

Qualification du contrat : un acte intitulé 'gérance libre' aux clauses claires ne peut être requalifié en bail commercial sur la base de la preuve testimoniale.

Identification			
Ref 43408	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Marrakech	N° de décision 9171
Date de décision 16/10/2018	N° de dossier 2025/8204/546	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Résiliation de contrat, Qualification du contrat, Preuve par témoignage, Obligations contractuelles, Interprétation du contrat, Gérance libre, Force probante de l'écrit, Expulsion, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 444 - 461 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Confirmant un jugement du Tribunal de commerce, la Cour d'appel de commerce rappelle que la qualification juridique d'une convention doit s'opérer au regard de ses stipulations claires et précises, lesquelles ne sauraient être sujettes à interprétation. Partant, un acte expressément qualifié par les parties de contrat de gérance libre ne peut être requalifié en bail commercial, la volonté commune des contractants, telle qu'exprimée dans l'instrumentum, étant dénuée de toute équivoque. La circonstance factuelle selon laquelle le gérant aurait procédé à ses frais à l'équipement des lieux est jugée inopérante pour modifier la nature juridique de la convention initialement convenue. La cour énonce en outre que la preuve par témoins, si elle est admissible pour établir un fait matériel tel que l'exécution d'un paiement, ne saurait être admise pour prouver outre et contre le contenu d'un acte écrit. Dès lors, l'inexécution par le gérant de son obligation de verser la redevance convenue constitue un manquement justifiant la résiliation du contrat et l'expulsion subséquente des lieux.

Texte intégral

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2025/06/26 .

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد الإطلاع على مستنتجات النيابة العامة.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل: حيث انه بمقتضى مقال مؤدى عنه بتاريخ 2025/04/03 استأنف (إبراهيم ب.) بواسطة نائبه الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية التجارية بمراكش تحت رقم 936 بتاريخ 2025/03/13 في الملف رقم 2024/8207/1642 القاضي في الشكل : بقبول جميع المقالات وفي الموضوع : بفسخ عقد الشركة المؤرخ في 2023/07/06 و بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 29.370,38 درهم نصيبه من الأرباح عن المدة من 2023/08/01 الى 2025/02/01 و افراغه هو و من يقوم مقامه او بإذنه من المحل الكائن بالسوق النموذجي الجماعي ايزيكي رقم 51 مراكش و تحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى مع تحميله الصائر على النسبة و برفض باقي الطلب حيث و بمقتضى مقال استئنافي فرعي مؤدى عنه بتاريخ 2025/04/24 استأنف فرعيا (محمد ا.) بواسطة نائبه نفس الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية التجارية بمراكش .

و حيث سبق التصريح بقبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي شكلا بمقتضى القرار التمهيدي عدد 173 بتاريخ 2025/05/15 .

في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن المدعي تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنه يعرض فيه أن أنه بموجب عقد تسيير حر المرفق سلم المدعى عليه المحل الكائن بالسوق النموذجي الجماعي ايزيكي رقم 51 مراكش المخصص لبيع المأكولات الخفيفة، وذلك ليتاجر به مقابل تسليمه نصيبه من الأرباح على رأس كل الشهر، وأن مدة العقد المذكور لا تتعدى عشرة أشهر تبتدئ من 2023/07/01 الى غاية 2024/04/30 ، وأنه حاول معه من أجل أداء نصيبه من الأرباح بنسبة 50% من الأرباح منذ 2023/08/01 ، إلا أن جميع محاولاته باءت بالفشل، وأنه سبق أن وجه له إنذاراً الذي رفض التوصل به بتاريخ 2024/01/10 ، من أجل وضع حد للعلاقة التعاقدية التي تربطه به لإخلاله بالتزاماته سيما وأنه بمقتضى البند 7 من العقد المذكور يخول له حق فسخ العقد حفاظاً على ضياع حقوقه ومخافة عدم أداء المدعى عليه له نصيبه في الأرباح، وأنه فضلاً عن ذلك فبإنتهاء شهر أبريل من سنة 2024 يكون عقد التسيير الحر قد انتهى بصورة قانونية و بالتالي من حقه أن يطالب بفسخه و إفراغ المدعى عليه، لأجله التمس الحكم بفسخ عقد التسيير الحر وإفراغ المدعى عليه هو وكل من يقوم مقامه من المحل الكائن بالسوق النموذجي الجماعي ايزيكي رقم 51 مراكش المؤسس به الأصل التجاري في ملكية المدعي و تحميل المدعى عليه الصائر وشمول الحكم بالنفاذ المعجل، وأرفق المقال بصورة لعقد التسيير الحر ونسخة إنذار و تقدم المدعى عليه بمذكرة جوابية جاء فيها من حيث الشكل أن ما ورد بالمقال الافتتاحي مخالفا لمقتضيات الفصل 1 و 32 من قانون المسطرة المدنية اضافة الى خرق مقتضيات الفصل 440 من ق.ل . ع مما تكون معه الدعوى هي والعدم سواء ، بالإضافة الى أن المدعي أرفق مقاله بمجرد صورة من عقد التسيير الحر كما أشير إليها بالمقال الافتتاحي و لا يقر ولا يعترف بهاته الوثيقة ولا يقر بها بتاتا ما لم يدل المدعي بأصلها أو نسخة طبق الأصل، وكما أنه لا وجود لأي عقد تسيير حر كما يدعي المدعي بل أنه لا تربطه أية علاقة تسيير حر بشكل مطلق، ومن حيث الموضوع أن المدعى عليه لم يسبق له أن أبرم عقد تسيير حر مع المدعي، والذي لم يدل بما

