

**Le juge des référés est  
incompétent pour ordonner à un  
copropriétaire de consentir à des  
travaux en présence d'une  
contestatation sérieuse sur sa  
qualité de bailleur (CA. com.  
Casablanca 2025)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 65598	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5375
<b>Date de décision</b> 20251028	<b>N° de dossier</b> 2025/8225/5094	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Référé, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Référé, Qualité de bailleur, Obligation de faire, Incompétence d'attribution, Copropriétaire indivis, Contestation sérieuse, Compétence du juge des référés, Bail commercial, Autorisation de travaux, Atteinte au fond du droit	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance ayant décliné la compétence du juge des référés, la cour d'appel de commerce devait se prononcer sur l'étendue des pouvoirs de ce dernier en matière de bail commercial. Le tribunal de commerce s'était déclaré incompétent pour ordonner à une copropriétaire d'un local commercial de délivrer son autorisation pour la réalisation de travaux par le preneur.

L'appelant soutenait que l'existence d'un lien contractuel, manifeste au vu des pièces produites, suffisait à fonder la compétence du juge de l'urgence, la contestation de l'intimée n'étant pas sérieuse. La cour écarte ce moyen au motif que statuer sur la demande reviendrait à trancher une contestation sur l'existence même et l'étendue des obligations de la copropriétaire, ce qui relève du fond du droit.

Elle retient qu'une telle décision aurait pour effet de modifier les positions juridiques des parties, excédant ainsi les pouvoirs conférés au juge des référés. La cour rappelle que ce dernier ne peut ordonner que des mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse, sauf à faire cesser un trouble manifestement illicite, non caractérisé.

L'ordonnance d'incompétence est par conséquent confirmée.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد سليم (ج.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 09/10/2025 يستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 5579 بتاريخ 08/09/2025 في الملف عدد 5296/8101/2025 و القاضي في منطوقه : بعدم الاختصاص وإبقاء الصائر على رافعه.

في الشكل:

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعن بلغ الامر المستأنف ، مما يكون معه المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبية صفة و أجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الأمر المطعون فيه أن السيد سليم (ج.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 31/07/2025 يعرض فيه أنه اكترى من السيدة فاطمة (ق.) بمقتضى عقد كراء مؤرخ ومصحح الامضاء بتاريخ 2009/12/07 المحل التجاري المشار إلى كونه مجهز بالكهرباء والكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء وذلك بموافقة كتابية على ابرام عقد الكراء الصادرة عن المدعى عليها بتاريخ 2009/12/10 باعتبارها شريكة في ملكية العقار بجانب المكريّة بنسبة الثلث ، وأنه تم تجديد هذا العقد بتاريخ 2025/4/22 لتصبح السومة الكرائية محددة في مشاهرة قدرها 1000 درهم ابتداء من فاتح ماي 2025 وذلك بحضور المدعى عليها وقبولها الثابت من خلال المصادقة على امضائها بظهر وصل كراء المحل التجاري بنفس التاريخ أي 2025/4/22 ، كما أن المدعي وجه انذار للمدعى عليها يطالبها فيه بتمكينه من الموافقة على القيام بالإصلاحات الضرورية توصلت به بتاريخ 2025/7/28، لكن دون جدوى ولأجله يلتمس أمر المدعى عليها بتمكينه من الموافقة الكتابية على القيام بكل الإصلاحات الضرورية من أجل ربط المحل التجاري موضوع عقد الكراء الكائن بالعنوان أعلاه بشبكة الرف الصحي وتزويده بعدادي الماء والكهرباء مستقلين في اسمه للاستدلال بها لدى الجهة المعنية وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير ، وشمول الامر بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر.

وأرفق المقال بعقد كراء والموافقة على ابرامه - شهادة الملكية - تجديد عقد الكراء - وصل الكراء - وصل التصريح بممارسة النشاط التجاري قرار إيقاف مؤقت لنشاط التجاري - موافقة السيدة فاطمة (ق.) - طلب رخصة الإصلاح - ما يفيد استجابة المدعي لباقي الملاحظات - انذار ومحضر تبليغه - الجواب عن الإنذار .

