Bail commercial et indivision : la sommation de payer délivrée par un co-indivisaire bailleur est valable, le preneur ne pouvant invoquer les règles de majorité de l’indivision (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 60293	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 6690
Date de décision 20241231	**N° de dossier** 2024/8225/3488	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Extinction du Contrat, Baux	**Mots clés** Sommation de payer, Non-paiement de loyer, Majorité des trois-quarts, Inopposabilité des règles de l'indivision, Indivision, Force obligatoire du contrat, Extinction du contrat, Expulsion, Clause résolutoire, Bail commercial, Acte d'administration
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

La cour d'appel de commerce juge que le preneur à bail commercial ne peut se prévaloir des règles de gestion de l'indivision pour contester la validité d'un commandement de payer délivré par les bailleurs signataires du contrat. En première instance, le tribunal de commerce avait constaté l'acquisition de la clause résolutoire et ordonné l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers.

L'appelant soutenait la nullité du commandement au motif que les bailleurs, propriétaires indivis, ne détenaient pas la majorité des trois quarts requise par l'article 971 du code des obligations et des contrats pour les actes d'administration. La cour écarte ce moyen en retenant que le contrat de bail, signé par les bailleurs et le preneur, produit ses pleins effets entre les parties signataires en vertu du principe de l'effet relatif des conventions.

Dès lors, les règles de majorité régissant la gestion du bien indivis sont inopposables au preneur, qui ne peut s'en prévaloir pour se soustraire à ses obligations contractuelles. La cour juge par ailleurs inopérant le moyen tiré de l'omission de statuer sur la question des charges locatives, dès lors que ce point n'était pas l'objet du commandement de payer visant exclusivement les loyers impayés.

Le jugement de première instance est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة أ. بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 27/05/2024تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 560 بتاريخ 29/04/2024 في الملف عدد 444/8101/2024 و القاضي في منطوقه :

بمعاينة تحقق الشرط الفاسخ في حق المدعى عليها والحكم عليها بارجاع المحل التجاري الكائن العمارة رقم 46 الشقة رقم 02 الطابق الارضي شارع عمر بن الخطاب اكدال الرباط وذلك باقراغها هي ومن يقوم مقامها او باذنها والنفاذ المعجل مقرر بقوة القانون وجعل الصائر على المدعى عليها.

في الشكل :

حيث ان المستأنفة بلغت بالحكم المذكور بتاريخ 13-5-2024 ، و المقال الاستيئنافي قدم بتاريخ 27-5-2024 ، فيكون قد قدم داخل الاجل القانوني و استوفى كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء مما يتعين معه التصريحبقبوله شكلا.

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الأمر المطعون فيه أن السيد سمير (ر.) ـ السيد مصطفى (ر.) تقدما بمقال بواسطة دفاعهما أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 28/03/2024 يعرضان فيهان المدعى عليها تكتري من العارضين المحل التجاري الكائن ب 46 الشقة رقم 2 الطابق الأرضي شارع عمر بن الخطاب اكدال الرباط بمقتضى عقد مصحح الامضاء بتاريخ 28 اكتوبر 2020 بسومة شهرية قدرها 5000 درهم وان المدعى عليها امكتنعت عن اداء وجيبات الكراء منذ نونبر 2023 الى غاية تقديم المقال الحالي رغم انذارها بتاريخ 29-02-2024 و ان المادة الرابعة نصت على الشرط الفاسخ وانه استنادا لمقتضى المادة 33 من قانون ـ تلتمس العارضة الحكم بعد معاينة تحقق الشرط الفاسخ الحكم بافراغ المدعى عليها من المحل التجاري المكترى هي ومن يقوم مقامها او باذنها .

ارفق المقال ، نسخة مصادق عليها من العقد محضر تبليغ الانذار .

بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليها المدلى بها بجلسة 15-04-2024 التي أكد من خلالها ان ما يدعيه المدعين من عدم ء رسوم و خدمات الاكرية هو ادعاء باطل و مردود وان العارضة تؤدي الكراء الر الى جانب محدد في البند الثالث من عقد الكراء الرابط بين الطرفين الذي حدد وجيبة الكراء بصفة اجمالية في5525 درهم شاملة لرسوم الخدمات الجماعية وان العارضين ادعوا ان العارضة توقفت عن اداء كراء عن المدة من اكتوبر 2023 الى غاية مارس 2024 وهو ما يعني بالتبعية انها ادت ما عليها من رسوم الخدمات الجمركية من تاريخ ابرام العقد الى غاية التوقف عن الاداء حسب اقرارهم بالمقال وانه لا مجال لمطالبة العارضة برسوم قد تم ادائها مسبقا مع وجيبة الكراء امام عن بطلان انذار الاداء فان الانذار باطل على اساس ان هذا النوع من الانذارات يدخل ضمن اعمال الادارة حسب الفصل 971 من ق ل ع التي لا يمكن ان تتم الا اذا كان المالك يملك الاغلبية الملك المشاع المحددقانونا في ثلاثة ارباع وهو ما درج عليه الاجتهاد القضائي وان المدعين لا يملكون ثلات الأرباع مما يجعل الانذار باطل اما عن اداء الكراء فان اداء الكراء من العارضة يؤدى مسبقا من العارضة وان المدة التي يدعي عدم ادائها لم تستنفذ اجل ثلاث اشهر المحددة بالمادة 8 من القانون رقم 499-16 وان

العارض لم يتخلذ بذمتها مجموع ثلاثة اشهر من الكراء خاصة ان عقد الكراء لم يحدد تاريخ الاداء واجب الكراء مما يجعل لا العارضة لا تقع تحت طائلة المطل الا بانقضاء اخر يوم في الشهر لاجله تلتمس العارض رفض الطلب .

بناء على المذكرة التاكيدية لنائب الطرف المدعي مدلى بها بجلسة 22-04-2024 تم اعتبار القضية جاهزة تم حجزها للتامل لجلسة 29-04-2014 .

بناء على مذكرة اثناء التامل المدلى بها من نائب المدعى عليه أكد من خلالها على ان العارضة تدل بشهادة ملكية مرفق بقرار لمحكمة النقض لتثبيت صحة الدفع المثار من العارضة المتعلق ببطلان الانذار الموجه من الطالبين لعدم توفرهما على النصاب القانوني لتوجيهه المحدد في ثلاث ارباع من الملك المشاع وارفقت المذكرة بشهادة ملكية وقرار محكمةلنقص.

