

**Qualification du contrat : la
commune intention des parties
prévaut sur l'intitulé de l'acte
pour distinguer le bail
commercial de la gérance libre
(Cass. com. 2021)**

Identification			
Ref 44258	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 333/2
Date de décision 20210701	N° de dossier 2019/2/3/122	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Rejet, Qualification du contrat, Pouvoir souverain d'appréciation, Interprétation du contrat, Gérance libre, Fonds de commerce, Elements du fonds de commerce, Contrat commercial, Commune intention des parties, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 462 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Une cour d'appel peut, en application de l'article 462 du Dahir des obligations et des contrats, rechercher la commune intention des parties pour qualifier un contrat, sans s'arrêter à son intitulé. Ayant souverainement constaté qu'un contrat, bien que titré « bail commercial », portait non seulement sur des locaux mais également sur l'ensemble des éléments corporels et incorporels d'un fonds de commerce, tels que le matériel d'exploitation et une licence de débit de tabac, elle en déduit à bon droit qu'il s'agit d'un contrat de gérance libre.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/333، المؤرخ في 2021/07/01، ملف عدد 2019/2/3/122

بناء على طلب النقض المقدم بتاريخ 2018.10.22 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ ابراهيم (أ.) الرامي الى نقض القرار رقم : 512 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2018.01.29 في الملف رقم 2017.8205.4216.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 1974.9.28

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021.06.03.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/07/01.

وبناء على المناذاة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم .

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد حسن سرار والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق وبعد المداولة وطبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب في النقض ابراهيم (ل.) تقدم بتاريخ 2017.05.03 بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يملك الأصل التجاري الكائن (...) والذي اشتراه من البائع له لحسن (ت.) بمقتضى العقد المؤرخ في 2016.03.18 وأنه وجه للمدعى عليه الصديق (م.) إنذارا يشعره من خلاله أنه حل مع المالك السابق وأنه ترتب بذمته واجبات التسيير عن المدة من أبريل 2016 إلى غاية فبراير 2017 وجب عنها مبلغ 65.000,00 درهم بالإضافة إلى واجبات الماء والكهرباء التي وجب عنها مبلغ 7140 درهم، ملتصقا بالحكم على المدعى عليه بأدائه لفائده مبلغ 72.140,00 درهما عن واجبات التسيير والماء والكهرباء عن المدة المذكورة أعلاه وبمعايينة تحقق الشرط الفاسخ المضمن بالعقد وبفسخ عقد التسيير المصادق على صحته توقيعه بتاريخ 2014.12.23 وبإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل موضوع النزاع .

وتقدم المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال مقابل عرض فيهما أنه هو المالك للأصل التجاري وأن العلاقة التي تربطه بالمدعى هي علاقة كراء محل تجاري وليست علاقة تسيير حر لكون العقد واضحا وصريحا في عنوانه وينوده وأن النازلة تخضع لمقتضيات القانون رقم 16.49 وليس لمقتضيات مدونة التجارة وأنه لم يسبق له أو لشقيقه أن توصلا بالإنذار أو رفضا التبليغ ومحضر تبليغه لا يتضمن الشروط القانونية المنصوص عليها في الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية بالإشارة إلى أوصاف الشخص الذي رفض التبليغ كما أنه أدى جميع واجبات الكراء المترتبة بذمته عن المدة من ابريل 2016 إلى متم مارس 2017 حسب ما هو ثابت من تواصل الإيداع بصندوق المحكمة وأن المدعى لم يدل بما يفيد أداء واجبات استهلاك الماء والكهرباء حتى يمكن له المطالبة بها وأن العين المكراة لا تتوفر على مادة الماء كما أنه بمجرد ما أصبح مالكا للعقار قام بقطع الماء والكهرباء عن المحل وبسحب رخصة بيع التبغ ومنعه من الاتجار فيه بالرغم من كون عقد الكراء يلزمه بتزويده بالمادتين المذكورتين مما الحق به ضررا. ملتصقا بالحكم برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المقابل بإلزام المدعى عليه فرعيا بتزويد المحل بمادتي الماء والكهرباء وإرجاع العداد الخاص بهما وتمكينه من رخصة بيع التبغ تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 10.000,00 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ وبعد استكمال الإجراء صدر حكم قضى بأداء المدعى عليه لفائدة المدعى مبلغ 5000 درهم عن واجبات التسيير عن شهر أبريل من سنة 2017 وبرفض باقي الطلبات وفي الطلب المقابل بإلزام المدعى عليه فرعيا بتزويد المحل بمادة الماء الصالح للشرب وإرجاع العداد الخاص به وبرفض باقي الطلبات استأنفه الطرفان فقضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب أداء واجب استهلاك الماء والحكم من جديد بعدم قبول الطلب بشأنه وفيما قضى به من إلزام السيد ابراهيم (ل.) بتزويد المحل بالماء الصالح للشرب وإرجاع العداد الخاص به تحت طائلة غرامة تهديدية والحكم من جديد برفض الطلب بهذا الشأن وبتأييده في الباقي وهو القرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الفريدة :

