

Bail commercial : le mandataire du bailleur, signataire du contrat, a qualité pour agir en justice contre le preneur défaillant (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58197	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5270
Date de décision 20241031	N° de dossier 2024/8219/4241	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Action en justice, Procédure Civile		Mots clés Signataire du contrat de bail, Représentation du propriétaire, Recevabilité de l'action, Qualité pour agir, Mandataire du bailleur, Défaut de qualité, Confirmation du jugement, Bail commercial, Action en résiliation, Action en paiement des loyers	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers et ordonnant l'expulsion du preneur, la cour d'appel de commerce examine la qualité à agir du bailleur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande en paiement et en résiliation. L'appelant soulevait le défaut de qualité à agir du bailleur au motif que ce dernier, simple mandataire de la propriétaire du local, ne pouvait intenter l'action en son nom personnel. La cour écarte ce moyen en retenant que la qualité à agir du bailleur s'apprécie au regard du contrat de bail lui-même. Elle relève que le contrat, signé par le preneur en toute connaissance de la situation, mentionnait expressément que le bailleur agissait en qualité de mandataire. La cour en déduit, au visa d'une jurisprudence constante de la Cour de cassation, que la qualité de partie au contrat suffit à conférer au mandataire la qualité pour agir en justice en exécution dudit contrat, sans qu'il soit nécessaire de justifier de sa qualité de propriétaire. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم شركة ب.م. بواسطة محاميه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 01/07/2024 يستأنف من خلاله الحكم عدد 505 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 13/02/2024 في الملف عدد 400/8207/2023 القاضي ء المدعى عليها شركة ب.م. في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعي محمد نبيل (ص.) مبلغ (171,000,00 درهم واجب كراء المدة من يونيو 2022 إلى غاية دجنبر 2023 مع النفاذ المعجل، وبأدائها مبلغ 3000,000 درهم تعويضا عن التماطل وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ لها بتاريخ : 2022/11/11 ، وبفسخ عقد الكراء الرباط بين الطرفين، وإفراغ المدعى عليها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بالعمارة 29 الشقة 2 زنقة جبل توبقال أكدال الرباط وبتحميلها الصائر ورفض الباقي".

في الشكل :

حيث ان الملف خال مما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه، مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء وأجلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المستأنف أن نبيل (ص.) تقدم بتاريخ 02/02/2023 بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط ، جاء فيه أن المدعى عليها مكترية للمحل التجاري الكائن بالعمارة 29 الشقة 2 زنقة جبل توبقال أكدال الرباط بسومة كرائية قدرها 9000,00 درهم شهريا، إلا أنها امتنعت عن أداء واجبات الكراء عن المدة من يونيو 2022 إلى غاية شهر أكتوبر 2022 أي ما قدره 45.000,00 درهم ، و قد وجه لها إنذارا بقي دون جدوى رغم التوصل، ملتمسا المصادقة على الإنذار، والحكم عليها بأدائها مبلغ 45.000,00 درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة من يونيو 2022 إلى غاية أكتوبر 2022 بالإضافة لمبلغ 5.000,00 درهم عن التماطل، وبفسخ العلاقة الكرائية وبإفراغ المدعى عليها من المحل موضوع الدعوى هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل والبت في الصائر وفق القانون، وأرفق المقال بنسخة طبق الأصل لعقد كراء، ومحضر تبليغ إنذار.

وبناء على المقال الإضافي المدلى به من طرف نائبة المدعي بجلسة 09/01/2024 والمؤدى عنه الرسوم القضائية، التمس من خلاله الحكم على المدعى عليها بأدائها مبلغ 126000,00 درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة من نونبر 2022 إلى غاية شهر دجنبر 2023 ، والبت في الصائر وفق القانون.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية، صدر الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسكت الطاعنة في أسباب استئنافها أن المقال الافتتاحي قدم في اسم محمد نبيل (ص.)، إلا أنه يرجوع المحكمة إلى عقد الكراء المرفق بالمقال سيبتين لها أن المستأنف عليه لا صفة له في تقديم الدعوى بصفة شخصية، وأن مالكة العقار هي فاطنة (س.) ، وأنه مجرد موكل عنها لا غير، وبالتالي فإنه لا صفة له في تقديم الدعوى، وأن من له الصفة هي فاطنة (س.) بصفتها مالكة ومكرية للعقار، مما تكون معه الدعوى مقدمة من غير ذي صفة ويتعين عدم قبولها، ملتمسة إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي عدم قبوله، مدلية بنسخة من الحكم.

وحيث أدلى المستأنف عليه بمذكرة جوابية بجلسة 03/10/2024 جاء فيها أن صفة المالك ليست مشروطة في عقد الكراء ، وأنها مستمدة من عقد الكراء الذي بالرجوع إليه يتبين أن المستأنف هو الذي تعاقد مع المستأنفة، وأنه منتج لآثاره القانونية، ملتصقا بتأييد الحكم المستأنف.

وحيث أدرج الملف بجلسة 24/10/2024 حضرها دفاع الطرفين ، وألفي بالملف مقال إصلاحي لدفاع المستأنف تسلم الحاضر نسخة منه، فتقرر حجز الملف للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 31/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تعيب الطاعنة الحكم المستأنف مجانته الصواب، بدعوى أن المستأنف عليه لا صفة له في تقديم الدعوى بصفة شخصية، في حين أن مالكة العقار هي فاطنة (س.).

لكن حيث إنه بالإطلاع على وثائق الملف ولا سيما نسخة عقد الكراء الموقع و المصحح الإمضاء بتاريخ 21/5/2019 من قبل طرفي الدعوى، يتضح أن المستأنف عليه أبرم مع الطاعنة عقد كراء المحل الكائن بالرقم 2 عمارة 29 زنقة جبل توبقال اكدال الرباط، بصفته الشخصية كوكيل عن مالكة العقار فاطنة (س.)، و أن الطاعنة بتوقيعها على عقد الكراء كانت عالمة بصفة المستأنف عليه كوكيل لمالكة العقار، و بالتالي لا يمكن للمستأنفة التمسك بالدفع المذكور، في غياب إدلائها بما يثبت أن الوكالة قد تم فسخها أو إلغاؤها، و بالتالي فالمستأنف عليه يستمد صفته في تقديم الدعوى من عقد الكراء المبرم مع الطاعنة، إذ جاء في قرار محكمة النقض رقم 166/2023 الصادر بتاريخ 8/3/2023 في الملف التجاري رقم 2020/2/3/94"ان الاجتهاد القضائي استقر على أنه لا يشترط في المكري الذي وجه الإنذار بالإفراغ أن يكون مالكا للعقار الذي توجد به العين المكراة بل يكفي أن يثبت صفته كمكري. والبيّن أن صفة المطلوب كمكري للمحل المدعى فيه وصفته كمدعي في دعوى الأداء والإفراغ مستمدة من عقد الكراء الذي لا زال قائما ومنتجا لآثاره القانونية، والمحكمة بما نحت تكون قد عللت قرارها بما فيه الكفاية"، المنشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض، و بذلك وما دام أن عقد الكراء الذي يعتبر سند تواجد الطاعنة بالمحل المكترى، قد تم إبرامه مع المستأنف عليه باعتباره الوكيل و ليس مع المالكة الأصلية، كما انه بقي ساري المفعول ، و لم يتم التصريح ببطلانه، لانعدام صفة المستأنف عليه، الذي يستمدها من ذلك العقد والوكالة، تبقى الدفع المثارة بشأن الصفة على غير أساس و يتعين ردها.

و حيث انه و ترتيبا عليه يكون الحكم المستأنف قد صادف الصواب فيما قضى به، و يتعين تأييده و رد الاستئناف مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا:

في الشكل : بقبول الاستئناف.

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف، مع إبقاء الصائر على رافعه.