

**Bail commercial : Est irrecevable
l'action en paiement des loyers
dirigée contre le preneur initial
dès lors qu'un avenant a
substitué un nouveau preneur
dans ses droits et obligations
(CA. com. Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 71999	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1694
Date de décision 20190417	N° de dossier 2019/8206/1212	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Recevabilité, Procédure Civile		Mots clés Qualité pour défendre, Modification du preneur, Irrecevabilité de l'action, Défaut de qualité passive, Confirmation du jugement, Bail commercial, Avenant au contrat de bail, Action en paiement des loyers, Action en expulsion	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une action en paiement de loyers et en expulsion, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualité à défendre du preneur initial après la signature d'un avenant au bail. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande du bailleur au motif que l'action était dirigée contre une personne n'ayant plus la qualité de preneur. L'appelant soutenait que le premier juge avait confondu le preneur initial avec une société tierce, locataire d'un autre local, et que l'avenant invoqué ne concernait pas le bail litigieux. La cour relève cependant qu'un avenant au contrat de bail commercial, dont la validité n'est pas contestée, a expressément substitué une société tierce au preneur initial, transférant ainsi à cette dernière la qualité de locataire. Elle écarte l'argument tiré de l'existence d'un autre bail conclu avec cette même société pour un local distinct, jugeant ce fait sans incidence sur le transfert de qualité opéré par l'avenant. L'action et la sommation préalable ayant été dirigées contre une partie dépourvue de qualité à défendre, le jugement est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به شركة (ل. ف.) بواسطة نائبيها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 28/01/2019 و التي تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 4651 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 17/12/2018 في الملف عدد 4031/8207/2018 والذي قضى في الشكل بعدم قبول الدعوى وبتمويل رافعتها الصائر.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف .

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

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن شركة (ل. ف.) تقدمت بواسطة نائبيها بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 02/11/2018 عرضت من خلاله أن المدعى عليها تكتري منها المحل التجاري رقم 3 الكائن بالمركز التجاري (ل. ف.) طريق [العنوان] مكناس، مساحته 33 متر مربع 2، وذلك بمشاهدة محددة في مبلغ 3.960.0 درهم وذلك ابتداء من تاريخ 01/07/2016 وأنها امتنعت عن أداء الواجبات الكرائية الحالية، والتحملات المشتركة وتحملات التسويق والضريبة عن الخدمات الجماعية منذ تاريخ 1/3/2017 إلى متم 31/5/2018 مما تخلد بزمتهما ما مجموعه مبلغ 71.197.20 درهم ونظرا لكون المدعى عليها لا زالت تعتمر المحل موضوع عقد الكراء ورغم توصلها بالإنذار الموجه لها من قبلها بتاريخ 4/7/2018 فإنها ظلت ممتنعة عن أداء الواجبات المترتبة بزمتهما داخل أجل 15 يوما المضروب لها في صلب الإنذار ، والتتمت الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ الذي تم تبليغه للمدعى عليها بتاريخ 4/7/2018 والحكم بأداء المدعى عليها مبلغ 71.197.20 درهم المتخلدة بزمتهما والحكم تبعا لذلك بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وبإفراغ المدعى عليها من المحل التجاري رقم 3 المتواجد بالمركز التجاري (ل. ف.) طريق [العنوان] مكناس، مساحة الاجمالية حوالي 33 م هي أو من - يقوم مقامها أو بإذنها - شمول الحكم بالنفاذ المعجل - تحميل المدعى عليها الصائر . وقد أرفقت مقالها بنسخة طبق الأصل من عقد كراء ومن ملحق 1 عقد كراء ن إنذار ومن محضر تبليغ ومن شهادة تسليم.