حيث ينعى الطاعن على القرار خرق مقتضيات الفصلين 230 و 261 من قانون الالتزامات والعقود ونقصان التعليل الموازي لانعدامه بدعوى انه بالرجوع إلى العقد الرابط بينه وبين المسمى لحسن (ت). المالك السابق . يتبين أن إرادتهما اتجهت إلى إبرام عقد كراء محل تجاري يخضع لمقتضيات القانون رقم 16.49 وليس عقد تسيير حر لأصل تجاري وان ما يؤكد ذلك هو عنوان العقد كراء محل تجاري . السومة الكرائية المحددة في مبلغ 5000 درهم, تحديد مدة الكراء في أربع سنوات واعتراف المكري أنه توصل بمبلغ 20.000,00 درهما كتسبيق للكراء وأن هذه العناصر كلها تثبت أن العلاقة هي علاقة كراء محل تجاري وليس عقد تسيير حر لأصل تجاري وان العقد شريعة المتعاقدين طبقا لمقتضيات الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود وان القرار الاستئنافي لما اعتبر أن الأمر يتعلق بعقد تسيير حر لأصل تجاري وليس عقد كراء يكون قد خرق مقتضيات الفصل المذكور كما أنه بالرجوع إلى العقد يتبين أن ألفاظه جاءت صريحة وواضحة ولا تحتاج إلى تأويل بأنه عقد كراء وان المحكمة لم تكن في حاجة إلى تطبيق مقتضيات الفصل 462 من قانون الالتزامات والعقود التي حدد فيها المشرع على سبيل الحصر الحالات التي يمكن فيها اللجوء إلى تأويل العقد وان هذه الحالات غير متوفرة في النازلة ما دامت ألفاظ العقد صريحة والقصد من تحريره واضح وبنوده تؤكد انه عقد كراء وليس عقد تسيير حر وأنها لما اعتبرت أن المحل مجهز بتجهيزات تفيد أنه معد للتجارة بما في ذلك بيع التبغ وان ذلك يشكل غموضا ناشئا عن مقارنة بنود العقد بحيث تثير المقارنة الشك بين تلك البنود مما يحتم تدخل المحكمة من أجل تأويل العقد هو أمر لا يستقيم والقانون لكون المشرع منع عليها حق التدخل لتأويل قصد المتعاقدين وبنود العقد حينما تكون ألفاظه غامضة ويصعب التمييز بينهما في حين أن ألفاظ العقد واضحة وتنص بنوده على أن العلاقة هي علاقة كراء محل تجاري وليس أصل تجاري ولو كان الأمر كذلك لما اعتبر الواجب الشهري المحدد في مبلغ 5000 درهم نصيب المكري من الأرباح وليس سومة كرائية فضلا على أن المالك تسلم منه مبلغ 20.000,00 درهم كتسبيق للكراء وليس كضمانة عن التجهيزات والمنقولات الموجودة بالمحل وان ما ذهب إليه القرار بان كراء المحلات التجارية ينصب على العقار المعد للتجارة دون تجهيزات أخرى أمر مخالف للقانون وإرادة الطرفين وانه باستقراء المادة 627 من قانون الالتزامات والعقود فإن العلاقة الكرائية يمكن أن تنصب على منقول أو عقار أو هما معا كما هو الحال في النازلة وأنه تقدم بطلب رخصة بيع التبغ من الجهات المختصة لكن طلبه قوبل بالرفض لكون الرخصة لا زالت في إسم مالك المحل مما اضطر معه إلى اللجوء للقضاء وأنه أمام وضوح بنود العقد وألفاظه التي لا يكتنفها الغموض فإن المحكمة لم تكن في حاجة إلى تطبيق مقتضيات الفصل 462 من قانون الالتزامات والعقود ما دام الأمر يتعلق بكراء محل تجاري خاضع لمقتضيات القانون رقم 16.49 وليس للمقتضيات المتعلقة بالتسيير الحر المنصوص عليها في مدونة التجارة مما يعرض قرارها للنقض.

