

**Bail commercial et succession :  
L'aveu judiciaire d'un héritier  
sur l'identité du preneur initial  
fait échec à sa prétention de se  
voir reconnaître comme unique  
locataire (CA. com. Casablanca  
2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 64485	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4608
<b>Date de décision</b> 20221020	<b>N° de dossier</b> 2021/8206/4336	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Poursuite du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Succession, Rejet de la qualité de locataire unique, Qualité de locataire, Poursuite du bail, Obligation des héritiers, Force probante, Dette de loyer, Décès du preneur, Bail commercial, Aveu judiciaire	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

L'arrêt consacre la primauté de l'aveu judiciaire sur les éléments de fait pour l'identification du preneur dans un bail commercial. Le tribunal de commerce avait condamné l'ensemble des héritiers du preneur initial au paiement d'arriérés locatifs. L'un des héritiers, appelant, soutenait être le véritable et unique preneur, propriétaire du fonds de commerce, et que l'action aurait dû être dirigée contre lui seul. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en relevant que le contrat de bail originel avait bien été conclu par le défunt, et non par l'appelant. Elle retient surtout que ce dernier avait, dans une précédente écriture non contestée, reconnu sa qualité d'héritier du preneur, ce qui constitue un aveu judiciaire au sens de l'article 405 du dahir des obligations et contrats. Cet aveu, qualifié de maître des preuves, prime sur les quittances de loyer ou l'inscription au registre du commerce produites par l'appelant, jugées insuffisantes à établir une nouvelle relation locative à son seul nom. Le jugement condamnant l'ensemble de la succession est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 19/08/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/05/2021 في الملف عدد 288/8219/2021 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى، في الموضوع بأداء المدعى عليهم لفائدة المدعي مبلغ 10800.00 درهم من قبل واجبات الكراء عن المدة من 01/09/2015 إلى 29/02/2020 مع النفاذ المعجل وبتحديد مدة الإكراه البدني في حقهم في الأدنى وبتحميلهم الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث إن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 29/07/2021 وبأدر إلى إستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، أي داخل أجله القانوني، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا أمام توافره على باقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء.

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقالين افتتاحي وإصلاحى للدعوى يعرض من خلاله أنه قام بكراء المحل التجاري موضوع النزاع بمشاهرة قدرها 200.00 درهم لمورث المدعى عليهم ، هذا الأخير إمتنع عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/01/1998 إلى غاية 29/02/2020 رغم الإنذار المتوصل به بتاريخ 25/08/2020 .

ملتصا بالحكم على الطرف المدعى عليه بأداء واجبات الكراء عن المدة المذكورة بحسب مبلغ 53200.00 درهم وفسخ عقد الكراء وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل موضوع النزاع.

وبعد جواب الطرف المدعى عليه بواسطة نائبه أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون هذا الأخير صدر في مواجهة جميع ورثة الهالك محمد (ح.) والذي يعتبر العارض من ضمنهم، والحال أن الطاعن يعتبر هو المكثري الحالي سيما أنه سبق وأن قام بأداء واجبات الكراء، وأنه هو مالك الأصل التجاري، كما أنه قام بتقديم مجموعة من الدعاوى في مواجهة المستأنف عليهم قصد المنع من الإستغلال صدرت بشأنها أحكام قضائية تم تنفيذ بعضها بموجب ملف التنفيذ عدد 186/13 ، ومن تم كان واجبا توجيه الدعوى الحالية في مواجهته.

ملتصا بإلغاء الحكم المستأنف والحكم بعدم قبول الدعوى.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه الأول بمذكرة جوابية أوضح العارض من خلالها أن المكثري هو والد الطاعن حسب الثابت من عقد الكراء الذي تضمن تاريخ إزياده في سنة 1924 والحال أن الطاعن مزاد بتاريخ 1956 .

ملتصا بتأييد الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 29/09/2022 نائبا الطرفين رغم سابق التوصل، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 06/10/2022.

محكمة الإستئناف.

حيث دفع الطاعن بكون الحكم المستأنف صدر في مواجهة جميع ورثة الهالك محمد (ح.) والذي يعتبر المستأنف من ضمنهم، والحال أن هذا الأخير يعتبر هو المكتري الحالي سيما أنه سبق وأن قام بأداء واجبات الكراء، وأنه هو مالك الأصل التجاري، كما أنه قام بتقديم مجموعة من الدعاوى في مواجهة المستأنف عليهم قصد المنع من الإستغلال صدرت بشأنها أحكام قضائية تم تنفيذ بعضها بموجب ملف التنفيذ عدد 186/13 ، ومن تم كان واجبا توجيه الدعوى الحالية في مواجهته.

وحيث رد المستأنف عليه كون المكتري هو والد الطاعن حسب الثابت من عقد الكراء الذي تضمن تاريخ إزدياده في سنة 1924 والحال أن الطاعن مزاد بتاريخ 1956 .

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على عقد الكراء المصادق على صحة توقيعه في شهر يناير 1987 أنه يربط بين المجلس البلدي لمدينة ابن سليمان من جهة وبين السيد محمد (ح.) المزاد سنة 1924 ، والحال أن الطاعن وحسب الثابت من شهادة التصريح بالتسجيل في السجل التجاري مزاد سنة 1956 ، وهو ما يثبت أن المكتري الأصلي هو الهالك محمد (ح.) أب الطاعن ، فضلا على أن الإقرار القضائي يعتبر سيد الأدلة وأن من أدلى بحجة فهو قائل بها إذ أن المذكرة الجوابية المستدل بها من طرف ورثة محمد (ح.) بجلسة 02/03/2021 والتي لم تكن محل منازعة من طرف المستأنف تضمنت أن هذا الأخير المزاد سنة 1959 يعتبر من بين ورثة المكتري محمد (ح.) ، وهو ما يعتبر إقرارا قضائيا صادرا عن الطاعن يقر بموجبه بكون المكتري الأصلي هو مورثه الهالك محمد (ح.)، وذلك وفق مفهوم الفصل 405 من ق ل ع والذي ينص على أن الإقرار القضائي هو الإقرار الذي يقوم به أمام المحكمة الخصم أو نائبه المأذون له في ذلك إذنا خاصا ، وأن إستدلال المستأنف بصور تواصيل الأداء وكذا شهادة التسجيل بالسجل التجاري لا يمكن أن يشكل سندا للقول بوجود علاقة كرائية بينه وبين المجلس الجماعي بمدينة ابن سليمان بخصوص المحل موضوع النزاع في ظل وجود عقد الكراء المشار إليه وفي ظل الإقرار الصادر عن المستأنف .

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفوعات الطاعن وتأييد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا غيابيا في حق المستأنف عليهم ورثة محمد (ح.) وحضوريا في حق الباقي .

في الشكل :قبول الإستئناف.

في الموضوع:تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.