

Bail commercial - Le congé délivré par la majorité des trois quarts des indivisaires est valable, le preneur étant sans qualité pour invoquer les droits de la minorité (Cass. com. 2011)

Identification			
Ref 52297	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 748
Date de décision 20110526	N° de dossier 2010/2/3/1253	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Indivision, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés قرارات محكمة النقض, Renouvellement de bail, Rejet, Qualité à agir du preneur, Majorité des trois quarts, Indivision, Fixation du loyer, Droits de la minorité, Dahir du 24 mai 1955, Congé, Co-indivisaires, Bail commercial, Administration du bien indivis	
Base légale		Source	

Résumé en français

Le congé avec offre de renouvellement d'un bail commercial est un acte d'administration qui, en application de l'article 971 du Dahir des obligations et des contrats, peut être valablement délivré par les co-indivisaires détenant au moins les trois quarts des parts du bien loué, la décision de la majorité s'imposant à la minorité. Est donc irrecevable le moyen du preneur, tiers à l'indivision, qui conteste la validité du congé en se prévalant des droits des co-indivisaires minoritaires.

En outre, l'augmentation du loyer proposée dans le cadre de ce renouvellement, soumis au dahir du 24 mai 1955, ne constitue pas une révision de loyer en cours de bail et n'est par conséquent pas soumise au plafonnement légal prévu pour ces dernières, mais relève de l'appréciation souveraine des juges du fond.

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 09/2665 تحت رقم 2010/1984 أن الطالبة الشركة (م.م.) تقدمت بقال مفاده: أنها تكتري من المدعى عليهم الطابق السفلي الكائن بعقارهم وتوصلت منهم يوم 07/1/26 بإنذار طولبت برفع السومة الكرائية من مبلغ 1245 درهم الى 4000 درهم، وتقدمت بدعوى الصلح انتهت بعدم نجاحه، ملتزمة بالحكم ببطان الانذار لانعدام صفة موجهه لوفاة اثنين منهم ولعدم وجود ما يبرر رفع مبلغ المشاهدة، وبعد جواب المدعى عليهم بكون السومة الحالية غير ملائمة، ملتسمين بالحكم بتجديد العقد على أساس السومة المقترحة في الانذار وفي حالة الرفض افرغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها من محل النزاع وإجراء خبرة وتعقيب الطرفين صدر الحكم المستأنف القاضي بتجديد مبلغ المشاهدة في 1400 درهم استأنفته الطالبة أصليا والمطلوبون فرعيًا، فأيد استئنافا بمقتضى القرار المطلوب نقضه بعلته أساسية مفادها : >

حيث تنعى الطاعنة على القرار في وسائل النقض الأربعة مجتمعة : خرق القانون ، خرق قواعد قانونية جوهرية تتعلق بالنظام العام ، خرق الفصل 1-32-142 ق م م مما أضربها وخرق الفصلين 971 و 972 ق ل ع ومقتضيات ظهير 134-04-1 بدعوى أنها أثارت في جميع مراحل الدعوى انعدام صفة باعئي الانذار لكون شهادة الملكية المدلى بها من طرفهم لم تكن تتعلق بمحلها الخاضع لنظام الملكية المشتركة وأن هذا الدفع لم تناقشه المحكمتين الابتدائية والاستئنافية، فشهادة الملكية المدلى بها ابتدائيا تتضمن 14 مالكا على الشيعاء والانذار وطلب المصادقة عليه يتضمنان 11 شخصا فقط إلا أنه رغم وجاهة الدفع المذكور لم تناقشه المحكمة، فالانذار ودعوى المصادقة وجهت من طرف أشخاص هم في عداد الموتى بالإضافة إلى كون باعئي الانذار الغير المتوفون لا يملكون 3/4 من أسهم العقار المكترى ليحق لهم رفع الدعوى طبقا لمقتضيات الفصلين 971 و 972 ق ل ع كما أن المحكمة بررت استبعاد الوثائق المؤكدة لوفاة عدد من باعئي الانذار ورافعي الدعوى من دون سند قانوني صحيح ، ولم تراع الوثائق المدلى بها والمؤكدة لوفاة أحد الورثة وعن طريق ورثة هذا الأخير، فالمالك ادواردو (ف.) وإن كان مقيدا في شهادة الملكية فإنه توفي مند سنوات وان ورثته ينفون علمهم بتوجيه أي انذار مما يتأكد فساد التعليل القرار وحرقة للمقتضيات المذكورة، كما أنه بتأييده للحكم المستأنف القاضي بتحديد السومة الكرائية في مبلغ 1400 درهم يكون قد خرق مقتضيات القانون المتعلق بمراجعة السومة الكرائية للمحلات المعدة للاستعمال السكني والمهني والتجاري وهو ظهير 134-07-1 المحدد للزيادة بالنسبة للمحلات التجارية في 10% مما يعرضه للنقض .

لكن حيث إن الثابت لقضاة الموضوع من وثائق الملف ومن الانذار موضوع النزاع 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 فابيا (ك.) - فيرونك ماري (ن.) - لورانس (م.) بشأن المحل التجاري المشتمل على محل بالطابق السفلي وشقة بالطابق الأول ومن المقال المقابل المقدم من ورثة (ف.) أنه مقدم من مجموعة من المالكين على الشيعاء لمحل النزاع موجهي الانذار الى جانب ادواردو المتوفى ومن شهادتي الملكية المتعلقة بكل من الطابق الأول والطابق السفلي (الأرضي) أن موجهي الانذار المالكين على الشيعاء لمحل النزاع دون ادواردو (ف.) يملكون في الطابق الأول نسبة 60/48 سهما في الطابق الأرضي و 60/44 سهما، ولما كان التنبيه بالاخلاء يدخل في نطاق إدارة العقار المشاع، فإنه يجوز لأغلبية الشركاء الذين يملكون 3/4 العقار أن يوجهوا وحدهم التنبيه بالاخلاء وينفذ في حق الباقيين، لكون قرارات الأغلبية تلزم الأقلية عملا بالفصل 971 ق ل ع ، ولما كان باقي المالكين على الشيعاء موجهي الانذار ومقدمي المقال المقابل يملكون أكثر من 4% العقار المشاع (محل النزاع) هذا من جهة ومن جهة أخرى فإنه لما كان الأمر في النازلة لا يتعلق بجوهر ملكية العقار وذلك بالتصرف فيه بأي نوع من التصرفات التي تمس للمحل المشاع وأن الدفع بانعدام صفة موجهي الإنذار دفع يتعلق بحق الغير ولا حق للطالبة التمسك به، فإن هذه العلل الفقهية والقانونية المستمدة من الوقائع الثابتة لقضاة الموضوع تحل محل العلة المنتقدة التي ردت بها محكمة الاستئناف الدفع المثار بهذا الخصوص ببطان الإنذار.

كما أن الأمر في النازلة يتعلق بإنذار موجه في إطار ظهير 55/5/24 مبني على سبب رفع السومة الكرائية الى المبلغ المحدد به أو انها عقد الكراء وبالتالي فإن الزيادة المطلوبة لم تكن أثناء سريان العقد وهي خاضعة للشروط المنصوص عليها بالفصل 24 من ظهير 55/5/24 والسلطة التقديرية للمحكمة . مما يكون ما تمسكت به الطالبة من خرق لمقتضيات ظهير 134-07-1 غير وارد في النازلة لعدم انطباق مقتضياته عليها ويكون ما استدلت به غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالبة الصائر .