

**L'action en résiliation d'un bail commercial doit être dirigée contre la société preneuse et non contre son gérant à titre personnel (CA. com. Casablanca 2019)**

Identification			
<b>Ref</b> 71412	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1072
<b>Date de décision</b> 20190313	<b>N° de dossier</b> 2019/8206/319	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Action en justice, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Qualité à défendre, Poursuite à titre personnel, Personnalité morale de la société, Irrecevabilité de l'action, Gérant de société, Défaut de qualité, Confirmation du jugement, Bail commercial, Autonomie du patrimoine social, Action en résiliation	
<b>Base légale</b> Article(s) : 26 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 410 - 418 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur la qualité à défendre du gérant d'une société preneuse dans une action en résiliation de bail commercial pour défaut de paiement des loyers. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande de la bailleuse au motif qu'elle était dirigée contre le gérant à titre personnel et non contre la société titulaire du bail. L'appelante soutenait que la qualité de gérant et d'associé unique de la société preneuse suffisait à établir sa qualité de défendeur à l'action, d'autant qu'il était intervenu personnellement dans des procédures antérieures. La cour écarte ce moyen en relevant une contradiction fondamentale : l'injonction de payer visait bien le gérant en sa qualité de représentant légal de la société, reconnaissant ainsi cette dernière comme la véritable preneuse. Elle rappelle à ce titre le principe de l'autonomie de la personnalité morale et de la séparation des patrimoines, qui s'oppose à ce que le représentant légal soit actionné personnellement pour les dettes de la société, quand bien même il en serait l'associé unique. Dès lors, l'action en résiliation et en paiement, intentée contre le gérant en son nom propre, était mal dirigée. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل :

بناء على مقال الطعن بالاستئناف و الذي تقدمت به المستأنفة السعدية (م.) بتاريخ 08/01/2018 بواسطة محاميها مسجل ومؤدى عنه الرسوم القضائية تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09/05/2018 تحت عدد 4590 في الملف التجاري رقم 1408/8206/2018 والذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع برفضه وبتحميل رافعته الصائر.

وحيث ان مقال الطعن بالاستئناف قدم مستوفيا لجميع شروطه الشكلية المتطلبه قانونا وداخل الأجل القانوني إذ لا ذليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف وبالتالي فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السعدية (م.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 07/02/2018 تعرض فيه أن المدعى عليه يكتري منها المحل الكائن بالطابق السفلي حي [العنوان] بالدار البيضاء بسومة كرائية قدرها 1242,42 درهم الا ان هذا الاخير توقف عن اداء واجبات الكراء ابتداء من فاتح يونيو 2015 الى متم شتنبر 2017 وجب فيها 34.787,76 درهم، مما حدا بها الى توجيه اذار اليه بذلك توصلت به ابنة المعني بالامر بتاريخ 02/10/2017 بقي دون جدوى. لأجله تلتمس الحكم بالمصادقة على الانذار المبلغ إلى المدعى عليه بتاريخ 02/10/2017 و بأدائه لها مبلغ 34.787,76 درهم عن واجبات الكراء عن المدة المفصلة أعلاه و بافراغه من المحل التجاري الكائن بالطابق السفلي بزقة [العنوان] الدار البيضاء هو و من يقوم مقامه أو باذنه أشخاصا و متاعا تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع النفاذ المعجل و تحميلة الصائر. و عزز المقال بشهادة ملكية – اذار مع محضر تبليغه.

و بناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية بجلسة 18/04/2018 جاء فيها انه لا تربطه أي علاقة كرائية مع المدعية , و ان العلاقة الكرائية تربط هذه الاخيرة بشركة (أ. م. ه.)، مشيرا انه سبق البت في نزاع سابق بين الطرفين قضت فيه المحكمة بعدم قبول الطلب الاصيلي تقدمت به المدعية لتوجيهها في مواجهة غير ذي صفة، و انه كان على هذه الاخيرة توجيه اذار بمقر الشركة المذكورة مما يتبين منه انها لم تحترم مقتضيات المادة 26 من قانون 49.16 و ذلك لعدم تحديد أي اجل للإفراغ. طالبا الحكم بعدم قبول الطلب شكلا، و برفضه موضوعا. و ارفقت المذكرة بنسخة حكم عدد 4023.

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية ، صدر الحكم المشار اليه أعلاه، والذي كان محل طعن بالاستئناف بناء على الاسباب التالية :

بعد سرد لموجز ملخص الوقائع، جاء في اسباب الطعن بالاستئناف ان القاضي الابتدائي جانب الصواب حينما قضى برفض الطلب معتمدا في ذلك على حكم وحيد غير نهائي، وعلى حيثية وحيدة وهي أنه ليس هناك أية علاقة كرائية ، والحال أن العلاقة ثابتة من خلال شهادة مجموعة من الاشخاص عاينوا ذلك بحكم الجوار والمعرفة وكذلك ثابتة من خلال عدة شكاوى سابقة منها الدعوى الرامية لارجاع

الحالة الى ما كانت عليه و المقامة من طرف المستأنف عليه يعترف فيها بالعلاقة الكرائية إذ ذكر أنه يكتري المحل الكائن بزقة [العنوان] البيضاء كمستودع حسب صورة من أمر استعجالي. وكذلك الدعوى الرامية لاجراء صلح في اطار الفصل 27 من ظهير 55 بتاريخ 25/06/2013 يقر فيها بالعلاقة الكرائية ويقر بأداء الوجيبة الكرائية بانتظام بمشاهرة 1150,00 درهم وكذلك الدعوى الرامية للزيادة في السومة الكرائية وأجاب خلالها بصفة شخصية ولم يدخل شركة (أ. م. ه). وهو الحكم عدد 2975 ، وأنه ادعى أنه مجرد مسير للشركة المدخلة ويتمتع النموذج 'ج' فهو المالك الوحيد للشركة المذكورة وقام بإدخالها في الدعوى من أجل تغليب المحكمة، ملتزمة لكل ذلك بقبول الاستئناف شكلا، وفي الموضوع بالغاء الحكم الابتدائي، والحكم من جديد بالمصادقة على الانذار المبلغ ب 22/10/2017 وبأداء مبلغ 34.787,76 درهم وبإفراغه المحل المشار اليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه اشخاصا ومتاعا عن طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم وتحمله الصائر.

وأرفقت المقال بنسخة من الحكم المستأنف، وأشهاد مؤرخ في 25/05/2015 وصورة مقال استعجالي مؤرخ ب 14 مايو 2014 ، وصورة مقال محاولة الصلح مؤرخ في 25/7/2013، وصورة حكم عدد 2975 مؤرخ ب 18/6/2013 وصورة امر استعجالي 2129 ملف 1562/1/2014 بتاريخ 04/06/2014 وصورة نموذج 'ج' 15/74 .

وبناء على جواب المستأنف عليه بمذكرة جاء فيها أن الحكم الذي اعتمده المحكمة الابتدائية أصبح حائزا لقوة الشيء المقضي به ، وأن الحكم عدد 4023 قد بت في صفة المكثري واسس على تواصيل كرائية صادرة عن المستأنفة نفسها لفائدة شركة (أ. م. ه). ، وهو مجرد مسير للشركة المذكورة، وذمته مستقلة عن الشخصية المعنوية للشركة . أما عن سبق رفعه لدعوى بصفته الشخصية ترمي لارجاع الحالة الى ما كانت عليه فإن ذلك لا يترتب عليه اي التزام في مواجهة الغير وهي شركة (أ. م. ه). ولا يفسخ العلاقة الكرائية وأنه كان مضطرا لرفع الدعوى المذكورة بصفته الشخصية نظرا لأن الامر القاضي بإرجاع حيازة المحل كان صادرا في مواجهته شخصا وهو نفس الشيء بالنسبة لدعوى الصلح لأن الانذار بعث له بصفته الشخصية ، لذلك وجب رد اسباب الاستئناف لعدم جديتها .

ومن جهة أخرى فإن الانذار موضوع الدعوى جاء مخالفا للفصل 26 من ق 49.16 لعدم تضمينه أجلا للإفراغ واكتفى بأجل الاداء فقط . ملتصقا لكل ذلك في الشكل يسند النظر للمحكمة وفي الموضوع بتأييد الحكم المستأنف . وأرفق المذكرة بصورة من الحكم 4023 .

وبناء على تعقيب المستأنفة برد اوجه دفاع المستأنف عليه بناء على مضمون الفصلين 410 و418 من ق.ل.ع ، ملتصقة بالحكم وفق ملتصقاتها الافتتاحية.

وبناء على ادراج القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 06/03/2019 بحيث اعتبرت المحكمة القضية جاهزة وحجزتها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 13/03/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عابت المستأنفة على الحكم المستأنف أنه جانب الصواب فيما قضى به من رفض الطلب، بناء على صفة المكثري .

لكن، حيث إنه بالرجوع لوثائق الدعوى يتضح للمحكمة بان الانذار محل الخصومة، وإن كان فعلا وجه للمستأنف عليه حسن (مت). بصفته الممثل القانوني لشركة (أ. م. ه) ، إلا أن مقال الدعوى الرامي للمصادقة على الانذار المذكور، سجل في اسم حسن (مت). بصفته الشخصية لا بصفته ممثلا قانونيا للشركة المكثرية، بما لا ينسجم مع نص الانذار الذي اقرت فيه المستأنفة بصفة الشركة المذكورة كمكثرية فعلية والحال ان الذمة المالية للشركة تبقى مستقلة عن الذمة المالية لممثليها القانوني، ولو كان مسيرا وحيدا ومالكا لكل اسهم الشركة التي يمثلها، وبالتالي فلا محل للقول بوجود مساطر سابقة، ما دام الحكم الصادر ب 21/4/2016 كان كآخر دعوى قضائية مورست بين طرفي الخصومة، وجاء في مضمون الحكم المذكور ثبوت علاقة كرائية مع الشركة في شخص مسيرها الوحيد حسن (مت). بذليل وصولات كراء حاملة لاسم الشركة، ولم تكن محل طعن.

وحيث إن انتهاء العلاقة الكرائية ، لا يتم إلا في مواجهة المكترية لا ممثلها القانوني.

وحيث ترتيبا عليه, تكون العلة المتمسك بها بالمقال غير جديرة بالاعتبار ووجب ردها لعدم الاساس القانوني لها، والقول بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به بناء على ما فصل ذكره أعلاه مع تحميل المستأنفة صائر طعنها.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبنت علنيا انتهائيا وحضوريا

في الشكل:

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفة الصائر.