

**L'identité du preneur d'un bail commercial est établie par les mentions du registre de commerce nonobstant une différence de dénomination sociale (CA. com. Casablanca 2020)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 68842	<b>Jurisdiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1330
<b>Date de décision</b> 20200617	<b>N° de dossier</b> 2020/8206/751	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Registre de commerce, Paiement du loyer, Obligations du preneur, Identité du preneur, Eviction, Dénomination sociale, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Bail commercial, appréciation des preuves	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers et ordonnant l'expulsion du preneur, la cour d'appel de commerce examine l'argument tiré d'une discordance entre la dénomination sociale du locataire et celle visée par la procédure. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur.

L'appelant soutenait que la société visée par la sommation de payer était juridiquement distincte de celle partie au contrat de bail, rendant la procédure infondée. La cour écarte ce moyen en se fondant sur les mentions du registre de commerce de la société appelante.

Elle relève que ce document établit la parfaite coïncidence entre son siège social et l'adresse des lieux loués, ainsi que l'identité de son représentant légal avec celui de la société débitrice. La cour retient qu'il incombait au preneur de rapporter la preuve, par la production de son propre registre de commerce, qu'il constituait une entité juridique distincte, ce qu'il a omis de faire.

Le moyen est donc jugé non sérieux et le jugement entrepris est confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبية قانونا أجلا وأداء وصفة فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه تقد بواسطة دفاعه بمقال افتتاحي لدى كتابة المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه أن المدعى عليها تكتري من المدعي المحل المتواجد بالطابق السفلي الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء بسومة كرائية قدرها 4.400,00 درهم من أجل استعماله في استيراد وصنع وبيع وتوزيع لوازم التبريد والتهوية والأجهزة المكيفة، بمقتضى عقد كراء مصادق على توقيعه بتاريخ 26/01/2017، وأنها تقاعست عن أداء الكراء ابتداء من غشت 2018 إلى غاية غشت 2019 مما ترتب بدمتها مبلغ 57.200,00 درهم، وأن جميع المساعي الحبية مع المدعى عليها باءت بالفشل، وأن المدعي أنذرها بالأداء غير أنها لم تستجب ولم تبادر إلى الأداء مما يكون التماطل ثابت في حقها، وهو ما يدخل في باب الإخلال بالالتزام المقل على عاتق المدعى عليها بأدائها الكراء مقابل استغلال المحل المكترى، ملتصا المصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 18 شتنبر 2019 والحكم بأداء المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعي مبلغ 57.200,00 درهم عن المدة المطلوبة في الإنذار مع تعويض عن التماطل قدره 8.000,00 درهم، وبإفراغها ومن يقوم مقامها من المحل التجاري المتواجد بالطابق السفلي الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ والنفاذ المعجل وتحميلها الصائر. مرفقا مقاله بنسخة من الإنذار، محضر تبليغ وعقد كراء.

وبناء على المذكرة الجوابية مع المقال المضاد المدلى به من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 14/11/2019 والمؤدى عنه بتاريخ 13/11/2019 جاء فيهما بخصوص الجواب أن المدعي كان عليه ممارسة حقوقه بحسن نية طبقا للمادة الخامسة من ق م م، ذلك أن المدعي لا تربطه أي علاقة كرائية بالمدعى عليها بعدما سبق وأن قام بفسخ العلاقة الكرائية التي تربطه بها، وذلك حسب الثابت من فسخ عقد كراء محل تجاري المصادق عليه تحت عدد 1751 من كلا الطرفين لدى الجهات المختصة، وبانعدام وجود أي علاق كرائية بين الطرفين فإنه يتعين التصريح برفض الطلب. وبخصوص الطلب المضاد فإنه نظرا لكون المدعى عليه فرعيا لم تعد تربطه بالمدعية فرعيا أي علاقة كرائية فإنه يتعين التصريح ببطالان الإنذار لعدم جديته وارتكازه على أساس قانوني سليم مع تحميله الصائر. مرفقا مذكرته الجوابية ومقاله المضاد بنسخة طبق الأصل من فسخ عقد كراء.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 28/11/2019 التي جاء فيها أن المدعي كانت تربطه بالمدعى عليها فعلا علاقة كرائية بخصوص المحل المذكور أعلنته بمقتضى عقد كراء محرر بتاريخ 14/04/2014 ومصادق عليه بتاريخ 23/04/2014، وأن هذا العقد تم فسخه كما استدلت بذلك المدعى عليها، وأن الطرفين أبرما بتاريخ 26/01/2017 عقد كراء مصادق عليه لدى السلطات المختصة بتاريخ 07/02/2017 وهو موضوع الدعوى الحالية وموضوع الإنذار المرفقين بالمقال الافتتاحي، وأنه تم التراضي بينهما على الشروط بالعقد وأنه عقد لمدة مفتوحة تبتدئ من 25/01/2017، وهو العقد الذي لم يتم فسخه كما تدعي بذلك المدعى عليها، ذلك أن الفسخ طال العقد السابق وهو ما يشير إليه عقد الفسخ نفسه المستدل به من طرف المدعى عليها بأنهما يفسخان عقد الكراء المبرم بينهما بتاريخ 14/04/2014 المسجل تحت عدد 4252 والمصادق عليه بالمقاطعة الجماعية سيدي مومن، ملتصا بالحكم وفق المقال الافتتاحي. مرفقا مذكرته بنسخة من عقد كراء محرر بتاريخ 14/04/2014.