لكن حيث أن محكمة الاستئناف التجارية مصدرة القرار المطعون فيه التي ردت ما تمسك به الطاعن في الوسيلة بتعليل جاء فيه " ان بالرجوع إلى العقد المؤرخ في 2014.12.23 والمعنون ب عقد كراء محل تجاري . يتبين أنه نص على أن الكراء انصب على محل تجاري... مساحته 40 متر مربع يستغل في <> مجهز بمادتي الماء والكهرباء وبنلاجات وكونطوار وفيترينا وطابلو خاص بالتبغ وصناديق ببسي وكوكا وعدد من قنينات الغاز كما أن العقد نص على أن التجهيزات تبقى على ملك مالك المحل وأن التجهيزات المشار إليها في عقد الكراء تفيد أن المحل يستغل في التجارة وليس محلا فارغا وبالتالي فإن الكراء لم ينصب على الجدران فقط وإنما انصب على المحل وتجهيزاته ... وأن وجود التجهيزات إلى جانب رخصة بيع التبغ يؤكد أن الكراء انصب على أصل تجاري وليس محلا تجاريا وان المعاملة تتعلق بعقد تسيير حر .. وهو تعليل يساير وثائق الملف و يطابق الواقع والقانون انتهت من خلاله بعد تكييفها للعقد المبرم بين الطرفين وتحديد القواعد القانونية التي تحكمه استنادا إلى ما اتجهت إليه إرادتهما وليس بما ورد في عنوانه <> عملا بمقتضيات الفصل 462 من قانون الالتزامات والعقود الناصة على انه " يكون للتأويل موجب يلزم البحث عن قصد المتعاقدين دون الوقوف عند المعنى الحرفي للألفاظ ولا عند تركيب الجمل,, إلى أن الطاعن يرتبط مع المطلوب في النقص بعقد تسيير حر <> وليس بعقد كراء محل تجاري واعتبرت عن صواب بما لها من سلطة تقديرية في تقييم الحجج المعروضة عليها والتي لا رقابة عليها من طرف محكمة النقص إلا فيما يخص التعليل أن ما ورد بعقد الكراء من شروط تتعلق باتفاق الطرفين على السومة الكرائية وتحديدها في مبلغ 5000 درهم شهريا وإقرار المطلوب في النقص . المكري . أنه توصل بمبلغ 20.000 درهم كتسبيق عن الكراء ومدة العقد لا يعتبر سببا للقول بأن الأمر يتعلق بعقد كراء محل تجاري ما دامت كافة العناصر المرتبطة بالعقد المذكور بما في ذلك العناصر والشروط المذكورة كالسومة التي يمكن أن

تكون عبارة عن وجيبة شهرية أو نصيب من الأرباح وأداء مبلغ مسبق منها ومدة العقد ما دام لا يوجد ما يمنع أن يكون عقد التسيير محدد المدة بالإضافة إلى تجهيزات المحل التي تبقى في ملك المكري . ورخصة بيع التبغ التي تفيد أن الأمر يتعلق بعقد تسيير حر . كراء أصل تجاري وليس كراء محل تجاري وهي بنهجها ذلك لم تخرق المقتضيات المحتج بخرقها وعللت قرارها بما يكفي لتبريره وكان ما استدلت به الطاعن في الوسيلة غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر .

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/333, en date du 01/07/2021, dossier n° 2019/2/3/122

Vu le pourvoi en cassation formé le 22/10/2018 par le demandeur susmentionné, par le ministère de son avocat Maître Ibrahim (A.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 512 rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca le 29/01/2018 dans le dossier n° 2017/8205/4216.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile en date du 28/09/1974.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication en date du 03/06/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 01/07/2021.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Hassan Serrar, et l'audition des observations de l'avocat général, Monsieur Mohamed Sadek.

Après en avoir délibéré conformément à la loi.

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que le défendeur au pourvoi, Ibrahim (L.), a saisi le 03/05/2017 le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête dans laquelle il a exposé être propriétaire du fonds de commerce sis à (...), qu'il a acquis de son vendeur Lahcen (T.) aux termes d'un acte en date du 18/03/2016, et qu'il a adressé au défendeur Saddik (M.) une mise en demeure l'informant qu'il s'était substitué à l'ancien propriétaire et qu'il était redevable des redevances de gérance pour la période d'avril 2016 à février 2017, pour un montant de 65.000,00 dirhams, en plus des charges d'eau et d'électricité s'élevant à 7.140,00 dirhams. Il a sollicité la condamnation du défendeur à lui payer la somme de 72.140,00 dirhams au titre des redevances de gérance et des charges d'eau et d'électricité pour la période susmentionnée, de constater la réalisation de la clause résolutoire insérée au contrat, de prononcer la résiliation du contrat de gérance dont la signature a été légalisée le 23/12/2014, et son expulsion ainsi que celle de tout occupant de son chef des lieux litigieux.

Le défendeur a produit un mémoire en réponse accompagné d'une demande reconventionnelle, dans lesquels il a exposé qu'il était le propriétaire du fonds de commerce et que la relation le liant au demandeur était une relation de bail commercial et non de gérance-libre, le contrat étant clair et explicite dans son intitulé et ses clauses. Il a soutenu que le litige était régi par les dispositions de la loi n° 49-16 et non par celles du Code de commerce, et que ni lui ni son frère n'avaient jamais reçu la mise en demeure ou refusé la notification, le procès-verbal de notification ne comportant pas les mentions

légales prévues à l'article 39 du Code de procédure civile relatives au signalement de la personne ayant refusé la notification. Il a ajouté avoir réglé tous les loyers dus pour la période d'avril 2016 à fin mars 2017, comme en attestent les récépissés de dépôt à la caisse du tribunal, et que le demandeur n'a pas prouvé le paiement des charges de consommation d'eau et d'électricité pour pouvoir en réclamer le remboursement. Il a également précisé que le local loué n'était pas alimenté en eau, et que dès que le demandeur est devenu propriétaire de l'immeuble, il a coupé l'eau et l'électricité du local, retiré la licence de vente de tabac et l'a empêché d'en faire le commerce, bien que le contrat de bail l'oblige à lui fournir ces deux éléments, ce qui lui a causé un préjudice. Il a sollicité le rejet de la demande principale et, sur sa demande reconventionnelle, que le défendeur reconventionnel soit condamné à alimenter le local en eau et en électricité, à rétablir les compteurs correspondants et à lui restituer la licence de vente de tabac, sous astreinte de 10.000,00 dirhams par jour de retard dans l'exécution. Après instruction, un jugement a été rendu condamnant le défendeur à payer au demandeur la somme de 5.000,00 dirhams au titre des redevances de gérance pour le mois d'avril 2017 et rejetant le surplus des demandes. Sur la demande reconventionnelle, le jugement a condamné le défendeur reconventionnel à alimenter le local en eau potable et à rétablir le compteur correspondant, et a rejeté le surplus des demandes. Les deux parties ont interjeté appel de ce jugement. La Cour d'appel a infirmé le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté la demande en paiement des charges de consommation d'eau et, statuant à nouveau, a déclaré cette demande irrecevable, et en ce qu'il a condamné Monsieur Ibrahim (L.) à alimenter le local en eau potable et à rétablir le compteur correspondant sous astreinte et, statuant à nouveau, a rejeté cette demande. Elle a confirmé le jugement pour le surplus. C'est l'arrêt objet du présent pourvoi.

