

**Bail commercial et indivision :
est irrecevable la demande en
validation de congé délivré par
un co-indivisaire ne détenant pas
les trois quarts des parts du bien
loué (CA. com. Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 61117	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3394
Date de décision 20230518	N° de dossier 2023/8206/606	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indivision, Civil		Mots clés Validation de congé, Qualité pour agir, Majorité des trois quarts, Irrecevabilité de la demande, Indivision, Gestion du bien indivis, Congé, Confirmation du jugement, Co-indivisaire, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la validité d'un congé aux fins d'éviction délivré par un seul co-indivisaire d'un local commercial. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande en validation du congé au motif que son auteur n'avait pas qualité pour agir seul. L'appelant soutenait que l'irrégularité tirée des règles de l'indivision ne pouvait être soulevée par le preneur et que l'intervention ultérieure des autres co-indivisaires à l'instance avait régularisé l'acte. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en se fondant sur l'article 971 du dahir formant code des obligations et des contrats. Elle retient que la délivrance d'un congé constitue un acte d'administration qui requiert que son auteur détienne au moins les trois quarts des droits indivis. La cour précise que cette condition de majorité s'apprécie à la date de la délivrance de l'acte et constitue une condition de la qualité à agir de son auteur, dont le défaut peut être invoqué par le preneur. Dès lors, l'intervention ultérieure des autres co-indivisaires en cours d'instance ne saurait couvrir la nullité du congé initialement délivré sans qualité. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به الطرف المستأنف بواسطة نائبه، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 31/01/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/01/2022 في الملف عدد 983/8219/2021 والقاضي في الشكل عدم قبول طلب المصادقة على الإنذار والإفراغ وقبول باقي الطلبات ، في الموضوع أداء المدعى عليهم لفائدة المدعين مبلغ 3750.00 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من 01/11/2019 إلى غاية 31/01/2021 مع النفاذ المعجل وتحديد الإكراه البدني في الأدنى وتحميلهم الصائر ورفض باقي الطلبات .

في الشكل:

حيث إنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

وحيث قدم المقال الإستئنافي مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن الطرف المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام بكراء المحل موضوع النزاع بمشاهدة قدرها 250.00 درهم للطرف المدعى عليه ، هذا الأخير قام بإغلاق المحل المذكور لمدة تجاوزت 3 سنوات .

ملتصا بالحكم بالمصادقة على الإنذار والإفراغ .

وبعد جواب الطرف المدعى عليه بواسطة نائبه أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطرف الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون المحكمة مصدرته إستندت في رفض طلب الإفراغ على كون الإنذار تم توجيهه من طرف أحد المكترين دون بقية المالكين على الشيعاء إستنادا إلى مقتضيات الفصل 971 من ق ل ع ، والحال أن الفصل المذكور لا يجوز التمسك به إلا من طرف المالكين على الشيعاء علما أن باقي الورثة قاموا بالإنضمام إلى الدعوى .

ملتصا إلغاء الحكم المستأنف والحكم بإفراغ المستأنف عليهم من المحل موضوع النزاع .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 27/04/2023 ألقى بالملف الملف الابتدائي، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 18/05/2023 .

محكمة الإستئناف.

حيث إرتكز الطرف الطاعن في إستئنافه على الوسائل أعلاه .

وحيث إن مقتضيات الفصل 971 من ق ل ع تنص على أن "قرارات أغلبية المالكين على الشيعاء ملزمة للأقلية ، فيما يتعلق بإدارة المال المشاع والإنتفاع به ، بشرط أن يكون لمالك الأغلبية ثلاثة أرباع هذا المال " ، ومن تم وجب وإستنادا إلى مقتضيات الفصل المذكور أن

تتوافر في موجه الإنذار تملكه لنسبة 3 أرباع الملك المشاع حتى تقوم له الصفة في توجيه الإنذار بالإفراغ، وهو المنتفي في الدعوى الحالية أمام عدم توافر السيد البشير (م). بتاريخ توجيه الإنذار بالإفراغ على الصفة في توجيهه بعدم تملكه لثلاثة أرباع المحل موضوع النزاع .

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفعات الطرف الطاعن وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل الطرف الطاعن الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وغيابيا في حق المستأنف عليهم .

في الشكل : قبول الإستئناف .

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفين الصائر .