وبناء على مذكرة التعقيب المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 05/12/2019 أكدت من خلالها ما سبق وأدلت بصورة من عقد فسخ عدد 1751 .

وبعد استفتاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة مؤسسة استئنفاها على مايلي: ان الحكم الابتدائي لم يكن مصادفا للصواب فيما قضى به، ذلك انه بالرجوع الى حيثيات الحكم الابتدائي المطعون فيه بالاستئناف يتبين مما لا شك فيه أن محكمة الدرجة الأولى لم تعلق قضاءها المسطر أعلاه، خاصة وأن من المعلوم بحسب قرار المجلس الأعلى عدد 940/4 الصادر بتاريخ 26/04/1995 ملف عدد 24855/92 انه من المعلوم ان استعمال السلطة التقديرية للمحكمة لا بد من بيان ما يبرره وهو الشيء الذي لم يبرزه الحكم المطعون فيه ، مما يكون معه ناقص التعليل. وأنها قامت بقلب المفاهيم خدمة لمصالح المستأنف عليه في نازلة الحال وضربا منها كذلك لمبدأ الحياد المتوجب قانونا عليها السير على نهجه، وهو ما يجعل تعليلها تعليلا فاسدا. وانه خلافا لما جاء به الحكم الابتدائي فإنه بالرجوع الى عقد الكراء المحرر بتاريخ 26/01/2017 تحت عدد 1751 نجد بأنه بين طرفيه: بوشعيب (ف.) وشركة (أ. 4. س.) إلا أن اسم الشركة المدون بالإنذار والمقال هو شركة (أ. 4. س. إ.). وان العارضة بصفتها شركة (أ. 4. س. إ.) قد قامت بتاريخ 07/02/2017 بفسخ عقد الكراء الذي يربطها بالمستأنف عليه والمصادق عليه لدى الجهات المختصة تحت عدد 1751. وقد سبق للعارضة وأن ادلت رفقة مذكرتها الجوابية بصورة طبق الأصل من هذا العقد، أما بخصوص الطلب المتعلق ببطان الإنذار فله ما يبرره طالما أنه لم يأتي مخالفا لمقتضيات القانون رقم 16/49، مما يكون معه الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به ويتعين رده. لأجله تلتمس الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب مع ما يترتب عن ذلك قانونا من نتائج مع تحميله الصائر. وأرفقت مقالها بصورة حكم تبليغية مع طي التبليغ.

وحيث أجاز دفاع المستأنف عليه بجلسة 11/03/2020 ان الحكم الابتدائي جاء صائبا فيما قضى به ومعللا من الناحية القانونية والواقعية وادعت على ان الحكم الابتدائي جاء معللا تعليلا فاسدا فهي تدعي على أن عقد الكراء محرر في 26/01/2017 تحت عدد 1751 ان طرفيه هما : بوشعيب (ف.) وشركة (أ. 4. س.) إلا ان اسم الشركة المدون بالإنذار والمقال هو شركة (أ. 4. س. إ.). وانه على خلاف ما جاء في ادعاء وزعم المستأنفة فإن الحكم الابتدائي جاء صائبا فيما قضى به وجاء معللا من الناحية الواقعية والقانونية، ذلك أن المستأنفة شركة (أ. 4. س. إ.) مازالت متواجدة بالمحل وانها لازالت تمارس نشاطها بنفس المحل وبنفس العنوان. لأجله تلتمس الحكم برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف.

## محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة استئنفاها في الأسباب المبسطة أعلاه.

حيث أنه لئن تمسكت الطاعنة بأن طرفي عقد الكراء المحرر بتاريخ 26/01/2017 تحت عدد 1751 تم بين المسمى بوشعيب (ف.) وشركة (أ. 4. س.)، وأن اسم الشركة المدون بالإنذار والمقال هو شركة (أ. 4. س. إ.)، فإن الثابت من خلال الاطلاع على السجل التجاري لشركة (أ. 4. س. إ.) المؤرخ في 10/06/2019 بأن عنوانها هو نفسه العنوان المضمن بعقد الكراء المؤرخ في 07/02/2017 اضافة ان ممثلها القانوني هو نفسه الممثل القانوني للشركة المطلوب افرأها من جهة، ومن جهة ثانية فإن الطاعنة لم تدل بما يثبت أنها غير شركة (أ. 4. س. إ.) بإدلائها بسجل تجاري يخصها ويتضمن بيانات تختلف عن تلك التي تخص شركة (أ. 4. س.)، فضلا على أنها نفسها التي بلغت بالإنذار وبنفس العنوان المطلوب افرأه، فيصبح تبعا لذلك الدفع المثار غير جدي يتعين رده.

وحيث تأسيسا على ما سبق يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف ورد الاستئناف بخصوصه.

وحيث يتعين جعل الصائر على الطاعنة.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف و جعل الصائر على المستأنفة.