

Bail d'un bien indivis : La règle de la majorité des trois-quarts pour l'administration du bien est inopposable au preneur de bonne foi (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59569	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6147
Date de décision 20241211	N° de dossier 2024/8219/1099	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indivision, Civil	Mots clés Théorie de l'apparence, Rejet de la demande d'annulation, Prescription entre époux, Preneur de bonne foi, Opposabilité du contrat, Majorité des trois-quarts, Inopposabilité aux tiers, Indivision, Gestion du bien indivis, Co-indivisaire non majoritaire, Bail commercial		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une action en nullité et expulsion visant un bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'opposabilité aux tiers des règles de gestion de l'indivision. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande au motif que la résiliation ne pouvait être sollicitée par un tiers au contrat et en l'absence de manquement du preneur.

L'appelant, copropriétaire indivis, soutenait la nullité du bail consenti par un autre indivisaire ne détenant pas la majorité des trois quarts des parts requise par l'article 971 du dahir des obligations et des contrats pour les actes d'administration. La cour écarte d'abord le moyen tiré de la prescription, en rappelant qu'en application de l'article 378 du même dahir, la prescription ne court pas entre époux durant le mariage, le bail ayant été conclu entre le co-indivisaire et son épouse.

Sur le fond, la cour retient que les dispositions de l'article 971 régissent exclusivement les rapports entre co-indivisaires et ne sont pas opposables au preneur de bonne foi. Elle ajoute que le silence prolongé des autres copropriétaires a créé une situation apparente protégeant le preneur, qui a contracté avec l'indivisaire se présentant comme l'unique gérant du bien.

En l'absence de tout manquement contractuel imputable à ce dernier, le jugement est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به السيدة خديجة (ب.) بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 23/01/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 11588 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 06/12/2023 في الملف عدد 7510/8219/2023 والقاضي : بعدم قبول الطلب و تحميل رافعيه المصاريف.

في الشكل :

حيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه إلى المستأنف الذي تقدم بالاستئناف بتاريخ 23/01/2024 مما يكون معه الاستئناف قدم مستوف لكافة شروط قبوله و يتعين لذلك التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنفة تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية و الذي يعرضون فيه ان العقار المسمى "ابن حمو" ذي الرسم العقاري عدد C/102273 الكائن بحي الادريسية 2 زنقة 30 رقم 122 مساحته 79 سنتييار عبارة عن أرض بها بناية بطابقين علويين كان ملكا لكل من السيد احمد (ب.) بحصة الربع الواحد والسيدة عائشة (ص.) بحصة الربع الواحد و السيدة فاطنة (س.) بحصة الربعين وان السيدة فاطنة (س.) والدة الطرف العارض والسيد احمد (ب.) توفيت بتاريخ 2003/5/14 حسب رسم الارائة عدد 584 وتاريخ 12 فبراير 2019 عن ورثتها اولادها وهم احمد و فاطمة و ابراهيم و خديجة و مينة لقبهم جميع "بالبيان" كما ان السيد احمد (ب.) تصدق بجميع حصته في هذا العقار على اخته العارضة خديجة (ب.) حسب عقد الصدقة المنجز من طرف الموثق السيد جمال (م.) المسجل بالدار البيضاء بتاريخ 2021/6/24 وان العقار ذي الرسم العقاري عدد C/102273 اصبح ملكا لكل من السيدة عائشة (ض.) بحصة 28/7 و ابراهيم (ب.) بحصة 28/4 و فاطنة (ب.) بحصة 28/2 و خديجة (ب.) بحصة 28/13 و مينة (ب.) بحصة 28/2 حسب الثابت من شهادة المحافظة العقارية المؤرخة في 2023/5/23 ، و ان السيد احمد (ب.) سبق له اثناء تملكه لحصة الربع الواحد في العقار ان انجز وثيقة تحمل اسم "عقد كراء" مصححة الامضاء بتاريخ 2003/1/9 صرح من خلاله على انه اكرى للسيدة امينة (ه.) المحل الموجود بحي الادريسية 2 زنقة 30 رقم 118 الدار البيضاء، و ان السيدة مينة (ه.) حصلت على رخصة من السيد العامل على عمالة الفداء درب السلطان قصد مزاوله بيع الحبوب المقالية بالمحل الكائن بحي الادريسية 2 زنقة 30 رقم 118 ، و ان السيدة مينة (ه.) وقعت على وثيقة اشهاد مصححة الامضاء بتاريخ 2020/2/25 اكدت من خلالها على انها سلمت المحل موضوع النزاع للسيد هشام (ا.) قصد تسييره مقابل مبلغ 2500 درهم شهريا في حين وقع السيد هشام (ا.) على وثيقة تصريح مصححة الامضاء بتاريخ 2018/6/9 اكد من خلالها على انه يكتري محل النزاع من السيدة مينة (ه.) بسومة كرائية شهرية قدرها 2500 درهم، و ان الثابت مما ذكر على ان السيد احمد (ب.) اكرى محل النزاع للسيدة مينة (ه.) التي هي زوجته السابقة و طليقته حاليا و بان هذه الأخيرة سلمت المحل للسيد هشام (ا.) قصد تسييره حسب صريحها او بكرائه له حسب تصريحه و ان السيد احمد (ب.) عندما اكرى محل النزاع لطليقته مينة (ه.) لم يكن يملك في العقار سوى حصة الربع الواحد، و ان هذه النسبة لا تخول له بتاتا حق التصرف في هذا العقار لاي نوع من انواع التصرفات ما دام انه لا يملك اغلبية ثلاثة الأرباع طبقا لما نص عليه الفصل 971 من ق ل ع و أنه بالاطلاع على وثيقة "عقد الكراء" سوف يتأكد بانها لا تتضمن مجموعة من البيانات اللازمة اذ ان هذا العقد هو مبدئيا موقع من طرف واحد وهو الطرف المكري دون الطرف المكتري كما انه لا يشمل السومة الكرائية المتفق عليها

اضافة الى عدم تحديده بدقة للمحل موضوع الكراء خاصة وان العنوان الكائن بحي الادريسية 2 زنقة 30 رقم 118 الدار البيضاء يشمل طابق سفلي وطابقين علويين، و من جهة اخرى يعتبر هذا العقد سوريا ما دام ان الموقع عليه لا يصرح من خلاله على انه اكرى المحل للسيدة امينة (هـ.) والحال ان هذه الاخيرة كانت اثناء تحرير هذا العقد زوجته كما انه لا يذكر من خلاله السومة الكرائية المتفق عليها مما يتأكد معه بانه سلم هذا المحل لزوجته قصد استغلاله بدون مقابل وبدون موافقة بقية المالكين على الشياخ بالرغم من ملكيته في العقار لا تتعدى الربع الواحد وبالتالي لا يتوفر على الاغلبية المنصوص عليها في الفصل 971 من ق ل، و ان المدعى عليها السيدة امينة (هـ.) تستغل محل النزاع بدون عقد كرائي صحيح وتطبعه الصورية وبالتالي اصبحت تحقق من ورائه مدخولا شهريا قدره 2500 درهم بدون وجه حق من مستغله الحالي السيد هشام (ا.)، و ان محضر المعاينة والاستجواب المنجز من طرف المفوض القضائي السيد مصطفى (س.) المؤرخ في 2018/7/3 والمنجز بناء على طلب السيد احمد (ب.) انتقل المفوض القضائي محل النزاع الكائن بحي الادريسية 2 زنقة 30 رقم 118 الدار البيضاء وعانين تواجد السيد هشام (ا.) وهو يمارس تجارته به في بيع الحبوب المقلية والحلويات و البسكويت للاطفال وعن سؤال صرح السيد هشام (ا.) عن سند تواجده بهذا المحل اكد بانه لا يتوفر على عقد كرائي وبانه يكتري المحل من السيدة امينة (هـ.) بمبلغ 2500 درهم، لذلك يلتمسون التصريح بفسخ عقد الكراء الموقع من طرف المكري من جانب واحد دون المكتري والمصحح الامضاء بتاريخ 9 يناير 2003 مع ما يترتب عن ذلك قانونا و بالتالي الحكم بافراغ المدعى عليهما امينة (هـ.) والسيد هشام (ا.) هما ومن يقوم مقامهما او باذنهما من المحل التجاري الكائن بحي الادريسية 2 زنقة 30 رقم 118 الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تاخير تحسب ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل الطرف المدعى عليه الصائر و احتياطيا الامر تمهيدا باجراء بحث يستدعي له كافة اطراف النزاع ونوابهم قصد التأكد من عدم قانونية ابرام عقد الكراء المراد ابطاله وكذا صورته مع ما يترتب عن ذلك قانونا و حفظ حقهم في التعقيب بعد انجاز البحث.

و أرفقوا المقال: بوكالة، رسم ارائه، شهادة الملكية، صورة من عقد الكراء، محضر معاينة و استجواب.

