

Qualité à défendre : L'action en éviction doit être dirigée contre la société locataire, partie au contrat, et non contre son gérant, sous peine d'irrecevabilité (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 69162	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1682
Date de décision 20200728	N° de dossier 2018/8206/3586	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Action en justice, Procédure Civile		Mots clés Qualité à défendre, Personne morale, Partie au contrat, Irrecevabilité, Gérant de société, Défaut de qualité passive, Confirmation du jugement, Bail commercial, Action en justice, Action en éviction	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une action en résiliation de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la régularisation de la qualité à agir et à défendre. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande au motif que l'action était intentée par une personne non partie au contrat de bail et contre le gérant de la société preneuse plutôt que la société elle-même.

Devant la cour, l'appelant produisait les titres justifiant sa qualité de bailleur, soutenant que cette régularisation suffisait à réformer le jugement. La cour d'appel de commerce relève que si l'appelant justifie désormais de sa qualité à agir, l'action demeure dirigée contre le gérant de la société locataire, personne morale distincte et seule partie au contrat.

Elle retient par conséquent que l'action a été intentée contre une personne dépourvue de qualité passive pour défendre. Le jugement d'irrecevabilité est donc confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم المستأنف السيد رضا (ت.) بواسطة دفاعه ذ/ عبد العلي (ب.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 11/05/18 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/01/18 تحت رقم 191 في الملف رقم 4065/8207/2017 القاضي بعدم قبول الدعوى وإبقاء الصائر على عاتق رافعها .

في الشكل:

حيث إن الاستئناف قدم وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنف تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنه عرض فيه أن المستأنف عليها مطبوعة (ب.) تعتمر المحل التجاري الكائن بعنوانها أعلاه على وجه الكراء بسومة شهرية قدرها (500 درهم) وأنها تخلفت عن الوفاء بها منذ بداية سنة 2000 مما حدى به إلى توجيه إنذار بالأداء وإفراغ المحل للهدم وإعادة البناء توصل به مستغل المحل بتاريخ 17/05/17 دون جدوى لذلك يلتمس الحكم أساسا بإفراغها في شخص مديرها من المحل المذكور لتغيير النشاط واحتياطيا في حالة أداء مقابل الكراء وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بإفراغ المحل من أجل هدمه وإعادة بنائه مع تحميلها الصائر .

وبعد أن أفيد عن المستأنف عليها أنها انتقلت من العنوان صدر الحكم المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف .

أسباب الاستئناف

حيث يعيب الطاعن على الحكم المطعون فيه أنه جاء مخالفا للقانون كما انه مبني على غير أساس مما يتعين معه التصريح بالغائه و ذلك كما يتضح من الملاحظات التالية:

حيث ان الحكم المطعون فيه كما جاء في حيثيته الوحيدة المعتمد عليها ان عقد الكراء –المدلى به– أبرم بين عمر (ت.) و مطبوعة (ب.) (بتاريخ 01/01/1974 مسجل بالعقد المدلى به) في حين أن الدعوى قدمت باسم رضا (ت.) بصفته المسؤول عن الكراء و نائباً عن جميع ملاك العمارة في مواجهة المدير المسؤول عن مطبوعة (ب.) ليستنتج أن الدعوى أقيمت ممن لا صفة له ضد من لا صفة له مما يكون تبعثها عدم القبول.

و أن هذا يعتبر مخالفا للقانون و خاصة مقتضيات الفصل 1 من ق.م.م الذي يعتبر من النظام العام و الذي ينص في فقرته الثانية (بإنذار الطرف بتصحيح المسطرة داخل أجل يحدده) و هذا لم يقع على الرغم مما هو ثابت بالوثائق و منصوص عليه بالمقال.

و كان على القاضي الابتدائي أن يطلب من دفاع المدعي ايضاح كل ذلك خاصة و ان العقد يرجع الى 1974 و ان المطالبة بالكراء عن المدة من بداية سنة 2000 فمن كان بأدائه و لمن يثبت نيابته عن ملاك العمارة موضوع الدعوى ذات الرسم العقاري 136480/03 موضوع الرخصة و تصميم البناء المدلى بهما طبقا للقانون خاصة و ان جميع المستعملين و المكترين للمحلات بالعمارة يؤيدون الكراء للمنوب عنه بصفته المشار إليها خاصة و ان الدعوى سجلت و عرضت بنفس الجلسات المشار إليها و حضرها المدعى عليهم الذين لم يثيروا أي دفع في هذه الناحية معترفين بصفة المنوب عنه.

و بالمناسبة فإن المنوب عنه يدلي للمحكمة بنسخة من إرثته المرحوم عمر (ت.) موقع العقد التي تثبت وفاته بتاريخ 4 شتنبر 1994 و ان المنوب عنه أحد الورثة كما يدلي للمحكمة بنسخة من الرسم العقاري للعمارة رقم 46 عند ملتقى شارع [العنوان] الرباط و التي تحدد الملاك للعمارة و نصيب كل واحد، كما يدلي بنسخ من وكالة كل منهم للمنوب عنه بما هو مكلف به مما يجعل صفة المنوب عنه ثابتة و يجعل الدعوى صحيحة طبقا للفقرة الثالثة من الفصل الاول من ق.م.م و يجعل الدعوى مقبولة حتى بالنسبة للمستأنف عليه لثبوت الصفة طبقا للعقد و كذلك واقع و ما هو ثابت بالمحاضر المنجزة من قبل المفوض القضائي .

لذلك يلتمس التصريح بان الاستئناف مؤسس و إلغاء الحكم المطعون فيه و الحكم تصديا بالاستجابة لما جاء بالمقال الافتتاحي و المصادقة على الإنذار بالإفراغ و تحميل المحكوم عليهم جميع الصوائر.

و أدلى بصورة لارثة عمر (ت.) - صورة لشهادة الرسم العقاري 136480/03 - أربع صور لوكالات خاصة تخص جميع ملاك العمارة - صورة لمحضر 17/5/2017 - صورة لمحضر 1/6/2017 و نسخة من الحكم المطعون فيه.

و حيث عند إدراج القضية بجلسة 14/7/20 تخلف نائب المستأنف رغم تبليغه بكتابة الضبط و رجع جواب القيم عن المستأنف عليها بملاحظة أن المقر ليس بمحل تجاري و إنما هو عبارة عن ورش بناء و تشييد عمارة جديدة مما حال دون إنجاز المطلوب فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 21/7/2020 و بها وقع التمديد بجلسة 28-7-2020.

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف بأوجه الاستئناف المبسوطه اعلاه.

و حيث أنه و لئن كان المستأنف قد أدلى خلال هذه المرحلة بما يفيد صفته في الادعاء (إرثته المرحوم عمر (ت.) موقع عقد الكراء و صورة لشهادة الملكية و وكالات خاصة) إلا أن الدعوى ظلت موجهة في مواجهة المدير المسؤول عن مطبعة (ب.) الذي ليست له الصفة على اعتبار ان عقد الكراء المستدل به موقع من مورثه عمر (ت.) و مطبعة (ب.) و من تم فالدعوى وجهت لغير ذي صفة الامر الذي يبقى معه الحكم المستأنف مصادف للصواب فيما قضى به و يتعين لذلك تأييده و رد الاستئناف مع تحميل رافعه الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و غيايبا بقيم

في الشكل: قبول الاستئناف

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