

L'avenant à un bail commercial substituant une société au preneur personne physique la rend débitrice des loyers et justifie son expulsion pour non-paiement (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 60355	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6756
Date de décision 20241231	N° de dossier 2024/8219/5579	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Substitution de preneur, Résiliation du bail, Qualité à agir, Personne morale, Obligation de paiement, Loyers impayés, Expulsion, Bail commercial, Avenant au contrat de bail, Appel principal, Appel incident	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la qualité de preneur d'une société commerciale dont le bail initial avait été conclu par son ancienne gérante à titre personnel. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en paiement des loyers et en expulsion, après avoir validé le congé.

L'appelante contestait sa qualité à défendre, soutenant que l'avenant au contrat, signé par son nouveau gérant après une cession de parts, ne pouvait lui transférer les obligations du bail. La cour retient cependant que cet avenant, en se référant expressément au contrat originel et en actant le changement de direction, a valablement opéré le transfert de la qualité de preneur à la société.

Elle considère que la signature de l'avenant par le nouveau représentant légal vaut reconnaissance de la continuité de la relation locative, désormais assumée par la personne morale. Faisant droit à l'appel incident du bailleur, la cour condamne en outre la société au paiement des loyers échus en cours d'instance, faute pour celle-ci de justifier de leur règlement.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé et la condamnation étendue aux loyers postérieurs.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت [شركة ب.ب.ه.] بواسطة دفاعها [ذ/ تابية حسني] بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 31/10/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 04/06/2024 تحت عدد 6667 في الملف رقم 2990/8219/2024 و القاضي :

في الشكل بقبول الطلب.

في الموضوع: بأداء المدعى عليها لفائدة المدعية [السيدة صفاء (ب.)] واجبات كراء المحل موضوع الدعوى عن المدة من من فاتح يوليوز 2023 الى غاية متم مارس 2024 بحسب سومة قدرها 9700,00 المعجل بخصوص واجبات الكراء فقط وبالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ درهم بما مجموعه 87.300,00 درهم مع النفاذ 2023/10/04 وإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل الكائن بالمجد 2 حي عين البرجة العمارة B-2 رقم 38 الدار البيضاء وبتحميل المدعى عليها الصائر ورفض مازاد عنه.

كما تقدمت المستانفت عليها بمقال استئنافي مؤدى عنه تستأنف بمقتضاه الحكم المذكور .

في الشكل:

و حيث بلغت المستانفة بالحكم الابتدائي المطعون فيه بتاريخ 25/10/2024 و تقدمت بمقالها الاستئنافي بتاريخ 31/10/2024 مما يكون معه الاستئناف قد قدم وفقا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا و يتعين التصريح بقبوله من هذه الناحية .

و حيث ان الاستئناف الفرعي جاء مستوفيا للشروط المنصوص عليها في الفصل 135 من ق م فهو مقبول شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن [السيدة صفاء (ب.)].تقدمت بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 2024/03/07 والمؤدى عنه الرسوم القضائية، تعرض من خلاله المدعية بواسطة نائبها أن المدعى عليها تكتري منها المحل التجاري الكائن بعنوانها أعلاه بسومة شهرية قدرها 9.700,00 درهم تؤدى بداية كل شهر، غير ان هذه الأخيرة امتنعت عن أداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح يوليوز 2023 الى متم شتنبر 2023 ووجب فيها مبلغ 29,100,00 درهم ، مما حدا بها الى توجيه انذار اليها من اجل الأداء توصلت به بتاريخ 2023/10/04 بقي دون جدوى رغم انصرام الاجل الممنوح لها به ، لذلك تلتمس المصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 2023/10/04 و الحكم على هذه الأخيرة بأدائها لفائدتها مبلغ 87.300,00 درهم عن الواجبات الكرائية المتخلذة بذمتها مع احتساب الفوائد القانونية من تاريخ الطلب الى تاريخ التنفيذ و كذا افراغها هي و من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل المكترى الكائن بالمجد 2 حي عين البرجة العمارة B-2 رقم 38 الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و تحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر .

و عزز المقال بعقد كراء ، وتعديل عقد كراء " تغيير مسير "المكترية ، و انذار مع محضر تبليغه

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 2024/05/28، جاء فيها انه تم الادلاء بعقد كراء مبرم بين

المدعية و [السيدة سلوى (أ)] المكترية بصفتها الشخصية للمحل موضوع النزاع وكذا ملحق عقد أقم فيه اسمها كطرف بدون تحديد علاقتها بالمحل موضوع النزاع ، و انه لا علاقة لها بالعقد الأصلي لا من حيث الأطراف و لا من حيث المضمون و انه تم النص فيه على تفويت [السيدة سلوى (أ)] لكافة حصصها في [شركة ب.ب.هـ. ل[لسيدان علوان (م)] و [زينب (ر)] و استقالتها من منصب التسيير و تعيين [علوان (م)] كمسير دون علاقة تذكر مع المحل موضوع النزاع مع العقد الأصلي و بذلك فان الثابت من أوراق الملف ان صفة الأطراف منعدمة في الدعوى و يكون الإنذار و مقال الدعوى مختلين شكلين لمخالفتها لمقتضيات الفصلين 1 و 32 من ق م م ، لذلك تلتمس الحكم بعدم قبول الطلب شكلا و حفظ حقها موضوعا في التعقيب في حالة اصلاح المسطرة.

و بعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة من حيث في الشكل: أن تقدمت المستأنف عليها بمقال رام إلى المصادقة على الإنذار وإفراغها من المحل موضوع الدعوى و لإثبات الصفة أدلت هذه الأخيرة بعقد كراء محل للاستعمال التجاري مؤرخ في 29 دجنبر 2020 مبرم من جهة بين [السيدة صفاء (ب)] بصفتها مالكة العقار و[السيدة سلوى (أ)] المكترية بصفتها الشخصية للمحل المذكور وكذا ملحق عقد مؤرخ في 10 يناير 2023 أقم فيه إسمها كطرف بدون تحديد علاقتها بالمحل التجاري موضوع الدعوى و أنه بالاطلاع على الوثائق المثبتة للصفة يتضح أنها تتكون فقط من ملحق عقد مرفق بالعقد الأصلي فمن حيث العقد الأصلي : أن عقد الكراء مبرم بين طرفين وهما المدعية [السيدة صفاء (ب)] و[السيدة سلوى (أ)] كمكترية بصفتها الشخصية ودون تضمين لأي شخصية معنوية أو تمثيلها لأي شخصية معنوية المتمثلة في شخصها و من حيث ملحق العقد : أن مذكور في ديباجته على أنه ملحق للعقد الاصيلي المؤرخ في 2020/12/29 ومعنون ن كملحق لعقد كراء بتغيير المسير المكترية في حين أن لا علاقة له بالعقد الأصلي لا من حيث الأطراف ولا من حيث المضمون و من حيث الاطراف : أن أقم فيه اسمها التي هي شركة ذات شخصية معنوية مستقلة في حين أن لا علاقة للعارضة بالعقد الأصلي إذ لم تكن طرفا فيه.

من حيث الموضوع : أن تم النص فيه على تفويت [السيدة سلوى (أ)] لكافة حصصها في [شركة ب.ب.هـ. ل[لسيدان علوان (م)] و[زينب (ر)] واستقالتها من منصب التسيير و تعيين [السيد علوان (م)] كمسير دون علاقة تذكر مع المحل موضوع الدعوى مع العقد الأصلي إذ يتبين مما تم بيانه أعلاه ومن الوثائق المدلى بها في الملف أن صفة الأطراف منعدمة في الدعوى و يكون الإنذار ومقال الدعوى مختلين شكلين لمخالفتها لمقتضيات الفصلين 1 و 32 من قانون المسطرة المدنية حيث يتعين بالتالي الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا ، لذلك تلتمس إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد بعدم قبول الطلب حفظ حقها في التعقيب في حالة إصلاح المسطرة. أدلت: طي التبليغ و نسخة تبليغيه من الحكم الابتدائي

