

**Contestation sérieuse sur la
qualité du preneur : le juge des
référés ne peut constater
l'acquisition de la clause
résolutoire ni ordonner
l'expulsion (CA. com. Casablanca
2024)**

Identification			
Ref 56383	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4038
Date de décision 20240723	N° de dossier 2024/8225/2863	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Référé, Procédure Civile		Mots clés Rejet de l'appel, Référé, Qualité de preneur, Pouvoirs du juge des référés, Incompétence du juge des référés, Demande d'expulsion, Contestation sérieuse, Confirmation de l'ordonnance, Clause résolutoire, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé ayant rejeté une demande en constatation de l'acquisition d'une clause résolutoire et en expulsion, la cour d'appel de commerce se prononce sur les limites de la compétence du juge de l'urgence. Le premier juge avait écarté la demande au motif de l'existence d'une contestation sérieuse. L'appelant soutenait que le contrat de bail, conclu avec le preneur à titre personnel, devait seul régir les rapports entre les parties. L'intimé opposait pour sa part sa seule qualité de représentante légale d'une société, véritable titulaire du bail, et soulevait des divergences sur l'identification du bien loué entre le contrat et la sommation. La cour retient que la contestation portant sur la qualité de la partie défenderesse constitue une contestation sérieuse qui échappe à la compétence du juge de l'urgence. Elle rappelle que le juge des référés ne peut se prononcer lorsque l'appréciation de la demande impose d'examiner le fond du droit et de trancher des questions nécessitant l'interprétation de documents et la pesée des preuves respectives des parties. L'ordonnance entreprise est par conséquent confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد [أحمد (ف.)] بواسطة دفاعه ذ/ [ميلود أمليلا] بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 10/05/2024 تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن نائبة رئيس المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 04/12/2023 تحت عدد 1654 في الملف رقم 1435/8101/2023 والقاضي في الطلبين الأصلي والمضاد رفضهما وإبقاء صائر كل مقال على عاتق رافعه وعدم الاختصاص في الباقي.

في الشكل:

حيث أنه لا يوجد بالملف ما يفيد التبليغ و باعتبار أن الاستئناف قدم مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الأمر المطعون فيه أن المستأنف السيد [أحمد (ف.)] تقدم بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ 17 أكتوبر 2023 يعرض فيه أنه يكرى للمستأنف عليها المحل التجاري الكائن اقامة الصباح المجموعة 06 عمارة ايتزر 01 الطابق الاول الشقة رقم 01 حي يعقوب المنصور بسومة كرائية قدرها 1500.00 درهم وانها تقاعست عن اداء المبالغ الكرائية عن المدة من 19 شنبير 2019 الى غاية متم شهر غشت 2023 ما مجموعه 44 شهر وجب عنها مبلغ 66000 درهم وكذا وجيبات كراء شهور- شتنبير أكتوبر من نفس السنة وان المستأنف انذرها بالاداء بتاريخ 13-09-2013 وان عقد الكراء تضمن الشرط الفاسخ وانه استنادا لمقتضيات المادة 33 من القانون 49.16 فان المستأنف يلتمس بعد معاينة تحقق الشرط الفاسخ القول باداء وجيبات الكراء البالغة 69000 درهم مع ارجاع العقار المذكور وذلك بافراغها هي ومن يقوم مقامها او باذنها من المحل التجاري المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ .

و لجلسة 13/11/2023 أدلى دفاعه بمحضر معاينة

و بناء على المذكرة الجوابية لنائب المستأنف عليها مع طلب مضاد مؤدى عنه المدلى بهما بجلسة 2010-11-2023 اكد من خلالها في الجواب عن الطلب اساسا بعدم اختصاص المحكمة التجارية نوعيا استنادا الى لكون المستأنف جاء في مقاله ان عقد الكراء يتعلق بشقة مما يكون العقد خاضع للقواعد العامة او القانون الخاص وانه يخرج نوعيا عن اختصاص المحكمة التجارية ومن حيث عدم اختصاص قاض الأمور المستعجلة فان ركن الاستعجال غير قائم لكون المستأنف عليها تنازع في محتوى الانذار سببا وشكلا لكونه مبعوث للعارضة والذي توصلت به بتاريخ 13-09-2023 بعث من قبل المستأنف بصفته هاته والى المستأنف عليها بصفته هذه والدعوى قدت في مواجهة المستأنف بصفته هذه وان كلا الاجرائيين يشوبهما عيب شكلي اذ يتعين توجيه الدعوى في مواجهة [شركة ل.ن.] في شخص ممثلها القانوني ومن حيث الموضوع فان باعث الانذار لم ينذر الشركة وانما انذر المستأنف عليها من اجل اداء وجيبات الكراء وعن المدة المطالب بها فانه استنادا لمحضر الجمع العام لشركة [ب.ل.] فان المستأنف عليها بصفته الممثلة للشركة المذكورة منحت للطالب صلاحية تسيير شركتها بمقابل وضع الشقة موضوع النزاع تحت تصرفها بمقابل كراء شهري 1500 درهم واتفق على اقتطاع مبلغ الكراء من حساب الشركة او الشركتين المذكورتين طيلة مدة التسيير الممنوحة له وقد استمر اقتطاع من الشركة الى حين عزله كوكيل بتاريخ 3-6-2021 وان مدة الكراء الى غاية متم 2016 تم ادائها وفق محضر الجمع العام وعن المدة من 2021-7 الى متم شهر 9/ 2023 تم ايداع المبالغ الواجبة عنها بصندوق المحكمة بالحساب عدد 22159 بتاريخ 26-09-2023 مما تكون ذمة المستأنف عليها خالية من كل التزام يلزمها مما تعين التصريح ببطلان الانذار واحتياطيا رفض الطلب وعن الاجل الممنوح بالانذار فانه لم يضمن الاجلين معا اي 15 للاداء و 15 يوما للافراغ وفي موضوع طلب الافراغ فان محتوى الانذار ومعه الطلب الاصلي

يتحدثان عن افرغ الشقة وليس المحل التجاري او الاصل التجاري وهذا من شأنه خلق صعوبة مما يكون المستأنف غير محدد للمحل مما تعين رد الطلب موضوع في الطلب المضاد اكد على ان المستأنف عليها تكتري بصفتها ممثلة قانونية لشركة [ل.ن.] وان سبب الانذار وملتمس الطلب الاصلي غير منجبن للاسباب التي سبق ذكرها واحتياطيا فان المستأنف ا نشأت اصل تجاري بالمحل وتطالب بالطلب المضاد تعويضها في حال فقدان الاصل التجاري المقيد بالسجل عدد 111070 وذلك بتعويض اجمالي يكون محدد بعد الأمر تمهيدا باجراء خبرة وعن عرض شيك بقيمة 3000 درهم تحت رقم 858306 لفائدة الطالب بعد تأكيد انها عرضت الوجيبات المذكورة فانها تعرض على الطالب اصل الشيك بقيمة 3000 درهم عن اشهر 10 و 11 لسنة 2023 ملتصقا اساس التصريح بعدم الاختصاص النوعي واحالة الاطراف على المحكمة الابتدائية بالرباط بدون صائر واحتياطيا بعدم اختصاص القضاء الاستعجالي وفي الموضوع بطلان الانذار المباشر واحتياطيا رفض الطلب وفي الطلب المضاد بعد الحكم بتعويض مسبق بمبلغ 500 درهم الامر تمهيدا باجراء خبرة عن الاصل التجاري لتحديد قيمة التعويض عن فقدان الاصل التجاري وحفض حق المستأنف في تقديم مستنتجاتها بعد الخبرة ارفقت المذكورة باصل انذار نسخة من مقال عرض وجيبات كراء اصل نسخة عادية لامر بناء على طلب اصل محضر اخباري اصل وصل ايداع نسخة من محضر الجمع العام نسخة من شهادة السجل التجاري اصل شيك عدد 858306 بمبلغ 3000 درهم مسحوب على بنك ت.و. بنك ونسخة لمحضر تبليغ نذار