و بناء على إدراج القضية بجلسة 06/09/2023 تخلف المدعى عليه الثاني رغم التوصل.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها و التي جاء فيها أنه بالإطلاع على عقد الكراء موضوع النزاع هذا المدلى به من طرف المدعين، فإنه أبرم بتاريخ 09 يناير 2003، مع العلم أن العارضة تكتري المحل التجاري هذا من السيد أحمد (ب.) منذ تاريخ 10 دجنبر 1999، أي أكثر من 24 سنة، كما يفيد بذلك توصيل الكراء المدلى بصورة طبق الأصل منه والمصادق على إمضائه من طرف السيد أحمد (ب.)، و طبقا للمادة 387 من قانون العقود التي تنص على ما يلي "كل الدعاوي الناشئة عن التزام تتقادم ب 15 سنة" ومن تم، فبتصفح لوصل الكراء المدلى به من طرف العارضة والمصادق على إمضائه من طرف السيد أحمد (ب.) بتاريخ 10/12/1999 إلى تاريخ تقديم المدعين لهاته الدعوى 06/07/2023، ستجد أن العارضة تكتري هذا المحل التجاري لأكثر من 24 سنة، بل أكثر من ذلك، فإن المدعين باعتبارهم خلف خاص لوالدتهم الهالكة السيدة فاطنة (ر.) للعقار ذي الرسم العقاري عدد C/102273 موضوع النزاع إلى جانب أخيهم السيد أحمد (ب.) الذي أبرم عقد الكراء مع المدعى عليها السيدة امينة (هـ.)، فإن حقهم في التقدم بدعوى بطلان عقد تتقادم بمرور 15 سنة طبقا للمادة 313 من قانون الالتزامات والعقود وعليه، فإن منذ تاريخ إبرام عقد كراء المحل التجاري، موضوع النزاع، بين العارضة والسيد أحمد (ب.) بتاريخ 10/12/1999، فإن شريكته على الشياخ السيدة فاطنة (ر.) لم تتقدم بأي دعوى، ومن بعدها ورثتها المدعين إلى جانب أخيهم السيد أحمد (ب.)، الذين حلوا محل مورثتهم التي وافتها المنية بتاريخ 14/05/2003 إلى غاية تقديمهم لهاته الدعوى بتاريخ 06/07/2023، أي ما يقرب عن 24 سنة، و تعبا لذلك، فإن طبقا للمادتين 387 و313 من قانون الالتزامات والعقود، تكون هاته الدعوى قد تقادمت بمرور أكثر من 15 سنة، وعليه يكون حق المدعين قد سقط بالتقادم، و سبق وأن تقدمت المدعية السيدة خديجة (ب.)، ومن معها بدعوى فسخ عقد الكراء في مواجهة المدعى عليها السيدة امينة (هـ.)، و أن هاته الدعوى غير مقبولة شكلا لتوفرها على مجموعة من الاختلالات الشكلية، و بتصفح لشهادة الملكية المتعلقة بالعقار موضوع النزاع والمدلى بها من طرف المدعين، فإنه مملوك على الشياخ من طرف السيدة عائشة (ظ.)، إلى جانب المدعين، و أن المدعين لم يدخلوا في هاته الدعوى السيدة عائشة (ظ.) على الرغم من أنها تملك العقار على الشياخ إلى جانبهم، بالإضافة إلى ذلك، فإن المدعين ضمنوا في مقالهم الافتتاحي للدعوى أن العقار موضوع النزاع والذين يملكونه على الشياخ إلى جانب السيدة عائشة (ظ.) هو

ملك يسمى "ابن حمو" والحال أن هذا الملك يسمى "أيت حمو" كما هو مضمن في شهادة الملكية المدلى بها من طرفهم، وأن العقار موضوع النزاع الذي تكتري منه العارضة المحل التجاري، كان في البداية مملوكا على الشيعان من طرف السيد احمد (ب.) الذي أبرم عقد كراء المحل التجاري موضوع النزاع مع العارضة السيدة مينة (هـ.) إلى جانب والدته الهالكة السيدة فاطنة (ر.) بنسبة 50% لكل واحد منهما، كما يفيد بذلك شهادة الإيداع الصادرة عن السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالفداء مرس السلطان المدلى بها، و أن وقت كراء العارضة السيدة مينة (هـ.) للمحل التجاري موضوع النزاع من طرف السيد أحمد (ب.) بتاريخ 10/12/1999، كما يفيد بذلك توصيل الكراء المصادق على امضائه من طرف هذا الأخير، والمدلى بصورة طبق الأصل منه، كانت والدته الهالكة السيدة فاطنة (ر.) هي المالكة معه على الشيعان للعقار موضوع الرسم العقاري عدد C/102273 بنسبة 50 % لكل واحد منهما، و أنها بقيت تكتري هذا المحل التجاري من طرف السيد أحمد (ب.) دون أي اعتراض من شريكته والدته الهالكة السيدة فاطنة (ر.) إلى حين وافاتها بتاريخ 14/05/2003، كما يفيد بذلك رسم الإرثة المدلى به من طرف المدعين، والذين ورثوها إلى جانب أخيه السيد أحمد (ب.) الذي اكثرت منه العارضة المحل التجاري موضوع النزاع، كما يفيد بذلك شهادة الإيداع الصادرة عن السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالفداء مرس السلطان، و منذ وفاة مورثة المدعيين بتاريخ 14/05/2003 إلى غاية تاريخ تقديم المدعيين لدعواهم في 06/07/2023، ظل المدعين راضين على كراء العارضة للمحل التجاري موضوع النزاع دون أي رد فعل من طرفهم، أي ما يقرب على 20 سنة، وهم صامتون متقبلين لعقد الكراء هذا الرابط بين أخيه السيد أحمد (ب.) والعارضة السيدة مينة (هـ.)، و أنه طبقا لمقتضيات المادة 38 من قانون الالتزامات والعقود التي تنص على ما يلي : "يسوع استنتاج الرضى أو الإقرار من السكوت، إذا كان الشخص الذي يحصل التصرف في حقوقه حاضرا أو أعلم بحصوله على وجه سليم، ولم يعترض عليه، من غير أن يكون هناك سبب مشروع يبرر سكوته." وعليه، فإن سكوت المدعيين طيلة 20 سنة على تملكهم للعقار موضوع النزاع، ومن قبلهم مورثتهم والدتهم السيدة فاطمة (ر.) عن ممارسة حقهم في المنازعة حول عقد الكراء، الرابط بين أخيه السيد أحمد (ب.) و العارضة السيدة مينة (هـ.)، يعتبر إقرارا منهم ضمنا عن رضاهم على عقد الكراء هذا، لذلك تلتزم التصريح برفض طلب المدعيين و تحميلهم الصائر و احتياطي إجراء بحث في النازلة قصد الوقوف على حقيقة النزاع، وجدية دفعات العارضة.

و أرفقت المذكورة بصورة لوصل كراء، شهادة الإيداع.

و بناء على إدراج القضية بجلسة 29/11/2023 حضر نائب المدعين و أدلى بمذكرة جوابية و التي جاء فيها أنه بالرجوع الى وثائق الملف فان العقار الذي يوجد به محل النزاع يتواجد بحي الادريسية 2 زنقة 30 رقم 122 في حين ان الطرف العارض يسكن بفيليا بتيط مليل، و ان الطرف العارض يعيش بعيدا عن العقار الذي يوجد به محل النزاع وبالتالي لم يكن يعلم بما يجري داخله كما انه لم يكن يعلم بان المحل التجاري المدعى فيه الكري للمدعى عليها من طرف السيد احمد (ب.) الذي كان لا يملك اثناؤها سوى الرسم الوحيد بالعقار ذي الرسم العقاري عدد C/102273 الذي يوجد به المحل المدعى فيه، و ان الطرف العارض لم يصبح مالكا في العقار الا بمقتضى الارث من والدتهم فاطنة (ر.) حسب رسم الإرثة عدد 584 وتاريخ 12 فبراير 2019 من جهة وبعدها تصدق السيد احمد (ب.) بجميع حصته في هذا العقار على اخته العارضة خديجة (ب.) بمقتضى رسم الصدقة المؤرخ في 24/6/2021 من جهة اخرى، و أنه تبعا لذلك لم يصبح الطرف العارض مالكا للعقار المدعى فيه الا ابتداء من تاريخ 12 فبراير و بالتالي فان التقادم يحتسب من تاريخ العلم وليس من تاريخ العقد مادام ان هذا العقد لم يكن شاملا للطرف العارض الذي لم يكن طرفا فيه ، كما ان المدعى عليها تجاهلت بان النزاع ينصب حول عقد كرائي انجز باطلا و الذي لا يشمل السيدة عائشة (ظ.) كما انها لا تربطها بالسيد احمد (ب.) المكري للمحل موضوع الدعوى اية علاقة اذ ان العقد الكرائي موضوع الدعوى يربط السيد احمد (ب.) بصفته مكريا و المدعى عليها السيدة مينة (هـ.)، و ان النزاع ينصب حول عدم احقية السيد احمد (ب.) في ابرام هذا العقد الكرائي في الوقت الذي كان يملك فيه حصة الربع الواحد في حين ان السيدة فاطنة (ر.) والدة الطرف العارض و السيد احمد (ب.) تملك ربعين اثنين و الربع الباقي يعود للسيدة عائشة (ظ.)، و أن ثلاث ارباع العقار تعود للسيد احمد (ب.) بحصة الربع و السيدة فاطنة (ر.) بحصة الربعين الشئ الذي يناقض الفصل 971 من ق ل ع وحيث ان السيدة عائشة (ظ.) وان كانت مالكة على الشيعان في العقار المدعى فيه فانها لا تربطها اية علاقة بالعقد الكرائي موضوع النزاع مادام ان موقعه هو السيد احمد (ب.) الذي كان يملك الربع الواحد وكذا السيدة فاطنة (ر.) التي تملك الربعين وبان هذه الأخيرة بعد وفاتها آل نصيبها ارثا الى كل من الطرف العارض و السيد احمد (ب.) باعتبارهم ابناؤها ثم قام بعد ذلك السيد احمد (ب.) بالتصدق بجميع