يفيد تملكه لهذا المحل التجاري طبقا لمقتضيات المادة 4 من مدونة الحقوق العينية أو ما يفيد أنه الحائز أو المستغل لهذا المحل التجاري، بالإضافة الى أن المحل التجاري المذكور تعود ملكيته للمجلس الجماعي لمراكش وليس للمدعي لأجله التمس أساسا الحكم بعدم قبول الطلب واحتياطيا الحكم برفض الطلب مع تحميل المدعى عليه الصائر وأدلى المدعي بمذكرة تعقيبية جاء فيها أن ما دفع به المدعي عليه غير مرتكز على أساس ذلك أن المدعي أدلى بأصل عقد التسيير الحر، وأن ما تمسك به المدعى عليه بكون المحل في ملكية المجلس الجماعي فهذا الدفع مردود على المدعى عليه إذ أن العلاقة التي تربطه بالمدعي يحكمها عقد تسيير حر وأن المدعى عليه يتقاضى بسوء نية إذ يتنكر لهذه العلاقة بدفوعات واهية وهو الذي لم يمكن المدعي من نصيبه في استغلاله للمحل موضوع عقد التسيير الحر، لأجله التمس الحكم وفق ما جاء في مقاله الافتتاحي وأدلى المدعى عليه بمذكرة التمس من خلالها الاستماع الى الشهود (كمال (م.)) و(إبراهيم (ب.)) و(محمد (ب.)) وأدلى المدعي بمقال مقابل من أجل الطعن بالزور الفرعي مع طلب اجراء بحث أثناء المداولة أكد من خلالهما ما سبق مضيفا بأنه يطعن بالزور الفرعي من خلال مقاله المقابل ذلك أن عقد التسيير الذي أدلى به المدعي لا يقر ولا يعترف به وكذا التوقيع المضمن به لأجله يلتمس الاشهاد له بذلك مع ترتيب الآثار القانونية عن ذلك واعتبار العقد المذكور هو والعدم سواء مع الحكم بعدم قبول الطلب الأصلي واحتياطيا رفضه واحتياطيا وقبل البت في الموضوع الأمر تمهيدا بإجراء بحث . وأدلى بأصل الوكالة . وأدلى المدعي بتعقيب مؤكدا ما جاء في مقاله من مطالب وأنه يتمسك بعقد التسيير الحر موضوع الطعن بالزور الفرعي، وأنه يدل للمحكمة بمجموعة من عقود التسيير التي سبق للمدعى عليه أن وقعها وتحمل نفس التوقيع المذيل به عقدة التسيير التي عزز بها المدعي مطالبه، واستنادا لهذه العقود يتبين على أن المدعى عليه وأمام ادلاء المدعي بالحجج والأدلة الكافية التي تؤيد إدعائه تقدم بهذا الطلب لعرقلة السير العادي للدعوى الأصلية وهدفه المماطلة والتسويف ليس الا حديث فضلا ذلك، مؤكدا على أن العلاقة الرابطة بين الطرفين يحكمها عقد التسيير الحر منذ مدة كما هو ثابت من خلال عقود التسيير المدلى بها ، لأجله التمس الحكم وفق مطالبه المسطرة بمقاله مع الحكم وفق مطالبه المسطرة بمقاله مع حفظ حقه في تقديم مقال اضافي للمطالبة بنصيبه بأرباح المحل وأدلى بستة عقود التسيير الحر وأدلى المدعى عليه بتعقيب مؤكدا ما جاء في المقال المقابل ومدليا بلائحة شهود لإثبات هاته العلاقة الكرائية وأنهما حضرا مجلسا العقد وتسلم الواجبات الكرائية من بين الشهود عبد (الغني (ز.)) الساكن صوكوما 1 رقم المنزل 411 مراكش و(فؤاد (ف.)) الساكن بالحي الحسني بلوك 21 رقم 570 ،مراكش، و(حسن (م.)) الساكن بالمسيرة 2 حرف ب رقم 913 مراكش، و(عبد الرحيم (ع.)) بلوك 9013 بني يعقوب تاركة مراكش، و(كمال (م.)) الساكن بدوار فرانسوا جماعة وقيادة سعادة ، مراكش، وأن المدعى عليه يتمسك بإجراء بحث قبل البت في الموضوع للوصول الى الحقيقة، لأجله يلتمس أساسا بعدم قبول الطلب واحتياطيا رفضه مع تحميل المدعي الصائر وأدلى المدعي بمستنتجات مع طلب إضافي جاء فيه أن المدعي سبق له أن أدلى بمجموعة من عقود التسيير الحر التي كانت تربطه بالمدعى عليه وبالتالي فإن تواجد المدعى عليه بالمدعى فيه بناء على عقد تسيير الحر، وأن هدف المدعى عليه من طلبه مجرد التسويف والمماطلة، وأنه لا يسع الا أن يؤكد ما جاء في مقاله مع طلب اجراء خبرة لتحديد نصيبه في الأرباح، وأن عقد التسيير الحر التزم فيه المدعى عليه بإجراء محاسبة على رأس كل شهر ويكون نصيبه 50 من المائة من الأرباح، وأنه سبق له أن أنذر المدعى عليه بإجراء محاسبة وتسليمه نصيبه من الأرباح، الا أنه رفض ويبقى من حقة الحصول على نصيبه من الأرباح بنسبة 50 في المائة ابتداء من 2023/08/01 الى تاريخ الطلب، وأن المدعي في ملتزماته المضمنة بمقاله التمس حفظ حقه في تقديم مطالبه مما لا يسعه الا أن يؤكد طلبه الرامي إلى اجراء خبرة لتحديد نصيبه من الأرباح، لأجله التمس قبول الطلب الإضافي لنظاميته وموضوعا الأمر بإجراء خبرة لتحديد نصيبه من الأرباح بنسبة 50 في المائة ابتداء من 2023/08/01 إلى غاية صدور الحكم القاضي بفسخ عقد التسيير الحر . فأصدرت المحكمة حكما تمهيدا بتاريخ 2024/09/26 بإجراء بحث قصد التأكد من طبيعة العلاقة التعاقدية بين طرفي الدعوى . وبناء على جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 2024/10/30 بمكتب القاضي المقرر ، حضرها طرفي الدعوى ونوابهما والشهود، وعند الاستماع الى المدعي صرح بأنه أكرى للمدعى عليه المحل التجاري موضوع النزاع مجهزا ، وعن سؤال حول التجهيزات التي جهز بها المحل صرح بأنه ليس فيه تجهيزات وأنه مزيج ومصبوغ وذلك منذ سنة 2019 الى غاية التاريخ المضمن بالعقد 2024/04/30 ، وأنه لا زال يتواجد بالمحل موضوع العقد الى حدود الآن، وأنه لا يؤد واجبات الماء والكهرباء منذ إدخال العدادين . وعند الاستماع الى المدعى عليه صرح بأنه اكرى المحل موضوع العقد خال من أي تجهيزات ومزيج فقط، ولا يتوفر على عداي الماء والكهرباء منذ أواخر 2017 الى حدود الآن، وأنه اتفق معه بسومة شهرية قدرها 2.500,000 درهم، وأنه له منذ سنة 2017 الى حدود الآن، وأنه جهز المحل موضوع العقد الذي كان خال من أي تجهيزات، وأضاف المدعى عليه بأنه اتفق مع المدعى عليه على أساس ابرام عقد كراء تجاري وليس عقد تسيير حر