وبعد تبادل المذكرات و الردود و الإطلاع أصدرت رئاسة المحكمة الأمر المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف من حيث الاساس القانوني الذي اعتمد عليه المستأنف في رفع دعواه وهو وجود عقد كراء بينه وبين المستأنف عليها. إن الحكم الابتدائي لم يناقش العقد الرابط بين المستأنف والمستأنف عليها وهو الأساس الواجب الاعتماد عليه ومناقشته و لا يمكن تجاوز مضمونه وحيث إن الحكم الابتدائي استبعد مضمون عقد الكراء واكتفى في تعليقه بمناقشة تصريحات و دفعات المستأنف عليها الغير جدية و إن دعوى المستأنف هو عقد الكراء وبالتالي لا يمكن مناقشة أي سبب سوى ما هو مضمن بعقد الكراء و إنه يرجوع المحكمة الى هذا العقد سيتضح له كونه يربط بين المستأنف والمستأنف عليها [ن.ع.] و ليس هناك أي شركة . و إنه لا يمكن تغيير السبب الذي على أساسه تقدم المستأنف بدعوى معاينة الشرط الفاسخ الا بما هو مضمن بعقد الكراء و إن المستأنف لا تربطه اية علاقة كرائية مع [شركة ل.ن.] و إن العقد موضوع الدعوى المستأنفة حاليا هو موقع بين المستأنف عليها السيدة [ن.ع.] و المستأنف لا علاقة له بشركة [ل.ن.] و إن [شركة ل.ن.] لا علاقة لها بالعلاقة الكرائية بين المستأنف والمستأنف عليها السيدة [ن.ع.] و إن ادلاء المستأنف عليها بوصول الايداع يحمل مبلغ 39.000,00 درهم ، ليس له اية علاقة بعقد الكراء الرابط بينها وبين المستأنف وبالتالي تكون المستأنف عليها قد ادلت وبوصل واجبات كرائية صادرة عن [شركة ل.] و ليس من قبلها لكونها هي موقعة عقد الكراء و ليس [شركة ل.ن.] و الوصل الذي تزعم من خلاله كونها أودعت الواجبات الكرائية غير صادر عنها ولا يخصها و يعود الى [شركة ل.ن.] التي لا علاقة لها بعقد الكراء موضوع تفعيل تحقق الشرط الفاسخ و إن المستأنف يؤكد على ان المستأنف عليها اخلت ببند عقد الكراء و لم تؤدي الواجبات الكرائية المتخلدة بذمتها منذ تاريخ 2019/09/19 الى غاية متم شهر شتنبر 2023 وهي المدة المطالب بالإنذار المدلى بها و إن المستأنف يؤكد للمحكمة انه لا علاقة له بشركة [ل.ن.] ولم يبرم معها أي عقد كراء، و ان المستأنف عليها هي التي تربطه بها علاقة كرائية و إن ادلاء المستأنف عليها بالواجبات الكرائية المزعومة باسم [شركة ل.ن.] هي مناورة مفضوحة ومحاولة لإقحام هذه الشركة في العلاقة الكرائية بغاية تغليب المحكمة والحصول على تعويض في اطار الكراء التجاري و إن المستأنف يتحدى المستأنف عليها المكترية في الادلاء بما يفيد أداء الواجبات الكرائية منذ تاريخ تحرير العقد و إن مجموع المبالغ التي يطالب بها المستأنف بلغت 05 سنوات و ليس شهرين المحددة في عقد الكراء في الفصل الخامس منه، وبالتالي فإن تحقق الشرط الفاسخ ثابت في حق المستأنف عليها طبقا لمقتضيات المادة 33 من القانون و إن المبالغ المطالب بها من طرف المستأنف في القانون 49.16 محددة في مبلغ 66.000,00 عن المدة المتراوحة من 2019/09/19 الى غاية متم شهر غشت 2023 .

من حيث عدم الادلاء بما يفيد أداء الواجبات الكرائية باسمها الخاص على اعتبار كونها هي الموقعة و الطرف الأصلي في عقد الكراء. : إن المستأنف عليها ادلت بما يفيد أداء الوجيبة الكرائية وقدرها 39.000,00 درهم و التي تصرح كونها تمثل المدة المتراوحة من