حصته على العارضة خديجة (ب.)، كما ان ملتزمات الطرف العارض المضمنة بالمقال الافتتاحي تتعلق بفسخ عقد كرائي وافراغ المحل التجاري المذكور عنوانه بالملتزم دون الاشارة الى الرسم العقاري او اسم العقار، و ان المدعى عليها احتجت بوصول كرائي موقع عليه من طرف السيد احمد (ب.) بتاريخ 1999/12/10 والحال انه بالرجوع الى هذا التوصل سوف يتأكد على ان المكترية هي السيدة مينة (هـ.) زوجة أحمد (ب.) حيث ان المدعي عليها السيدة مينة (هـ.) كانت زوجة للسيد احمد (ب.) وهي الآن طليقته و ان هذا التوصل سلم للمدعى عليها على سبيل المجاملة وفي غفلة من طرف بقية المالكين على الشياح وذلك في اطار العلاقة الزوجية التي كانت تربطهما، لذلك يلتزمون برد جميع دفعات المدعى عليها و الحكم وفق ملتزماتهم المضمنة بالمقال الافتتاحي F10

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

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى ، ان الطرف العارض يعيب على الحكم المستأنف كونه جاء ناقص التعليل الموازي لانعدامه ذلك ان المحكمة التجارية عللت حكمها بما يلي : "ان الثابت من خلال النصوص القانونية التي نظمها المشرع لفسخ عقد الكراء محددة على سبيل الحصر الاخلال ببند من بنود عقد الكراء ، و ان طلب فسخ العقد ان يكون طرف احد اطرافه اذا اخل احد منهم ببند الالتزامات الواردة في العقد ، و ان المدعين ليسوا طرفا من جهة، و من جهة اخرى فانه وان كانت السيدة خديجة (ب.) تعتبر خلفا خاصا للمكري السيد احمد (ب.) فان المدعى عليهما لم يصدر عنهما أي اخلال بالالتزام ، و ان محكمة الدرجة الأولى تفادت مناقشة السبب الذي استند عليه الطرف العارض في المطالبة ببطلان عقد الكراء وفسخه وناقشت من خلال حيثية التعليل المشار اليها اعلاه الاسباب المبررة لفسخ عقد الكراء ، ان انه وحسب وقائع الدعوى اعتمد الطرف المستأنف عليه مقتضيات الفصل 971 من ق ل ع باعتبار ان المكري الموقع على وثيقة عقد الكراء المصححة الامضاء بتاريخ 2003/1/9 السيد احمد (ب.) لم يكن يملك اثناء توقيعه على هذه الوثيقة سوى الربع الواحد في العقار المدعى فيه ومن ثم فانه لا صفة له في ابرام العقد ، والحال ان الفصل 971 من ق ل ع ينص على ما يلي : قرارات اغلبية المالكين على الشياح ملزمة للاقلية فيما يتعلق بادارة المال المشاع و الانتفاع به بشرط ان يكون لمالك الاغلبية ثلاثة ارباع هذا المال ، و انه طبقا لنص الفصل المذكور وباعتبار السيد احمد (ب.) لا يملك سوى حصة الربع الواحد في العقار الذي يوجد به محل النزاع فانه لا يتوفر على النصاب القانوني المنصوص عليه في الفصل 971 من ق ل ع قصد التصرف بالكراء في المحل موضوع الدعوى وبالتالي يكون تصرفه تبعا لذلك باطلا، و أن محكمة الدرجة الأولى لم تناقش نص الفصل 971 من ق ل ع من خلال تعليلها واكتفت بمناقشة الاسباب المبررة لفسخ عقد الكراء ، و انه حتى هذه المناقشة المثارة من خلال التعليل المذكور اعلاه ليس لها ما يبررها، واذ ان مناقشة الاسباب المبررة لفسخ عقد الكراء المحددة على سبيل الحصر هي تلك التي تكون واردة بعقد الكراء ، و الحال انه في اطار النزاع الحالي ليس هناك أي المكثري وعنوان المحل موضوع الكراء و السومة الكرائية وتاريخ بداية سريان الشروط والالتزامات المتبادلة بين المكري و المكثري والذي يؤدي الإخلال بها الى فسخ العقد، وان ما بيد المحكمة في اطار هذه الدعوى الحالية هو مجرد وثيقة صادرة عن طرف واحد وهو السيد احمد (ب.) موقعة من طرفه ومصححة الامضاء بتاريخ 2003/1/9 المشار من خلالها الى كراء المحل موضوع الدعوى للسيدة امينة (هـ.) ، و ان هذا العقد لا يشمل الطرفين معا المكري و المكثري ولا يتضمن توقيعهما معا كما انه ليس من خلاله ما يفيد تحديد السومة الكرائية و لا ما يفيد وجود شروط التزامات متبادلة و بالتالي لا يمكن اعتباره عقدا كرائيا بمفهومه القانوني حتى يمكن القول بان الاخلال ببند من بنوده هو الذي يؤدي الى فسخ العقد الكرائي ، و ان الحكم الصادر عن الم الصادر عن المحكمة التجارية جاء منعدهم التعليل من هذه الناحية وبالتالي يبقى قابلا للغاء من هذه الناحية

ومن حيث نقصان التعليل الموازي لانعدامه ان المحكمة التجارية اعتمدت ايضا من خلال حيثيات تعليل الحكم الصادر عنها فيما يخص السبب الثاني المتعلق بكون عقد الكراء لا يتضمن السومة الكرائية فانه يتعين الرد بان العقد المدلى به و ان كان لا يتضمن السومة الكرائية فقد ادلت المدعى عليها بوصول كراء يبين السومة الكرائية لم يتم الطعن فيه باي وجه من اوجه الطعن المقررة قانونا، و حيث ان الطرف العارض اكد من خلال المرحلة الابتدائية صورية عقد الكراء المزعوم الا ان محكمة الدرجة الأولى لم تناقش ذلك ولم ترد على هذا الدفع بمقبولاذ ان السيدة مينة (هـ.) المكترية المزعومة كانت اثناء انجاز الوثيقة المسماة بعقد الكراء زوجة للمكري المزعوم السيد احمد (ب.)، وان صورية هذا العقد ثابتة من خلال عدم تضمينه لجميع البيانات اللازمة في عقود الكراء وذلك بذكر طرفيه المكري

و المكثري وتحديد عنوان العين المكراة و السومة الكرائية والشروط التي يتحملها كل من المكري و المكثري التي تحت طائلة عدم احترامها من طرف احدهم يبقى من حق الطرف الاخر المطالبة بفسخ عقد الكراء ، وان السيد احمد (ب.) سلم محل النزاع لزوجته السابقة (طليقته حاليا) من اجل استغلاله كمحل تجاري خاص ببيع الحبوب المقلية دون حصوله على موافقة باقي المالكين على الشيع الى جانبه وبالرغم من كونه لا يملك سوى حصة الربع الواحد في العقار ودون علمهم بهذا التصرف ، و ان ادلاء المستأنف عليها بوصل كراء لن يغير من صورية عقد الكراء شيئا ما دام ان حد ذاته باطل لعدم توفره على البيانات اللازمة في عقد الكراء وما دام ان الطرفين المكري والمكثري تربطهما علاقة زواج اثنائها وبالتالي انجز هذا العقد في غفلة من باقي المالكين على الشيع انذاك وهي عائشة (ض.) ، فاطنة (س.) اللتين ثلاثة ارباع العقار الذي يوجد به محل النزاع ، و ان النزاع ينصب على خرق مقتضيات الفصل 971 من ق ل ع ومن تم فان محكمة الدرجة الاولى عليها البث لافي حدود طلبات الاطراف المتنازعة و القول ما اذا كان هناك بالفعل خرق لمقتضيات الفصل 971 من ق ل ع ام لا و بالتالي البث في النازلة على ضوء ذلك ، و ان المكري السيد احمد (ب.) حسب الثابت من وثائق الملف ومستنداته لا يتوفر على ثلاثة ارباع المال المشاع مما يبقى معه التصرف الذي قام به غير ملزم لباقي الشركاء ، و ان محكمة الدرجة الاولى لم تناقش خرق مقتضيات الفصل 971 من ق ل ع وبالتالي يكون الحكم الصادر عنها ناقص التعليل الموازي لانعدامه ويبقى قابلا للالغاء من هذه الناحية ، ملتزمة بقبول المقال الاستئنافي وموضوعا بالغاء الحكم المستأنفوبعد التصدي التصريح بفسخ عقد الكراء الموقع من طرف المكري من جانب واحد دون المكثري المصحح الامضاء بتاريخ 9 يناير 2003 مع ما يترتب عن ذلك قانونا و الحكم بافراغ المستأنف عليها مينة (ه.) و هشام (ا.) هما ومن يقوم مقامهما او باذنهما من المحل التجاري الكائن بحي الادريسية 2 زنقة 30 رقم 118 الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع وتحميل الطرف المستأنف عليه الصائر و احتياطيا الامر تمهيدا باجراء بحث بحضور طرفي النزاع قصد التأكد من عدم قانونية عقد الكراء المرادابطاله وصوريته