Sur le moyen unique :

Attendu que le demandeur au pourvoi fait grief à l'arrêt d'avoir violé les dispositions des articles 230 et 261 du Code des obligations et des contrats, et d'un défaut de motivation confinant à son absence, au motif qu'il ressort de l'acte le liant au nommé Lahcen (T.), ancien propriétaire, que leur intention était de conclure un contrat de bail commercial régi par les dispositions de la loi n° 49-16, et non un contrat de gérance-libre d'un fonds de commerce. Il soutient que cela est confirmé par l'intitulé de l'acte "contrat de bail commercial", le loyer fixé à 5.000,00 dirhams, la durée du bail fixée à quatre ans, et la reconnaissance par le bailleur d'avoir reçu la somme de 20.000,00 dirhams à titre d'avance sur loyer. Tous ces éléments prouveraient qu'il s'agit d'une relation de bail commercial et non d'un contrat de gérance-libre. Il ajoute que le contrat est la loi des parties conformément aux dispositions de l'article 230 du Code des obligations et des contrats, et que l'arrêt d'appel, en considérant qu'il s'agissait d'un contrat de gérance-libre et non d'un contrat de bail, a violé les dispositions dudit article. Il prétend également que les termes de l'acte étaient clairs et explicites et ne nécessitaient aucune interprétation, et que la cour n'avait pas à appliquer les dispositions de l'article 462 du Code des obligations et des contrats, dans lequel le législateur a limitativement énuméré les cas où il est possible d'interpréter un contrat, ces cas n'étant pas réunis en l'espèce, les termes du contrat étant explicites, son objet clair et ses clauses confirmant qu'il s'agit d'un contrat de bail et non d'un contrat de gérance-libre. Il critique la cour d'avoir considéré que le local, étant équipé d'installations indiquant qu'il était destiné au commerce, y compris la vente de tabac, présentait une ambiguïté née de la comparaison des clauses du contrat, justifiant ainsi l'intervention de la cour pour interpréter le contrat, ce qui serait contraire à la loi, le législateur interdisant au juge d'interpréter l'intention des parties et les clauses du contrat lorsque ses termes sont ambigus et difficiles à distinguer. Or, les termes du contrat sont clairs et ses clauses énoncent qu'il s'agit d'un bail de local commercial et non d'un fonds de commerce. Si tel avait été le cas, la redevance mensuelle de 5.000,00 dirhams aurait été considérée comme une part des bénéfices revenant au bailleur et non comme un loyer, comme mentionné dans l'acte, car la location d'un fonds de commerce implique de garantir au propriétaire du fonds sa part des bénéfices et non un loyer. De plus, le propriétaire a reçu de lui la somme de 20.000,00 dirhams à titre d'avance sur loyer et non de garantie pour les équipements et le mobilier présents dans le local. Il soutient que la conclusion de l'arrêt, selon laquelle le bail de