وعلى إثره قام بإبرام العقد معه وتوقيعه، وعند عرض العقود المستدل بها على المدعى عليه صرح المدعى عليه بأن التوقيع المضمن بالعقد توقيعه، على أساس عقد كراء . وأضاف المدعى عليه بأنه كان يطلب من المدعى تمكينه من وصولات الكراء لكنه يرفض ذلك، وعن سؤال أجاب المدعى بأن ما جاء به المدعى عليه لا أساس له من الصحة وأن العلاقة التي بينهما هي علاقة تسيير حر وليس كراء تجاري، مضيفاً بأنه أجرى معه محاسبة شفوية واتفق معه على مبلغ 2.500,00 درهم يؤديها له كل شهر على أساس مرابحة وأنه بعد ذلك زوده بالماء والكهرباء وأنه لا يؤدي له واجباتهما وعند الاستماع الى الشاهد المسمى (حسن م.) وبعد نفيه لموجبات التجريح المنصوص عليها قانوناً وأدائه اليمين القانونية صرح بأن المدعى عليه يكتري المحل موضوع النزاع وأنه يزاول به نشاط سواء الحوت، ويكتريه حوالي خمس أو ست سنوات، وأنه أخبره المدعى عليه أنه يكتري بسومة كرائية قدرها 2.500,00 درهم وأنه لا يعرف المكري . وعند الاستماع الى الشاهد المسمى (فؤاد ف.) وبعد نفيه لموجبات التجريح المنصوص عليها قانوناً وأدائه اليمين القانونية صرح بأن المدعى عليه يكتري المحل موضوع النزاع منذ سنة 2018 وذلك بمناسبة تواجده مع أخ المدعى عليه حينما حضر المدعى وطلب من أخ المدعى عليه بأن يمكنه أخيه من واجبات الكراء ، وأنه أراد أن يقوم بصلح بين طرفي الدعوى الذي نشب حول أداء واجبات كراء ثلاثة أشهر التي لم يؤديها وعند الاستماع الى الشاهد المسمى (عبد الغني ز.) وبعد نفيه لموجبات التجريح المنصوص عليها قانوناً وأدائه اليمين القانونية صرح بأن المدعى عليه يكتري من المدعى المحل التجاري موضوع النزاع منذ حوالي سنة 2018 أو سنة 2019 ، الشاهد بأنه نشب نزاع بين طرفي الدعوى على أساس ثلاثة أشهر كراء لم يؤديها له المدعى عليه، وبقيت بذمته مبلغ 7.500,00 درهم، وأنه يكتري المحل بسومة كرائية قدرها 2000 درهم لتصبح بعد ذلك محددة في مبلغ 2.500 درهم وأضاف بأن المدعى عليه اكرى من المدعى المحل المذكور غير مجهز ويعلم ذلك بحكم تواجده بالمحل وأن المدعى عليه هو الذي جهز المحل بتجهيزات نقلها من المحل المجاور للمحل موضوع النزاع، وعن سؤال أجاب الشاهد أن المحل استفاد منه المدعى من البلدية وأن المدعى عليه هو كذلك استفاد من المحل المجاور من البلدية، وأنه يؤدي للبلدية مقابل الاستفادة منه، وأنه لا علم له بكون المدعى يؤد للبلدية مقابل الاستفادة من المحل وأضاف الشاهد أنه لم يحضر للاتفاق الرابط بين الطرفين وقت ابرامه وأنه حضر واقعة أدائه لمبلغ 2.500.00 درهم وكذلك واقعة نشوب نزاع بين الطرفين . وعند الاستماع الى الشاهد المسمى (كمال م.) وبعد نفيه لموجبات التجريح المنصوص عليها قانوناً وأدائه اليمين القانونية صرح بأن المدعى عليه تربطه علاقة كراء بالمدعى عليه علمها من المدعى عليه الذي أخبره بذلك وبحكم تواجده بالمحل موضوع النزاع على أساس أنه يفرغ المحل وعابن نشوب نزاع بين الطرفين حول نزع إحدى تجهيزات المحل، وأنه لا يعلم تاريخ بداية العلاقة الكرائية وكذا السومة الكرائية . وأدلى المدعى بمستنتجات على ضوء البحث جاء فيها أنه أثناء الاستماع الى المدعى بخصوص العلاقة التي تربطه بالمدعى عليه أكد أنه سلم المدعى عليه المحل الكائن بالسوق النموذجي رقم 51 حي از يكي مراكز لتسييره على 2 أساس تمكينه من نصيبه في الأرباح، وأضاف بأنه بعد أن جهز المحل بعداوي الماء والكهرباء اتفق مع المدعى عليه تسليمه مبلغ 2500 درهم شهريا باعتبار أن المدعى عليه ليس له أي مدخول، وبخلاف ذلك زعم المدعى عليه الذي يتقاضى بسوء نية على أنه اكرى منه المحل على أساس أنه محل تجاري وأن السومة الكرائية محددة في مبلغ 2500 درهم، وأن المحكمة قررت الاستماع لشهود المدعى الذي أحضرهم لإثبات أن العلاقة هي علاقة كرائية، وأنه عزز دعواه بمجموعة من عقود التسيير، وأن المدعى عليه سبق له أن تقدم بطلب الطعن بالزور في هذه العقود إلا أنه بجلسة البحث أقر بأنها تحمل توقيعه وصادرة عنه وبالتالي لا يمكن للمحكمة استبعادها وعدم اعمالها بالاستماع الى شهود المدعى عليه وأن عقود التسيير لها حجيتها ويجب الاعتداد بها وأن المدعى عليه وبعد أن تأكد له على أن سلوكه المسطر الطعن بالزور لن تنفعه في شيء مادام أنه قد وقع على عقود التسيير ومصادق عليها لدى الجهات المختصة ادعى أنه يكتري المحل من المدعى واحضر شهود لإثبات ما يخالف ما ضمن بحجة كتابية واعتمادا على عقود التسيير المبرمة بين طرفي النزاع والذي تحمل توقيع المدعى عليه التي تثبت أنه تسلم المحل موضوع النزاع لتسييره مقابل تسليم المدعى نصيب في الأرباح وأن البند العاشر يؤكد فيه الطرفين على أن المدعى عليه يعتبر فقط مسيرا للمحل ويأخذ واجبه من الأرباح وأن العقد شريعة المتعاقدين، وأن عقود التسيير واضحة وتثبت على أن العلاقة الرابطة بين الطرفين يحكمها عقد تسيير وأن المدعى عليه في معرض جوابه تقدم بطلب الطعن بالزور في عقود التسيير الحر وتقدم بطلب للاستماع الى شهوده لإثبات أنه تربطه علاقة كرائية بالمدعى وأنه يكتري المحل بسومة كرائية محددة في مبلغ 2.500 درهم شهريا ، وأن مبلغ 2.500 درهم تم الاتفاق عليه شفويا وهذا ما اكده المدعى بجلسة البحث وأقر به وأمام وجود حجة كتابة موقع عليها ومصادق عليها لا يمكن بأي حال من الأحوال المدعى عليه، لإثبات ما يخالف ما ضمن بها بشهادة الشهود ولا يمكن دحض حجة كتابية الا بحجة كتابة وليس بشهادة الشهود، وأن الشهود شهدوا بما سمعه من المدعى عليه ولم يحضر أي شاهد