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبا بجلسة 17/4/2024 جاء فيها من حيث التقادم انالمستأنفة السيدة خديجة (ب.) ومن معها تطالب بإبطال عقد الكراء الرابط بين المستأنف عليها والسيد أحمد (ب.) ومن تم فسخه وحيث إن المجلس الموقر باضطلاع على عقد الكراء موضوع النزاع هذا المدلى به من طرف المستأنفين، ستجد أنه أبرم بتاريخ 09 يناير 2003، مع العلم أن المستأنف عليها تكتري المحل التجاري هذا من السيد أحمد (ب.) منذ تاريخ 10 دجنبر 1999 أي أكثر من 24 سنة، كما يفيد بذلك توصيل الكراء المدلى بصورة طبق الأصل منه خلال المرحلة الابتدائية والمصادق على إيمضائه من طرف السيد أحمد (ب.) ، و أنه طبقا للمادة 387 من قانون الالتزامات والعقود التي تنص على ما يلي :كل الدعاوي الناشئة عن التزام تتقادم ب 15 سنة ، بل أكثر من ذلك، فإن المستأنفين باعتبارهم خلف خاص لوالدهم الهالكة السيدة فاطنة (ر.) للعقار ذي الرسم العقاري عدد C/102273 موضوع النزاع إلى جانب أخيهم السيد أحمد (ب.) الذي أبرم عقد الكراء مع المستأنف عليها السيدة مينة (ه.)، فإن حقهم في التقدم بدعوى بطلان عقد تتقادم بمرور 15 سنة طبقا للمادة 313 من قانون الالتزامات والعقود والذي تنص على ما يلي :

تنتقل دعوى الإبطال إلى الورثة فيما بقي لموروثهم من مدتها مع مراعاة الاحكام المتعلقة بانقطاع التقادم او بوقفه، وعليه فإن منذ تاريخ إبرام عقد كراء للمحل التجاري، موضوع النزاع بين المستأنف عليها والسيد أحمد (ب.) بتاريخ 10/12/1999 ، فإن شريكته على الشيع السيدة فاطنة (ر.) لم تتقدم بأي دعوى ومن بعدها ورثتها المستأنفين إلى جانب أخيهم السيد أحمد ،بالبين الذين حلوا محل مورثتهم التي وافتها المنية بتاريخ 14/05/2003 إلى غاية تقديمهم لهاته الدعوى أمام محكمة الدرجة الأولى بتاريخ 06/07/2023، أي مايقرب عن 24 سنة ، و إنه تعبأ لذلك، فإن طبقا للمادتين 387 و 313 من قانون الالتزامات والعقود تكون هاته الدعوى قد تقادمت ب مرور أكثر من 15 سنة، وعليه يكون حق المستأنفين قد سقط بالتقادم، بالتالي يتعين التصريح برفض طلبهم.

احتياطيا: من حيث كون المستأنفة السيدة خديجة (ب.) تعتبر خلفا خاصا للسيد أحمد (ب.) بمقتضى عقد صدقة لحقوق عقارية مشاعة المبرم بينهما ، و طالبت المستأنفة السيدة خديجة (ب.) ومن معها بإبطال عقد الكراء الرابط بين المستأنف عليها السيدة مينة (ه.) والسيد أحمد (ب.) ومن تم فسخه ، و إن المجلس بتصفحه لملف النازلة وخاصة الوثائق المدلى بها من طرف المستأنفة السيدة خديجة (ب.) ومن معها خلال المرحلة الابتدائية، ستجد من بينها عقد صدقة لحقوق عقارية مشاعة المبرم بين السيدة خديجة (ب.) وهي طرف

مستأنف للحكم الابتدائي المطعون فيه وبين السيد أحمد (ب.) ، وان المجلس باطلاعه على عقد صدقة هذا المحرر من طرف الموثق الأستاذ جمال ،مداح ستجد أن المستأنفة السيدة خديجة (ب.) قد صرحت في هذا العقد أنها تقبل من المتصدق لها السيد أحمد (ب.) جميع حقوقه المشاعة في هذا العقار، بل أكثر من ذلك، فإن المستأنفة السيدة خديجة (ب.) في عقد صدقة هذا وخاصة في باب الشروط والتحملات، التي التزمت بتنفيذها وخاصة الفقرة الأولى التي تنص على أنها تأخذ الحقوق المتصدق بها على الحالة التي توجد عليها في الوقت الراهن، ولتعزير ذلك تدلي لكم المستأنفة عليها بنسخة من عقد صدقة لحقوق عقارية مشاعة ، و إنه تبعا لذلك، تكون المستأنفة السيدة خديجة (ب.) وفق بنود عقد صدقة هذا، خلفا خاصا للمكري السيد أحمد (ب.) باعتباره متصدقا عليها في كراء المحل التجاري موضوع النزاع للمستأنف عليها السيدة مينة (هـ.) وعليه تكون من الناحية القانونية السيدة خديجة (ب.) مكريه للمستأنف عليها السيدة مينة (هـ.) لهذا المحل التجاري، لكونها التزمت وتعهدت في عقد صدقة المدلى به كونها قبلت بأخذ الحقوق المشاعة المتصدق بها عليها من طرف السيد أحمد (ب.) على الحالة التي توجد عليها في الوقت الراهن. ومن تم فلا يمكن لها قانونا أن تكون السيدة خديجة (ب.) باعتبارها خلفا خاصا مدعية فيالدعوى، ومن بعدها مستأنفة للحكم الابتدائي المطعون فيه هذا. وحيث إنه تبعا لذلك، فإن شروط فسخ عقد الكراء غير متوفرة في نازلة الحال، طالما أن المستأنف عليها السيدة مينة (هـ.) لم يصدر منها أي خلل لالتزاماتها بتبيح فسخ عقد الكراء الرابط بينها وبين المستأنفة السيدة خديجة (ب.) التي تعتبر قانونا خلفا خاصا وفق عقد صدقة المدلى به لكونها طرف مكري ، لها ، ما دام أن المستأنف عليها تؤدي واجباتها الكرائية بانتظام ، كما يفيد بذلك الإشهاد الصادر عن السيد أحمد (ب.) والمصادق على إمضائه بتاريخ 2022/06/06 المدلى به. وحيث إن الحكم الابتدائي المطعون فيه بالاستئناف قد أجاب وبإسهاب عن جميع ادعاءات الطرف المستأنف وجاء معللا تعليلا قانونيا، بما في ذلك الأسباب والدفعات المثارة في المقال الاستئنافي، موضوع نازلة الحال ، وعليه يكون الحكم الابتدائي قد صادف الصواب فيما قضى به مما يتعين معه تأييده، ومن جهة ثانية، فإن هاته الدعوى غير مقبولة شكلا لتوفرها على مجموعة من الاختلالات الشكلية، وأنه سبق وأن تقدمت المستأنفة السيدة خديجة (ب.) ومن معها خلال المرحلة الابتدائية بدعوى فسخ عقد الكراء في مواجهة المستأنف عليها السيدة مينة (هـ.)، و إن المجلس بتصفحه لشهادة الملكية المتعلقة بالعقار موضوع النزاع والمدلى بها من طرف المستأنفين ابتدائيا ، ستجد أنه مملوك على الشيعاء من طرف السيدة عائشة ،ظفير، إلى جانب المستأنفين. كما أن المجلس باضطلاع على المقال الافتتاحي والمقال الاستئنافي للدعوى، ستجد أن المستأنفين لم يدخلوا في هاته الدعوى السيدة عائشة (ظ.) على الرغم من أنها تملك معهم على الشيعاء العقار موضوع النزاع، بالإضافة إلى ذلك، فإن المستأنفين ضمنوا في مقالهم الافتتاحي للدعوى أن العقار موضوع النزاع والذين يملكونه على الشيعاء إلى جانب السيدة عائشة (ظ.) هو ملك يسمى "ابن حمو" والحال أن هذا الملك "أيت" "حمو" كما هو مضمن في شهادة الملكية المدلى بها من طرفهم. وحيث إنه تبعا لذلك، تكون دعوى المستأنفين مختلة من الناحية الشكلية، ويتعين بالتالي التصريح بعدمقبولها و إن المستأنفين يتقاضون بسوء نية خلافا لمقتضيات المادة 5 من قانون المسطرة المدنية. حيث إن العقار موضوع النزاع الذي تكتري منه المستأنف عليها المحل التجاري، كان في البداية مملوكا على الشيعاء من طرف السيد احمد (ب.) الذي أبرم عقد كراء المحل التجاري موضوع النزاع مع عليها السيدة مينة (هـ.) إلى جانب والدته الهالكة السيدة فاطنة (ر.) بنسبة 50% لكل واحد منهما. كما يفيد بذلك شهادة الإيداع الصادرة عن السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالفداء مرس السلطان المدلى بها ابتدائيا ، و إن وقت كراء المستأنف عليها السيدة مينة (هـ.) للمحل التجاري موضوع النزاع من طرف السيد أحمد (ب.) بتاريخ 1999/12/10 ، كما يفيد بذلك توصيل الكراء المصادق على امضائه من طرف هذا الأخير والمدلى بصورة طبق الأصل منه، كانت والدته الهالكة السيدة فاطنة (ر.) هي للعقار موضوع الرسم العقاري عدد C/102273 بنسبة 50% لكل واحد منهما، و إن المستأنف عليها بقيت تكتري هذا المحل التجاري من طرف السيد أحمد (ب.) وتمارس فيه تجارة بيع الحبوب المقلية كما يفيد بذلك الرخصة عدد 2000/118 الصادرة عن السيد عامل عمالة الفداء درب السلطان، والمدلى بنسخة منها، دون أي اعتراض من شريكته والدته الهالكة السيدة فاطنة (ر.) إلى حين وفاتها بتاريخ 2003/05/14 ، كما يفيد بذلك رسم الإرث المدلى به من طرف المستأنفين ابتدائيا، والذين ورثوها إلى جانب أخيهم السيد أحمد (ب.) الذي اكرتت المستأنف عليها منه المحل التجاري موضوع النزاع، كما يفيد بذلك شهادة الإيداع الصادرة عن السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالفداء مرس السلطان والمدلى بها ابتدائيا كذلك ، وإنه منذ وفاة مورثة المستأنفين بتاريخ 2003/05/14 إلى غاية تاريخ تقديم المستأنفين لدعواهم ابتدائيا في 2023/07/06 ، ظلوا راضين على كراء المستأنف عليها للمحل التجاري موضوع النزاع دون أي رد فعل من طرفهم، أي ما يقرب على 20 سنة، وهم صامتون متقبلين لعقد الكراء هذا الرابط بين أخيهم السيد أحمد (ب.) الذي حلت محله المستأنفة السيدة خديجة (ب.) بمقتضى عقد صدقة المدلى به ،