locaux commerciaux porte sur l'immeuble à usage commercial sans autres équipements, est contraire à la loi et à la volonté des parties. Il fait valoir qu'à la lecture de l'article 627 du Code des obligations et des contrats, la relation locative peut porter sur un meuble, un immeuble, ou les deux ensemble, comme en l'espèce. Il ajoute avoir demandé une licence de vente de tabac auprès des autorités compétentes, mais sa demande a été rejetée au motif que la licence était toujours au nom du propriétaire du local, ce qui l'a contraint à saisir la justice. Compte tenu de la clarté des clauses et des termes non ambigus du contrat, la cour n'avait pas à appliquer les dispositions de l'article 462 du Code des obligations et des contrats, puisqu'il s'agit d'un bail de local commercial régi par les dispositions de la loi n° 49-16 et non par celles relatives à la gérance-libre prévues par le Code de commerce, ce qui expose son arrêt à la cassation.

Mais attendu que la Cour d'appel de commerce, qui a rendu l'arrêt attaqué, a rejeté les arguments soulevés par le demandeur dans son moyen par une motivation ainsi conçue : "qu'il ressort de l'acte en date du 23/12/2014, intitulé 'contrat de bail commercial', qu'il est stipulé que le bail a porté sur un local commercial... d'une superficie de 40 mètres carrés, exploité comme 'épicerie et vente de tabac', équipé en eau et électricité, de réfrigérateurs, d'un comptoir, d'une vitrine, d'un tableau spécifique pour le tabac, de caisses de Pepsi et de Coca, et de plusieurs bouteilles de gaz ; que l'acte stipule également que les équipements demeurent la propriété du propriétaire du local ; que les équipements mentionnés dans le contrat de bail indiquent que le local est exploité pour le commerce et n'est pas un local vide ; que, par conséquent, le bail n'a pas porté uniquement sur les murs mais sur le local et ses équipements... et que la présence des équipements ainsi que de la licence de vente de tabac confirme que le bail a porté sur un fonds de commerce et non sur un local commercial, et que l'opération concerne un contrat de gérance-libre..." ; que cette motivation est conforme aux pièces du dossier, à la réalité et à la loi ; qu'elle en a conclu, après avoir qualifié le contrat conclu entre les parties et déterminé les règles juridiques qui le régissent en se fondant sur leur intention commune et non sur l'intitulé de l'acte "contrat de bail commercial", en application des dispositions de l'article 462 du Code des obligations et des contrats qui énonce qu' "il y a lieu à interprétation pour rechercher quelle a été la volonté des contractants, sans s'arrêter au sens littéral des termes ou à la construction des phrases", que le demandeur est lié au défendeur au pourvoi par un contrat de gérance-libre "location de fonds de commerce" et non par un contrat de bail de local commercial ; qu'elle a considéré à juste titre, dans le cadre de son pouvoir souverain d'appréciation des preuves qui lui sont soumises, lequel échappe au contrôle de la Cour de cassation sauf en ce qui concerne la motivation, que les conditions stipulées dans le contrat de bail, relatives à l'accord des parties sur le loyer et sa fixation à 5.000,00 dirhams par mois, à la reconnaissance par le défendeur au pourvoi (bailleur) d'avoir reçu la somme de 20.000,00 dirhams à titre d'avance sur loyer, ainsi que la durée du contrat, ne constituent pas une raison de dire qu'il s'agit d'un contrat de bail de local commercial, dès lors que l'ensemble des éléments liés audit contrat, y compris les éléments et conditions mentionnés tels que le loyer qui peut consister en une redevance mensuelle ou une part des bénéfices, le paiement d'une avance sur celui-ci et la durée du contrat, puisqu'il n'existe aucun obstacle à ce qu'un contrat de gérance soit à durée déterminée, outre les équipements du local qui demeurent la propriété du bailleur et la licence de vente de tabac, indiquent qu'il s'agit d'un contrat de gérance-libre - location de fonds de commerce - et non d'un bail de local commercial ; qu'en procédant ainsi, elle n'a violé aucune des dispositions dont la violation est alléguée et a motivé sa décision de manière suffisante pour la justifier ; et que le moyen invoqué par le demandeur n'est pas fondé.

Par ces motifs

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne le demandeur aux dépens.