

**La production du contrat de bail est une condition de recevabilité de l'action en récupération d'un local abandonné, le juge ne pouvant vérifier la qualité des parties (CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 56649	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4299
<b>Date de décision</b> 20240918	<b>N° de dossier</b> 2024/8225/4536	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Extinction du Contrat, Baux		<b>Mots clés</b> Qualité à agir, Procédure de récupération, Moyen d'ordre public, Local abandonné, Irrecevabilité de la demande, Extinction du contrat, Défaut de production de pièce, Contrat de bail, Confirmation du jugement, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé ayant déclaré irrecevable une demande en récupération de local commercial abandonné, la cour d'appel de commerce se prononce sur la charge de la preuve documentaire. Le premier juge avait rejeté la demande faute de production du contrat de bail. L'appelant soutenait que l'ordonnance était entachée d'une contradiction de motifs, l'exposé des faits mentionnant la production du contrat tandis que la motivation retenait son absence. La cour écarte ce moyen en posant que la simple mention d'une pièce dans l'inventaire joint à la requête ne supplée pas son absence matérielle au dossier. Elle rappelle que le contrat de bail constitue une pièce substantielle permettant au juge de vérifier la qualité à agir des parties, laquelle est une condition de recevabilité d'ordre public. Faute pour l'appelant d'avoir produit ledit contrat, tant en première instance qu'en appel, la cour se trouve dans l'impossibilité d'exercer son contrôle. L'ordonnance d'irrecevabilité est en conséquence confirmée.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به شركة إ.س. بواسطة نائبيها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 17/07/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 3371 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/5/2024 في الملف عدد 3526/8116/2024 والقاضي بعدم قبول الطلب وترك الصائر على رافعه .

في الشكل :

حيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه إلى المستأنفة التي تقدمت بالاستئناف بتاريخ 09/08/2024 مما يكون معه الاستئناف قدم مستوف لكافة شروط قبوله و يتعين لذلك التصريح بقبوله شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنفة تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية والذي جاء فيه انه يكري للمدعى عليها المحل التجاري الكائن بعنوانها ، أعلاه ، وأن الطرف المدعى عليه عمد منذ مدة تجاوزت السنة إلى إغلاق المحل وهجره بمقتضى محضر المعاينة فوجه إنذارا بالأداء بعد التوقف على أداء واجبات الكراء منذ تاريخ 2023/07/17 إلى غاية تاريخ 2024/03/01 وجب فيها مبلغ 222,90. 753. درهم كما تقاعست عن أداء المبلغ الناتج عن استهلاك مادتي الماء والكهرباء وتكاليف الكراء منذ 2023/07/25 إلى غاية 2024/03/01 وجب عنها مجموعه مبلغ 80.432,44 ، درهم لكنه تعذر التوصل لكون المحل مغلق، لذلك يلتمس الأمر باسترجاع المحل المذكور وتحميل الطرف المدعى عليه الصائر .

وعزز مقاله بالوثائق التالية : عقد كراء – إنذار من اجل الأداء – محضر إخباري – محضر معاينة .

وعزز مقاله بالوثائق التالية نسخة من عقد الكراء – نسخة من الإنذار بأداء – نسخة محضر معاينة .

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى ، في شأن سوء التعليل الموازي لانعدامه وخرق مقتضيات الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية: و كما هو مبين من خلال مقال العارضة، أن طلبها منحصر في الأمر باسترجاع محلها المهجور الكائن ب نيرشور بارك، شور 03 ، بلاتو 102 شارع القدس، سيدي معروف الدار البيضاء طبقا للمادة 32 و ما يليها من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري ، وقضى السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بعدم قبول الطلب بعلة أن قبول طلب " استرجاع المحل من طرف المكري متوقف على إدلائه بعقد الكراء وبمحضر معاينة واقعة الإغلاق أو الهجر معالمة والإنذار الموجه للمكثري. وإن المدعية العارضة – لم تعزز مقالها بعقد الكراء وبذلك يكون طلبها يفتقر إلى أحد الشروط لقبوله مما يتعين التصريح بعدم قبوله ، و على النقيض مما ذهب إليه تعليل الأمر الاستعجالي وبالرجوع إلى مقال العارضة يتبين أنها أرفقته بنسخة من عقد الكراء و نسخة من الإنذار بالأداء الصادر عن العارضة ومحضر إخباري فضلا عن نسخة من المعاينة المنجزة من طرف المفوضة القضائية زينب (ك.) بتاريخ 2024/05/13 ، و تثير العارضة انتباه السيد الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف أن الأمر عدد 3371 المطعون فيه بالاستئناف شابه تناقض بين الوقائع المدرج فيه والتعليل المفضي لعدم القبول وذلك في الصفحة 2/2 منه، إذ تمت الإشارة