منهم اثناء اتفاق الطرفين ولم يعاين أي من الشهود تسليم المدعى عليه للمدعي مبلغ 2.500 درهم كواجب كرائي، وأن بعض الشهود أوضحوا أنه تدخلوا لفض النزاع ووجود حل حبي بين الطرفين ومنهم من طالب المدعي بتخفيض المبلغ المالي الذي بقي في ذمة المدعى عليه، وأن المدعي عزز مطالبه بمقتضى عقود تسيير المحل ابرمت بين الطرفين وهي محددة المدة يتم تجديدها كل ستة أشهر، وأدلى بعقد تسيير محل محدد المدة في ستة اشهر تبتدئ من 2019/10/10 الى 2020/04/10 ، وعقد ثان محدد المدة بنفس الأجل يبتدئ من 2020-6-11 الى غاية 2020-12-11 وعقد ثالث يبتدئ من 2020-12-11 وعقد رابع يبتدئ من 2021-6-11 الى غاية 2021-12-11 وعقد خامس مدة تسيير المحل تبتدئ من 2022-09-01 إلى غاية 2023-06-30، وعقد سادس يبتدئ من 2023-07-01 الى غاية 2024-04-30 وأن المدعى عليه قد أدخل ببنود العقد وتوقف عن أداء نصيب المدعي منذ 2023/08/01 ، ووجه له اذار بفسخ العقد وأمام وجود هذه العقود لا يمكن بأي حال من الأحوال الاستماع الى الشهود واعتماد تصريحاتهم للقول أن العلاقة الرابطة بين الطرفين هي علاقة كرائية، وفضلا عن ذلك، فإن المحل مملوك للمصالح البلدية ومكتري من طرف المدعي ولا يمكن له تولية الكراء حسب الثابت من عقد الكراء، وبالتالي لا يمكن له أن يبرم عقد كراء مع الغير ، وأن المدعى عليه خصصه فقط في عملية الشواء ليس الا ولا يمارس فيه أي نشاط تجاري إذ أن الزبون يشتري السردين ويأتي للمحل ويتولى المدعى عليه عملية الشواء ليس الا وأن العلاقة واضحة بين الطرفين ويحكمها عقد تسيير محل والتزم المدعى عليه بأداء نصيبه محدد في مبلغ 2.500 درهم شهريا، وأن المدعي وأمام اقرار المدعى عليه بانه اتفق معه على أداء مبلغ 2.500 درهم شهريا ولم يثبت أداءه للمدعي نصيبه منذ 2023-08-01 فيبقى من حقه مقاضاته والحكم عليه بأداء مبلغ 2500 درهم شهريا عن الفترة ما بين 2023/08/1 الى غاية 30/10/2024 أي ما مجموعه 35000 رهم وأن العلاقة الرابطة بين الطرفين يحكمها عقد تسيير محل واقر المدعى عليه بأن الواجب اداؤه هو 2500 درهم شهريا والقرار سيد الادلة وبالتالي فإنه يلتزم من المحكمة صرف النظر عن طلب اجراء خبرة وحيث ليس بالملف ما يثبت خلو ذمة المدعى عليه من المبالغ المستحقة للمدعي منذ 2024-10-30 الى غاية 2023-08-01 ، لأجله التمس الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعي مبلغ 35.000,00 درهم الذي يمثل نصيبه ابتداء من 2023/08/01 الى غاية 2024/10/30 بحسب مبلغ 2.500,00 درهم شهرياً والحكم بفسخ عقد التسيير وافراغ المدعى عليه هو كل من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل رقم 51 الكائن بالسوق النموذجي از يكي مراكش القول والحكم على المدعى عليه بأدائه للعارض مبلغ 200 درهم عن كل يوم تأخير في التنفيذ كما تم الاتفاق عليه في عقد التسيير بشمول الحكم بالنفاد المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى ما ينص عليه القانون وتحميل المدعى عليه الصائر وأدلى المدعى عليه بمستنتجات على ضوء البحث جاء فيها أن الطرفين والشهود أكدوا خلال جلسة البحث أن العلاقة التي تربطهم هي علاقة كرائية محضه ولا سبيل لتكييفها بطابع اخر لا المدعى عليه تسلم المحل موضوع النزاع على سبيل الكراء وتسلمه خال من أي تجهيز بل قام هو بتجهيزه وتوفير وسائل اشتغاله وهذا ما تؤكد شهادة الشهود المستمع اليهم، وأنه من خلال هاته الوقائع والتي كشفت كل خيوط هاته القضية تؤكد للمحكمة الموقرة أن النزاع هو ذو طبيعة تتعلق بالكراء التجاري وليس التسيير الحر هذا الأخير الذي يستلزم لتوفره عدة سرع غابت في نازلة الحال سيما وأن المدعي يطالب المدعى عليه بالسومة الكرائية في حال تعذر أدائها في الوقت المطلوب مما يشكل إقرار منه على أن العلاقة هي علاقة كراء محضه يزكي هذا الطرح أن المدعي لم يجري أي محاسبة معه بل تمسك قوله انه يسلمه مبلغ 2.500,00 درهم كأرباح الأمر الذي لا يستجيب لا للمنطق ولا للواقع بل ولا يستقيم والحياة التجارية التي تتميز بطابع الربح والخسارة وبالتالي فان الربح الذي يتحدث عنه المدعي لا يجب أن يكون ثابتا بل يكون مرتبط بالمداخيل وبالتالي فإن من تناقضت أقواله سقطت حججه وأن العلاقة التي تربط الطرفين هي علاقة كرائية وليست تسيير المحل موضوع النزاع كما هو الثابت من خلال شهادة الشهود المستمع اليهم وإقرار المدعى بنفسه لكل ما سبق فإنه يلتزم من محكمتكم الموقرة استبعاد كافة الدفوع المثارة التي لا تعدوا ان تكون سوى تضليل وغايتها الاضرار بالمدعى عليه مع الحكم وفق ملتسماته وشمول الحكم بالنفاد المعجل مع تحميل المدعي الصائر وأدلى المدعى عليه بتعقيب بعد البحث مؤكدا فيه ما سبق . وبناء على الحكم التمهيدي عدد 1112 الصادر بتاريخ 2024/12/05 ، القاضي بإجراء خبرة حسابية انتدب لها الخبير المحلف السيد (حسن يوس) الذي أنجز تقريره في الموضوع بتاريخ 2025/02/13 وألّف بالملف تقرير الخبير الذي أوضح فيه السيد الخبير على أنه في غياب وثائق محاسبية ممسوكة بانتظام من طرف المدعى عليه توضح حجم النشاط الذي يعرفه المحل موضوع النزاع، مشيرا الى أن المحل يقع بمنطقة تعرف حركة رواج جد مهمة على طول السنة، وبعد اعتماد الخبير على محلات مماثلة تقع بنفس المنطقة محدد الربح الصافي اليومي الذي أن يحققه المحل المدعى فيه في 100 درهم يوميا، موضحا بأن المدة التي أستغل فيها المحل من 2023/08/01 الى 2023/12/31 ، ومن 2024/01/01 الى 2024/10/30 ، محدا

مبلغ الربح الصافي عن المدة من 2023/08/01 الى 2024/10/30 الذي يمكن أن يحققه المحل موضوع النزاع وذلك عن كامل المدة هو 100 ده x 30 يوم 15 شهرا 45000 درهم، ليكون نصيب المدعي منها محدد في 22500 درهم . وبناء على مستنتجات نائب المدعي على ضوء الخبرة مع مقال إضافي، الذي عرض فيه بأن الخبرة المنجزة غير موضوعية ومخالفة للحقيقة، وأن ما خلص اليه الخبير يتناقض مع ما سطره بتقرير الخبرة بكون محل الخبرة محل النزاع يقع بمنطقة وزارة مهمة على طول السنة، بالإضافة الى توضيح السيد الخبير من خلال مراجعته للتصريحات تعرف حركة رواج تجاري الضريبية بأن المدعى عليه يؤدي للمدعي شهريا مبلغ 2500 درهم بمعدل 90 يوم، وأن المدعي يشغل ثلاث أجراء، وأن المبلغ المحدد من قبل الخبير هزيل جدا بالمقارنة مع ما يدر المحل على المدعى عليه من أرباح تفوق 1000 درهم يوميا، وكذلك إقرار المدعى عليه بأنه يؤدي للمدعي مبلغ 2500 درهم شهريا حول المقال الإضافي وأن المدعى عليه لا يؤدي نصيبه في استهلاك الماء والكهرباء وأن المدعي قد أدى ما مجموعه 4911,71 درهم مما يبقى المدعي محقا في المطالبة بأدائه مبلغ 2450 درهم نصيبه في استهلاك الماء والكهرباء عن المدة من أبريل 2023 الى دجنبر 2024، لأجله التمس الحكم بإجراء خبرة مضادة، واحتياطيا الحكم على المدعى عليه بأدائه للمدعي نصيبه من الأرباح بحسب 2500 درهم شهريا عن المدة من 2024/11/01 الى غاية 2025/02/01 ؛ أي ما مجموعه 10.000 درهم وفي المقال الإضافي الحكم عليه بأدائه لفائدته مبلغ 2450 درهم نصيبه في استهلاك الماء والكهرباء مع النفاذ والصائر والاكراه في الأقصى وبناء مستنتجات نائب المدعى عليه الذي جاء فيها أنه من خلال ما راج بجلسة البحث بعد الاستماع للطرفين والشهود أن العلاقة التي تربط الطرفين هي علاقة كرائية وأن هذا الأخير كان يتسلم واجباته الكرائية كل شهر، وأن الأمر بإجراء خبرة حسابية لا يوجد ما يبرره ما دام أن الشهود المستمع إليهم أكدوا أن المدعى عليه يكتري هذا المحل وأنه ليس محل شراكة أما بخصوص تقرير الخبرة المنجز فإنه غير موضوعي بتاتا ذلك أن السيد الخبير تجاوز النقط التي حددها الحكم التمهيدي لكونه حدد نصيب المدعي من الأرباح دون أن يتقيد بالنقط الواردة بالحكم التمهيدي ملتصا استبعاده لعدم موضوعيته وبعد حجز الملف للمداولة أصدرت المحكمة الابتدائية التجارية بمراكش الحكم المطعون فيه .