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته شركة (ل. ف.) بواسطة نائبيها والتي جاء في أسباب استئنافها أن الحكم المطعون فيه بالاستئناف لم يصادف الصواب فيما قضى به ولم يرتكز على أي أساس وفق المضمن بحيثياته ما جعل تعليقه ناقصا ينزل منزلة انعدامه وهو ما ستتولى مناقشته من جديد أمام المحكمة في إطار الأثر الناشر للاستئناف وباعتبارها درجة ثانية للتقاضي تسمح بنشر الدعوى من جديد موضحة أن محكمة الدرجة الأولى أسست حكمها على ما يلي " وحيث أسست المدعية طلبها على عقد الكراء الرابطة بينها والمدعى عليها المصادق على توقيعها بتاريخ 1/7/2014 بخصوص المحل التجاري رقم 3 الكائن بالمركز التجاري (ل. ف.) طريق [العنوان] مكناس ، وحيث إن الثابت العقد الملحق رقم 1 بالعقد اعلاه المؤرخ في 20 يناير 2015 والمدلى بنسخة طبق الأصل منه ضمن وثائق الملف أن المدعية اتفقت مع المدعى عليها على تعديل العقد المذكور في الشق المتعلق بالطرف المكتري والذي صار هو شركة (م. ه.) بدل المدعى عليها وحيث إنه تبعا لذلك فإن الذي يكتري المحل موضوع النزاع هو شركة (م. ه.) وليس المدعى عليها وبالتالي فإن الانذار بالأداء والإفراغ والدعوى قد وجهها ضد غير ذي صفة " وأن المحكمة الابتدائية المصدرة للحكم المطعون فيه بالاستئناف اعتبرت أن المستأنف عليها لا صفة لها في الدعوى وان الانذار بالأداء والإفراغ والدعوى في حد ذاتها قد وجهت

تبعاً له إلى غير ذي صفة معتمدة في تعليل ذلك على العقد الملحق رقم 1 بعقد الكراء المؤرخ في 20 يناير 2015 وأنه خلافاً لما اعتمده المحكمة المطعون في حكمها بالاستئناف وفق تعليلها الذي قضت تبعاً له بعدم قبول طلبها فإنه بالرجوع إلى وثائق الملف وبالأخص منها عقد الكراء وملحقه فإنهما يتحدثان عن محل التجاري الكائن بـ 3 المركز التجاري (ل. ف.) طريق [العنوان] مكناس ذي المساحة البالغة حوالي 33 م² ، وأن شركة (م. ه.) التي تتحدث عنها المحكمة المطعون في حكمها هي شركة اجنبية عن المستأنف عليها التي اعتبرتها مكترية للمحل المشار عنوانه اعلاه فكلتا الطرفين لا علاقة لهما ببعضهما إذ أن شركة (م. ه.) هي شركة مستقلة يتواجد مقرها بالمحل التجاري رقم 1 المركز التجاري (ل. ف.) طريق [العنوان] فاس وأنها تكتري منها محلاً تجارياً لا تتجاوز مساحته 21 م² ، وأن كلا المحلين لا علاقة لهما ببعضهما البعض وأن كل منهما بعيد كل البعد عن الثاني وأن شركة (م. ه.) لا علاقة لها بطلبها وأن السيدة رفح (ب.) هي المكترية الوحيدة للمحل التجاري محل طلب اداء وإفراغ وطرف اصيل في الدعوى وأن هذا الامر مثبت وفق شهادة التسليم التي تؤكد وتفيد توصل اجيرة المعنية بالأمر السيدة رفح (ب.) وليس شركة (م. ه.) وأن المحكمة سيتأكد لها لا محالة أن شركة (م. ه.) لا علاقة لها بملف نازلة الحال ذلك أن المحل التجاري محط مطالبة بالأداء و الإفراغ لا تتجاوز مساحته 33 م² وأن المحل المكتري من طرف (م. ه.) لا تتجاوز مساحته 21 م² وهو في حد ذاته دليل قاطع على انهما ليسا نفس الطرف او المكان وأن شتان بينهما عنوانا ومساحة وأن المحكمة قد اختلطت عليها الأمور إذ أنها ابانت انها تكري المحل المشار اليه وفق طلبها للمستأنف عليها بمشاهدة قدرها 3960 درهم وأنها امتنعت عن اداء واجباتها الكرائية رغم توصلها بإنذار الاداء ظلت ممتنعة ، ملتزمة وفقه الحكم عليها بالأداء والإفراغ للمحل التجاري رقم 3 طريق (ل. ف.) طريق [العنوان] مكناس البالغة مساحته 33 م² وليس البالغ مساحته 21 م² حتى تقضي بانعدام صفتها في الدعوى ، ملتزمة قبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي رقم 4651 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط 4031/8207/2018 بتاريخ 17/12/2018 وبعد التصدي بأداء المستأنف عليها لفائدتها مبلغ 71197.20 درهم وافراغها للمحل التجاري الكائن بـ 3 المركز التجاري (ل. ف.) طريق [العنوان] مكناس هي او من يقوم مقامها او بإذن منها و الاشهاد على فسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما مع ما يترتب عنه قانونا. و أدلت بنسخة من الحكم عدد 4651 بتاريخ 17/12/2018 ملف رقم 4031/8207/2018 ونسخة من شهادة التسليم ونسخة من عقد الكراء.

