

La signature par une société d'un accord de révision du loyer suffit à prouver la continuation du bail commercial initialement conclu par son associé unique (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63970	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 688
Date de décision 20230126	N° de dossier 2022/8206/3133	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Transfert du bail à une société, Qualité à agir, Preuve de la relation locative, Loyer impayé, Infirmité du jugement, Continuation du contrat de bail, Condamnation au paiement, Bail commercial, Associé unique, Accord de révision du loyer	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une action en paiement de loyers commerciaux, la cour d'appel de commerce se prononce sur la preuve de la qualité de preneur en l'absence de contrat au nom de la société occupante. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande pour défaut de qualité à agir du bailleur, le contrat de bail initial n'étant pas établi au nom de la société défenderesse. La cour retient cependant que la production d'un accord postérieur de révision amiable du loyer, signé par la société preneuse, suffit à établir l'existence et la continuation de la relation locative à son profit. Elle relève que cette preuve est corroborée par le fait que la société preneuse a été constituée par la personne physique signataire du bail originel, ce qui caractérise la transmission de la relation contractuelle à la personne morale. Faisant droit à la demande en paiement des arriérés, la cour écarte néanmoins la demande de dommages et intérêts pour retard, faute pour le bailleur de justifier d'une mise en demeure régulièrement signifiée. Le jugement est par conséquent infirmé sur la recevabilité et, statuant à nouveau, la cour condamne le preneur au paiement des loyers tout en confirmant le rejet du surplus des demandes.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به الطاعنة بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 24/05/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 1863 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 28/02/2022 في الملف عدد 11279/8219/2021 و الذي قضى في الشكل بعدم قبول الدعوى وبقاء الصائر على رافعتها.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن شركة ل.ت. في طور التصفية تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/11/2021 عرضت من خلاله أن المدعى عليها شركة ش. تكتري منها محل تجاري كائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء بسومة محددة في مبلغ 5.103,00 درهم شهريا ، وأنها مدينة لها بما مجموعه مبلغ 66.339,00 درهم واجبات الكراء عن المدة من فاتح نونبر 2020 إلى متم شهر نونبر 2021 ، وأنها وجهت لها إنذارا تعذر تبليغه لكون المدعى عليها انتقلت من العنوان ، والتمست قبول المقال شكلا وفي الموضوع الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدتها مبلغ 66.339,00 درهم واجبات الكراء عن المدة أعلاه وبأدائها تعويضا عن التماطل قدره 4.000,00 درهم، والتصريح بالمصادقة على الإنذار الموجه إلى المدعى عليها، والحكم بفسخ الكراء الرابط بين الطرفين وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل المكترى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع استعمال القوة العمومية عند الاقتضاء لتنفيذ الإفراغ وبشمول الحكم بالتنفيذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر ، وأرفقت المقال بنسخة من شهادة الملكية، صورة من عقد الكراء ، نسخة من طلب تبليغ إنذار ومحضر إخباري.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبها بجلسة 20/12/2021 أدلت من خلالها بصوررة من وصل الإشعار بالتوصل وصورة من وثيقة المراجعة الودية للوجيبة الكرائية.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة و جاء في أسباب استئنافها أن الحكم الابتدائي المستأنف قضى بعدم قبول الدعوى استنادا إلى التعليل التالي " حيث إنه بالإطلاع على وثائق الملف وخاصة عقد الكراء المؤرخ في 20/01/1992 يتبين أنه لا يتضمن إسم المدعى عليها، فضلا على أنها لم تدل بما يفيد قيام العلاقة الكرائية بين الطرفين مما يجعل طلبها مجردا من الحجج المطلوب الإدلاء بها وبالتالي صفتها غير ثابتة حسب مقتضيات الفصول 1 و 2 و 3 و 32 من ق.م. م مما يتعين معه التصريح بعدم قبوله شكلا " لكن هذا التعليل مشوب بعيب النقصان والفساد الموازي لانعدامه وبعبء خرق القانون، ذلك أن المحكمة اكتفت فقط بالإطلاع على مرفقات المقال الافتتاحي ولم تلتفت إلى الوثيقة المرفقة بالمذكرة المدلى بها لجلسة 20/12/2021 وهي نسخة طبق الأصل من وثيقة المراجعة الودية لثمن الكراء تحمل تأشيرة وتوقيع كل من العارضة كطرف مكري والمستأنف عليها كطرف مكثري وهي الوثيقة المؤرخة في 17/02/2020 وتتضمن بوضوح عنوان المحل المكترى المدعى فيه و ثمن الكراء الجديد المتفق عليه، وأنها عززت طلبها أيضا بنسخة من عقد الكراء والذي لئن كان لا يحمل إسم المستأنف عليها كما ذهب إلى ذلك الحكم المطعون فيه فإنه يحمل اسم السيدة