وبناء على جواب المدعى عليها بواسطة نائبها والذي جاء فيه أن المدعي يلتمس من الطالبة بتمكينه من الموافقة الكتابية للقيام بكل الإصلاحات الضرورية ، غير أن ما أثاره لا يرقى إلى مرتبة الطلبات الجدية ، لكونها غير مؤطرة بأي أساس قانوني سليم، وتشوبها اختلالات شكلية ، مما يتعين ردها كما سيتم توضيحه بما يلي أن الموافقة التي تم الادلاء بها فهي صادرة عن العارضة وشريكتها السيدة فاطمة (ق.)، ولا تمت للمدعي بصلة فضلا على كونها مؤرخة بتاريخ لاحق لتاريخ ابرام عقد الكراء ، وكذلك لغياب سند قانوني يربط العارضة بالمدعي في علاقة كرائية ، فغن الدعوى تكون غير مؤسسة من الناحية القانونية ويتعين التصريح بعدم قبولها.

وبناء على مذكرة تعقيب في الملف 5296 بجلسة 02/09/2025.

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

#### أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الأمر المستأنف قضى بعدم الاختصاص بعلّة وجود منازعة تمس جوهر النزاع و بالنظر لكون قاضي المستعجلات يبت في الطلبات الوقتية و التحفظية التي لا تمس الحق طبقا للفصل 152 من قانون المسطرة المدنية و بالنظر لما يمكن أن يترتب عن ادر من إقرار للعلاقة الكرائية و امتدادها للمدعى عليها فإنه يعني التصريح بعدم الاختصاص لكن التعليل أعلاه بعيد كل البعد عن سياق الدعوى و حقيقة وقائعها، و ينم عن عدم استيعاب موضوع الطلب و الذي ليس له مساس بجوهر الحق، فضلا عن أنه يكتسي صبغة استعجالية ذلك أن الثابت من خلال الوثائق والمستندات المستدل بها أن العارض أبرم أول الأمر عقد الكراء مع السيدة فاطمة (ق.) بخصوص المحل التجاري موضوع الدعوى و المصحح الإمضاء بتاريخ 7 دجنبر 2009، و أنه لما كانت السيدة فاطمة (ق.) تملك فقط ثلثي العقار فإنها لا تتوفر على أهلية الإدارة التي تؤهلها لإبرام عقود الكراء وحدها وفق ما يقتضيه الفصل 971 من ق.ل.ع و هو ما اقتضى الحصول على موافقة كتابية من المستأنف ضدها السيدة نادية المالكة للثلث المتبقي – باعتبار أن باعتبار أن كراء ملك الغير و ما ينطبق على الكل ينطبق على الجزء يقع صحيحا إذا أقره المالك طبقا للفصل 632 من ق.ل.ع الذي يحيل على الفصل 485 من نفس القانون وأنه بتفحص ظاهر الموافقة الكتابية الصادرة عن المستأنف ضدها و الامضاء بتاريخ 10-12-2009 يتبين من مضمونها أن الموافقة تنصب على إبرام عقد الكراء المتعلق بالمحل التجاري موضوع الدعوى من طرف مالكة الثلثين مع العارض المشار إلى اسمه بالموافقة، علما أن القانون كما هو ثابت من الفصول المشار ثابت من الفصول المشار إليها أعلاه لا يفرق بين أن يكون إقرار المالك متزامنا مع إبرام العقد أو لاحقا عليه و بذلك فإن علاقة المستأنف ضدها بعقد الكراء المبرم ثابتة بإقرارها له و موافقتها الكتابية الصريحة و بذلك تكون ملتزمة ببنوده و تعد طرفا فيه و أن عقد