسيب عنوان المنوب عنه محمد (ا.) وهو مطعم (ل. ا.) زنقة [العنوان] الرباط إلى المستأنف عليه الأول محمد (ك.)، هذا بالإضافة إلى ادعائها الصريح بأن دفاع المستأنف ينوب عنه وفق ما ورد في مقالها الاستئنافي وهو عاري من الصحة على اعتبار أنه بإطلالة على الحكم الابتدائي جاء فيه: " أنفي بجواب القيم عن المدعي عليه محمد (ك.)". بالإضافة على ما ورد صراحة في الحكم ينوب عن المدعي . عي الثاني الأستاذ عماد (ب.) المحامي بهيئة الرباط. تبيان عنوان المستأنف عليه الأول السيد محمد (ك.) صلب المقال الجهة المستأنفة على علم وبينة من عنوانه على اعتبار أنها وجهت ضده عدة الاستئنافي قضايا وبذلك يكون المقال الاستئنافي للجهة المستأنفة معيبا شكلا ويتعين القول بعدم قبوله وحول الإنذار موضوع المقال الافتتاحي للدعوى فإن الجهة المستأنفة اعتمدت في مقاله الافتتاحي للدعوى من أجل الافراغ للاحتلال بدون سند مع التعويض على الإنذار بالافراغ الموجه للمستأنف عليه والذي بلغ له بتاريخ 2023/06/09 ، وإن الاحتجاج به في مواجهة العارض بعد مرور أكثر من ستة أشهر من تاريخ تبليغه يكون معه الإنذار المحتج به عديم الأثر وباطلا بسبب تقادمه ولا ينتج أي أثر قانوني في مواجهة المستأنف عليه السيد محمد (ا.) هذا من جهة ومن ناحية أخرى فإن ادعاء الجهة المستأنفة بعد استقراء مغلوط و خاطئ لأحد بنود عقد التسيير يمنح الطرف الثاني الأرباح الناتجة عن تسيير مطعم (د.) بعد خصم جميع المصاريف والرواتب للطرف الأول". وإن مضمون هذا البند يفيد حسب زعم المستأنفين أنهم يشرفون تحت أعيونهم واطلاعهم على تسيير المحل موضوع نازلة الحال، فإن هذا الادعاء باطل ومغلوط ولا يستقيم واقعا وماديا وقانونيا يفنده عقد تسيير حر المصادق على توقيعه من طرف الجهة المستأنفة بتاريخ 2021/06/21 وكذلك الإنذار المؤسس للدعوى الحالية والذي بلغ للمستأنف بتاريخ 2023/06/09 مما يتعين معه رد زعم

الجهة المستأنفة لعدم جديته وواقعيته وأنه ما تدعيه الجهة المستأنفة بأن المستأنف عليه قد سلمهم المفاتيح ومكنهم من الملح موضوع نازلة الحال هذا زعم مردود ولا يمت للواقع بصلته، كما سيتم توضيحه وأنه يتزامن مع الفترة التي وجه فيها المستأنفين الإنذار موضوع الطلب للمستأنف عليه الأول السيد محمد (ك.). شريك المستأنف عليه الثاني في عقد تسيير حر تقدم على إثره المستأنف عليه الثاني السيد محمد (ا.) بشكاية من أجل انتزاع عقار من حيازة الغير بتاريخ 2023/01/18 إلى السيد وكيل جلالة الملك لدى الم والجهة المستأنفة وتبعاً لذلك صدر قرار السيد وكيل الملك بمتابعتهم من أجل جنح السر حكمة الابتدائية بالرباط في مواجهة والتصرف في مال مشترك بسوء نية وانتزاع عقار من حيازة الغير، فتح له ملف تحقيق عدد 2023/2301/53 وأنه بالتزامن مع تاريخ انتهاء عقد تسيير حر بتاريخ 2023/06/20 أقدمت الجهة المستأنفة وبمعية وكيل لهم يدى بريك (ب.) بانتزاع المحل التجاري موضوع طلب الاحتلال حيث أقدم المستأنفين لنزع المحل بالقوة والغصب ودون اللجوء للقضاء ومباشرة القضائية المعمول بها في هذا الشأن وأمام هذا المستجد لجأ المستأنف إلى القضاء مجدداً وتقدم بشكاية إلى السيد وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية بالرباط من أجل انتزاع عقار من حيازة الغير موضوع محضر تلبسي عدد 2023/3202/6182 وأنه بتاريخ 2023/11/22 تابع السيد وكيل الملك كل من المستأنف هشام (ل.) وبريك (ب.) من أجل انتزاع عقار من حيازة الغير والمشاركة طبقاً للفصل 570 من القانون الجنائي المغربي فتح له ملف جنحي تلبسي سراح بالمحكمة الابتدائية بالرباط تحت :عدد 2023/2104/8394 مدرج بجلسة 2024/10/30 تفضلوا بالاطلاع على قرار متابعة السيد وكيل الملك ، ملتمساً أساساً عدم قبول المقال الاستئنافي شكلاً واحتياطياً موضوعاً رد جميع دفعات المستأنفين لعدم جديتها وواهيته وتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به واحتياطياً جدالتصريح تبعاً لذلك بالإيقاف المؤقت للبت في الدعوى المستأنفة إلى حين صدور حكم نهائي في موضوع ملف التحقيق رقم 2023/2103/53 وكذلك في الملف الجنحي تلبسي سراح عدد 2023/2104/8394 بالمحكمة الابتدائية بالرباط والمدرج لجلسة 2024/10/30أرفقت ب: صورة من السجل التجاري وصورة من شهادة ضبطية في ملف التحقيق وصورة من قرار المتابعة للسيد وكيل الملك في مواجهة المستأنفين هشام (ل.) وبريك (ب.).

و بناء على إداء المستأنف عليه بمذكرة توضيحية بواسطة نائبه بجلسة 02/06/2025 التي جاء فيها أنالمستأنف عليه السيد محمد (ا.) توصل بأمر باستدعاء الأطراف، للحضور الجلسة 2025/06/02 ، تسلمه عن العون المكلف بالتبليغ مستخدمه السيد محمد (ح.) بمقر العمل التابع للعارض وهو مطعم (ل. ا.) زنقة [العنوان] الرباط ومن هنا نوضح ونؤكد لمجلسكم الموقر أن السيد محمد (ح.) توصل بالاستدعاء عن السيد محمد (ا.) بمقر عمله المذكور أعلاه ، وليس عن السيد محمد (ك.) الذي له عنوان خاص به وأن الجهة المستأنفة تعلمه جيداً على اعتبار أنها وجهت له إنذار شخصي بالإفراغ وهو مضمن بوثائق ملف النازلة ، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإننا نؤكد لمجلسكم الموقر أننا سجلنا نيابتنا عن المستأنف عليه السيد محمد (ا.) ولا نتوب ولا نمثل المستأنف عليه السيد محمد (ك.) وان عبارة الجاعل محل المخابرة معه بمكتب الأستاذ عماد (ب.) المحام بهيئة الرباط واردة على سبيل الخطأ ضمن الأمر باستدعاء الأطراف ، وهذا وقد سبق أن أكدنا ووضحنا هذا الأمر ضمن مذكرة الجواب لجلسة 2024/10/21. أرفقت ب: صورة من أمر باستدعاء الأطراف للجلسة بعد تبليغ المقال.

وبناء على إدراج القضية أخيراً بالجلسة المنعقدة بتاريخ 07/07/2025، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 14/07/2025

## التعليق

حيث أسس المستأنفين استئنافهم على ما سطر أعلاه من أسباب ، في حين دفع المستأنف عليهما بالدفع المشار إليها صدره.

وحيث ان المحكمة برجوعها الى وثائق الملف ثبت لها بان طرفي الدعوى يربط بينهم عقد تسيير حر والمؤرخ في 21/06/2020 حيث اوكل للمستأنف عليهما بتسيير المحل موضوع الدعوى من طرف المستأنفين ولا ينفي عن هذه العلاقة التعاقدية عدم ذكر واجب الكراء عل اعتبار ان الأرباح بين الطرفين يجب تقسيمها وفقاً لمفهوم عقد التسيير الحر لأصل تجاري ولا ينزع أيضاً صفة مالكي الأصل التجاري عن المستأنفين، مما يتعين رد ما اثير بهذا الخصوص.

وحيث انه امام خلو ملف الدعوى مما يثبت تسليم المستأنف عليهما لمفاتيح المحل موضوع الدعوى للمستأنفين ولا دليل على انتهاء او فسخ العقد الرابط بينهما باي طريقة من الطرق القانونية، يجعل من تواجد المستأنف عليهما في المحل موضوع الدعوى يجد سنده في عقد التسيير الحر الرابط بينهما، و يكون مستند الطعن مفتقرا للأساس القانوني و يتعين رده و تأييد الحكم المستأنف لموافقته صحيح القانون وفق تحليل سليم من الناحيتين الواقعية و القانونية ، مع تحميل الجهة الطاعنة الصائر اعتبارا لما آل إليه طعنها.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعيه