

**Bail commercial : Est irrecevable
l'action en paiement et en
expulsion dirigée contre le
représentant d'une société à titre
personnel et non contre la
société locataire elle-même (CA.
com. Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60907	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2919
Date de décision 20230503	N° de dossier 2022/8206/1851	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Action en justice, Procédure Civile		Mots clés Substitution de motifs, Société locataire, Représentant légal, Qualité pour agir, Qualité à défendre, Personne morale, Paiement des loyers, Irrecevabilité, Expulsion, Bail commercial, Action en justice	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une action en paiement de loyers commerciaux et en expulsion, la cour d'appel de commerce examine la qualité à agir du bailleur et la qualité à défendre du preneur. Le tribunal de commerce avait écarté la demande au motif que les bailleurs, agissant en qualité d'héritiers, ne justifiaient pas de leur qualité à agir faute de production d'un acte d'hérédité. L'appelant soutenait que l'inscription de ses droits sur le titre foncier suffisait à établir sa qualité de propriétaire et, partant, de bailleur. La cour d'appel de commerce, opérant une substitution de motifs, relève d'office une autre cause d'irrecevabilité. Elle constate que le contrat de bail avait été conclu avec une société en cours de formation, représentée par une personne physique. Or, l'action en paiement et en expulsion, ainsi que la sommation préalable, ont été dirigées contre cette même personne physique à titre personnel, et non contre la société preneuse. Dès lors, la cour retient que l'action n'a pas été engagée contre le véritable débiteur de l'obligation, ce qui la rend irrecevable. Le jugement est par conséquent confirmé dans son dispositif d'irrecevabilité, bien que pour une cause différente.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ورثة محمد (ط.) بواسطة محاميهم بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 16/03/2022 يستأنفون من خلاله مقتضيات الحكم عدد 11751 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 01/12/2021 في الملف عدد 6488/8219/2021 القاضي بعدم قبول الطلب و تحميل رافعيه الصائر .

في الشكل: حيث لا دليل بالملف لما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنفين مما يتعين معه اعتبار الاستئناف مقبول شكلا لتقديمه وفق الشروط المتطلبة قانونا.

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان ورثة محمد (ط.) تقدموا بواسطة محاميهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا من خلاله أنهم يملكون العقار ذي الرسم 6135/1 الكائن بعنوانهم أعلاه و يؤجرون منه محلا تجاريا يحمل الرقم 32 و 34 للمستأنف عليه مقابل مشاهرة 2600 درهم , غير أنه امتنع عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/12/2019 لغاية 30/06/2020 وجب فيها مبلغ 46.800 درهم و رسم الخدمات الجماعية بمبلغ 4914 درهم , و قد توصل بإنذار قصد الأداء بتاريخ 14/04/2021 مما يجعله متماطلا , ملتمسين الحكم بأداء المستأنف عليه لفائدتهم مبلغ 51.417,00 درهم واجب الكراء و واجب النظافة عن المدة من 01/12/2020 لغاية 30/06/2021 مع المصادقة على الإنذار بالأداء و الإفراغ المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 14/04/2021 و إفراغه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] البرنوصي البيضاء هو و من يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية 500 درهم عن كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل و تحميله الصائر .

و أدلوا بشهادة ملكية , إنذار مع محضر تبليغه , صورة عقد كراء .

وبعد رجوع بريد المستأنف عليه بملاحظة غير مطالب به وتمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن الطاعنين للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث اوضح الطاعنون أن الاستئناف ناشر للدعوى من جديد أمام محكمة الاستئناف، وأن هذا الاستئناف مرتكز على أساس قانوني ذلك أنهم ينعون على الحكم المستأنف ما قضى به من عدم قبول الدعوى شكلا بعلته عدم الإدلاء بما يثبت انتقال الملكية المحل التجاري إليهم عن طريق الإرث إذ يبقى الطلب غير مرفق بما يفيد وفاة المكري السيد محمد (ط.) وانتقال علاقة الكراء إلى المستأنفين باعتبارهم مالكين مما يجعل طلبهم مخالف للفصل 32 من ق م م، ولما استند الحكم الابتدائي على هذه الحيثية اليتيمة والوحيدة جعل مما خلص إليه فاسد التعليل وغير سائغ قانونا واستند أكثر من ذلك على حيثية متناقضة مع وثائق الملف حيث ورد بالحكم الابتدائي أن المستأنفين أرفقوا طلبهم بشهادة الملكية ، وبالرجوع إلى شهادة الملكية يتبين أنها تتضمن أسماء المستأنفين بصفتهم مالكين للعقار، وأن شهادة الملكية تثبت صفتهم إذ لا يمكن قيدهم بالرسم العقاري بعد وفاة مورثهم إلا بعد الإدلاء برسم الارث ، وأن مقتضيات المادة 66 من ظهير التحفيظ العقاري صريحة في التنصيص أنه لا يعتد بأي التزام لم يتضمن بالرسم العقاري ومادام أسماء المستأنفين مقيدة بالرسم العقاري فتبقى صفتهم قائمة باعتبارهم خلف خاص لمورثهم المالك السابق مما يجعل تعليل الحكم السابق كون طلبهم مخالف للفصل 32 من ق م م وغير مقبول شكلا .

والتمسوا لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بقبول الدعوى شكلا وموضوعا الحكم بأداء المستأنف عليه لفائدتهم

مبلغ 51417.00 درهم واجب كراء وواجب النظافة عن المدة 01/12/2019 لغاية 30/06/2020 مع المصادقة على الإنذار بالأداء و الإفراغ المبلغ للمستأنف عليه وإفراغه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] سيدي البرنوصي البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل والصائر والإكراه البدني.

وارفقوا مقالهم بنسخة من الحكم المطعون فيه.

وبناء على الرسالة المرفقة بوثيقة والمدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة دفاعهم بجلسة 27/04/2023 ارفقوا بنسخة من رسم إرائة ملتسمين ضمها الى الملف والحكم وفق مقالهم الاستئنافي.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 05/04/2023 الفي بالملف مرجوع البريد بملاحظة غير مطلوب، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 03/05/2023.

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطرف المستأنف أوجه استئنافه وفق المسطر أعلاه.

وحيث أن الاستئناف وان كان ينشر الدعوى من جديد , وان ادلى المستأنفون برسم ارائة الهالك الذي يفيد انتقال الملكية إليهم عن طريق الإرت , فالثابت من عقد الكراء المستدل به المؤرخ في 25/10/2004 انه مبرم بين السيدة خديجة (ك.) ومورث المستأنفين السيد محمد (ط.) من جهة وشركة في طور الإنجاز -دون ذكر اسمها -ممثلة من طرف السيد محمد (ح.) من جهة أخرى في حين ان الدعوى وجهت باسم الورثة في مواجهة السيد محمد (ح.) كشخص طبيعي ونفس الامر بالنسبة للانداز الموجه من طرف الورثة بمفردهم في مواجهة السيد محمد (ح.) كشخص طبيعي كذلك ومما يجعل الدعوى برمتها غير مقدمة وفق الشروط الشكلية المنصوص عليها قانونا ومما وجب تاييد الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب وان بعلة أخرى

وحيث وجب تحميل المستأنفين صائر استئنافهم تبعا لما ال اليه طعنهم .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت انتهائيا علنيا وغيابيا.

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: بتاييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.