الإيجار المصحح الامضاء بتاريخ 22 أبريل 2025 فإنه يستند على عقد الكراء السابق الذي لم يتم إنهاؤه و لا فسخه – إذ يشير فيه إلى أن سريان مدة الكراء تبتدئ من 7-12-2009 بناء على عقد الكراء السابق و تم بمقتضاه تعديل مبلغ السومة الكرائية فقط برفعها من مبلغ 100 درهم إلى 1000 درهم و أنه بالتالي يكون مشمولا بالموافقة السابقة المؤرخة في 10-12-2009 التي لم يتم التراجع عنها و لا الغاؤها، وهي الموافقة التي تم تأكيدها بتصحيح المستأنف ضدها لامضاءها على ظهر الوصل الكرائي الحامل للسومة الكرائية الجديدة، علما أن امضاءها على الوصل يفيد توصلها كذلك بالوجيبة الكرائية المحددة فيه و يعتبر إقرارا ضمنيا للتعديل الذي طال عقد الكراء الأول وأنه بالتالي فإن صفة كل من العارض كمكتر و المدعى عليها كمكترية – بجانب السيدة فاطمة (ق.) – ثابتة وفق ما توجبه المادة 3 من القانون رقم 16-49 باعتبار أن الموافقة الكتابية مكتملة لعقد الكراء و مقره له و أن منازعة المستأنف ضدها ليست جديّة، إذ لا يمكنها بحال من الأحوال أن تتنصل من التزامها المترتب عن عقد الكراء و تتحلل منه بمجرد ادعاء أنه لا يشملها متجاهلة موافقتها الكتابية المصححة الامضاء و من الثابت أن الموافقة الصادرة عنها الموقعة من طرفها و الثابتة التاريخ مضمونها صريح في كونها أعطت موافقتها من أجل إبرام عقد الكراء مع العارض بخصوص المحل التجاري موضوع الدعوى و طبقا للفصل 424 من ق.ل.ع فإن الورقة العرفية المعترف بها ممن يقع التمسك بها ضده أو المعتمدة قانونا في حكم المعترف بها منه يكون لها نفس الدليل التي للورقة الرسمية في مواجهة كافة الأشخاص على التعهدات و البيانات التي تتضمنها في الحدود المقررة في الفصولين 419 و 420 من ق.ل.ع ، و أنه بالتالي لا يكفي مجرد المنازعة المجردة للتحلل من الالتزامات التي رتبها الورقة العرفية بل لا بد من الطعن بمطعن جدي – أي الطعن بالزور طبقا للفصل 431 من ق.ل.ع الذي يوجب على من لا يريد الاعتراف بالورقة العرفية التي يحتج بها عليه أن ينكر صراحة خطه أو توقيعه، فإن لم يفعل اعتبرت الورقة معترفا بها و بالتالي ففي غياب سلوك المسطرة المقررة في الفصل أعلاه، فلا يعتد بأي منازعة و لا يمكن اعتبارها جديّة ومنتجة، و إلا أمكن لكل متعاقد متقاض التحلل من الالتزامات التي يربتها عليه العقد بمجرد الانكار المجرد الأمر غير المستساغ قانونا ويكون ما انتهى إليه الأمر من وجود منازعة تمس جوهر النزاع إذ يمكن أن يترتب عن بت قاضي المستعجلات إقرار للعلاقة الكرائية و امتدادها للمدعى عليها غير مرتكز على أساس سليم سواء من حيث الواقع أو القانون، إذ أن العلاقة الكرائية قائمة و ثابتة سواء من موافقة الكتابية على إبرامه أو من خلال المصادقة على امضاءها بظهر عقد الكراء اء أو من وصل كراء المحل التجاري الذي لم يطعن فيهم بمطعن