و بجلسة 09/12/2024 أدلى دفاع المستأنف عليها بمذكرة جواب مع استئناف فرعي جاء فيها من حيث المذكرة الجوابية : ذلك أن المستأنفة تقدمت بمقال استئنافي إلى المحكمة ضمنته مجموعة من الادعاءات الواهية والتي لا أساس لها من حيث الواقع والقانون و إن كل ما أثارته المستأنفة بمقالها سبق أن أثارته خلال المرحلة الابتدائية، ذلك أنها لم تأتي بجديد يذكر و إنه تأكيدا لما سبق بيانه في المرحلة الابتدائية، فإنه يبقى ما أثارته المستأنفة بخصوص انعدام صفة الأطراف في الدعوى عديم الأساس الواقعي والقانوني و إنه سبق للمستأنف عليها أن أدلت بعقد الكراء التجاري الذي يثبت كون المستأنف عليها أكرت محلا تجاريا ل[السيدة سلوى (أ)] وذلك من أجل استغلاله في ممارسة التجارة المتعلقة بتصنيف الشعر والتجميل للسيدات صالون حلاقة سيدات و إن [السيدة سلوى (أ)] أنشأت أصلا تجاريا تحت مسمى [شركة ب.ب.هـ. P.B.H. SARL] فأصبحت بذلك العلاقة الكرائية قائمة بين المستأنف عليها وبين المستأنفة [شركة ب.ب.هـ. P.B.H. SARL] التي كانت تسييرها [السيدة سلوى (أ)] و إنه عندما قررت [السيدة سلوى (أ)] تفويت حصصها الاجتماعية في الشركة المستأنفة إلى [السيد محمد (ع)] و[السيدة زينب (ر)] والاستقالة من منصبها كمسيرة للشركة المستأنفة، كان لزاما تعديل عقد الكراء بواسطة ملحق عقد الكراء تغيير مسير الشركة المكترية ، وذلك بالتصريح بكون [السيد محمد (ع)] هو المسير الجديد للشركة المستأنفة المكترية والذي حل محل [السيدة سلوى (أ)] التي فوتت حصصها الاجتماعية في الشركة المستأنفة إلى [السيد محمد (ع)] و[السيدة

زينب (ر.) واستقالت من منصبها كمسيرة للشركة المستأنفة، مع الإبقاء على نفس شروط عقد الكراء و إنه تبعا لذلك تبقى العلاقة الكرائية قائمة مع نفس الطرف وهو الشركة المستأنفة ومن أجل ممارسة نفس النشاط وهو ممارسة التجارة المتعلقة بتصنيف الشعر والتجميل للسيدات صالون حلاقة سيدات سواء بناء على عقد الكراء أو بناء على ملحقه، وأن هذا الأخير تم ابرامه بغاية التصريح بتغيير مسير الشركة المكترية المستأنفة مع استمرار عقد الكراء بنفس الشروط و إنه يبقى ثابتا من خلال المادة الأولى المذكورة أعلاه، أن عقد الكراء كان مبرما بين المستأنف عليها [السيدة صفاء (ب.)] والمستأنفة [شركة ب.ب.هـ.] التي كانت ممثلة بواسطة مسيرتها السابقة [السيدة سلوى (أ.)] و إنه لما كان العقد شريعة المتعاقدين ولما كان الإقرار سيد الأدلة، فإن توقيع الشركة المستأنفة في شخص ممثلها القانوني [السيد محمد (ع.)] على ملحق عقد الكراء يعد اقرارا منها بما ورد بالمادة الأولى المذكورة أعلاه والتي تثبت كون العلاقة الكرائية قائمة بين المستأنف عليها والمستأنفة و إنه بناء على ما سبق تبقى الدعوى الحالية قد أقيمت في مواجهة ذي صفة وهي [شركة ب.ب.هـ.] P.B.H. SARL أي الشركة المكترية المستأنفة و إن تبعا لما سبق يبقى الحكم الابتدائي المطعون ضده مصادفا للصواب، ويتعين تأييده فيما قضى به .

من حيث الاستئناف الفرعي ذلك أن المستأنفة فرعا التمسست خلال المرحلة الابتدائية من المحكمة الموقرة الحكم على المستأنف عليها فرعا بأدائها لفائدة المستأنفة فرعا الواجبات الكرائية منذ 2023/07/01 إلى 2024/03/31 والمتخلذة بذمتها والبالغة 87.300,00 درهم و إنه بالإضافة إلى الواجبات الكرائية، أعلاه فإنه قد ترتبت بذمة المستأنف عليها فرعا لاحقا الواجبات الكرائية من 2024/04/01 إلى 2024/12/01 والبالغة 87.300,00 درهم، لذلك تلتمس المستأنفة فرعا من المحكمة الحكم على المستأنف عليها فرعا بأدائها لفائدة المستأنفة فرعا الواجبات الكرائية المتخلذة بذمتها والبالغة 87.300,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب إلى تاريخ التنفيذ ، لذلك تلتمس من حيث الاستئناف الأصلي رد جميع مزاعم المستأنفة لعدم جديتها وعدم ارتكازها على أي أساس من الصحة و برد الاستئناف الحالي لعدم ارتكازه على أساس قانوني وواقعي و تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وذلك بأداء المستأنفة [شركة ب.ب.هـ.] لفائدة المستأنف عليها [السيدة صفاء (ب.)] واجبات كراء المحل موضوع الدعوى من فاتح يوليوز 2023 إلى غاية متم مارس 2023 بحسب سومة قدرها 9.700,00 درهم بما مجموعه 87.300,00 درهم مع النفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء فقط وبالمصادقة على الإنذار المبلغ للمستأنفة بتاريخ 2023/10/04 وإفراغ المستأنفة هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل الكائن بالمجد 2 حي عين البرجة العمارة رقم 38 الدار البيضاء وبتحميل المستأنفة الصائر و إبقاء الصائر على رافعه و حيث الاستئناف الفرعي التصريح بأداء المستأنف عليها فرعا [شركة ب.ب.هـ.] لفائدة المستأنفة فرعا [السيدة صفاء (ب.)] واجبات كراء المحل موضوع الدعوى المترتبة لاحقا من فاتح أبريل 2024 إلى متم دجنبر 2024 بحسب سومة قدرها 9.700,00 درهم بما مجموعه 87.300,00 درهم مع احتساب الفوائد القانونية من تاريخ الطلب إلى تاريخ التنفيذ و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المستأنف عليها فرعا الصائر

و بجلسة 30/12/2024 أدلى دفاع المستأنفة بمذكرة تأكيدية مع دفع شكلي جاء فيها من حيث الإخلالات الشكلية التي شابت الإنذار ومقال الدعوى : أنه يرجوع إلى لرسالة الإنذار المؤرخ في 2023/10/02 المعتمدة كأساس للدعوى المقدمة من طرف المستأنف عليها يتضح أنها موجهة ضد [شركة ب.ب.هـ.] في شخص ممثلها القانوني في حين أن المقال الرامي إلى المصادقة على الإنذار موضوع الدعوى مقدم ضد [شركة ب.ب.هـ.] في شخص ممثلها القانوني و أن الاختلاف في أسماء الشركتين بين الإنذار ومقال المصادقة يجعل الدعوى مختلة شكلا لانعدام الصفة طبقا لمقتضيات المادة 1 من ق.م.م مما يتعين معه الحكم بعدم قبولها شكلا .

من حيث المذكرة التأكيدية : أن سبق لها أن أثار من خلال مقالها الاستئنافي بانعدام صفتها في الدعوى بالنظر لعقد كراء المحل موضوع الدعوى المبرم مع [السيدة صفاء (ب.)] بصفتها الشخصية وأن ما سمي بملحق العقد الذي أقحم به اسمها لا يمكنه تغيير مقتضيات العقد الأصلي بأثر رجعي و أنها تؤكد دفعها المذكور و الحكم وفق ما جاء فيه ، لذلك تلتمس الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 30/12/2024 حضر نائب المستأنفة والفي بالملف مذكرة تأكيدية لنائب المستأنفة فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 31/12/2024 .