في الوقائع يكون العارضة عززت مقالها بالوثائق التالية: نسخة من عقد الكراء ونسخة من الإنذار بالأداء ونسخة من محضر إخباري، ونسخة من محضر المعاينة ، بينما التعليل ذهب نقيض ذلك يكون المقال غير معزز بعقد الكراء المذكور ، و تبعا لذلك، فإن الأمر الاستعجالي المستأنف يكون مشوبا بسوء التعليل الموازي لانعدامه و جاء خارقا لمقتضيات الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية ، مما يجعل العارضة محقة من أجل مطالبة الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف التجارية بإلغاء الأمر المستأنف و بعد التصدي الإشهاد بأن العارضة أرفقت مقالها الاستعجالي بنسخة من عقد الكراء و نسخة من الإنذار بالأداء الصادر عن العارضة ومحضر إخباري فضلا عن نسخة من محضر المعاينة بتاريخ 2024/05/13. و تبعا لذلك القول والأمر باسترجاع العارضة محلها المهجور الكائن ب : نيرشور بارك، شور 03، بلاتو 102 شارع القدس، سيدي معروف الدار البيضاء، طبقا لمقتضيات المادة 32 و ما يليها من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري ، ملتزمة شكلا بقبول الطلب وموضوعا إلغاء الأمر المستأنف و بعد التصدي لإشهاد بأن العارضة أرفقت مقالها الاستعجالي بنسخة من عقد الكراء و نسخة من الإنذار بالأداء الصادر عن العارضة ومحضر إخباري فضلا عن نسخة من محضر المعاينة بتاريخ 2024/05/13 والأمر وفقا لما جاء في مقال العارضة وذلك باسترجاع العارضة محلها المهجور الكائن ب : نيرشور بارك، شور 03 ، بلاتو 102 شارع القدس، سيدي معروف الدار البيضاء، طبقا لمقتضيات المادة 32 و ما يليها من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري و تحميل المستأنف عليها الصائر .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 11/09/2024 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 18/9/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أسباب استئنافها وفق ما سطر أعلاه .

حيث تعيب الطاعنة على الحكم المطعون فيه بالاستئناف مجانية الصواب لانه شابه تناقض بين الوقائع المدرج فيه والتعليل المفضي لعدم القبول إذ تمت الإشارة في الوقائع بكون العارضة عززت مقالها بالوثائق التالية: نسخة من عقد الكراء ونسخة من الإنذار بالأداء ونسخة من محضر إخباري، ونسخة من محضر المعاينة ، بينما التعليل ذهب نقيض ذلك يكون المقال غير معزز بعقد الكراء المذكور ، و تبعا لذلك، فإن الأمر الاستعجالي المستأنف يكون مشوبا بسوء التعليل الموازي لانعدامه و جاء خارقا لمقتضيات الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية .

و حيث خلافا لما اثير اعلاه فان العبرة بالوثائق المدلى بها فعليا رفقة المقال الافتتاحي للدعوى و ليس لما تمت الاشارة اليه ضمن المرفقات دون ان يتم الادلاء به بصفة فعلية و ان القاضي الاستعجالي باثارته عدم الادلاء بعقد الكراء لم يتجاهل هذا العقد لسبب بسيط انه لم يتم الادلاء به اصلا ضمن الوثائق و الا تم الاطلاع عليه كباقي المرفقات و الحال ان الملف خال من وثيقة عقد الكراء حتى خلال هذه المرحلة الاستئنافية مما يتعذر معه بسط الرقابة القضائية و التحقق من صفة اطراف الدعوى باعتبارها من النظام العام و يجب على المحكمة اثارها تلقائيا مما يبقى الطلب على حالته معيبا شكلا و يكون حليفه عدم القبول و هو ما انتهى اليه الحكم المطعون فيه عن صواب و يتعين التصريح بتأييده .

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهايا علنيا و غيايبا .

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الأمر المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنفة .