

**Bail commercial : L'action en
résiliation est irrecevable
lorsque la sommation de payer
est délivrée par une personne
autre que le bailleur désigné au
contrat (CA. com. Casablanca
2019)**

Identification			
Ref 72204	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1900
Date de décision 20190424	N° de dossier 2019/8206/441	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Recevabilité, Procédure Civile		Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Qualité pour agir, Loyers impayés, Irrecevabilité de l'action, Défaut de qualité, Confirmation du jugement, Bail commercial, Auteur de la sommation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la qualité à agir pour délivrer un commandement de payer visant la résolution d'un bail commercial. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande en résolution et en paiement irrecevable pour défaut de qualité de la demanderesse. L'appelante soutenait disposer de cette qualité en tant que propriétaire de l'immeuble et ayant-cause du bailleur initial. La cour écarte ce moyen en opérant une distinction fondamentale entre le droit de propriété et la relation contractuelle locative. Elle relève que si le contrat de bail a été conclu par l'appelante en son nom personnel, le commandement de payer a été délivré par cette dernière en sa qualité de mandataire de la nouvelle propriétaire. La cour retient que la qualité pour agir en résolution du bail s'apprécie exclusivement au regard des parties figurant au contrat, le litige ne portant pas sur une question de propriété. Dès lors, la délivrance du commandement par une personne agissant en une qualité étrangère à celle de partie au contrat la prive de la qualité à agir, laquelle est d'ordre public. Le jugement de première instance ayant prononcé l'irrecevabilité de la demande est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به السيدة فاطمة (ح.) بواسطة دفاعه بتاريخ 21/12/2018 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 18/01/2018 تحت عدد 251 ملف عدد 4026/8207/2017 و القاضي في الشكل بعدم قبول الدعوى وتحميل رافعتها الصائر.

حيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف

حيث قدم المقال الاستثنائي مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء فهو مقبول

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنفة فاطمة (ح.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط تعرض من خلاله ان المدعى عليهم يكترون منهما المحل التجاري الكائن بدوار [العنوان] سيدي قاسم وتجهيزاته بعدما آلت الحقوق الناتجة عن عقد الكراء المبرم بين مورثيهما بعد وفاتهما وانهم تقاعسوا عن اداء الواجبات الكائنة والمقدرة في 108000.00 درهم وانها انذرتهم بتاريخ 21-09-2017 قصد اداء ما بذمتهم غير انهم لم يستجيبوا ملتزمة الحكم بفسخ العقد الرابط بينهم والمنصب على المحل التجاري وتجهيزاته الكائن بدوار [العنوان] سيدي قاسم والحكم عليهم بأدائهم لها مبلغ 108000.00 درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة من 01-06-2015 الى 30-09-2017 وما سترتب بذمتهم بعدها والى غاية التنفيذ ومبلغ 5000 درهم كتعويض عن التماطل وشمول الحكم بالنفاذ المعجل مع الصائر وادلت بنسخة من وكالة وصورة شمسية طبق الاصل من عقد كراء وصورة شمسية من شهادة ملكية واصل انذار ومحضر تبليغه.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليهم بواسطة دفاعهم بجلسة 14-12-2017 والتي اوضحوا من خلالها انه من حيث الشكل فإن المدعية لم تحدد اي اسم للورثة وانه لا تجوز وكالة على وكالة وانه لا علاقة لهم بالسيدة ربيعة (ب.) باعتبار ان مورثهم كان يستغل المحل منذ 17 سنة بواسطة عقود مع السيد سعيد (ب.) وانه بعد وفاته بتاريخ 2014 تم تجديد العقد مع السيدة فاطمة (ح.) واصبحت السومة هي 1150 درهم منها 500 درهم قيمة الوجيبة الكرائية و 650 درهم قيمة استغلال الآلات وبقيت السيدة فاطمة (ح.) تتوصل بواجبات الكراء كل اسبوع واستمر هذا الوضع حتى بعد وفاة مورثهم وذلك دون اي اشكال وامام مجموعة من الشهود وان المدعية امتنعت بدون سبب خلال الاسبوع الذي يبتدأ بتاريخ 28-03-2017 من قبض واجبات الكراء مما حدى بهم الى ادياع المبالغ المترتبة في ذمتهم بصندوق المحكمة كما هو واضح من خلال المحضر الاخباري المنجز بتاريخ 09-08-2017 ومحضر ايداع منجز بتاريخ 10-08-2017 في الملف التنفيذي رقم 1773/2017 والذي اودع المدة من 28-03-2017 الى 01-08-2017 ووجب عنها مبلغ 21850.00 درهم وادعوا المدة المتبقية من 08-08-2017 الى 31-10-2017 وانهم بمجرد توصلهم بالانذار اجابوا عنه بتاريخ 04-09-2017 وانهم يؤدون بانتظام امام العديد من الشهود منهم من كان يعد المبلغ ويسلمه للمكترية شخصيا منهم وهو السادة عادل (ش.)، علي (س.)، مجيد (ش.)، شفيق (ل.) الساكنين جميعا بدوار [العنوان] سيدي قاسم وهو مستعدين للشهادة بكون السيدة فاطمة (ح.) كانت تتوصل كل ثلاثاء من كل اسبوع بمبلغ 1150.00 درهم كواجب كراء وانه لا وجود لأي تماطل ملتمسين اساسا عدم قبول الدعوى واحتياطيا رفض الطلب و احتياطيا جدا اجراء بحث بين جميع الاطراف والشهود وادلوا بصور شمسية من عقد كراء ومن اراءة ونسخة من محضر اخباري مؤرخ في 09-08-2017 وآخر مؤرخ في 08-09-2017 ومحضر ايداع بتاريخ 10-08-2017 ومحضر

أيداع مؤرخ في 23-11-2017 وطلب توجيهه انذارين ومحضر اخباري مؤرخ في 29-09-2017.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته السيدة فاطمة (ح.) و جاء في أسباب استئنافه :

أولاً: خرق الفصل 229 من ق.ل.ع :

أن محكمة الدرجة الابتدائية قضت بعدم قبول الدعوى المقدمة من طرف المستأنفة و عللت حكمها بكون عقد الكراء المؤرخ في 17/01/2014 المستدل به من طرف المستأنف عليهم هو بين السيدة فاطمة (ح.) و السيد محمد (ر.) "بينما باعثة الإنذار المستأنفة لا صفة لها في توجيهه ما دام العقد المشار اليه لا توجد به أية اشارة تفيد كون مبرمته وكيلة عنها و أن ما ذهب اليه محكمة الدرجة الابتدائية يبقى غير صحيح ومخالف لمقتضيات الفصل المشار له اعلاه حسبما فصله ادناه و أن المحل المنصب عليه عقد الكراء انتقلت ملكيته الى المستأنفة ضمن السكن ذات الرسم العقاري عدد: 24945/30 حسب الثابت من شهادة الملكية المدلى بها ابتدائيا ورسم الشراء المدلى بها رفقة هذا المقال منذ تاريخ 07/07/2018 في حياة المكري الأصلي ابيها سعيد (ب.) وقبل ابرام العقد المحتج به من طرف المستأنف عليهم و أن المستأنفة منذ ذلك التاريخ وهي المكري للمحل وصفتها هاته ثابتة لها باعتبارها خلفا عاما لسلفها المكري ابيها سعيد (ب.) حسب صريح عبارات الفصل 229 من ق.ل.ع. وعقد الكراء المبرم من طرف امها سنة 2014 وان كان باطلا من أصله لصدوره عن غير ذي صفة فانه لا تأثير له على صفتها كمكريه ولا ينزع عنها الصفة في توجيه الانذار مثلما ذهب اليه محكمة الدرجة الابتدائية في تعليها طالما أن صفتها كمكريه مستمدة لها من سلفها باعتبارها خلفا عاما وعاما له تستفيد تلقائيا من جميع الحقوق التي كانت له بموجب عقد الكراء وتتحمل في الآن ذاته بالالتزامات و الحقوق التي تنقل المحل موضوع الكراء الذي انتقل اليها بالشراء.

