

**Défaut de qualité à défendre :
l'action en restitution d'un local
est irrecevable si elle est dirigée
contre une société non signataire
du contrat de bail (CA. com.
Casablanca 2025)**

Identification			
Ref 65612	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5386
Date de décision 20251028	N° de dossier 2025/8225/4844	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Action en justice, Procédure Civile		Mots clés Signataire du contrat, Restitution de local, Représentant légal, Qualité à défendre, Personne physique, Personne morale, Irrecevabilité, Défaut de qualité, Bail commercial, Annulation du jugement, Action en justice	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance autorisant la reprise d'un local commercial, la cour d'appel de commerce examine la qualité à défendre de la partie assignée. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur dirigée contre une société commerciale pour défaut de paiement des loyers.

L'appelant soutenait que le bail n'avait pas été conclu par la société mais par son représentant légal agissant à titre personnel, ce qui viciait l'action à la racine. La cour retient le moyen et constate, à la lecture du contrat, que celui-ci a bien été souscrit par une personne physique en son nom propre et non en qualité de représentant de la personne morale.

Elle rappelle que la qualité pour agir et défendre est une condition de recevabilité de l'action d'ordre public, en application de l'article 1 du code de procédure civile. Dès lors, l'action ayant été engagée contre une personne morale qui n'était pas partie au contrat de bail, la demande était mal dirigée.

L'ordonnance est par conséquent infirmée et la demande initiale déclarée irrecevable.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (أ. ح.) بواسطة دافعها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 26/09/2025 تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/11/2023 تحت عدد 5868 ملف عدد 3616/8116/2023 و القاضي في الشكل بالإذن للمدعية بإسترجاع حيازة الدكان رقم 26 بالطابق السفلي الكائن بالمركز التجاري بحي الوداد سيدي بنور الذي تكتريه منها المدعى عليها وامر مأمور التنفيذ بمجرد فتح المحل وقبل تسليمه للمدعية القيام بجرد محتوياته وجعل المدعية حارسة عليها والتصريح بأن هذا الأمر مشمول بالنفاذ المعجل بقوة القانون و بتحصيل المدعية الصائر.

في الشكل :

حيث انه لا دليل على تبليغ الحكم للطاعنة مما يكون معه الاستئناف قدم مستوفيا لكافة شروطه الشكلية المتطلبة من صفة و اجلو أداءو يتعين التصريح بقبوله

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليها تقدمت بمقال بواسطة دافعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والذي جاء فيه ان المدعى عليها تكتري منها الدكان رقم 26 بالطابق السفلي الكائن بالمركز التجاري بحي الوداد سيدي بنور بسومة شهرية قدرها 300 درهم الا ان هذه الأخيرة توقفت عن أداء الواجبات الكرائية من شهر ابريل 2009 فتخلد بذمتها ما مجموعه 40.800 درهم فتعذر تبليغها بالانذار بالأداء لكون المحل مغلق حسب الثابت أيضا بمقتضى شهادة إدارية وكذا محضر معاينة لذلك تلتمس الأمر باسترجاع المحل المذكور اليها.

وبناء على الأمر رقم 318 الصادر في اطار ملفالنازلة بتاريخ 19/06/2023 القاضي باجراء بحث بواسطة الشرطة وتعليق اعلان بالإسترجاع على باب المحل المطلوب استرجاعه.

وبناء على محضر تعليق الإعلان بالإسترجاع المنجز من طرف مأمور الإجراء السيد بوشعيب (ن.).

و بتاريخ 7-11-2023 صدر الامر موضوع الطعن بالاستئناف:

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة أن الجهة المستأنف عليها تقدمت بمقالها في مواجهة العارض باعتباره الممثل القانوني لشركة (أ. ح.)، دون أن تدلي بما يفيد هذه التمثيلية بحجة قانونية معتبرة قانونا ، فالعارض يؤكد بأن يكتري من جماعة سيدي بنور المحل رقم 26 الكائن بأسواق (أ. ح.) بشكل شخصي وليس باعتباره ممثلا قانونيا لأية جهة ، ولعل عقد الكراء المدلى به من طرف الجهة المستأنف عليها يؤكد ذلك ولم يشر فيه إلى أن العارض يكتري المحل المذكور باعتباره الممثل القانوني لشركة (أ. ح.) وهذا الإخلال الشكلي المؤثر بجعل مصير المقال الافتتاحي غير مقبول 2- أن العارض لم يسبق له أن أغلق الدكان موضوع الكراء بل كان دائم التواجد به إلى أن وقع نزاع بين مجموعة من المكترين ومن ضمنهم العارض مع الجهة المكترية (جماعة سيدي بنور) بخصوص من المطالب تهدف إلى حث جماعة سيدي بنور إلى القيام بها حتى يتسنى الانتفاع بالعين المكترية على احسن وجه ، ومنها إصلاح البناية و المراحيظ وفتح قنوات الصرف الصحي وهي المطالب المقدمة للجماعة المذكورة بتاريخ 2010/01/13 حسب الثابت الشكاية برفع الضرر جواب رغم تذكيرات الجهة المستأنفة لعدة

مرات وعليه سوف يتبين للمحكمة على أن الحكم المستأنف لم يكن في محله ، ملتزمة قبول الاستئناف وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والتصريح من جديد بعدم قبول الطلب

وارفقت المقال بنسخة حكم ونسخة من شكاية ونسخة من تذكير ونسخة من عقد كراء

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 21/10/2025 جاء فيها لما تقدمت العارضة بمقال استرجاع الحيازة المتعلق بالدكان رقم 26 باسواق (أ. ح.) اسسته على محضرين الاول بتبليغ انذار منجز من طرف المفوضة القضائية لبنى (أ.) مؤرخ في 2020/10/14 والثاني محضر معاينة منجز من طرف المفوض القضائي (ن.) مؤرخ في 2022/11/02 حيث تضمننا معا بأن المحل المذكور مغلق ، وهذا أكدته الشهادة الادارية المؤرخة في 2022/02/15 المسلمة من قائد الملحقة الادارية الثانية بمدينة سيدي بنور ، وبذلك فدعوى الاسترجاع كانت مؤسسة على سند قانوني ، ملتزمة تايد الامر المستأنف.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 21-10-2025 حضر دفاع المستأنف عليه الفي عنه بمذكرة جوابية فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 28/10/2025.

حيث تنعى الطاعنة الامر المستأنف انه لم يكن مؤسسا فيما قضى به عليها في شخص ممثلها القانوني و الحال ان عقد الكراء ابرمه المكثري عبد العظيم (ت.) بصفته الشخصية و ليس بصفته ممثلا قانونيا لشركة (أ. ح.)

و حيث انه بالرجوع الى عقد الكراء أساس الدعوى تبين صحة النعي اذ انه ابرم بين المستأنف عليها و بين السيد عبد العظيم (ت.) بصفته شخصا عاديا و ليس بصفته ممثلا قانونيا لشركة (أ. ح.)

و حيث انه استنادا الى مقتضيات الفصل 1 من م ق م الذي ينص على انه لا يصح التقاضي الامن له الصفة و الاهلية و المصلحة لاثبات حقوقه ، علاوة على ان الصفة تشترط في طرفي الدعوى معا و تعتبر من النظام العام يجوز اثارها في كل مراحل الدعوى، مما يكون معه الامر قد جانب الصواب فيما قضى به و يتعين الغاؤه و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب مع إبقاء الصائر على رافعه

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع :باعتباره و الغاء الامر المستأنف فيما قضى به و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب و إبقاء الصائر على رافعه