

# Bail commercial : la qualité pour agir du bailleur découle du contrat de bail et non du certificat de propriété (CA. com. Casablanca 2023)

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 60932	<b>Jurisdiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2966
<b>Date de décision</b> 20230504	<b>N° de dossier</b> 2023/8206/881	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Action en justice, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Qualité pour agir, Preuve, Non-paiement des loyers, Demande additionnelle, Contrat de bail, Confirmation du jugement, Certificat de propriété, Bail commercial, Action en justice	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la source de la qualité pour agir du bailleur dans une action en paiement des loyers et en résiliation du bail d'un immeuble immatriculé. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en condamnant le preneur au paiement des arriérés locatifs et en prononçant la résiliation du contrat et l'expulsion. L'appelant soutenait que le bailleur était dépourvu de qualité pour agir, faute pour ce dernier de justifier de sa propriété de l'immeuble loué par la production d'un certificat de propriété. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en retenant que la qualité pour agir dans une action relative à l'exécution d'un contrat de bail ne découle pas du droit de propriété mais du contrat lui-même. Dès lors, le bailleur qui justifie de sa qualité de partie au contrat est recevable à agir en paiement des loyers et en résiliation, sans avoir à produire un titre de propriété. Faisant par ailleurs droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance, faute pour ce dernier de rapporter la preuve de leur règlement. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé et la demande additionnelle accueillie.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 16 فبراير 2023 تقدمت شركة ت.ا.ب. بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 11912 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/11/2022 في الملف عدد 7539/8219/2022 القاضي بأدائها لفائدة المستأنف عليها مبلغ 103.200,00 درهم عن واجب كراء المدة من فاتح مارس 2022 الى شهر يونيو 2022 مع الفوائد القانونية من تاريخ الحكم وفسخ عقد الكراء وإفراغها ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو لذلك مقبول شكلا.

وحيث إن الطلب الإضافي قدم من ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي وقدم إتباعا لوجود طلب أصلي وطبقا لنص الفصل 143 من ق م م فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن شركة ا.ل. تقدمت بواسطة محاميها بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله أن شركة ت.ا.ب. تكتري منها محلا تجاريا يوجد بـ [العنوان] الدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 25800,00 درهم تصل مساحته إلى 199 متر مربع إلا أنها امتنعت عن أداء واجب كراء أشهر مارس، ابريل، ماي ويونيو من سنة 2022 وذلك بالرغم من الإنذار الذي وجه لها بتاريخ 16 يونيو 2022 والتمست الحكم على المدعى عليها بأداء مبلغ 103.200,00 درهم عن واجب كراء المدة المذكورة وتعويض عن التماطل قدره 25800 درهم والفوائد القانونية من تاريخ الحكم والمصادقة على الإنذار المبلغ بتاريخ 16/06/2022 وفسخ عقد الكراء وإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل موضوع الدعوى. وبعد جواب المدعى عليها بما يرمي للحكم بعدم قبول الطلب لعدم إثبات الصفة، وتمام الإجراءات، أصدرت المحكمة التجارية الحكم السالف الذكر استأنفته المدعى عليها موضحة أوجه استئنافها فيما يلي:

أن الحكم المستأنف ناقص من حيث التعليل الموازي لانعدامه ذلك أنها أثارت انعدام صفة المستأنف عليها في رفع الدعوى إلا أن الحكم اعتبر الطلب مستوفيا للشروط الشكلية والحال أنه لا توجد وثائق مثبتة للصفة من ذلك شهادة الملكية، متمسكة بمقتضيات الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية وملتمسة إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به، والحكم من جديد بعد التصدي بعدم قبول الطلب ومدلية بنسخة من الحكم المستأنف وغلaf التبليغ.

وحيث أجابت المستأنف عليها بواسطة محاميها أنها استدلت بنسخة من عقد الكراء المبرم مع الطاعنة، وأن العقد يمنح لها الصفة والمصلحة في مقاضاتها خلافا لما جاء في الاستئناف من أسباب غير ذي أساس والتمست تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به، وفي طلبها الإضافي التمسست الحكم على الطاعنة بأداء مبلغ 154.800 درهم عن واجب كراء المدة من فاتح يوليوز 2022 إلى متم دجنبر 2022.

وحيث أدلت الطاعنة بواسطة محاميها بمذكرة عقببت من خلالها ان العقد الذي يوجد فيه المحل محفظ، وأن الصفة لا تثبت الا بشهادة الملكية، وهي الوثيقة التي لم تدل بها المستأنف عليها وتمسكة بمقالها الاستئنافي وملتمسة الحكم وفق ما جاء فيه من أسباب وملتمسة

أيضا الحكم بعدم قبول الطلب الإضافي للعيب الشكلي الذي طاله.

وحيث أدرج الملف بجلسة 13/04/202 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة فحجزت للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 04/05/2023

محكمة الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم المستأنف خرق مقتضيات الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية لكون المحكمة مصدرته بتت في موضوع الدعوى والحال أن الصفة في الادعاء منعدمة لكون المستأنف عليها لم تدل بما يثبت تملكها للمحل موضوع النزاع سيما أنه عقار محفظ والصفة لا تثبت الا بشهادة الملكية.

وحيث إن الصفة في النازلة الماثلة تستمد من عقد الكراء وليس من شهادة الملكية لكون الدعوى لا تتعلق بالملك أو الملكية وإنما بالعقار موضوع الكراء الذي أبرم بشأنه عقد خطي بتاريخ 21/06/2018 بين المستأنفة شركة ت.ا.ا. بصفتها المكترية والمستأنف عليها شركة ا.ل. بصفتها المكترية وبالتالي وخلافا لما جاء في أسباب الطعن عن غير أساس فإن الحكم المستأنف لما قضى بقبول الدعوى شكلا لاستجماع شروط صحتها وبت في الموضوع لم يخرق في ذلك الفصل المحتج بخرقه ولا أي مقتضى قانوني وكان صائبا ومؤسسا مما يتعين تأييده.

وحيث في الطلب الإضافي فإن الطاعنة ترتبت بذمتها واجبات كرائية لاحقة عن المدة المحكوم بها والتي تبتدئ من فاتح يوليوز 2022 إلى متم دجنبر 2022 وجب عنها حسب سومة كرائية شهرية قدرها 25.800,00 درهم مبلغ مجموعه 154.800,00 درهم والذي يتعين الحكم عليها بأدائه لعدم إدلائها بما يفيد عدم ملاءة ذمتها منه.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: برد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

وفي الطلب الإضافي: بأداء المستأنفة لفائدة المستأنف عليها مبلغ 154.800,00 درهم و تحميلها الصائر