ثانيا: خرق مقتضيات الفصل 37 من ق.ل.ع :

و أن عقد الكراء المبرم باسم فاطمة (ح.) و مورث المستأنف عليهم وان كان لا يتضمن اسمها فانه يعطيها الصفة في توجيه الانذار عكس ما ذهب اليه المحكمة مصدره الحكم المطعون فيه بالاستئناف، اذ بإقرارها للعلاقة الكرائية مع المستأنف عليهم وتوجيهها لهم الانذار موضوع المصادقة تكون قد أجازته في اقرته، و بإجازتها و اقرارها له استنادا لمقتضيات المادة 37 من ق.ل.ع تكون قد اصبحت صاحبة الصفة و المصلحة في المطالبة بتنفيذ الالتزامات المترتبة عليه منذ تاريخ ابرامه بما فيها تلك التي يرتبها في نمتها. لذلك فان الحكم الابتدائي حينما اعتمد على مجرد عقد الكراء المدلى به من طرف المستأنف عليهم واغفل شهادة الملكية ورسم الشراء الذي يقيد انتقال الملك موضوع عقد الكراء الى المستأنفة قبل وفاة والدها المكري الأصلي وقبل ابرام عقد الكراء المحتج به من طرفهم مع والدتها وقضى بعدم قبول دعواها بعلّة انعدام صفتها في توجيه الانذار يكون قد خالف مقتضيات الفصلين 37 و 229 من ق.ل.ع و وجب إلغاؤه وتعديله ، لذلك تلتمس إلغاء الحكم الابتدائي المستأنف وتصديا الحكم بفسخ العلاقة الكرائية و الحكم عليهم بأدائهم واجبات الكراء المستحقة عن المدة من 01/06/2015 إلى غاية متم شهر شتنبر 2017 مع ما سيرترب بذمتهم بعدها والى غاية يوم التنفيذ الحكم لفائدتها بمبلغ 5000 درهم كتعويض عن الضرر الذي لحق بها من جراء التماطل تحمیل المستأنف عليهم جميع المصاريف .

مرفقات ، نسخة من الحكم الابتدائي رقم 251 و نسخة طبق الأصل من رسم الشراء و صورة طبق الأصل من شهادة الملكية .

بناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 03/04/2019 جاء فيها ان المستأنفة تداركت الخط الوارد في مقالها الافتتاحي ووجهت مقالها لاستئنافي في مواجهة كافة ورثة محمد (ر.) إلا أنها لم تبين الأساس الذي اعتمده في هذا الإصلاح مما يرجي معه عدم قبول استئنافها شكلا ان المستأنفة تقدمت بدعواها بصفتها وكية عن ابنتها وأنه لا يجوز أن تكون وكالة على وكالة إذ أن الوكالة الدفاع تلغي الوكالة السابقة خلال التقاضي أمام المحكمة و تبقى محصورة بين الوكيل (الدفاع) و موكلته الشى الذي يجعل الدعوى معيبة شكلا إن المستأنفين عليهم يؤكدون أن العلاقة الكرائية تربطهم مع السيدة فاطمة (ح.) و لا علاقة له بالسيدة رببعة (ب.) (باعثة الإنذار) فهي شخص أجنبي بالنسبة للمستأنفين عليهم أن العقد الكرائي رابط بين مورثهم و السيدة فاطمة (ح.) وهو ما ينطبق عليه الفصل 20 من ق.ل.ع لا ما ذهب إليه المستأنفة في تحليلها المجانب للصواب و لمقتضيات هذا الفصل فشهادة الملكية

لا تنفيذ صفة السيدة ربعة (ب.) كمكرية و يبقى عقد الكراء الرابط بين مورثهم وبين فاطمة (ح.) وهو المرجع الاساسي لأي إجراء قضائي أو إداري يخص موضع العقود أن الحكم الابتدائي جاء معللا تعليلا قانونيا سليما وجاءت حيثياته منسجمة مع ما سار عليه العمل القضائي في العديد من الأحكام نذكر منها قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء رقم 3060/2008 الصادر في الملف التجاري رقم 2413/2007/15 بتاريخ 12-06-2008 والذي أكد على أن عقد الكراء الرابط بين الطرفين هو أساس العلاقة الكرائية وأن توجيه الانذار من الغير الأجنبي هو أمر غير قانوني بإعتباره يعتبر مجهولا للمكتري و أن المستأنفة هي شخص أجنبي وبالتالي لا صلة لها في بعث إنذار المستانفين عليهم كونها لا تربطهم بها أي علاقة وإنما العلاقة الكرائية تربط بينهم وبين السيدة فاطمة (ح.) و أن المستأنفة لم تضيف أي جديد وأن مذكرة المستانفين عليهم الجوابية المدلى بها ابتدائيا و كذل حيثياته الحكم الابتدائي أجاب سابقا عن دفعات المستأنفة إجابات شافية وجاء الحكم الابتدائي معللا تعليلا قانونيا سليما الشيء الذي يرجي معه تأييده ، ملتسمين تأييد الحكم الابتدائي .

وبناء على المذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبا بجلسة 10/04/2019 جاء فيها ان أدلى المستانف عليهم بند كرة جواب اثاروا ضمنها اوجه دفاعهم و أن المستأنفة تفاديا للتكرار فإنها تحيل على المحكمة بخصوص صفتها الكرائية عن ما فصل في اسباب استئنافها، أما بخصوص الدفع الشككية فان المستأنفة تلتمس من محكمة صرف النظر عنها وعدم الالتفات إليها وذلك لانعدام سندها القانوني و لعدم جديتها اذ المستأنفة لحظة تقديمها لمقالها الافتتاحي لم تكن عالمة بعدد الورثة و أسمائهم بينما لحظة تقديمها لمقالها الاستنفاي اصبحت عالمة بهم من خلال مذكرة الجواب المدلى بها من طرفهم وصار عليها لزاما ذكرهم بالاسم في مقالها استنفاي و أن القاعدة المؤسسة على صريح عبارات المادة 49 ق.م.م تجعل دفعهم هذا دفعا غير مقبول طالما انهم لم يلحقهم ضرر من عدم ذكرهم بالاسماء طالما أنهم لم أدلوا بمذكرة جواب شخصية و تعينهم جميعا ، و اما بخصوص القرار الاستنفاي المشار إلى مراجعه ضمن مذكرة جوابهم فانه بعيد عن وقائع نازلة الحال ولا ينطبق عليها. اذ المستأنفة و كما اوضحت ضمن سبب استئنافها الأول ليست بأجنبية عن العلاقة الكرائية بل هي طرف فيها بقوة القانون. اذ بمقتضى رسم شرائها تكون قد حلت محل سلفها في جميع الحقوق و الالتزامات التي كانت على العقار موضوع الكراء، إذ حلولها محل سلفها هو حلول قانوني طبقا للفصل 244 من ق.ل.ع. يخولها الصفة في مقاضلة المستأنف عليهم كمكترين، لذلك تلتمس المستأنفة رد كل ما اثير ضمن مذكرة جواب المستأنف عليهم لانعدام سندها القانوني والواقعي الحكم لها وفق الوارد بملتمسات مقالها الاستنفاي

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 10/04/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/04/2019 وتم التمديد لجلسة 24/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت المستأنفة أوجه استئنافها المسطرة أعلاه.

حيث نعت الطاعة على محكمة البداية خرق مقتضيات المادة 229 و 37 من ق.ل.ع.

حيث انه بخلاف ما احتجت به المستأنفة فالثابت من وثائق الدعوى أنها ابرمت عقدة الكراء موضوع المنازعة مع مورث المكترين في 17/1/2014/ بصفتها الشخصية وليس بصفتها وكيلة عن ابنتها ربعة (ب.) المالكة الحالية للرسم العقاري عدد 24945/30 الذي يتواجد به الأصل التجاري وهو عبارة عن مقهى مكري للمستأنف عليهم .

وحيث مادام ان العلاقة الكرائية مستمدة من عقدة الكراء والنزاع المطروح في النازلة يتوخى انتهاء العلاقة الكرائية ولا يتعلق بإثبات الملكية أو بحقوق عينية، وبالتالي فباعثة الانذار التي وجهت الانذار للمستأنف عليهم بصفتها وكيلة عن المالكة الشرعية للعقار المستخرج منه الاصل التجاري المكري للمستأنف عليهم أساس النزاع لا بصفتها الشخصية كمكرية كما هو مدون بعقدة الكراء تنعدم صفتها في النازلة والحال ان الصفة من النظام العام تثيرها المحكمة من تلقاء نفسها وهو ما يعتبر إخلال جوهرى بشكليات الانذار مما يجعل الحكم المطعن فيه صادر عن محكمة الدرجة الاولى مصادفا للصواب وجدير بالتأييد.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفين الصائر.