و استأنفه (إبراهيم ب.) بواسطة نائبه و بعد عرض الوقائع عاب عليه نقصان التعليل المنزل منزلة انعدامه لما كيفت العقد بانه عقد تسيير حر و الحال أن إرادة العارض انصرفت الى عقد الكراء لا غير خصوصا ان المحل سلم للعارض فارغا من ايس مشتملات او تجهيزات و بان العارض هو من جهزه الأمر الذي يختلف عن عقد التسيير و لما أيضا كيفت العقد بانه عقد شراكة محاصة تجارية و الحال ان الملف خال مما يفيد نشره وفقا للمواد 153 الى 158 من مدونة التجارة بالجريدة الرسمية مستشهدا بقرار لمحكمة النقض مضيفا انه في غياب عقد تسيير وفقا للشكليات المذكورة لا يمكن ان يترتب عليه الا البطلان طبقا للفصل 306 من ق ل ع . و فيما يخص الأداء فالعارض يدلي بلائحة شهود على ذلك و هم : (سفيان ك.) و (عبد الصمد د.) و (خالد س.) بحى صوكوما 1 رقم 452 مراكش مضيفا انه هو من ادخل الماء و الكهرباء للمحل ملتصا إلغاء الحكم المستأنف و الحكم أساسا بعدم قبول الطلب و احتياطا برفضه و احتياطا أكثر بإجراء بحث . و أدلى بنسخة الحكم . و تقدم المستأنف عليه بمذكرة جوابية و استئناف فرعي مؤدى عنه بتاريخ 2025/04/24 جاء فيهما أن الوسائل المثارة من قبل المستأنف اصليا غير مرتكزة على أساس لكون العلاقة بينهما يحكمها التزام و ليست علاقة كراء موضحان انه هو الذي اكرى المحل من الجماعة الحضرية بمراكش و بعد تجهيزه و ربطه بالماء والكهرباء اتفق مع المستأنف عليه فرعيا على استغلاله مقابل 2500 درهم و انه لا يمكن اعتماد شهود المستأنف لدحض حجة كتابية و بأن محكمة الدرجة الأولى اثبت خبيرا اثبت في تقريره ان المحل يشتغل به 3 مستخدمين و حدد المدخول اليومي و نصيب العارض في مبلغ 80 درهم و في الاستئناف الفرعي فان المستأنف عليه فرعيا اقر خلال البحث بانه يؤدي للعارض مبلغ 2500 درهم دون اثبات الأداء طيلة المدة ملتصا عليه بمبلغ 47500 درهم و بمبلغ 200 درهم عن كل يوم تأخير عن الأداء من 2023/08/01 مع تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى مدليا بصورة عقد ايجار . و عقب المستأنف بمذكرة جاء فيها ان الدفوعات المثارة من قبل المستأنف عليه واهية متمسكا بكوه هو من جهز المحل و له شهود على ذلك استمع اليهم في المرحلة الابتدائية و العقد عقد كراء و ليس تسيير حر مضيفا ان المستأنف عليه لم يجر أي محاسبة معه و بان المبلغ الذي يسلمه اليه على سبيل الكراء مؤكدا ما سبق .

و بناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 2025/05/15 القاضي بإجراء بحث بمكتب المستشار المقرر بين الطرفين مع تكليف المستأنف بإحضار الشهود بجلسة 2025/06/02 التي حضرها المستأنف و الى جانبه ذ (المقص) عن ذ]

Version française de la décision

Vu le mémoire d'appel, le jugement attaqué, les conclusions des parties et l'ensemble des documents versés au dossier.

Vu le rapport du conseiller rapporteur, dont la lecture a été omise avec l'accord du président et sans opposition des parties.

Et les parties ayant été convoquées à l'audience du 2025/06/26.

En application des dispositions de l'article 19 de la loi sur les tribunaux de commerce et des articles 328 et suivants et 429 du code de procédure civile.

Après avoir pris connaissance des conclusions du Ministère Public.

Après délibération conformément à la loi.

En la forme : Considérant qu'aux termes d'un mémoire timbré en date du 2025/04/03, (Ibrahim (B.)), par le biais de son représentant, a interjeté appel du jugement rendu par le Tribunal de commerce de Marrakech sous le numéro 936 en date du 2025/03/13 dans le dossier numéro 2024/8207/1642, qui a statué, en la forme : en recevant toutes les demandes, et au fond : en prononçant la résiliation du contrat de société daté du 2023/07/06, en condamnant le défendeur à payer au demandeur la somme de 29.370,38 dirhams représentant sa part des bénéfices pour la période allant du 2023/08/01 au 2025/02/01, en ordonnant son expulsion, ainsi que celle de toute personne agissant de son chef ou avec son autorisation, des locaux situés au Souk Al Namoudaji Al Jamaai Iziki n° 51 Marrakech, en fixant la durée de la contrainte par corps au minimum, en le condamnant aux dépens proportionnellement, et en rejetant le surplus de la demande. Considérant qu'aux termes d'un mémoire d'appel incident timbré en date du 2025/04/24, (Mohamed (A.)), par le biais de son représentant, a interjeté appel incident du même jugement rendu par le Tribunal de commerce de Marrakech.

Considérant qu'il a déjà été déclaré que les appels principal et incident sont recevables en la forme, en vertu de la décision préliminaire numéro 173 en date du 2025/05/15.

Au fond : Considérant qu'il ressort des pièces du dossier et du jugement attaqué que le demandeur a déposé une requête introductive d'instance timbrée dans laquelle il expose que, conformément au contrat de gérance libre joint, il a confié au défendeur les locaux situés au Souk Al Namoudaji Al Jamaai Iziki n° 51 Marrakech, destinés à la vente de restauration rapide, afin qu'il y exerce une activité commerciale en contrepartie du versement de sa part des bénéfices à la fin de chaque mois, que la durée dudit contrat ne dépasse pas dix mois, commençant le 2023/07/01 et se terminant le 2024/04/30, qu'il a tenté de lui faire verser sa part des bénéfices à hauteur de 50 % des bénéfices depuis le 2023/08/01, mais que toutes ses tentatives ont échoué, qu'il lui a déjà adressé une mise en demeure qu'il a refusé de recevoir en date du 2024/01/10, afin de mettre fin à la relation contractuelle qui le lie à lui en raison de son manquement à ses obligations, d'autant que, conformément à la clause 7 dudit contrat, il a le droit de résilier le contrat afin de préserver ses droits et de craindre que le défendeur ne lui verse pas sa part des bénéfices, et qu'en outre, à l'expiration du mois d'avril de l'année 2024, le contrat de gérance libre a pris fin de

manière légale et qu'il est donc en droit de demander sa résiliation et l'expulsion du défendeur. En conséquence, il a demandé qu'il soit statué sur la résiliation du contrat de gérance libre et l'expulsion du défendeur, ainsi que de toute personne agissant de son chef, des locaux situés au Souk Al Namoudaji Al Jamaai Iziki n° 51 Marrakech, où est établi le fonds de commerce appartenant au demandeur, la condamnation du défendeur aux dépens et l'exécution provisoire du jugement. Il a joint à la requête une copie du contrat de gérance libre et une copie de la mise en demeure. Le défendeur a présenté une note en réponse dans laquelle il est indiqué, en la forme, que ce qui est mentionné dans la requête introductive d'instance est contraire aux dispositions des articles 1 et 32 du code de procédure civile, outre la violation des dispositions de l'article 440 du D.O.C., de sorte que l'action est nulle et non avenue, en outre, le demandeur a joint à sa requête une simple copie du contrat de gérance libre, comme il est indiqué dans la requête introductive d'instance, et il ne reconnaît ni n'accepte ce document et ne l'acceptera en aucun cas tant que le demandeur n'aura pas produit l'original ou une copie conforme. De même, il n'existe aucun contrat de gérance libre, comme le prétend le demandeur, mais il n'existe aucune relation de gérance libre de quelque nature que ce soit. Au fond, le défendeur n'a jamais conclu de contrat de gérance libre avec le demandeur, lequel n'a pas prouvé qu'il était propriétaire de ce local commercial conformément aux dispositions de l'article 4 du code des droits réels, ni qu'il était le détenteur ou l'exploitant de ce local commercial, en outre, le local commercial susmentionné appartient au Conseil communal de Marrakech et non au demandeur. En conséquence, il a demandé à titre principal qu'il soit statué sur l'irrecevabilité de la demande et, à titre subsidiaire, qu'il soit statué sur le rejet de la demande, avec condamnation du demandeur aux dépens. Le demandeur a présenté une note de commentaire dans laquelle il est indiqué que ce qui a été avancé par le défendeur n'est pas fondé, car le demandeur a produit l'original du contrat de gérance libre, et que ce que le défendeur a invoqué, à savoir que le local est la propriété du Conseil communal, est une objection à l'encontre du défendeur, car la relation qui le lie au demandeur est régie par un contrat de gérance libre et le défendeur agit de mauvaise foi en niant cette relation par des arguments futiles, alors qu'il n'a pas permis au demandeur de percevoir sa part de l'exploitation du local objet du contrat de gérance libre. En conséquence, il a demandé qu'il soit statué conformément à ce qui est indiqué dans sa requête introductive d'instance. Le défendeur a présenté une note dans laquelle il a demandé l'audition des témoins (Kamal (M.)), (Ibrahim (B.)) et (Mohamed (B.)). Le demandeur a présenté une demande reconventionnelle afin de contester la véracité incidente, avec demande d'enquête au cours du délibéré, confirmant ainsi ce qui précède, ajoutant qu'il conteste la véracité incidente par le biais de sa demande reconventionnelle, car le contrat de gérance produit par le demandeur n'est ni reconnu ni accepté par lui, ainsi que la signature qui y figure. En conséquence, il demande qu'il en soit pris acte, avec toutes les conséquences juridiques qui en découlent, et que ledit contrat soit considéré comme nul et non avenue, avec jugement d'irrecevabilité de la demande initiale et, à titre subsidiaire, son rejet, et à titre très subsidiaire et avant de statuer au fond, qu'il soit ordonné à titre préliminaire une enquête. Il a produit l'original de la procuration. Le demandeur a produit une réplique confirmant ce qui est indiqué dans sa requête en demandes et qu'il s'en tient au contrat de gérance libre faisant l'objet de la contestation de véracité incidente, et qu'il produit au tribunal un ensemble de contrats de gérance que le défendeur a déjà signés et qui portent la même signature que celle apposée sur le contrat de gérance dont le demandeur a étayé ses demandes, et sur la base de ces contrats, il apparaît que le défendeur, face à la production par le demandeur des preuves et des éléments de preuve suffisants pour étayer sa prétention, a présenté cette demande afin d'entraver le cours normal de l'action initiale et que son objectif n'est autre que de tergiverser et de gagner du temps, sans parler de cela, confirmant que la relation entre les parties est régie par un contrat de gérance libre depuis un certain temps, comme il ressort des contrats de gérance produits. En conséquence, il a demandé qu'il soit statué conformément à ses demandes énoncées dans sa requête, avec maintien de son droit de présenter une requête supplémentaire pour réclamer sa part des bénéfices du local. Il a produit six contrats de gérance libre. Le défendeur a produit une réplique confirmant ce qui est indiqué dans la demande reconventionnelle et produisant une liste de témoins pour prouver cette relation locative et qu'ils ont assisté à une assemblée du contrat et ont reçu les loyers, parmi lesquels (Abdelghani (Z.)),

demeurant à Soukoma 1, maison n° 411 Marrakech, et (Fouad (F.)), demeurant à Hay Hassani, bloc 21, n° 570, Marrakech, et (Hassan (M.)), demeurant à Al Massira 2, lettre B, n° 913 Marrakech, et (Abderrahim (A.)), bloc 9013, Beni Yaacoub Tarika Marrakech, et (Kamal (M.)), demeurant à Douar François, commune et commandement Saada, Marrakech, et que le défendeur s'en tient à la réalisation d'une enquête avant de statuer au fond afin de parvenir à la vérité. En conséquence, il demande à titre principal l'irrecevabilité de la demande et, à titre subsidiaire, son rejet, avec condamnation du demandeur aux dépens. Le demandeur a produit des conclusions avec demande supplémentaire dans lesquelles il est indiqué que le demandeur a déjà produit un ensemble de contrats de gérance libre qui le liaient au défendeur et que, par conséquent, la présence du défendeur dans le lieu revendiqué est fondée sur un contrat de gérance libre, et que l'objectif du défendeur dans sa demande n'est que de tergiverser et de gagner du temps, et qu'il ne peut que confirmer ce qui est indiqué dans sa requête avec demande d'expertise afin de déterminer sa part des bénéfices, et que le défendeur s'est engagé dans le contrat de gérance libre à effectuer une comptabilité à la fin de chaque mois et que sa part est de 50 % des bénéfices, et qu'il a déjà mis en demeure le défendeur d'effectuer une comptabilité et de lui remettre sa part des bénéfices, mais qu'il a refusé et qu'il reste en droit d'obtenir sa part des bénéfices à hauteur de 50 % à compter du 2023/08/01 jusqu'à la date de la demande, et que le demandeur, dans ses demandes incluses dans sa requête, a demandé le maintien de son droit de présenter ses demandes, ce qui ne lui laisse d'autre choix que de confirmer sa demande tendant à la réalisation d'une expertise afin de déterminer sa part des bénéfices à hauteur de 50 % à compter du 2023/08/01 jusqu'à la date du jugement prononçant la résiliation du contrat de gérance libre. En conséquence, il a demandé l'acceptation de la demande supplémentaire pour sa régularité et, au fond, l'ordonnance d'une expertise afin de déterminer sa part des bénéfices à hauteur de 50 % à compter du 2023/08/01 jusqu'à la date du jugement prononçant la résiliation du contrat de gérance libre. Le tribunal a alors rendu un jugement préliminaire en date du 2024/09/26 ordonnant une enquête afin de s'assurer de la nature de la relation contractuelle entre les parties à l'instance. Sur la base de l'audience d'enquête tenue en date du 2024/10/30 au cabinet du juge rapporteur, en présence des parties à l'instance et de leurs représentants et des témoins, lors de l'audition du demandeur, il a déclaré qu'il avait loué au défendeur le local commercial objet du litige équipé, et interrogé sur les équipements dont il avait équipé le local, il a déclaré qu'il n'y avait pas d'équipements et qu'il était carrelé et peint depuis 2019 jusqu'à la date indiquée dans le contrat 2024/04/30, et qu'il se trouve toujours dans le local objet du contrat jusqu'à présent, et qu'il ne paie pas les factures d'eau et d'électricité depuis l'installation des compteurs. Lors de l'audition du défendeur, il a déclaré qu'il avait loué le local objet du contrat vide de tout équipement et seulement carrelé, et qu'il ne disposait pas de compteurs d'eau et d'électricité depuis fin 2017 jusqu'à présent, et qu'il avait convenu avec lui d'un loyer mensuel de 2.500,000 dirhams, et qu'il l'avait depuis 2017 jusqu'à présent, et qu'il avait équipé le local objet du contrat qui était vide de tout équipement. Le défendeur a ajouté qu'il avait convenu avec le défendeur de conclure un contrat de bail commercial et non un contrat de gérance libre et qu'il avait signé le contrat en conséquence, et lors de la présentation des contrats produits au défendeur, le défendeur a déclaré que la signature figurant sur les contrats était sa signature, sur la base d'un contrat de bail. Le défendeur a ajouté qu'il demandait au demandeur de lui fournir des quittances de loyer, mais qu'il refusait de le faire, et interrogé, le demandeur a répondu que ce qui a été avancé par le défendeur n'est pas fondé et que la relation entre eux est une relation de gérance libre et non un bail commercial, ajoutant qu'il avait effectué avec lui une comptabilité orale et qu'il avait convenu avec lui d'un montant de 2.500,00 dirhams qu'il lui versait chaque mois sur la base d'une marge bénéficiaire et qu'il l'avait ensuite alimenté en eau et en électricité et qu'il ne lui payait pas leurs factures. Lors de l'audition du témoin (Hassan (M.)), après qu'il ait nié les causes de récusation prévues par la loi et prêté serment légal, il a déclaré que le défendeur louait le local objet du litige et qu'il y exerçait une activité de grillade de poisson, et qu'il le louait depuis environ cinq ou six ans, et qu'il l'avait informé que le loyer était de 2.500,00 dirhams et qu'il ne connaissait pas le bailleur. Lors de l'audition du témoin (Fouad (F.)), après qu'il ait nié les causes de récusation prévues par la loi et prêté serment légal, il a déclaré que le défendeur louait le local objet du litige depuis 2018, à l'occasion de sa présence avec le frère du