و بناءً على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 10/04/2019 حضرها نائب المستأنفة وتخلفت نائبة المستأنف عليها فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها تبعاً لما سطر أعلاه.

وحيث إنه بالرجوع الى المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدمت به المستأنفة خلال المرحلة الابتدائية تبين أن موضوعه هو مطالبة المستأنف عليها أداء كراء المحل التجاري رقم 3 الكائن بالمركز التجاري (ل. ف.) طريق [العنوان] مكناس ذي مساحة 33 متر مربع ، وكذا فسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين بشأن المحل المذكور وإفراغ المستأنف عليها من نفس المحل وأن المستأنفة استدللت لإثبات العلاقة الكرائية بين الطرفين بخصوص المدعى فيه بعقد كراء تجاري مصادق على صحة الإمضاء به بتاريخ 1/7/2014 و 23/7/2014 والذي بالرجوع إليه تبين أن طرفيه هما شركة (ل. ف.) و السيدة رفح (ب.) بصفتها مسيرة لشركة في إطار التسجيل بالسجل التجاري بمكناس و أن محل عقد الكراء هو المحل ذي مساحة 33 متر مربع ورقم 3 بالمركز التجاري الكائن بمكناس طريق [العنوان] وأنه بمقتضى ملحق رقم 1 لعقد الكراء التجاري مؤرخ في 1/7/2014 بين المستأنفة و المستأنف عليها تم الاتفاق بين الطرفين على تعديل جهة المكتري بجعله شركة (م. ه.) الكائن مقرها الاجتماعي بنفس عنوان المحل المكتري موضوع النازلة مع الإبقاء على باقي بنود العقد الأول و هو الملحق المصادق على صحة الامضاء به بتاريخ 25/2/2015 و هي بنود لم يثبت أنه قد تم تعديلها أو إلغاؤها بشأن المدعى فيه ، ويبقى إدلاء الطاعنة بعقد كراء آخر لا ينفي صفة الشركة المذكورة كمكترية للمحل طالما أنه يتعلق بكرائها لمحل آخر من نفس الطرف الذي هو الطاعنة و يختلف مساحة و عنوانا عن المحل موضوع النزاع إذ أن المحل موضوعه يتواجد بالمركز التجاري بفاس طريق [العنوان] ذي مساحة 21 متر مربع الحامل لرقم 1 ومصادق على صحة الإمضاء به في 1/6/2016 كما أن كراء الشركة المذكورة لهذا المحل الأخير لايقوم دليلا على أنها لم تعد مكترية للمحل المدعى فيه طالما أن ملف النازلة خال مما يفيد أنه قد تم فسخ العقد أو ملحقه

رضاء أو قضاء وبالتالي يبقى توجيه الإنذار بالأداء و الإفراغ وتقديم دعوى بشأن ذلك في مواجهة المستأنف عليها قد تم لغير ذي صفة و هو ما استوجب التصريح بعدم قبول الطلب بشأن ذلك الشيء الذي ما قضت به المحكمة الابتدائية عن صواب لذا وجب تأييد الحكم المستأنف ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر .