

**Bail commercial et qualité à agir
: L'action en résiliation est
irrecevable si les héritiers du
bailleur ne rapportent pas la
preuve de leur vocation
successorale (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60705	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2488
Date de décision 20230410	N° de dossier 2023/8206/24	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Action en justice, Procédure Civile		Mots clés Résiliation du bail, Qualité à agir, Preuve de la qualité d'héritier, Ordre public, Irrecevabilité de l'action, Héritiers du bailleur, Dévolution successorale, Confirmation du jugement, Bail commercial, Action en justice, Acte d'hérédité	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une action en résiliation de bail commercial pour défaut de qualité à agir, la cour d'appel de commerce examine les conditions de la preuve de la qualité d'héritier du bailleur. Les appelants soutenaient que leur statut successoral était suffisamment établi par la production d'un acte d'hérédité. La cour retient que si les héritiers se substituent de plein droit à leur auteur dans ses droits et obligations, il leur incombe néanmoins de rapporter la preuve formelle de leur lien de filiation direct avec le contractant initial. Elle constate que l'acte d'hérédité produit aux débats établissait la succession de la mère des appelants et non celle de leur père, signataire du bail, ce qui rendait la preuve de leur qualité à agir défailante. La cour rappelle que la qualité à agir est une condition d'ordre public au sens de l'article 1 du code de procédure civile, dont le défaut doit être relevé d'office et entraîne l'irrecevabilité de la demande. Le jugement de première instance est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت السيدة كريمة (م.) بنت سليمان و من معها بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 05/12/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 29/03/2022 تحت عدد 1078 ملف عدد 1486/8207/2021 و القاضي في الشكل بعدم قبول الدعوى و تحميل المدعين الصائر.

و حيث ان الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة لم تبلغ بالحكم المستأنف، و قامت باستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، و نظرا لتوفر الاستئناف على باقي الشروط صفة و أداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنفين تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط بناء على المقال الافتتاحي للدعوى المقدم من طرف المدعين بواسطة نائبيهم المسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة و المؤداة عنه الرسوم القضائية بصندوقها بتاريخ 20-04-2021 ، والذين يعرضون من خلاله ان مورثهم اكرى بموجب عقد مسجل بتاريخ 06-06-1979 للمدعى عليه محلا تجاريا كائنا بـ [العنوان] بالرباط ذو مساحة قدرها 280 متر مربع تقريبا لاستعماله لجميع انواع التجارة ، الا ان المكثري اقدم اخيرا على تغيير معالم المحل و اخرج منه ورشة لإصلاح و تجهيز واستبدال قطاع الغيار للسيارات الخفيفة دون سابق اعلام وبدون رخصة ادارية اعطاه اسم المركز ر.ت.س. مسجل بالسجل التجاري تحت رقم [المرجع الإداري] بالرباط ، وقد وجهوا اليه انذار لإرجاع الحال الى ما كانت عليه تحت طائلة فسخ عقد الكراء مانحين اياه اجل 3 اشهر ابتداء من تاريخ التوصل عملا بالمادة 692 من قانون الالتزامات والعقود والفقرة الثانية من عقد الكراء ، علما ان التغييرات شوهت واجهة مدخل العمارة التي في ملك المدعين حسب الواضح من المعاينة المنجزة من طرف المفوض القضائي رشيد (ا.) بتاريخ 25-02-2020 وحيث ان جميع المحاولات المبذولة معه باءت بالفشل، والانذار ظل دون نتيجة والتغيير تم دون موافقة الملاك وقد احدث اضرار جد هامة منها تراكم بخار البنزين ورائحة الزيوت المحروقة التي تضر بالصحة العامة لسكان العمارة ، وهي الورشة المحدثة الوحيدة في اهم شارع بالعاصمة ومصدر مضر بالبيئة فانهم يلتمسون الحكم بالمصادقة على الانذار وفسخ عقد الكراء وافراغ المدعى عليه من المحل المدعى فيه هو ومن يقوم مقامه تحت غرامة تهديدية قدرها 200.00 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من صدور الحكم النفاذ المعجل وتحميله الصائر . مرفقين مقالهم بنسخة طبق الاصل لعقد كراء ونسخة انذار ومحضر تبليغ ومحضر معاينة صورة شمسية لفاتورة

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بتاريخ 17-06-2021 والذي دفع من خلالها بعدم اختصاص هذه المحكمة نوعيا كون المدعين اشخاص ليسوا بتجار ولا يطبق عليها الفصل الخامس ملتمسا حكم بذلك.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الكتابية المؤرخة في 08-07-2021 والرامية الى التصريح باختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الطلب.

وبناء على الحكم رقم 676 الصادر بتاريخ 13-07-2021 والقاضي باختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في حفظ البت في المصاريف

وبناء على القرار الاستئنافي رقم 5478 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15-11-2021 في الملف رقم

5302/8227/ والقاضي برد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف وارجاع الملف الى المحكمة التجارية بالرباط للاختصاص بدون صائر.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بتاريخ 2-10-2022 والذي دفع من خلالها يكون المدعين لم يثبتوا صفتهم في اقامة الدعوى واحتياطيا من حيث الموضوع يكون المحل لم يدخل عليه اي تغييرات منذ ان اكتوبر الى اليوم والادعاء بتغيير النشاط يقابله عقد الكراء الذي يشمل الانشطة التجارية شان جميع ادعاء تهم المسطرة بمقالهم التي لا ترتكز على اي اساس قانوني ولا واقعي ، ملتمسا اساس عدم قبول الدعوى واحتياطيا رفضها .

مرفقا. مذكرته بصورة شمسية لعقد كراء.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الأستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأن الدعوى تعرض من جديد على أنظار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء يهدف بالحكم بالمصادقة على الإنذار وفسخ عقدة الكراء وإفراغ المكثري من الحل المدعى فيه هو ومن يقوم مقامه ، و أن الحكم المستأنف لم يصادف الصواب لما ذهب مع دفع المكثري الذي يتمسك بانعدام الصفة، و في حين أن المكثري أجاب في مذكرته عبر دفاعه قوله حيث أن المدعون يزعمون أن المنوب عنه قام بتغييرات في المحل في حين أن المحل التجاري الذي يكتريه لم يدخل عليه أية تغييرات منذ أن اكتوبر الى اليوم ، وهذا يجزم على انه مكثري للمحل موضوع النزاع الذي يملكه المدعون الذين حلوا محل مورثهم في العقد.

و أن العارضين أدلوا بنسخة موجزة لرسم وفاة المكثري (الذي هو مورثهم) والذي لا ينازع المكثري في صفته ، وأن المكثري في حد ذاته قد يكون ليس هو المالك الا أن الارائة المرفقة للقال الافتتاحي للدعوى والمضمنة بعدد 206 صحيفة 232 بتاريخ 27/7/2018 كناش التركات رقم 198 صادرة بدائرة المحكمة الابتدائية بالرباط قسم قضاء الأسرة تجزم صفة الورثة ، وأن اثاره مقتضيات الفصل 971 من قانون الالتزامات والعقود من طرف الحكم المستأنف لا أساس له ما دام من حق المكثري أو ورثته بناء على عقد صحيح القيام بمنازعة المكثري سواء في مراجعة الكراء أو بفسخ العقد بغض النظر عن صفة المالك الذي قد يكون ليس هو المكثري ، و أن جميع الاجتهادات القضائية نابت على هذا النهج ومع ذلك فان العارضين يتقدمون بشهادة المكية تثبت تملكهم للعقار حسما لكل تأويل، وانه يتجلى من الشهادة أن أغلبية المالكين متمسكين بطلبهم، ملتمسين شكلا بقبول الاستئناف وموضوعا بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي التصريح والحكم بالمصادقة على الإنذار و الحكم بفسخ عقد الكراء المبرم بين مورث العارضين والسيد محمد (أ) لتغييره معالم المحل التجاري وتقسيمه بإحداث ورشة لإصلاح السيارات دون موافقة العارضين و الحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل تحت غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير وابتداء من تاريخ افتتاح الدعوى و ارفاق الحكم بالنفاذ المعجل رغم جميع وسائل الطعن و جعل كافة الصوائر على عاتق المستأنف عليه

وارفقوا المقال نسخة من الحكم المستأنف و نسخة من الحكم القاضي بالاختصاص و نظير ارائته و نسخة من وكالة و شهادة الملكية

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 13/02/2023 جاء فيها حول انعدام الصفة فان المقال غير مقبول شكلا لانعدام الصفة ذلك أن المستأنفون تارة يتقاضون بصفتهم كورثة سلمان (م.) وتارة يتقاضون بصفتهم كمالين أصليين ويدلون بشهادة المحافظة العقارية يتضمن أسماؤهم ولا يتضمن عنوان المحل موضوع الدعوى، و وان عقد الكراء مازال في اسم السيد سلمان (م.) وأن المستأنفون لم يقوموا الاجراءات أور حوالة الحق طبقا لمقتضيات الفصل 196 من قانون الالتزامات والعقود ليكون الفارس على علم بانتقال الملكية حتى يكتسي صفة مكثري وبالتالي فإن المستأنفون لم بلا حوالة الحق بصفة قانونية ستكون صفة المدعون غير قائمة أثناء توجيه الإنذار واقامة الدعوى. و احتياطيا حول الموضوع فان ما يدعيه المدعون بأن العارض عمد إلى إجراء تغييرات بالمحل التجاري فهذا غير صحيح، وأن ما أدلى به المستأنفون ليست له أية مصداقية باعتبار أن الإنسان لا