محكمة الاستئناف

في الاستئناف الأصلي :

حيث بسطت الطاعنة أسباب استئنافها على النحو المسطر أعلاه .

و حيث انه و بخصوص ما عابته المستأنفة أصليا على الحكم المستأنف من كونه خرق مقتضيات الفصل 1 من ق.م.م لكون الوثائق المدلى بها لا تثبت صفة الطاعنة في الدعوى بدليل ان عقد الكراء المدلى به هو مبرم بين المستأنف عليها من جهة و [السيدة سلوى (أ.)] بصفة شخصية من جهة أخرى ، و ان ملحق العقد اقمم اسمها دون تحديد علاقتها بالمحل التجاري موضوع النزاع كما انه مختلف عن العقد الأصلي لا من حيث الأطراف و لا من حيث المضمون و الحال انها لا علاقة لها بالعقد الأصلي و لم تكن طرفا فيه ، فيحسن التوضيح ان العلاقة الكرائية و لئن ربطت اول مرة بين المستأنف عليها [السيد صفاء (ب.)] بوصفها مالكة العقار المكريه من جهة و [السيدة سلوى (أ.)] بصفة شخصية كمكترية من جهة أخرى بموجب عقد الكراء الأصلي المؤرخ في 29/12/2020 ، الا انها العقد كان موضوع ملحق تعديلي المؤرخ في 10/01/2023 و الموقع عليه من قبل الطاعنة نفسها ممثلة في شخص مسيرها الوحيد [السيد محمد امين (ع.)] و هو الملحق الذي أحال على العقد الأصلي للكراء بموجب تفويت المكريه الاصلية [السيدة سلوى (أ.)] لكافة اسهما في الشركة الطاعنة ل[لسيد محمد امين (ع.)] و [السيدة زينب (ر.)] ، كما نقلت عقد الكراء الأصلي المبرم من قبلها بصفة شخصية و المتعلق بنفس المحل التجاري المكترى و الكائن بالمجد 2 حي عين برجة العمارة 2 b-m الرقم 38 الدار البيضاء باسم الشركة الطاعنة و أصبحت بالتالي العلاقة الكرائية قائمة و ثابتة بين الطاعنة كشخص معنوي و المستأنف عليها التي قبلت هذا التعديل و يكون الملحق مرتبا لكافة اثاره التعاقدية بين طرفي النزاع ، و تبقى معه صفة الطاعنة ثابتة في الدعوى كمكترية للمحل التجاري موضوع النزاع و يكون ما بالسبب على غير أساس قانوني و واقعي و يتعين رده و رد الاستئناف المؤسس عليه .

و حيث إنه استنادا لما ذكر يتعين تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الاصلية الصائر .

في الاستئناف الفرعي :

حيث التمسست المستأنفة فرعيا الحكم على المستأنف عليها فرعيا بأداء كراء المدة اللاحقة لتلك المحكوم بها بموجب الحكم المطعون فيه و الممتدة من 01/04/2024 الى غاية 01/12/2024 بمبلغ 87.300,00 درهم.

و حيث أنه في غياب ما يفيد براءة ذمة المستأنف عليها فرعيا من هذه الواجبات الكرائية يبقى الطلب بشأنها مبررا بمبلغ 87.300,00 درهم (9.700,00 درهم * 19شهر = 87.300,00 درهم) .

و حيث ان طلب الفوائد القانونية بيقة مبررا طبقا للفصل 878 من قلع و يتعين الاستجابة لها من تاريخ الطلب

حيث إنه يتعين تحميل المستأنف عليها فرعيا الصائر .

الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي .

في الموضوع : برد الاستئناف الاصلية و تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر .

في الاستئناف الفرعي : بأداء المستأنفة أصليا لفائدة المستأنف عليها أصليا مبلغ 87.300,00 درهم عن واجبات كراء المدة من

01/04/2024 الى متم دجنبر 2024 مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب و تحميلها الصائر .