باعتبارها خلفا خاصا والمستأنف عليها السيدة مينة (هـ.)، و أنه طبقا لمقتضيات المادة 38 من قانون الالتزامات والعقود التي تنص على ما يلي : "يسوع استنتاج الرضى أو الإقرار من السكوت، إذا كان الشخص الذي يحصل التصرف في حقوقه حاضرا أو أعلم بحصوله على وجه سليم، ولم يعترض عليه، من غير أن يكون هناك سبب مشروع يبررسكوته، وعليه، فإن سكوت المستأنفين طيلة 20 سنة على تملكهم للعقار موضوع النزاع، ومن قبلهم مورثتهم والدتهم السيدة فاطمة (ر.) عن ممارسة حقهم في المنازعة حول عقد الكراء، الرابط بين أخيهم السيد أحمد (ب.) الذي حلت محله المستأنفة السيدة خديجة (ب.) بمقتضى عقد صدقة المدلى بها ، باعتبارها خلفا خاصا والمستأنف عليها السيدة مينة (هـ.)، يعتبر ضمنيا إقرارا منهم عن رضاهم على عقد الكراء هذا، و يتضح للمجلس أن المستأنفين يحاولون إعطاء ادعاءات مغلوطة، لا أساس لها من الصحة واقعا، وتفتقر إلى الأساس القانوني، بغية المضاربة العقارية لا غير ، ملتزمة بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وتحميل الطرف المستأنف الصائر

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 08/05/2024 جاء فيها : فيما يخص الرد على الدفع الأول المتعلق بالتقادم ان المستأنف عليها دفعت بالتقادم طبقا للفصل 387 من ق ل ع الذي ينص على ان " كل الدعاوى الناشئة عن الالتزام تتقادم ب 15 سنة ..." وبان المستأنفين باعتبارهم خلفا خاصا لوالدتهم الهالكة فاطمة (ر.) للعقار موضوع النزاع الى جانب اخيهم السيد احمد (ب.) الذي ابرم عقد الكراء مع المستأنف عليها مينة (هـ.) يكون حقهم في التقدم ببطلان عقد تقادم بمرور 15 سنة طبقا للمادة 313 من نفس القانون والحال ان المستأنف عليها سبق لها ان اثار هذا الدفع خلال المرحلة الابتدائية الا ان المحكمة لم ترد عليه لعدم جديته، اذ ان من جهة صرح الطرف العارض من خلال مذكرته الجوابية المدلى بها ابتداءيا على انه يسكن بفيلا بتيط مليل وبانه يعيش بعيدا عن العقار الذي يوجد به محل النزاع وبالتالي لم يكن على علم بما كان يجري داخل هذا العقار الاخير كما انه لا علم له بان المحل التجاري موضوع النزاع قد تم كرائه للمستأنف عليها من طرف السيد احمد (ب.) الذي لم يكن يملك سوى الربع الوحيد في العقار في الثاني تعود ملكيته للسيدة عائشة (ض.) وان فاطمة (ر.) تملك الربعين المتبقين في هذا العقار حين ان الربع، وان قول المستأنف عليها بان السيدة فاطمة (س.) لم تتقدم باية دعوى ومن بعدها ورثتها المستأنفين الى جانب السيد احمد (ب.) هو قول مردود ذلك ان الطرف العارض لم تكن له الصفة في الملك الا من تاريخ وفاة مورثتهم المرحومة فاطمة (ر.) التي لم تكن بدورها على علم بهذه العلاقة الكرائية كما ان السيد احمد (ب.) تصدق بجميع حصته في العقار عن العارضة خديجة (ب.) حسب عقد الصدقة المسجل بالدار البيضاء بتاريخ 2021/6/24 ، و ان التقادم ليس له ما يبرره مما يكون معه الدفع المثار بشأنه عديم الاساس و فيما يخص الرد على الدفعات المثارة في الموضوع ان المستأنف عليها صرحت من خلال هذا الدفع على ان السيدة خديجة (ب.) اكدت من خلال الرسم الصدقة على انها تقبل من المتصدق عليها السيد احمد (ب.) جميع حقوقه المشاعة في العقار ، و ان المستأنف عليها لم تبين ماذا تريده من خلال هذا الدفع ما دام ان العارضة قبلتها من المتصدق عليها جميع حقوقه المشاعة في العقار وبالتالي يبقى طبيعي قبول العارضة للمتصدق به ، و انه من جهة اخرى صرحت المستأنف عليها على أن السيدة خديجة (ب.) ومن خلال نفس الصدقة صرحت على " انها تاخذ الحقوق المتصدق بها على الحالة التي توجد عليها في الوقت الراهن " مستنتجة من خلال هذا الدفع على ان العارضة تعتبر خلفا خاصا للمكري السيد احمد (ب.) باعتباره متصدقا عليها في الكراء ، و ان العارضة اذا كانت قد قبلت المتصدق به على الحالة الراهنة التي هو عليها فانها لم تكن تعلم بواقعة الكراء المزعومة من طرف المستأنف عليها كما ان عقد الصدقة لم يتضمن وجود اية علاقة كرائية تربط المتصدق مع الغير في المتصدق به ، و ان الطرف العارض لم يعلم بواقعة هذه لعلاقة الكرائية المزعومة الا بعدما اصبح مالكا على الشيع في المدعى فيه خاصة بعد ابرام عقد الصدقة نظرا لعدم سكن الطرف العارض بالعقار الذي يوجد به محل النزاع وبالتالي لم يكن على دراية بما كان يروج داخله، و ان قول الطرف المستأنف عليه بعدم ادخال السيدة عائشة (ظ.) وبان اسم العقار ابن حمو" وليس " ايت حمو يثار في المرحلة الابتدائية وفي حالة عدم استجابة المحكمة له فان المستأنف عليها يبقى من حقها هو قول مردود اذ ان هذا الدفع الذي يعتبر من شكليات الدعوى يجب ان الابتدائي من هذه الناحية ، و انه من جهة اخرى يبقى النزاع محصورا بين الطرف العارض وبين المستأنف عليها وليس للسيدة عائشة (ظ.) اية علاقة بهذا النزاع وبالتالي ليس من اللازم ادخال جميع المالكين على الشيع في العقار المدعى فيه ما دام ان الدعوى لا علاقة لها بالحيازة او الاستحقاق او الملكية بقدر ما يتعلق موضوعها بدعوى احتلال بدون سند و الذي يمكن رفع الدعوى بمقتضاها من طرف مالكي ثلاثة ارباع العقار طبقا للفصل 971 من ق ل ع، وانه فيما يخص اسم العقار فان الثابت والمؤكد بان رقم الرسم العقاري ليس فيه أي اختلاف وبان الفرق بين ابن حمو و ايت حمو بالنسبة لاسم العقار قد

يكون مجرد خطأ مطبعي وبالتالي ليس له اي تاثير على مجريات هذه الدعوى حتى في حالة صحته حالة صحته ما دام ان المستأنف عليها لم تثبت حصول أي ضرر لها جراء هذا الفرق في اسم العقار ، و انه من الثابت فقها وقضاء انه لا دفع بدون ضرر طبقا لمقتضيات الفصل 49 من ق م م ، وان المستأنف عليها تؤكد على انها تستغل المحل المدعى فيه بصفتها مكرية ومن تم فان هذا الدفع يعتبر غير جدي ولا يرتكز على أي أساس ، و انه استنتجا لما سبق ذكره تبقى دفعات الطرف المستأنف عليه عديمة الاساس مما يبقى معها التصريح بردها، ملتزمة الحكم وفق ملتسماته المسطرة بالمقال الإستئنافي.