الحجة لنفسه، فلا بد أن تكون الخبرة حضورية للطرفين من جهة أخرى فإن المنوب عنه يدلي بخبرة خبير محلف نجيد (أ). يصف المحل بصفة دقيقة وأرفقها بصور للمحل وأكد أن المحل معد لبيع قطع غيار السيارات وبالرجوع إلى عقد راء نجد النشاط التجاري المضمن به وهو جميع أنواع التجارة، وبالتالي فإن هذه الدعوى ليست سوى دعوى كيدية الهدف منها محاولة إفراغ العارض ، وان ادعاءات المستأنفين بأن العارض حول المحل إلى ورشة تلوث الجو والروائح الكريهة والزيوت المحروقة فهذا غير صحيح لأنه لو فرضنا أن ما يدعون صحيحا لقامت المصالح البلدية بإغلاقه، لأن ذلك يدخل ضمن اختصاصاتها، و لو كان هناك سكان يشتكون من ذلك لقاموا بدعوى ضد العارض وبالتالي فهذا فقط مزاعم لا أساس لها ، وانه من جهة أخرى فإن الفصل 8 من قانون 49.16 في الفقرة الثانية يشترط أن تكون التغييرات بالمحل دون موافقة المكري أن تكون مضرّة بالبنية وتؤثر على سلامة البناء أو يرفع من تحملاته ، وان المدعون لم يثبتوا بالوسائل القانونية أن العارض قام بتغييرات كيف ما كان نوعها، ملتصقا بتأييد الحكم القاضي بعدم قبول الدعوى.

و بناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبيهم بجلسة 06/03/2023 جاء فيها انه تقدم المستأنف عليه بمذكرة جوابية أقل ما يقال عنها أنه يردد نفس الدفوعات التي سبق أن تمسك بها ابتدائيا في حين أن محضر المعاينة المحرر من طرف المفوض القضائي الأستاذ رشيد (أ). بتاريخ 25/02/2020 أنه عاين وجود محل عبارة عن مكان لإصلاح السيارات وداخل المحل عاين وجود سيارة من نوع DACIA خضراء اللون ، وأنه عاين كذلك وجود لافتة بعين المكان مكتوب عليها المركز ر.ت.س. وهذا ما يزكي تغيير معالم المحل بدون موافقة المالك ، ملتصقين بالحكم للعارضين بكل ما جاء به مقالهم الاستئنافي

و بناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 20/03/2023 جاء فيها ان المنوب عنه يؤكد ما جاء في مذكراته السابقة خاصة الدفع الشكلي المتعلق بصفة المستأنفين وعدم اخبارهم بانتقال الملكية ، وهذا الدفع لم يجب عليه المستأنفون رغم انه دفع وجيه وبالتالي فان الصفة من النظام العام وان الفصل 196 من ق ل ع واضح في هذا الشأن ، و ان مذكرة المستأنفين لم تأت باي جديد وتمسكت بوجود لافتة مكتوب عليها المركز ر.ت.س. وهذا العنوان هو الذي استعمله العارض منذ 1979 تاريخ تسجيل الموكل في المحل التجاري

و ان المنوب عنه ادلى بخبرة قام بها السيد نجيب (أ). وهو خبير محلف ووصف المحل بانه ليس هناك أي تغيير في النشاط التجاري ولا أي تغيير في المعالم وبالتالي فان ما جاء في المذكرة ليس له أي أساس زيادة على ان عقد الكراء يشير انه عقد لجميع أنواع التجارة، و انه لا يمكن الاعتماد على ادلة واهية وتدعي بان هناك تغيير معالم المحل . و ان الاجتهاد القضائي سائر في اعتبار انه لا موجب لفسخ عقد الكراء متى كان النشاط المزاوم بالمحل المكترى يوافق ما مسطر في عقد الكراء قرار عدد 627 ملف تجاري عدد 2010.2.3.824 ، و ان المنوب عنه يستغل المحل في موافقة تامة مع ما جاء في عقد الكراء ، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 20/03/2023 الفى بالملف بمذكرة تعقيبية للأستاذ [الداودي] فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 10/04/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث ينعى الطاعنون على الحكم المستأنف عدم مصادفته الصواب فيما قضى به من عدم القبول الدعوى لانعدام الصفة.

لكن حيث انه لئن كان الورثة يحلون محل مورثهم -مالك الرقبة - باعتبارهم خلفا عاما له في عقد الكراء فان ذلك مشروط بإثبات صفتهم كورثة و ان محكمة البداية لما اعتبرت انتفاء صفتهم في الدعوى على أساس كون شهادة الوفاة و رسم اراثة امهم غير كافية لإثبات صفتهم في الدعوى تكون قد طبقت القانون التطبيق السليم مادام ان رسم اراثة الام لا يحدد الا الورثة المتعلقين بها سيما و ان مورثهم قد توفي قبل امهم و مادام ان الطاعنين لم يدلوا الى غاية يومه بما يفيد صفتهم كورثة للهاك المكري فانه لا يصح التقاضي الا ممن له الصفة طبقا للفصل 1 من ق م و يجب المحكمة اثاره ذلك من تلقاء نفسها في جميع مراحل التقاضي لتعلقها بالنظام العام متى ثبت لها من وثائق الملف انعدامها في احد الأطراف و الحكم الابتدائي الذي وفق هذا المنحى يكون قد طبق الفصل 1 من ق م م تطبيقا سليما و ما جاء بالنعي على غير أساس الأمر الذي يناسب رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعنين الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ، علنيا و حضوريا.

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعنين الصائر.