

**Bail commercial : L'accord de
révision du loyer signé par le
représentant légal engage la
société, nonobstant un
changement ultérieur de
dirigeant (CA. com. Casablanca
2024)**

Identification			
Ref 59947	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6401
Date de décision 20241224	N° de dossier 2024/8219/5446	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Révision du loyer, Représentant légal, Opposabilité des actes, Loyer, Force probante de l'écrit, Continuité de la personne morale, Confirmation du jugement, Changement de dirigeant, Bail commercial, Accord des parties	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur l'opposabilité à une société preneuse d'un avenant augmentant le loyer, signé par son ancien représentant légal. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en paiement des loyers sur la base du montant révisé.

L'appelante soutenait que cet accord ne lui était pas opposable, faute d'en avoir eu connaissance après le changement de sa représentation légale, et sollicitait un complément d'instruction. La cour écarte ce moyen en relevant l'existence d'un accord écrit, signé par le représentant légal de l'époque et dont la signature a été dûment légalisée.

Elle retient que ce document, qui n'a fait l'objet d'aucun recours en faux, produit pleinement ses effets juridiques à l'égard de la société. La cour ajoute que le changement de représentant légal est sans incidence sur les engagements antérieurement souscrits par la personne morale et que l'ignorance du nouvel organe de gestion est inopposable aux tiers de bonne foi.

Dès lors, la demande d'enquête est jugée non pertinente, la preuve contraire à un écrit ne pouvant être rapportée que par un autre écrit. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

الشكل:

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطرف الطاعن بالحكم المستأنف مما يكون معه الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث تعيب الطاعنة على الحكم المستأنف مجانيته للصواب للأسباب المبسطة أعلاه.

حيث إنه بخصوص ادعاء المستأنفة ببراءة ذمتها من واجبات الكراء عن المدة السابقة للمدة المضمنة بالإنداز، فإن ذلك يبقى محل نقاش طالما أن الأداء كان يتم بسومة أقل من السومة المتفق عليها وبالتالي فإن الحكم لم يقضي بأداء واجبات الكراء عن تلك المدة وإنما فقط بالمتبقي منها على أساس سومة قدرها 3.500 درهم وبالتالي يبقى السبب على غير أساس ويتعين رده.

وحيث إنه وعلى خلافا ما تمسكت به المستأنفة من كون السومة الكرائية هي السومة المضمنة بالعقد بحسب مبلغ 2.450 درهم وأن وثيقة الاتفاق على السومة الجديدة لا علم لها بها، فإنه بالاطلاع على وثائق الملف يتبين أن وثيقة الاتفاق المؤرخة في 29/06/2017 والموقعة من طرف شركة "ل." في شخص ممثلا القانوني السيد ياسر (ب.) والمصادق على صحة توقيعه من طرف الجهات المختصة، فإن الوثيقة أعلاه تبقى صحيحة ومنتجة لكافة آثارها القانونية في مواجهة الشركة طالما أنها لم تكن محل أي طعن بالزور، وأن تغيير الممثل القانوني للشركة لا تأثير له على التزاماتها، وأن تمسك المستأنفة بعدم علمها بهذه الوثيقة يبقى غير جدير بالاعتبار في مواجهة الأغيار حسني النية، وبالتالي فإن السومة الكرائية منذ 01/08/2017 قد حددت في مبلغ 3.500 درهم ولا مجال للتمسك بسومة أقل ويكون ما تمسكت به الطاعنة بهذا الخصوص غير مؤسس قانونا ويتعين برده.

وحيث إنه بخصوص طلب إجراء بحث بين الطرفين يبقى غير مبرر طالما أن الواقعة المراد إثباتها هي ثابتة من وجهة نظر المحكمة بمقتضى وثيقة كتابية صحيحة وليس محل أي طعن جدي، ومرتبة لكافة الآثار القانونية وبالتالي فإنه لا يمكن إثبات عكس ما ورد بها إلا بحجة كتابية أيضا. وبالتالي يبقى سبب الطعن غير مؤسس ويتعين رده. ويكون ما ذهب إليه الحكم المستأنف معللا تعليلا قانونيا وقد أجاب على كافة الدفوع المنتجة في الدعوى على عكس ما تمسكت به الطاعنة وبالتالي يتعين تأييده ورد الاستئناف المثار بشأنه.

وحيث يتعين تحميل الطاعنة الصائر اعتبارا لما آل إليها طعنها.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: برده وتأيد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.