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

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أنه بخصوص بطلان الإنذار لخرق مقتضيات الفصل 971 من قانون الالتزامات والعقود فإن المحكمة المصدرة للقرار وللجواب على الدفوع المتمسك بها من طرف المستأنفة ببطلان الإنذار الموجه لها والمستند عليه في رفع دعوى الافراغ بأن " عقد الكراء تضمن مزية فسخ العقد عند عدم أداء مستحق من مستحقات الكراء وبعد مرور اجل 15 يوما من تاريخ انذار المكرية بالأداء بإنذار يبقى بدون جدوى وأن الطرف المدعي وجه الانذار بأداء الوجيبات الكرائية" خارقة بذلك مقتضيات الفصل 971 من ق ل ع، الذي ينص على أنه " قرارات أغلبية المالكين على الشياع ملزمة للأقلية، فيما يتعلق بإدارة المال المشاع والانتفاع به، بشرط أن يكون لمالك الأغلبية ثلاثة أرباع هذا المال وكذا ما استقر عليه العمل القضائي لمحاكم الموضوع، والمحكمة النقض. وأن المستأنفة تمسكت بمقتضى مذكرتها الجوابية المعززة بمذكرتها المرفقة بوثائق المدلى بها أثناء التأمل، ببطلان الإنذار الموجه إليها من طرف المستأنف عليهم لعدم استجماعهم لثلاثة أرباع الملك المشاع وفقا لما تنص عليه مقتضيات الفصل 971 من ق ل ع مستدلة في ذلك بشهادة ملكية العمارة المتضمنة للشقة المكتراة من طرف المستأنفة. والتي تؤكد المصادقة عدم استجماع المستأنف عليهم للنصاب القانوني لإدارة الملك المشاع، وتبعا لذلك توجيه الإنذار، ومباشرة دعوىعلى الافراغ وأنه علاوة على ذلك فقد أدلت المستأنفة كذلك، بقرار لمحكمة النقض عدد 1180 الصادر بتاريخ 6 أكتوبر 2011 في الملف عدد 2010/2/3/1739 الذي يؤكد على بطلان الإنذارات الموجهة من قبل المالكين غير المستجمعين للنصاب القانوني المحدد في ثلاثة ارباع الملك المشاع لكون أن هذا النوع من الإنذارات يدخل ضمن أعمال الإدارة وهو التوجه الذي لازالت تكرسه وتسير عليه محكمة النقض، إذ جاء في قرار (71) حديث صادر عنها بتاريخ 7 يناير 2022 في الملف عدد 2020/2/3/1103 أنه " بمقتضى الفقرة الأولى من الفصل 971 من ق. ل . ع فإن قرارات أغلبية المالكين على الشياع ملزمة للأقلية فيما يتعلق بإدارة المال المشاع والانتفاع به بشرط أن يكون لمالك الأغلبية ثلاثة أرباع هذاالمال ومؤدى ذلك أن شرط التوفر على النسبة المذكورة لازم بالنسبة لأعمال الإدارة ومنها توجيه إنذار للمكتري من أجل إنهاء عقد الكراء، خلافا لما تمسكت به الطالبتان من أن هذا الشرط يتعلق فقط بالتصرفات التي لها تأثير على الملكية التي من شأنها إخراج المال المشاع من ذمة مالكيه." وأن مقتضيات المادة 84 من القانون 38/15 تنص على أنه " تسهر محكمة النقض، باعتبارها أعلى هيئة قضائية بالمملكة على مراقبة التطبيق السليم للقانون وتوحيد العمل القضائي والاجتهاد القضائي" وأن الحكم المطعون فيه يكرس لمظهر من مظاهر انعدام الامن القانوني والقضائي، والشعور بضعف الحماية القضائية والقدرة على التوقع، التي أشار إليه التقرير العام للنموذج التنموي، بمخالفته لتوجه صريح لمحكمة النقض ومحاكم الموضوع وأنه تبعا لما سبق أعلاه، وبخصوص عدم الجواب على دفع اثير بصفة نظامية على أداء العارضة لرسوم الخدمات الجماعية فإن بالرجوع إلى تعليل الحكم المستأنف ستقف المحكمة على اغفال المحكمة، الجواب على الدفع أساسي به العارضة في معرض جوابها على المقال الاستعجالي للمستأنف عليه في أدائها لرسوم الخدمات الجماعية، مع وجيبة الكراء، وفق ما هو محدد في عدد الكراء الذي حدد هذه الوجيبة بصفة إجمالية في 5525 درهم شاملة لرسوم الخدمات الجماعية، حسب ما ينص عليه البند الثالث من عقد الكراء وستلاحظ المحكمة ان محكمة الدرجة الأولى، لم تجب لا بالسلب ولا بالإيجاب على دفع العارضة، الذي أثير بصفة نظامية ،أمامها، وهو ما يجعل حكمها ناقص التعليل الموازي لانعدامه ، ملتمسة قبول

المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي التصريح ببطلان الإنذار والحكم برفض الطلب.

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم المطعون فيه مرفق بشهادة التسليم .

و بناء على إدلاء المستأنف عليهما بمذكرة جواب بواسطة نائبهما بجلسة 24/12/2024 التي جاء فيها أنه فقد دفعت ببطلان الأمر المستأنف لكونه لم يعتبر ولم يجب عن الدفع الذي تمسكت به المتعلق بخرق مقتضيات الماد 971 من قانون الالتزامات و العقود التي تتعلق بوجوب استيفاء شرط ملكية ثلاثة أرباع المال المشار من أجل التوفر على حق إدارته وتسييره وأن أول ما تجب الإشارة إليه هو أن المستأنفة لا تتوفر على الصفة والمصلحة لإثارة الدفع المذكور و على أن الحق في التمسك به إنما ينحصر فيما بين المالكين بعضهم في مواجهة بعض و بما أن المستأنفة لا تدخل ضمن المالكين على الشياع للمحل المدعى فيه وتعتبر أجنبية عليه فإن تمسكها بالدفع المذكور يكون غير مقبول لانعدام صفتها ومصلحتها فيهو من جهة ثانية فقد أرست مقتضيات المواد 228 229 و 230 من قانون الالتزامات و العقود قاعدة مبدأ نسبية العقود حيث نصت على أن الالتزامات لا تلزم إلا من كان طرفا في العقد، فهي لا تضر الغير ولا تنفعهم إلا في الحالات المذكورة في القانون و على أن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئيها ، ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاهما معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون و بما أن العقد موضوع الدعوى يربط العارضان بالمستأنفة ، فإنه يلزمهما معا و ينتج آثاره اتجاههما بشكل يمنع عليهما التنصل منها. و للإشارة فإن العقد المذكور إنها أنشأ التزامات شخصية بين الطرفين و لم ينشئ أية التزامات عينية بينهما و من تم فإنه ليس للمستأنفة أن تتمسك بخرق مقتضيات المادة 971 من قانون الالتزامات والعقود وأنه لذلك يكون استئنافها غير مؤسس ويتعين رده ، ملتمسان التصريح برد استئناف الطاعنة وبتأييد الحكم المستأنف وتحميلها الصائر.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 24/12/2024 الفي خلالها بمذكرة جوابية للمستانف عليها فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 31/12/2024

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أسباب استئنافها وفق المسطر أعلاه .

وحيث انه بخصوص السبب المتعلق ببطلان الإنذار لخرقه مقتضيات الفصل 971 من قانون الالتزامات و العقود وذلك بعلة ان المستانف عليهما لا يتوفرون على ثلاثة ارباع الملك المشاع ، فانه بالرجوع الى عقد الكراء المؤسس عليه الطلب فانه موقع بين طرفيه المستانفة بصفتها المكترية و بين المستانف عليهما بصفتهما المكريان و بالتالي فلا مجال للتمسك بضرورة توفرهما على نسبة ثلاثة ارباع من الملك موضوع الكراء استنادا الى ان العقد يلزم طرفيه مما يكون معه ما جاء بالسبب المذكور غير ذي أساس قانوني و يتعين رده .

وحيث انه بخصوص السبب المؤسس على عدم الجواب على دفع اثير بصفة نظامية يتعلق بادائها لرسوم الخدمات الجماعية محددة بصفة اجمالية في مبلغ 5525 درهم لا سلبا و لا إيجابا ، فان المحكمة غير ملزمة بتتبع الأطراف في كافة دفوعاتهم الغير المنتجة في الدعوى خاصة و ان ما تتمسك به المستانفة لا يتعلق باساس الدعوى الذي يرمي الى أداء واجبات الكراء المطالب بها داخل الاجل المحدد بالانذار ، بل يتعلق بأداء مبالغ لم تكن محل المطالبة بها بمقتضى الانذار المتوصل به بتاريخ 29/02/2024 و الذي لم تدل بما يفيد أداء الواجبات الكرائية المحددة به داخل الاجل الممنوح لها مما يكون ما تمسكت به غير ذي أساس قانوني و يتعين رده .

وحيث إنه بناء على ما ذكر يبقى مستند طعن المستأنفة مجردا من أي أساس، كما أن الامر المطعون فيه معلل بما يكفي لتبرير ما انتهى إليه مما يتعين معه تأييده، وتحميل الطاعنة الصائر نتيجة لما آل إليه طعنها.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا

في الشكل :قبول الاستئناف .

في الموضوع:برده و تأييد الامر المستانف و إبقاء الصائر على رافعته .