إلهام (ب.) التي اكرت بداية باسمها المحل المدعى فيه منها وأسست به شركة ذات المسؤولية المحدودة تحت اسم شركة س.ب. المستأنف عليها كما يبين ذلك النظام الأساسي للشركة المرفق طيه ، ومن تم أصبحت العلاقة الكرائية محددة ما بينها وبين الشركة المستأنف عليها بدليل وثيقة المراجعة الودية لثمن الكراء الملقى بها بملف، وأن وثيقة المراجعة الودية لثمن الكراء ونسخة عقد الكراء والنظام الأساسي للشركة المستأنف عليها هي وثائق حاسمة في إثبات الصفة في الإدعاء ، ثم إنه لا يتصور وجود مراجعة لثمن الكراء دون وجود علاقة كرائية من الأصل، ويبقى من البديهي القول بأن الإثبات حر في المادة التجارية ولا يستقيم تقييده بأي حال، ومع ذلك فإنها تدلي أيضا لإثبات العلاقة الكرائية بنسخة من أمر استعجالي قضى بالإذن لها باسترجاع حيازة المحل المكترى المدعى فيه من يد المستأنف عليها و بنسخة من محضر استرجاع حيازة المحل المذكور ويتعين اعتبار أسباب الاستئناف وبالتالي التصريح بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد وفق طلباتها المفصلة بمقالها الافتتاحي في شقها المتعلق بأداء الكراء والتعويض عن التماطل فقط مادام أنها استرجعت حيازة المحل المكترى كما يفيد ذلك محضر استرجاع الحيازة ، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا القول باعتبار أسباب الإستهئناف وبالتالي التصريح بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد وفق طلباتها المفصلة بالمقال الافتتاحي للدعوى في الشق المتعلق فقط بأداء الكراء والتعويض عن التماطل و تحميل المستأنف عليها الصائر، وأرفقت المقال بنسخة طبق الأصل من الحكم المستأنف ونسخة من النظام الأساسي للشركة المستأنف عليها و نسخة أمر استعجالي باسترجاع حيازة محل مكترى، و نسخة من محضر استرجاع حيازة محل .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 12/01/2023 فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 26/01/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن استئناف الطاعنة اقتصر على الشق المتعلقة بأداء الكراء و التعويض عن التماطل .

وحيث إنه وبالرجوع الى وثائق الملف تبين ان المستأنفة تربطها علاقة كرائية مع المستأنف عليها بدليل وثيقة مراجعة الكراء المؤرخة في 17/2/2020 و الموقعة بينهما، وأنه بالرجوع الى النظام الأساسي للمستأنف عليها تبين انها شركة ذات مسؤولية محدودة بشريك وحيد هي ممثلتها القانونية السيدة الهام (ب.) والتي هي في نفس الوقت المكترية في عقد الكراء الذي كان بداية مع المستأنفة ، وهو ما يستفاد منه أن العلاقة الكرائية أصبحت مع شخص معنوي في شخص ممثله التي هي المكترية السابقة، وأن المحكمة مصدرة الحكم رغم الاشارة الى وثيقة مراجعة الكراء إلا أنها اغفلت مناقشتها وترتيب الأثر القانوني عنها، واعتبارا للأثر الناشر للاستئناف فإنه يتعين الحكم على المستأنف عليها بأدائها لكراء المدة من 1/11/2020 الى متم نونبر 2021 بسومة 5103 درهم والواجب عنها مبلغ 66339 درهم، مما وجب معه إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب أداء واجبات الكراء والحكم من جديد بقبوله شكلا وفي الموضوع بأداء المستأنف عليها لفائدة المستأنفة المبلغ أعلاه مع تأييده فيما قضى به من عدم قبول طلب التعويض عن التماطل طالما أنه لم يثبت أن الطاعنة قد استوفت ما أوجبه القانون من إجراءات لتبليغ الإنذار وفق الشكل المتطلب قانونا .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و غيابيا في حق المستأنف عليها:

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب واجبات الكراء و الحكم من جديد بقبوله شكلا وفي الموضوع بأداء المستأنف عليها لفائدة المستأنفة مبلغ 66339 درهم واجبات الكراء عن المدة من 1/11/2020 الى متم نونبر 2021 وتأييده في

الباقي وجعل الصائر بالنسبة.