2021/07/01 و دون الادلاء بما يفيد براءة ذمتها من هذه المبالغ الى غاية متم شهر شتنبر 2023 دون الادلاء بباقي مبلغ الكراء و المحدد في مبلغ 66.000,00 درهم و إن المستأنف عليها صرحت أن واجب المدة المحددة من 2019/09 الى غاية 2021/06 قد خصمها المستأنف من تسييره لشركة [ل.] دون ان تدلي بما يفيد هذا الخصم او الأداء المزعوم و إن المستأنف عليها لم تثبت ما يفيد أدائها للواجبات الكرائية عن المدة المتراوحة من 2019/09/19 الى غاية 2021/07/01، و رغم منازعتها لم تقدم للمحكمة أي دليل او اثبات صريح و واقع على الفترة أعلاه الممتدة من 2019/09/19 الى غاية 2021/07/01 تم ادائها او عرضها للأداء او مباشرة أي مسطرة تخصها بين يدي المستأنف و إن هذه الفترة المتعلقة بالواجبات الكرائية الغير المؤداة بلغت مدتها 19 شهر و المضمنة بالإنداز لم يتم عرضها على المستأنف أي تمكينه منها بأي وسيلة كانت مباشرة أو غير مباشرة و إن اداء جزء من الواجبات الكرائية من المبالغ المسطرة بالإنداز وفق ما جاء بالمرفق رقم 06 المدلى به من طرف المستأنف عليها لا ينفي عليها التماطل الموجب للفسخ بمقتضى الفصل الخامس من عقد الكراء و إن المستأنف ينفي و ينكر بشكل قاطع عدم توصله بأي مبالغ مالية عن الفترة الغير المؤداة من طرف المستأنف عليها الممتدة من 2019/09/19 الى غاية 2021/07/01 بمقتضى محضر الجمع العام الاستثنائي المحرر في 2019/12/03 و إن المستأنف يتحدى المستأنف عليها في الادلاء بما يفيد توصله بهذه المبالغ عن المدة الغير مؤداة من طرف المستأنف عليها السيدة [نجلاء (ع.)] و المحدد من 2019/09/19 الى غاية 2021/07/01. و حيث كان على المستأنف عليها الادلاء على الأقل بالقوائم التركيبية لسنة 2019 - 2020 - 2021 التي تفيد اشتغال [شركة ل.] والمصاريف التي صرفتها و التي تبين وضعيتها و المصاريف التي صرفتها من بينها الاقطاعات المزعومة من طرف المستأنف نظير تسييره لها و التي تمثل واجبات الكراء المزعومة و إن المستأنف لم يسير هذه الشركة الصورية و لم يتوصل بأي مبالغ ، لكون هذه الشركة المزعومة لم تشتغل أصلا ، لذلك يلتمس التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض طلبه و بعد التصدي التصريح بمعاينة تحقق الشرط الفاسخ لعقد الكراء المحرر بتاريخ 19 شتنبر 2019 الرابط بين السيد [أحمد (ف.)] و السيدة [نجلاء (ع.)] و الحكم بأداء الواجبات الكرائية المتخلذة بذمة المستأنف عليها و البالغة 69.000,00 درهم مع الحكم إرجاع عقار المستأنف وذلك بإفراغ الشقة الكائنة بي باقاعة الصباح المجموعة 06 عمارة ايتزر 01، الطابق الأول الشقة رقم 01، حي يعقوب المنصور الرباط ، هي و من يقوم مقامها بعنوانها و المحددة في الإنداز بشكل دقيق في شخصها و أمتعتها هي وكل من يقوم مقامها، وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها (500,00) درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع إلى غاية التنفيذ، مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية و شمول الامر بالنفاذ المعجل رغم كل طعن ودون كفالة و تحميل المستأنف عليها الصائر.

أدلى: أصل النسخة العادية من الحكم الاستعجالي.

و بجلسة 16/07/2024 أدلى دفاع المستأنف عليها بمذكرة جواب مع استئناف فرعي بطلب مضاد غير مؤدى عنه و التمس بنفس الجلسة أنه يتنازل عن الإستئناف الفرعي و جاء فيها أساسا بخصوص الطلب الاصلي إن ما أثاره طالب الاستئناف أمام مرحلة الدرجة الثانية ورد غير مخالف للمطلوب أثناء مرحلة درجة البدء و أن المطلوبة في الاستئناف الاصلي تنازعت أثناء المرحلة الابتدائية و تنازع ايضا مرحلة الاستئناف في صفتها كمكترية ، و تؤكد أن الدعوى و جهت في مواجهتها بصف شخصية ، ، و الحال أنها مجرد ممثلة قانونية لشركة [ل.ن.] ، مكترية للمحل بمقتضى محضر جمع استثنائي لشركة بيطون " ل.ف.بيت [LFBPET] مؤرخ في 2019/12/30. و باعتبار المنازعة المثارة بين الطرفين حول صفة المطلوبة في الاستئناف كمكترية للمحل ، و بغض النظر عن باقي الدفوع المثارة من قبل طرفي الخصومة القضائية ، فإن البت في الطلب يستدعي البحث في صفة الطرفين و البحث في جوهر المنازعة القضائية و هو عمل يخرج عن عمل القضاء الاستعجالي ، الذي يقتصر دوره أو تدخله في الاجراء المؤقت ، شريطة توفر عنصر الاستعجال و أما فيما يخص مطالبة المستأنف بالواجبات الكرائية ، فإن طلبه يخرج أيضا عن دائرة اختصاص قاضي المستعجلات احتياطيا استنادا الى محضر الجمع العام لشركة بيطون [LFBPET] المدلى به أثناء المرحلة الابتدائية ضمن المذكرة الجوابية بطلب مضاد ، بجلسة : 2023-11-20 و ، تكون المطلوبة في الاستئناف [نجلاء (ع.)] بصفتها الممثلة القانونية لشركة [ل.ن.] ، قد منحت للمستأنف [أحمد (ف.)] صلاحية تسيير شركتها بمقابل وضع الشقة موضوع النزاع و موضوع العقد الكرائي التجاري، تحت تصرف المطلوبة في الاستئناف ، بمقابل كراء شهري بحسب 1500,00 درهم ، المتفق على اقتطاعه من حساب الشركة طيلة مدة التسيير الممنوح للمستأنف إذ ظل المستأنف أو المسير [أحمد (ف.)] يقتطع الواجب الشهري من حساب الشركة ، التي تملكها المطلوبة في الاستئناف ، و ذلك الى حين عزله و سحب الوكالة منه بتاريخ 3/06/2021 مما تكون معه مدة الكراء من شهر 2021/7 الى متم شهر 2023/9 ، مؤداة من قبل

المطلوبة في الاستئناف وفقا للاتفاق موضوع محضر الجمع العام ، أما بخصوص المدة من شهر 2021/7 الى متم شهر 2023/9 ، فإن المطلوبة في الاستئناف قد أودعت لفائدة مجموع الواجبات الكرائية المستحقة عن المدة اللاحقة للعزل و ذلك بمجموع : 39.000,00 درهم ، بعد تعذر تحقق العرض المباشر حساب خصوصي 22159 بتاريخ 26/09/2023 ملف رقم 2023/8103/29216 ، أمر رقم 29216 بتاريخ 22/09/2023 داخل الاجل القانوني ، و هو المبلغ الذي حول خطأ الى جهة المطلوبة في الاستئناف ، و الذي سيعمل على إرجاعه الى الحساب الاصيلي . ، مما يكون معه التماطل الموجب للفسخ و الافراغ غير واردين في النازلة ، إذ تلتمس مصادقة الحكم الابتدائي ، و بعد إسناد النظر بخصوص الشكل ، برد الاستئناف موضوعا و تأييد الحكم الابتدائي. و في حالة مخالفة و لعدم ثبوت التماطل .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 16/07/2024 أدلى ذ/ [باموس] بمذكرة جوابية و أفاد أنه يتنازل عن الإستئناف الفرعي لعدم أداء الرسوم القضائية عنه و حضرت ذه/ [جعفاري] عن ذ/ [امليل] و تسلمت نسخة من المذكرة و التمسست أجلا فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار بجلسة 23/07/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث يعيب المستأنف على الامر المستأنف عدم مصادفته للصواب فيما قضى به و خرقة مقتضيات قانونية صريحة و هي الفصلين 3 و 50 ق.م.م وذلك للعلل الواردة بمقال طعنه .

وحيث بغض النظر عن الدفوع التي تمسك بها المستأنف فإن عقد الكراء المتمسك به و لئن كان طرفيه هما المستأنف بوصفه مكريا و المستأنف عليها بوصفها مكترية فإن موضوعه انصب على كراء محل تجاري الكائن بعمارة أترار 1 المجموعة 6 اقامة الصباح ح ي م الرباط و أن الانذار المبلغ للمستأنف عليها يتعلق بالشقة الكائنة بعمارة الصباح المجموعة 06 عمارة ايتزر 01 الطابق الاول رقم الشقة 01 حي يعقوب المنصور الرباط و هو غير العنوان الوارد بالعقد فضلا على أن المستأنف عليها نازعت خلال المرحلة الأولى في صفتها كمكترية و أنها مجرد ممثلة قانونية لشركة [ل.ن.] مدلية بمحضر جمع عام لشركة [ب.ل.] مؤرخ في 03/12/2019 .

وحيث إن من الخصائص المميزة للقضاء الاستعجالي انه يمنع على المحكمة و هي تبث استعجاليا ان تمس بجوهر الحق و لا تتدخل في تحديد المراكز القانونية للطرف و أنه للبت في نازلة الحال يقتضي مناقشة الحجج المدلى بها و ترجيح بعضها على البعض وهو امر يمس بموضوع الحق و سيخرج قاضي المستعجلات عن نطاق اختصاصه الذي يفرض عليه تفحص ظاهر الوثائق فقط و اتخاذ اجراء مؤقت متى توفر عنصر الاستعجال و هو ما نحى اليه الامر المستأنف و عن صواب مما يتعين تأييده في جميع ما قضى به و رد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

لهذه الأسباب

إن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث انتهائيا علنيا و حضوريا .

في الشكل : قبول الإستئناف .

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