

**Bail commercial en indivision :
La notification d'un congé par
les co-indivisaires détenant la
majorité des trois-quarts est
valable, le locataire ne pouvant
se prévaloir du décès de l'un
d'eux (Cass. com. 2011)**

Identification			
Ref 52298	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 749
Date de décision 20110526	N° de dossier 2010/2/3/1281	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Indivision, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés قرارات محكمة النقض, Rejet, Qualité à agir du locataire, Nullité de l'acte, Majorité des trois-quarts, Indivision, Gestion du bien indivis, Droits des tiers, Congé, Bail commercial, Augmentation de loyer, Acte d'administration	
Base légale		Source	

Résumé en français

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, par substitution de motifs, retient la validité d'une notification visant l'augmentation du loyer d'un bien en indivision. En effet, il résulte de l'article 971 du Dahir des obligations et des contrats que les décisions de la majorité des co-indivisaires détenant au moins les trois-quarts des parts du bien sont obligatoires pour la minorité.

Dès lors, la notification, qui constitue un acte d'administration, est valablement délivrée par cette majorité, et le locataire n'a pas qualité pour invoquer le décès de l'un des co-indivisaires mentionné à l'acte, ce moyen ne pouvant être soulevé que par les autres indivisaires.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2010/4/15

في الملف 09/2666 تحت رقم 2010/1985 أن الطالبة (ش. م. ل.) تقدمت بمقال مفاده: أنها تنازع في الانذار المبلغ لها بتاريخ 07/1/26 لانعدام صفة باعثيه، ذلك أن شهادة الملكية تفيد ان اثنين منهم توفوا قبل أن يتم بعث الانذار، وأن هذين الأخيرين يملكان 15/6 من العقار ويتعلق الأمر بالسيدان ouard (ف.) المالك 15/3 وإلينا (ف.) المالكة هي الأخرى 15/3، وأنه لا يمكن توجيه الانذار من طرف أشخاص هم في عداد الموتى. وبخصوص سبب الانذار المتعلق بالزيادة في السومة الكرائية، فإن العقار قديم ولم يدخل عليه المالكون أي تغييرات أو إصلاحات، وأنه لا موجب لرفع سومته الكرائية، ملتزمة الحكم اساسا ببطلان الانذار بالافراغ لعدم ارتكازه على أساس، وبعد جواب المدعى عليهم وتقديمهم لمقال مقابل مؤكدين أن شهادة الوفاة المدلى بها غير مصادق عليها من طرف السلطات المغربية، وأنها صادرة عن جهة أجنبية، وأن المسجل بشهادة الملكية هو ادواردو (ف.) وبشهادة الوفاة ادواردو أرموند (ف.) ملتصين في المقال المقابل الحكم بالمصادقة على الانذار arندو وتجديد العقد بالسومة الشهرية المقترحة في الانذار 2000 درهم، وفي حالة الرفض إفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها من محل النزاع، وبعد إجراء خبرة التي اقترحت سومة بمبلغ 3889 درهم، وتعقيب الأطراف صدر الحكم القاضي في الطلب الأصلي: ببطلان الانذار بالافراغ المبلغ للمدعية بتاريخ 07/1/26 وفي الطلب المقابل: بتحديد السومة الكرائية في مبلغ 1000 درهم إبتداء من تاريخ التوصل بالانذار، ورفض الباقي، استأنفته الطالبة على اساس أن الحكم الابتدائي لم يجب عن دفعها المتعلق بالصفة ومخالفة ظهير 134-04-1 المتعلق برفع السومة الكرائية للمحلات التجارية. كما استأنفه المطلوبون فرعيا، فقضت محكمة الاستئناف بإلغائه فيما قضى به في الطلب الأصلي من بطلان الانذار والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بجر وبتعديله فيما قضى به في الطلب المقابل بتحديد السومة الكرائية في مبلغ 900 درهم.