وبناء على القرار التمهيدي عدد 399 الصادر بتاريخ 5/6/2024 والقاضي بإجراء بحث

وبناء على مذكرة تعقيب بعد البحث المدلى بها من طرف المستانفة بواسطة نائبها بجلسة 13/11/2024 جاء فيها انه مبدئيا صرح دفاع المستأنف عليها على انه سبق ان اثار دفعا خلال المرحلة الابتدائية يتعلق بادخال المسماة عائشة (ض.) ، والحال ان هذا الدفع سبق الرد عليه فان الدعوى الحالية لا تتعلق بقسمة عقار حتى يتم ادخال جميع المالكين على الشيعاء وانما يتعلق بموضوعها بفسخ عقد كراء موقع من طرف جانب واحد وافراغ عليها هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري موضوع النزاع، و ان العارضة اكدت خلال جلسة البحث على انه بحكم العلاقة التي تربط بين الطرفين المستأنف والمستأنف عليها الأولى بوصفها زوجة الاخ الاكبر لم يكن في علم باقي الورثة المالكين بعلاقة كرائية تربط هذا الاخ الاكبر بزوجته المستأنف عليها مينة (هـ). وبان هذا العلم لم يتم الا بعد ابرام عقد الصدقة لفائدتها من طرفه وانه بعد البحث والتحري علمت بواقعة الكراء ، وانه عن سؤال اجابت المستأنف عليها مينة (هـ). على انها ابرمت عقد الكراء مع زوجها السابق مقابل سومة كرائية شهرية قدرها 2500 درهم تبنتها وصولات الكراء المصادق عليها وبانها استمرت في ايداع واجبات الكراء لفائدة زوجها السابق بصندوق المحكمة ، و انه بالوقوف على هذه التصريحات سوف يلاحظ ان المستأنف عليها اكدت بان المكري لها هو زوجها السابق السيد احمد (ب.) ، والحال ان السيد احمد (ب.) لم يكن اثناء تعاقد مع زوجته السابقة السيدة مينة (هـ). بالكراء لا يملك في العقار سوى حصة الربع الواحد وبالتالي لا تخول له هذه ادارة الحال المشترك طبقا للفصل 971 من ق ل ع الذي ينص في فقرته الأولى على ما يلي :قرارات اغلبية المالكين على الشيعاء ملزمة للاقلية فيما يتعلق بادارة المال المشاع والانتفاع به رط ان يكون الهالك الاغلبية ثلاثة ارباع هذا المال ، و ان اضافة الى عدم توافر المكري للمستأنف عليها ثلاث ارباع في العقار طبقا للفصل 971 من ق ل ع فان قرار محكمة النقض الاخير رقم 1701 اكد اضافة الى ذلك على ان افتراض علم بقية المالكين على الشيعاء بتواجد المدعى عليه بالمحل المدعى فيه لا يمكن اعتباره موافقة منهم ما دام ان عقد الكراء ابرم من طرف مالك لا يتوفر على حصة ثلاثة ارباع ، و انه من جهة من جهة اخر المستأنف عليها بان السومة الكرائية المحددة بينها بصفتها مكرية وبين زوجها السابق السيد احمد (ب.) بصفته مكريا هي 250 درهم شهريا ، والحال ان هذه السومة الكرائية تؤكد فعلا صورية العلاقة الكرائية اذ يعقل بان يتم التعاقد بالكراء على محل تجاري بسومة كرائية شهرية لا تتعدى 250 درهم علما بان هذا المحل يوجد داخل حي شعبي اهل بالسكان الذي هو الادرسية 2 ويشغل في بيع الحبوب المقلية والحلويات والبسكويت للاطفالالشي الذي يجعله يحقق أرباحا طائلة من وراء نوعية التجارة التي تمارس داخله ، وان ما يؤكد ذلك هو ان السيد هشام (ا.) يستغل هذا المحل مقابل مبلغ شهري قدره 2500 درهم يسلمه للمستأنف عليها مينة (هـ). حسب الثابت من محضر المعاينة و الاستجواب المؤرخ في 2018/7/3 وبالتالي لا يعقل أن تؤدي المستأنف عليها مبلغ 2500 درهم كسومة كرائية شهرية مقابل استغلال هذا المحل من طرف السيد هشام (ا.) ، و انه من جهة اخرى احتجت المستأنف عليها بتوصيل كرائي يتعلق بشهر دجنبر 1999 زاعمة بان المالك احمد (ب.) الهالك سلمها هذا الوصل اثناء بداية العلاقة الكرائية، و الحال انه بالرجوع الى هذا الوصل الكرائي سوف يلاحظ المجلس على ان موقعه توصل من ان المستأنف عليها باعتبارها مكرية مزعومة تحمل اسم مينة السيد (هـ). احمد زوجته (ب.) في (هـ). وبالتالي كان من المفروض ان يحمل التوصيل الكرائي المحتج به اسمها هي عوض اسم (هـ). احمد زوجته (ب.) ، و ان هذا الوصل الكرائي لا يفيد بتاتا بان المستأنف عليها هي المكرية لمحل النزاع كما انه ليس من خلاله ما يفيد موقع هذا التوصيل و المستفيد من السومة الكرائية المقابلة له ، وان عقد المكتوب المحتج به ايضا سوف يتأكد لمجلسكم الموقر على انه فاقد لجميع اركانه القانونية لاعتباره عقد كراء ، اذ ان هذه الوثيقة صادرة عن واحد وهو السيد احمد (ب.) وموقع من طرفه لوحده بصفته مكريا دون الوثيقة لتوقيع الطرف الثاني في العقد الذي هو المكثري المصادقة على صحة امضائه مع تضمينالعقد الشروط والالتزامات المتبادلة بين طرفي ، وانه اذا كانت المستأنف عليها تدعي العلاقة الكرائية منذ سنة 1999 فان وثيقة عقد الكراء الفاقدة لكل اركان عقد الكراء مصححة الامضاء بتاريخ 9 يناير 2023 ، و استنتجا لما سبق ذكره تبقى دفعات الطرف المستأنف عليها عديمة

الاساس ملتمسة تاكيد ما جاء في هذه المذكرة والحكم وفق ملتمساته المسطرة بالمقال الاستثنائي

وبناء على مذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 13/11/2024 جاء فيها أساسا في الشكل :ان المستأنف عليها تؤكد جميع دفعاتها الشكلية سواء المثارة في مذكرتها الجوابية المدلى بها ابتدائيا بجلسة 2023/11/08 أو في مذكرتها الجوابية المدلى بها بجلسة 2024/04/17 وكذا دفعاتها المتعلقة بالتقادم ، وان المستأنف عليها تؤكد من جديد بأن المقال الاستثنائي الذي تقدم به المستأنفين السيدة خديجة (ب.) اصالة عن نفسها ونيابة عن اخوتها الاشقاء وهم فاطمة (ب.)، إبراهيم (ب.) ومينة (ب.) بمقتضى رسم وكالة غير مقبول من الناحية الشكلية ذلك ان المستأنفين اغفلوا ادخال شريك عن الشيعاء معهم في المحل التجاري موضوع النزاع وهياالسيدة عائشة (ض.) التي تملك معهم في شهادة الملكية المدلى بها من طرفهم والتي تدلى بها المستأنفة للمجلس الموقر قصد التأكد من ادعاءاتها كما ان المستأنفة السيدة خديجة (ب.) ليس لها اية وكالة عنها ، وان عدم ادخال المستأنفين لشخص شريك معهم على الشيعاء في العقار ذي الرسم العقاري C/102273 الذي يضم المحل التجاري موضوع النزاع كما توضح ذلك شهادة الملكية المدلى بصورة منها والتي سبق للمستأنفين ان ادلوا بأصلها خلال المرحلة الابتدائية يجعل دعواهم هاته مختلة من الناحية الشكلية خاصة وان الامر يتعلق بفسخ عقد الكراء بغية افرغ المستأنف عليها من المحل التجاري موضوع النازلة والذي تكتريه بصفة قانونية الشيء الذي ينبغي معه والحالة هاته التصريح بعدم قبول طلبهم

احتياطيا في الموضوع :ان المستأنف عليها تؤكد جميع دفعاتها الموضوعية التي سطرته في مذكرتها الجوابية المدلى بها 2024/04/17 ، وانهوخلال جلسة البحث تأكد له من خلال المناقشة القانونية ان السيدة مينة (ه.) تكتري المحل التجاري موضوع النزاع من السيد احمد (ب.) المتصدق على المستأنفة السيدة خديجة (ب.) منذ سنة 1999 كما يفيد بذلك توصيل الكراء المصادق على امضائه من طرف السيد احمد (ب.) بتاريخ 1999/12/10 وهو الوصل المدلى بصورة طبق الاصل منه من طرف المستأنف عليها في مذكرتها الجوابية لجلسة 2024/10/17 و بل الأكثر من ذلك فان السيد احمد (ب.) سبق له ان حرر عقد الكراء مصادق على امضائه بتاريخ 2003/01/09 يؤكد فيه انه يكتري المحل التجاري الكائن بحي الادريسية 2 زنقة 30 رقم 118 البيضاء للمستأنف عليها السيدة مينة (ه.) الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية B118426 ولتأكيد ذلك تدلى المستأنف عليها بأصل عقد الكراء هذا والذي سبق للمستأنفين ان ادلوا به خلال المرحلة الابتدائية والتمسوا من محكمة الدرجة الأولى فسخه غير ان المحكمة الابتدائية في حكمها الابتدائي المستأنف علته بان طلب فسخ العقد يجب ان يكون من طرف احد اطرافه اذا أخل احد منهم ببنود الالتزامات الواردة في العقد ، وان المدعين ليسوا طرفا فيه من جهة ومن جهة أخرى فانه وان كانت السيدة خديجة (ب.) تعتبر خلفا خاصا للمكري السيد احمد (ب.) فان المدعى عليها لم يصدر منها أي اخلال بالالتزام و انه بالتالي فان أسباب فسخ عقد الكراء التي اعتمدها المدعون في مقالهم تبقى غير مستندة على أساس، كما ان المحكمة لم يتبين لها أي اخلال من طرف المدعى عليها يبرر فسخ العقد موضوع الدعوى مما يتعين معه التصريح بعدم قبول الطلب وتحميل رافعيه المصاريف ، و إضافة الى ذلك فان المستأنف عليها ظلت تستغل المحل التجاري موضوع النزاع في بيع الحبوب المقلية بناء على رخصة استغلال صادرة عن السيد عامل صاحب الجلالة على عمالة الفداء درب سلطانوا المؤرخة بتاريخ 2000/03/22 وهي الرخصة المدلى صورة طبق الأصل منها من طرف السيدة مينة (ه.) في مذكرتها الجوابية لجلسة 2024/04/17 وتدلى لكم بصورة منها قصد التأكيد وهي الرخصة الواجب تعليقها عند مدخل المحل التجاري موضوع النزاع تفاديا لأية غرامة من السلطات المحلية المختصة وهو ما يؤكد ان المستأنفين كانوا على علم بان المستأنف عليها تكتري وتشغل المحل التجاري موضوع النازلة ، و كما ان المدة الطويلة التي واكبت كراء المستأنف عليها السيدة مينة (ه.) للمحل التجاري موضوع النزاع منذ سنة 1999 الى غاية يومنا هذا لدليل قاطع على علم المستأنفين لحقيقة الامر على ان المكترية هي السيدة مينة (ه.) وليس ما يصرحون به من كلام لا يمكن للعقل او المنطق قبوله ، وانه لتفنيذ جميع ادعاءات المستأنفين التي لا منطق لها في ظل الوكالة المدلى بها من طرف المستأنف عليها وكذا المدة الطويلة التي تستغل فيها المستأنف عليها المحل التجاري يمكن للمجلس الرجوع الى اصل الاشهاد المصادق على امضائه بتاريخ 2024/06/06 والمدلى به من طرف المستأنف عليها في مذكرتها الجوابية لجلسة 2024/04/17 والتي يؤكد فيها المكري السيد احمد (ب.) انه كان يتوصل بمستحقات الكراء الواجبة عن كراء المحل التجاري الكائن بحي الادريسية 2 زنقة 30 رقم 118 البيضاء بشكل منتظم وان هذا الاشهاد يعتبر توصيلا و إبراء للذمة المالية للمكترية السيدة مينة (ه.) الحاملة ل[رقم التعريف الوطني] للمحل التجاري المذكور عنوانه أعلاه ولتأكيد ذلك تدلى لكم المستأنف عليها بصورة من الاشهاد هذا.

اما بخصوص السيد هشام (ا.) فان المستأنف عليها تدلي بنسخة من عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2024/03/13 تحت 3004 في الملف 2023/8205/9990 والذي اعتبر أن السيد هشام (ا.) تربطه مع المستأنف عليها عقد تسيير حر بخصوص المحل التجاري موضوع النزاع والمعد لبيع الحبوب المقلية و الكائن بحي بالإدرسية 2 زنقة 30 رقم 118 الدار البيضاء ومن تم قضت " بأداء المدعى عليه السيد هشام (ا.) للمدعية السيدة مينة (هـ.) مبلغ 147500.00 درهم كواجبات تسيير عن المدة 2018/04/28 الى غاية فبراير 2023 مع فسخ عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين بخصوص المحل المعد لبيع الحبوب المقلية والحلويات والبسكويت للأطفال وأفراغ المدعى عليه منه هو ومن يقوم مقامه او بأذنه وتحميل المدعى عليه الصائر ، وانه يتضح للمجلس وبالوثائق الدامغة عدم جدية ادعاءات المستأنفين وان الغرض منها سوى افراغ المستأنف عليها التي تكتري المحل التجاري بصفة قانونية وتؤدي واجباتها الكرائية بصفة منتظمة والتي لم يصدر منها أي اخلال بالتزام للمطالبة بفسخ عقد الكراء الرابط بينها وبين المكري السيد احمد (ب.) ، ملتزمة أساسا في الشكلا لتصريح بعدم قبول الطلب و تحميل المستأنفين الصائر و احتياطيا في الموضوع والتصريح برد طلب المستأنفين والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وتحميل الطرف المستأنف الصائر.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 27/11/2024 جاء فيها ذلك ان المستأنف عليها لا زالت متشبته بالدفع القائل بعدم قبول الدعوى لعدم شمولها جميع المالكين على الشيعاء وذلك باغفال ادخال الشريكة على الشيعاء السيدة عائشة (ض.) و الحال ان هذا الدفع سبق الرد عليه كون النزاع لا يتعلق بقسمة عقار حتى يتعين ادخال جميع المالكين على الشيعاء بقدر ما يتعلق بفسخ عقد كراء موقع من طرف جانب واحد وهو المكري والذي كان لفائدة زوجته السابقة المستأنف عليها السيدة مينة (هـ.) و الذي يعتبر عقدا صوريا بالنظر الى سومته الكرائية التي حددت في مبلغ 250,00 درهم شهريا علما بان هذه العلاقة الكرائية لم تكن في علم الطرف العارض خاصة وان الاخ الأكبر للطرف العارض وبان هذا الأخير لم يعلم بهذه العلاقة الكرائية الا بعد ابرام عقد صدقة لفائدة العارضة خديجة (ب.) من طرف زوج المستأنف عليها السيد احمد (ب.) ، وانه فيما يخص الموضوع صرحت المستأنف عليها بانها تشغل المحل موضوع النزاع منذ تاريخ 1999/12/10 حسب الوصل المدلى به من طرفها ، والحال ان هذا الوصل يتضمن في حد ذاته اخلالات والذي يجعله مستبعدا من الاصلاح ان هذا الوصل يفيد بان موقعه توصل من السيد احمد (هـ.) وزوجته (ب.) مما يدل على ان هذا الوصل يفيد بان السيد احمد (هـ.) هو مكترى وليس مكري ، و ان الوصل المذكور ليس من خلاله ما يفيد بان السيدة مينة (هـ.) هي المكترية لمحل النزاع ، وانه بالاضافة الى كون الوصل المحتج به لا يتضمن اسم المستأنف عليها مينة (هـ.) باسمها والعائلي وتعريفها الكامل من جهة وعدم معرفة الطرف المكري من خلال هذا الوصل و المستفيد السومة الكرائية من جهة اخرى فان ما يمكن للمجلس استنتاجه هو ان الوصل الكرائي المحتج به المستأنف عليها لا يفيد بثبات وجود علاقة كرائية وبانها مكترية لمحل النزاع ، وانه من جهة اخرى احتجت المستأنف عليها بعقد الكراء المصادق عليه بتاريخ 2023/01/9 ، والحال انه بالرجوع الى هذا العقد سوف يتأكد للمجلس على انه ليس من خلاله ما يفيد انه فعلا كرائي بالمفهوم القانوني لعدم تضمينه الهوية الكاملة للطرف المكري من جهة و الهوية الكاملة للطرف المكترى من جهة اخرى و الشروط و الالتزامات التي يتحملها كل طرف و التوقيع على هذا العقد من طرفهما المصادقة على صحة امضاءهما امام الجهات المختصة ، و انه من جهة اخرى هل كان من حق السيد احمد (ب.) ان يتعاقد بالكراء في المحل موضوع النزاع بينه بصفته مكريا وبين زوجته السيدة مينة (هـ.) من جهة اخرى انه اذا كان السيد احمد (ب.) لا يملك في العقار الذي يوجد به محل النزاع سوى الربع الواحد فان ذه النسبة لا تعطيه الحق في التصرف و ادارة الحال المشترك طبقا لمقتضيات الفصل 971 من ق ل ع الذي يشترط اغلبية ثلاثة ارباع هذا المال وذلك حسب ما هو مؤكد ايضا من خلال مجموعة من القرارات الصادرة عن محكمة النقض المشار اليها من خلال مذكرة الطرف العارض بعد البحث المدلى بها خلال جلسة 13/11/2024 و انه اضافة الى الاخلال بنص الفصل 971 المشار اليه اعلاه من جهة وباعتبار ان العلاقة الكرائية الربط بين السيد احمد (ب.) وبين زوجته مينة (هـ.) و الذي ليس ضمن وثائق الملف ما يفيد ان بقية المالكين على الشيعاء قد اجازوه او وافقوا عليه فان السومة الكرائية المحددة في مبلغ 250 درهم تؤكد صورية هذا العقد الكرائي ما دام ان طرفيه هو المكري وزوجته ، والحال ان المستأنف عليها ارتبطت بعقد تسيير مع المستأنف عليه الثاني هشام (ا.) الذي يسلمها شهريا مبلغ 2500 درهم وذلك ما اكدته المستأنف عليها من خلال مذكرتها بعد البحث موضوع النقاش عندما صرحت بانها استصدرت حكما ضد السيد هشام (ا.) قضى على هذا الاخير بادائه لها مبلغ 147.500,00 درهم واجبات التسيير عن المدة من 2018/4/28 الى غاية فبراير 2023 ، و ان هذا يعتبر اثراء على حساب الغير بدون مبرر قانوني اذ ان المستأنف عليها