défendeur lorsque le demandeur s'est présenté et a demandé au frère du défendeur de permettre à son frère de payer les loyers, et qu'il avait voulu concilier les parties à l'instance qui s'était élevée au sujet du paiement des loyers de trois mois qui n'avaient pas été payés. Lors de l'audition du témoin (Abdelghani (Z.)), après qu'il ait nié les causes de récusation prévues par la loi et prêté serment légal, il a déclaré que le défendeur louait au demandeur le local commercial objet du litige depuis environ 2018 ou 2019, le témoin a déclaré qu'un différend avait éclaté entre les parties à l'instance au sujet de trois mois de loyer que le défendeur ne lui avait pas payés, et qu'il restait redevable d'un montant de 7.500,00 dirhams, et qu'il louait le local pour un loyer de 2000 dirhams, qui est ensuite passé à 2.500 dirhams, et a ajouté que le défendeur avait loué le local susmentionné non équipé au demandeur et qu'il le savait en raison de sa présence dans le local et que c'est le défendeur qui avait équipé le local avec des équipements qu'il avait transférés du local voisin du local objet du litige, et interrogé, le témoin a répondu que le local avait été attribué au demandeur par la municipalité et que le défendeur avait également bénéficié du local voisin de la municipalité, et qu'il payait à la municipalité en contrepartie de son utilisation, et qu'il n'avait pas connaissance du fait que le demandeur payait à la municipalité en contrepartie de son utilisation et le témoin a ajouté qu'il n'avait pas assisté à l'accord entre les parties lors de sa conclusion et qu'il avait assisté à l'événement du paiement d'un montant de 2.500,00 dirhams ainsi qu'à l'événement du différend entre les parties. Lors de l'audition du témoin (Kamal (M.)), après qu'il ait nié les causes de récusation prévues par la loi et prêté serment légal, il a déclaré que le défendeur entretenait une relation locative avec le défendeur, qu'il en avait connaissance par le défendeur qui l'en avait informé et en raison de sa présence dans le local objet du litige au motif qu'il vidait le local et avait constaté un différend entre les parties au sujet du retrait de l'un des équipements du local, et qu'il ne connaissait pas la date de début de la relation locative ni le montant du loyer. Le demandeur a produit des conclusions à la lumière de l'enquête dans lesquelles il est indiqué que lors de l'audition du demandeur concernant la relation qui le lie au défendeur, il a confirmé qu'il avait confié au défendeur le local situé au Souk Al Namoudaji n° 51 Hay Iziki Marrakech pour le gérer afin de lui permettre de percevoir sa part des bénéfices, et a ajouté qu'après avoir équipé le local de compteurs d'eau et d'électricité, il avait convenu avec le défendeur de lui verser un montant de 2500 dirhams par mois, considérant que le défendeur n'avait aucun revenu, et contrairement à cela, le défendeur a prétendu de mauvaise foi qu'il avait loué le local sur la base d'un bail commercial et que le loyer était fixé à 2500 dirhams, et que le tribunal avait décidé d'entendre les témoins du demandeur qui les avait amenés pour prouver que la relation était une relation locative, et qu'il avait étayé sa demande par un ensemble de contrats de gérance, et que le défendeur avait déjà présenté une demande de contestation de la véracité de ces contrats, mais que lors de l'audience d'enquête, il avait reconnu qu'ils portaient sa signature et qu'ils émanaient de lui et que, par conséquent, le tribunal ne pouvait pas les écarter et ne pas les prendre en compte en entendant les témoins du défendeur et que les contrats de gérance avaient force probante et devaient être pris en considération et que le défendeur, après s'être assuré que sa procédure de contestation de la véracité ne lui servirait à rien tant qu'il avait signé les contrats de gérance et les avait fait certifier auprès des autorités compétentes, avait prétendu qu'il louait le local au demandeur et avait amené des témoins pour prouver le contraire de ce qui était inclus dans un document écrit et en se basant sur les contrats de gérance conclus entre les parties au litige qui portent la signature du défendeur qui prouvent qu'il a pris possession du local objet du litige pour le gérer en contrepartie de la remise au demandeur d'une part des bénéfices et que la clause 10 confirme que les parties considèrent que le défendeur n'est qu'un gérant du local et qu'il perçoit son salaire sur les bénéfices et que le contrat est la loi des parties, et que les contrats de gérance sont clairs et prouvent que la relation entre les parties est régie par un contrat de gérance et que le défendeur, dans sa réponse, a présenté une demande de contestation de la véracité des contrats de gérance libre et a présenté une demande d'audition de ses témoins pour prouver qu'il entretient une relation locative avec le demandeur et qu'il loue le local pour un loyer mensuel de 2.500 dirhams, et que le montant de 2.500 dirhams a été convenu oralement et c'est ce qu'a confirmé le demandeur lors de l'audience d'enquête et qu'il a reconnu et qu'en présence d'un document écrit signé et certifié, il n'est en aucun cas possible pour le défendeur de prouver le contraire de ce qui y est inclus

par le témoignage de témoins et il n'est pas possible de réfuter un document écrit par un témoignage de témoins et que les témoins ont témoigné de ce qu'ils ont entendu du défendeur et aucun des témoins n'a assisté à l'accord des parties et aucun des témoins n'a constaté la remise par le défendeur au demandeur d'un montant de 2.500 dirhams à titre de loyer, et que certains témoins ont expliqué qu'ils étaient intervenus pour régler le différend et trouver une solution amiable entre les parties et certains d'entre eux ont demandé au demandeur de réduire le montant d'argent qui restait à la charge du défendeur, et que le demandeur a étayé ses demandes au moyen de contrats de gérance du local conclus entre les parties et qui sont à durée déterminée et renouvelés tous les six mois, et a produit un contrat de gérance du local à durée déterminée de six mois allant du 2019/10/10 au 2020/04/10, et un deuxième contrat à durée déterminée de la même durée allant du 2020-6-11 au 2020-12-11 et un troisième contrat allant du 2020-12-11 au 2021-6-11 et un quatrième contrat allant du 2021-6-11 au 2021-12-11 et un cinquième contrat dont la durée de gérance du local va du 2022-09-01 au 2023-06-30, et un sixième contrat allant du 2023-07-01 au 2024-04-30 et que le défendeur a violé les clauses du contrat et a cessé de verser la part du demandeur depuis le 2023/08/01, et lui a adressé une mise en demeure de résiliation du contrat et en présence de ces contrats, il n'est en aucun cas possible d'entendre les témoins et d'adopter leurs déclarations pour dire que la relation entre les parties est une relation locative, et en outre, le local appartient aux services municipaux et est loué par le demandeur et il ne peut pas sous-louer conformément à ce qui est établi dans le contrat de bail, et par conséquent, il ne peut pas conclure de contrat de bail avec un tiers, et que le défendeur ne l'a affecté qu'à l'opération de grillade et n'y exerce aucune activité commerciale, car le client achète la sardine et vient au local et le défendeur se charge de la grillade et que la relation est claire entre les parties et est régie par un contrat de gérance du local et le défendeur s'est engagé à verser sa part fixée à 2.500 dirhams par mois, et que le demandeur, face à la reconnaissance du défendeur qu'il avait convenu avec lui de verser un montant de 2.500 dirhams par mois et n'a pas prouvé le versement au demandeur de sa part depuis le 2023-08-01, reste en droit de le poursuivre et de le condamner à verser un montant de 2500 dirhams par mois pour la période comprise entre le 2023/08/1 et le 30/10/2024, soit un total de 35000 dirhams et que la relation entre les parties est régie par un contrat de gérance du local et le défendeur a reconnu que le montant à payer est de 2500 dirhams par mois et la reconnaissance est la reine des preuves et par conséquent, il demande au tribunal de ne pas tenir compte de la demande de réalisation d'une expertise et qu'il n'y a pas dans le dossier de quoi prouver que le défendeur s'est acquitté des sommes dues au demandeur depuis le 2024-10-30 jusqu'au 2023-08-01. En conséquence, il a demandé la condamnation du défendeur à lui verser un montant de 35.000,00 dirhams représentant sa part à compter du 2023/08/01 jusqu'au 2024/10/30 à raison de 2.500,00 dirhams par mois et le prononcé de la résiliation du contrat de gérance et l'expulsion du défendeur et de toute personne agissant de son chef ou avec son autorisation du local n° 51 situé au Souk Al Namoudaji Iziki Marrakech, la condamnation du défendeur à lui verser un montant de 200 dirhams par jour de retard dans l'exécution, comme convenu dans le contrat de gérance, avec exécution provisoire du jugement et fixation de la durée de la contrainte par corps au maximum prévu par la loi et condamnation du défendeur aux dépens. Le défendeur a produit des conclusions à la lumière de l'enquête dans lesquelles il est indiqué que les parties et les témoins ont confirmé lors de l'audience d'enquête que la relation qui les lie est une relation locative pure et qu'il n'y a pas lieu de la qualifier d'une autre manière, que le défendeur a pris possession du local objet du litige à titre de location et qu'il l'a pris possession vide de tout équipement, mais qu'il l'a équipé et a fourni les moyens de son exploitation et c'est ce que confirment les témoignages des témoins entendus, et qu'à travers ces faits qui ont révélé tous les fils de cette affaire, il confirme au tribunal que le litige est de nature à relever du bail commercial et non de la gérance libre, cette dernière nécessitant pour sa réalisation plusieurs éléments qui font défaut en l'espèce, d'autant que le demandeur réclame au défendeur le loyer en cas d'impossibilité de le verser dans les délais requis, ce qui constitue une reconnaissance de sa part que la relation est une relation locative pure, ce qui conforte cette thèse que le demandeur n'a procédé à aucune comptabilité avec lui, mais s'est borné à dire qu'il lui versait un montant de 2.500,00 dirhams à titre de bénéfices, ce qui ne répond ni à la logique ni à la réalité, ni à la vie commerciale qui se

caractérise par un caractère de profit et de perte et que, par conséquent, le bénéfice dont parle le demandeur ne doit pas être fixe mais être lié aux recettes et que, par conséquent, celui dont les dires se contredisent perd ses arguments et que la relation qui lie les parties est une relation locative et non de gérance du local objet du litige, comme il ressort des témoignages des témoins entendus et de la reconnaissance du demandeur lui-même de tout ce qui précède, il demande à votre honorable tribunal d'écarter tous les moyens soulevés qui ne sont que des tromperies et dont le but est de nuire au défendeur avec condamnation conformément à ses demandes et exécution provisoire du jugement avec condamnation du demandeur aux dépens. Le défendeur a produit une réplique après l'enquête confirmant ce qui précède. Sur la base du jugement préliminaire n° 1112 rendu en date du 2024/12/05, ordonnant une expertise comptable, il a été désigné l'expert assermenté Monsieur (Hassan Youss), qui a réalisé son rapport sur le sujet en date du 2025/02/13 et le rapport de l'expert a été versé au dossier, dans lequel Monsieur l'expert a expliqué qu'en l'absence de documents comptables régulièrement tenus par le défendeur, indiquant l'importance de l'activité que connaît le local objet du litige, il a indiqué que le local est situé dans une zone connaissant une activité très importante tout au long de l'année, et après avoir adopté des locaux similaires situés dans la même zone, il a déterminé le bénéfice net quotidien que le local objet de la demande peut réaliser à 100 dirhams par jour, précisant que la période pendant laquelle le local a été exploité va du 2023/08/01 au 2023/12/31, et du 2024/01/01 au 2024/10/30, fixant le montant du bénéfice net pour la période allant du 2023/08/01 au 2024/10/30 que le local objet du litige peut réaliser pour toute la période à $100 \text{ dh} \times 30 \text{ jours} \times 15 \text{ mois} = 45000 \text{ dirhams}$, la part du demandeur étant fixée à 22500 dirhams. Sur la base des conclusions du représentant du demandeur à la lumière de l'expertise avec demande supplémentaire, dans laquelle il a exposé que l'expertise réalisée n'est pas objective et contraire à la vérité, et que ce à quoi a conclu l'expert est en contradiction avec ce qu'il a écrit dans le rapport d'expertise en ce que le local objet de l'expertise est situé dans une zone ministérielle importante tout au long de l'année, en plus de la clarification de Monsieur l'expert à travers son examen des déclarations connaissant une activité commerciale fiscale que le défendeur verse au demandeur mensuellement un montant de 2500 dirhams à raison de 90 jours, et que le demandeur emploie trois salariés, et que le montant fixé par l'expert est très faible par rapport à ce que le local rapporte au défendeur en bénéfices qui dépassent 1000 dirhams par jour, ainsi que la reconnaissance du défendeur qu'il verse au demandeur un montant de 2500 dirhams par mois concernant la demande supplémentaire et que le défendeur ne verse pas sa part de la consommation d'eau et d'électricité et que le demandeur a versé un total de 4911,71 dirhams, de sorte que le demandeur reste en droit de demander le versement d'un montant de 2450 dirhams représentant sa part de la consommation d'eau et d'électricité pour la période allant d'avril 2023 à décembre 2024, en conséquence, il a demandé la réalisation d'une contre-expertise, et à titre subsidiaire, la condamnation du défendeur à verser au demandeur sa part des bénéfices à raison de 2500 dirhams par mois pour la période allant du 2024/11/01 au 2025/02/01 ; soit un total de 10.000 dirhams et dans la demande supplémentaire la condamnation à lui verser un montant de 2450 dirhams représentant sa part de la consommation d'eau et d'électricité avec exécution et condamnation aux dépens et contrainte au maximum et sur la base des conclusions du représentant du défendeur dans lesquelles il est indiqué qu'à travers ce qui s'est passé lors de l'audience d'enquête après l'audition des parties et des témoins que la relation qui lie les parties est une relation locative et que ce dernier percevait ses loyers chaque mois, et que l'ordonnance d'une expertise comptable n'a aucune justification tant que les témoins entendus ont confirmé que le défendeur loue ce local et qu'il ne s'agit pas d'une association et quant au rapport d'expertise réalisé, il n'est pas du tout objectif en ce que Monsieur l'expert a dépassé les points que le jugement préliminaire avait fixés en ce qu'il a fixé la part du demandeur des bénéfices sans se conformer aux points mentionnés dans le jugement préliminaire, demandant à ce qu'il soit écarté pour son manque d'objectivité et après que le dossier ait été mis en délibéré, le Tribunal de commerce de Marrakech a rendu le jugement attaqué.

Et (Ibrahim (B.)) l'a interjeté par le biais de son représentant et après avoir exposé les faits, il lui a reproché un défaut de motivation équivalant à son absence lorsqu'il a qualifié le contrat de contrat de

gérance libre alors que la volonté de l'exposant s'est portée sur un contrat de bail uniquement d'autant que le local a été confié à l'exposant vide de tout contenu ou équipement et que c'est l'exposant qui l'a équipé, ce qui est différent d'un contrat