مما أضر بها، ضعف التعليل وفساده الموازي لانعدامه، خرق مقتضيات ظهير 134-07-1 بدعوى أنها أثارت في جميع مراحل الدعوى انعدام صفة باعثي الانذار، لأن شهادة الملكية المدلى بها لا تتعلق بمحلها الخاضع لنظام الملكية المشتركة والمتضمنة 14 مالكا على الشياخ بينما الانذار يتضمن 11 شخصا فقط وهذا الدفع لم تناقشه المحكمة الابتدائية وكذا محكمة الاستئناف، كما أن الانذار ودعوى المصادقة وجها من طرف أشخاص في عداد الموتى بالاضافة الى كون باعثي الانذار الغير المتوفون لا يملكون 34 من أسهم العقار المكترى لهم ليحق لهم رفع الدعوى طبقا للفصلين 971 و 972 ومحكمة الاستئناف أصدرت قرارها رغم ما ذكر ورغم أن صفة متوفى سجل بالرسم العقاري لا تعطيه أهلية التقاضي. كما أنها أقرت بصفة باعثي الانذار ورافعي الدعوى دون مراعاة الفرق المذكور وبررت استبعاد الوثائق المؤكدة للوفاة من دون سند قانوني صحيح، والمدلى بها أيضا من طرف هؤلاء، فالمالك ادواردو وإن كان اسمه مقيدا بشهادة الملكية فإنه توفي منذ سنوات كما أن القرار بإلغائه للحكم الابتدائي وبتعديله للسومة في مبلغ 900 درهم خرق مقتضيات القانون المتعلق بمراجعة السومة الكرائية للمحلات السكنية والمهنية والتجارية وهو ظهير 134-07-1 المحدد للزيادة في 10% للمحلات التجارية مما يعرضه للنقض.

لكن حيث إن الثابت لقضاة الموضوع من الانذار موضوع النزاع بشأن المحل التجاري شقة بالطابق الأول، أنه موجه من ورثة (ف.) وهم : ادواردو (ف.) - انيس (ف.) - كيليا (ف.) - ناديا (ف.) - لوسيا ماريا (ف.) - ماركو كيسي باولو (ف.) - مونيكا ماريا (ف.) - نويلا فاييا (ك.) - فيرونك ماري (ن.) - لورانس ماري (ر.) ومن المقال المقابل المقدم من ورثة (ف.) أنه مقدم من مجموعة من المالكين على الشياخ لمحل النزاع موجهي الانذار بالاضافة الى السيد ادواردو (ف.)، ومن شهادة الملكية المتعلقة بالطابق الأول محل النزاع أن موجهي الانذار مالكين على الشياخ دون ادواردو (ف.) (المتوفى) ما نسبته 60/48، ولما كان التنبيه بالاخلاء يدخل في نطاق ادارة العقار المشاع، فإنه يجوز لأغلبية الشركاء الذين يملكون 3/4 العقار المكري أن يوجهوا وحدهم التنبيه بالاخلاء وينفذ في حق الباقيين لكون قرارات الأغلبية تلزم الأقلية عملا بالفصل 971 ق ل ع وباقي المالكين على الشياخ موجهي الانذار ومقدمي المقال المقابل يملكون أكثر من 3/4 العقار المشاع محل النزاع، ولما كان الأمر في النازلة لا يتعلق بجوهر ملكية العقار وذلك بالتصرف فيه بأي نوع من التصرفات التي تمس الملكية، وانما بالرفع من الوجيبة الكرائية، ولما كان للشريك المحافظة على الشيء المشاع طبقا للفصل 967 ق ل ع أن يقوم بكل إجراء بهدف الحفاظ على حقوق الشركاء كتوجيه إنذار برفع السومة الكرائية لمحل النزاع وأن الدفع بانعدام صفة موجهي الانذار دفع يتعلق بحق الغير ولا حق للطالبة للتمسك به فان هذه العلة المستمدة من الوقائع الثابتة لقضاة الموضوع تحل محل العلة المنتقدة التي ردت بها المحكمة الدفع المثار « بطلان الإنذار لعدم صفة باعثيه » كما ان الأمر في النازلة يتعلق بإنذار موجه في إطار ظهير 55/5/24 بني على سبب رفع السومة الكرائية إلى المبلغ المحدد بهذا الأخير عليها، ويكون ما استدل به غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالبة الصائر.