تكتري محل النزاع بسومة 250 درهم شهريا من زوجها احمد (ب.) وتسلمه للسيد هشام (أ.) قصد تسييره بسومة 2500 درهم شهريا وبان الحكم المحتج به من طرفها قضى لها بمبلغ 147.500 درهم عن المدة من 2018/4/28 الى غاية فبراير 2023 و الحال انه ليس من حقها بتاتا استغلال محل النزاع أو التعاقد مع الغير بتسييره ما دام ان الطرف الذي اكرى لها المحل هو زوجها ولا يملك حصة ثلاثة ارباع هذا العقار الذي يوجد به محل النزاع ، وانه تطبيقا لما سبق ذكره تبقى دفعوات المستأنف عليها عديمة الاساس مما يتعين معه ردها ، ملتصقا رد جميع دفعوات المستأنف عليها تاكيد ما جاء في هذه المذكرة والمذكرات السابقة و الحكم وفق ملتصقاته المسطرة بالمقال الاستئنافي

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 27/11/2024 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 11/12/2024

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعنون اسباب استئنافتهم على النحو المسطر اعلاه

حيث يعيب الطاعنون على الحكم المستأنف انعدام التعليل على اعتبار ان المحكمة تفادت مناقشة السبب المستند عليه في المطالبة ببطلان العقد و فسخه و ناقشت الاسباب المبررة للفسخ و الحال ان الطرف المكري لا يملك النصاب القانوني المنصوص عليه في اطار الفصل 971 ق ل ع قصد التصرف بالكراء في المحل موضوع الدعوى و من جهة اخرى فليس هناك عقد كرائي بمفهومه القانوني و انما مجرد وثيقة لا تتضمن البيانات المتعلقة بالسومة الكرائية و الشروط المتبادلة بين طرفيه و هوية عاقيه مما يجعله عقدا سوريا و ان الوصل المستدل به لا يضحده صورة هذا العقد

و حيث اجابت المستأنف عليها بمذكرة اثار فيها الدفع بالتقادم طبقا للفصل 387 ق ل ع وعلى اعتبار ان العقد موضوع الدعوى ابرم في 09 يناير 2003 و ان المستأنفة خديجة (ب.) اصبحت خلفا لاختها احمد (ب.) في عقد الكراء بموجب عقد صدقة لحقوق عقارية مشاعة ابرم بينهما و انها قد صرحت في هذا العقد أنها تقبل من المتصدق لها السيد أحمد (ب.) جميع حقوقه المشاعة في هذا العقار، و التزمت في باب الشروط والتحملات بتنفيذها وخاصة الفقرة الأولى التي تنص على أنها تأخذ الحقوق المتصدق بها على الحالة التي توجد عليها في الوقت الراهن كما ان الطرف المستأنف و منذ وفاة مورثهم ظلوا ساكتين و راضين بالوضع و متقبلين لعقد الكراء الرابط بين اخيه و المستأنف عليها الى ان حلت محله المستأنفة بمقتضى عقد الصدقة بوصفها خلفا خاصا له مما يجعل مقتضيات الفصل 38 ق ل ع قائمة

و حيث انه تفعيلا للاثر الناشر للاستئناف امرت هذه المحكمة تهيبيا باجراء بحث قصد الوقوف على جدية الدفع المثاره حضره طرفي الدعوى و دفاعهما و صرحت المستأنفة بانه بحكم العلاقة العائلية التي كانت تجمع بين الطرفين باعتبار المستأنف عليها كانت زوجة اخيها احمد (ب.) لم يكن لباقي الورثة المالكين علم بالعلاقة الكرائية التي تربط بين الاخ و زوجته و ان هذا العلم لم يتم الا بعد ابرام عقد الصدقة لفائدة الطاعنة و التي علمت بواقعة الكراء بعدها في حين صرحت المستأنف عليها انها ابرمت العقد مع زوجها السابق مقابل سومة شهرية قدرها 250 درهم حسب وصولات الكراء المدلى بها بالملف و انها ظلت تؤدي الكراء لفائدة زوجها و لا علم لها بواقعة التصديق على اخته بحقوقه المشاعة في العقار و لم يتم اشعارها كمكترية و ظلت تودع الاكزية بصندوق المحكمة باسم طليقها المكري السابق لعدم اشعاره بالتفويت كما صرح الطرف المدخل في الدعوى هشام (أ.) بوصفه المسير للمحل التجاري موضوع الكراء ان علاقته بالمحل كانت باتفاق مع المستأنف عليها مينة (هـ.) التي يسلمها واجبات التسيير الى ان تلقى امرا من مالك العقار في غضون سنة 2018 بايقاف اداء واجبات التسيير للمستأنف عليها و قد تم استصدار حكم ضده بالفسخ و الاداء لفائدة المستأنف عليها فتقرر ختم البحث

و حيث تبين للمحكمة من خلال مجريات جلسة البحث المأمور به خلال المرحلة الاستئنافية و كذا الاطلاع على باقي وثائق الملف ان الاتفاق الحاصل بين السيد احمد (ب.) وزوجته المستأنف عليها بشأن كراء المحل التجاري موضوع الدعوى المستخرج من العقار

المملوك على الشيعاء بين الورثة قد ابرم ابان قيام العلاقة الزوجية بينهما و انه لا محل للتقادم بين الازواج مدة الزواج حسب مقتضيات الفصل 378 ق ل ع مما يبقى الدفع المثار مردود وان الثابت ايضا أن الطرف المكري المذكور ظل يتحوز بواجبات الكراء من المستأنف عليها طيلة مدة الكراء حسب وصولات الايداع و الاشهاد المدلى به بالملف و المصحح الامضاء بتاريخ 6/6/2022 .

و حيث انه بخلاف ما تمسك به الطرف الطاعن فانه لئن كانت مقتضيات الفصل 971 ق ل ع التي تقضي بان قرارات اغلبية المالكين على الشيعاء ملزمة للاقلية فيما يتعلق بإدارة المال المشاع والانتفاع به فانها تنظم فقط العلاقة بين المالكين على الشيعاء مع بعضهم البعض في حالة النزاع بينهم في ادارة المال المشاع ولا يتمسك بها في مواجهة غيرهم كالمكثري و انه لما كان عقد الكراء موضوع الطلب قد ابرم بين المستأنف عليها وزوجها وان التعاقد معه كان بحسن نية على اساس انه الحائز والمتصرف الوحيد في المحل وان سكوت باقي الورثة طوال مدة الاستغلال دون اية مطالبة او منازعة ساهم في خلق الوضع الظاهر لدى المستأنف عليها التي أثبتت استمرارية العلاقة الكرائية بينها وبين زوجها السابق وادائها للواجبات الكرائية لفائدته مما ينفي معه أي اخلال تعاقدى يبرر فسخ عقد الكراء.

وحيث إنه تبعاً لذلك تبقى أسباب الطاعن غير جديرة بالاعتبار ويتعين استبعادها ويكون الحكم المستأنف مصادفاً للصواب فيما قضى به مما يتعين التصريح بتأييده وتحميل الطرف الطاعن الصائر اعتباراً لمآل الطعن .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائياً علنياً وحضورياً :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفين الصائر .