جدي، و إلا فما قيمة الإثبات بالكتابة الذي أفرد له مشرع قانون الالتزامات و العقود الفصول من 416 من ق.ل.ع إلى 442 من ق.ل.ع وأن موضوع الدعوى ليس هو أصل الحق – أي العلاقة الكرائية – و ما وقتي لا يمس بأصل يتعلق به وجودا و عدما و إنما الأمر ينصرف إلى اتخاذ اجر الحق يتمثل في رفع التعسف لتمكين العارض من الانتفاع بالمحل المكروى وفق ما يخوله له عقد الكراء وأنه بمجرد أن تثار والجدير بالذكر أنه ليس معنى عدم المساس بالموضوع منازعات أمام القاضي المستعجل فإنه ينفذ يدها منها و ينأى عن البحث فيها تأسيسا على أن مثل هذا البحث إنما يمس أصل الحق، بل إن القاضي المستعجل مكلف بأن يبحث منازعات الطرفين توصلا لتحديد اختصاصه، فهو إذا كان ممنوعا من التعرض لأصل الحق إلا أن هذا لا يعني حرمانه مطلقا من أن يفحص الموضوع و أصل الحق، بل هو يجري هذا الفحص – من حيث الظاهر – توسلا إلى القضاء في الاجراء الوقتي المطلوب منه.... – ( من كتاب قضاء الأمور المستعجلة لمحمد علي راتب و من معه المجلد الأول – الطبعة السادسة الصفحة 42 و ما يليها ) ما دام الأمر ما تم تفصيله أعلاه، فإن هنالك محل لإلغاء الأمر المستأنف و الحكم من جديد وفق الطلب ، ملتزمة الحكم بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الأمر عدد 5579 الصادر عن المحكمة الابتدائية التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 08-09-2025 في الملف عدد 2025/8101/5296 فيما قضى به من عدم الاختصاص و بعد التصدي الحكم باختصاص المحكمة التجارية نوعيا للبت في الدعوى و ارجاع الملف إلى محكمة البداية من أجل متابعة باقي الاجراءات و البت فيه وفق القانون و ذلك من أجل أمر المستأنف ضدها بتمكين العارض من الموافقة الكتابية على القيام بكل الاصلاحات الضرورية من أجل ربط المحل التجاري موضوع عقد الكراء الكائن بالزنقة [العنوان] الدار البيضاء بشبكة الصرف الصحي و تزويده بعدادي الماء و الكهرباء مستقلين في اسمه للاستدلال بها لدى الجهة المعنية و ذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم امتناع اعتبارا من تاريخ التبليغ مع اعتبار الأمر الذي سيصدر في حالة الامتناع بمثابة إذن بالقيام بالاصلاحات المشار إليها أعلاه و بالتزود بالعدادين المستقلين للماء و الكهرباء و تحميل المستأنف ضدها الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة الامر المستأنف.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 21/10/2025 تخلف عنها الطرف المستأنف رغم الاستدعاء ، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعلُ الملف في المداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 28/10/2025 .

## التعليل

حيث عرض الطاعن أسباب استئنائه وفق ما سطر أعلاه موضحا أن طلبه ليس فيه مساس بجوهر الحق و يكتسي صبغة استعجالية ذلك أن ظاهر الوثائق يفيد الموافقة الكتابية للمستأنف عليها و المصححة الامضاء بتاريخ 10/12/2009 على إبرام عقد الكراء المبرم في 07/12/2009 و بذلك تكون ملتزمة بنود العقد ، و تعد طرفا فيه ، و بالتالي طالما ان عقد الكراء المصحح الامضاء بتاريخ 22 ابريل 2025 يستند على عقد الكراء المؤرخ في 07/12/2009 فإنه يكون أيضا مشمولاً بالموافقة السابقة المؤرخة في 10/12/2009 و بالتالي فان صفة المستأنف عليها كمكرية تكون قائمة بينها و بينه كمكتر و بالتالي تكون منازعة المستأنف عليها ليست جديدة و لا يمكنها التنصل من التزاماتها المترتبة عن عقد الكراء .

و حيث إن ما أثارته الطاعنة يخرج عن اختصاص قاض المستعجلات الذي يبقى له الحق فقط في تلمس ظاهر الوثائق واتخاذ كل التدابير التي لا تمس أي منازعة جديدة ، كما يمكن له ضمن نفس النطاق رغم وجود منازعة جديدة ان يأمر بكل التدابير التحفظية لوضع اضطراب تثبت جليا انه غير مشروع استنادا للمادة 21 من القانون المنظم للمحاكم التجارية، و هو الامر الغير قائم في نازلة الحال التي من شأن البت فيها تغيير في مراكز قانونية لطرفي الدعوى و هو ما يمس بجوهر الحق ، فيكون الامر المستأنف قد صادف الصواب لما قضى بعدم الاختصاص و يتعين على أساسه تأييده .

وحيث يتعين تحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف .

في الموضوع: برده و تأييد الامر المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه .