

**Bail d'un bien indivis : le silence
prolongé du coïndivisaire et la
bonne foi du preneur
caractérisent un mandat
apparent validant le contrat (CA.
com. Casablanca 2020)**

Identification			
Ref 70265	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 405
Date de décision 20200130	N° de dossier 2019/8232/2937	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Mandat, Civil	Mots clés Théorie de l'apparence, Silence du mandant, Opposabilité du contrat, Mandat apparent, Indivision, Gestion d'un bien indivis, Défaut de consentement du coïndivisaire, Croyance légitime, Bonne foi du locataire, Bail commercial, Action en nullité du bail		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

En matière de bail commercial consenti par un indivisaire, la cour d'appel de commerce juge de l'opposabilité de l'acte au coïndivisaire n'y ayant pas consenti, à l'aune de la théorie du mandat apparent. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande en nullité du bail et en expulsion formée par la copropriétaire indivise.

L'appelante soutenait que le bail, conclu par son conjoint et coïndivisaire sans son accord, lui était inopposable, son silence prolongé ne pouvant valoir consentement tacite en raison de sa résidence à l'étranger. La cour écarte ce moyen en retenant que la gestion de fait de l'immeuble par le conjoint bailleur depuis plus de dix ans, jointe à la bonne foi du preneur, a créé une apparence de mandat de nature à protéger le tiers contractant.

Elle considère que le silence prolongé de la copropriétaire, qui ne pouvait ignorer la situation en sa qualité de propriétaire et d'épouse du bailleur, a contribué à créer cette apparence et à fonder la croyance légitime du locataire. La cour souligne en outre que l'action antérieure intentée par l'appelante contre un autre locataire du même immeuble pour des motifs identiques suffit à écarter sa prétendue ignorance des actes de gestion de son conjoint.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت زازية (ن.) بواسطة محاميها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 13/05/2019 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط عدد 3784 بتاريخ 23/10/2018 في الملف عدد 4/8207/2018 ، القاضي برفض الطلب مع تحميل رافعه الصائر .

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعنة زازية (ن.) بلغت بالحكم المستأنف ، مما يكون معه المقال الإستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبية صفة وأجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنفة زازية (ن.) تقدمت بواسطة محاميها بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 23/10/2018 ، عرضت فيه أنها تملك على الشياح مع زوجها المدعى عليه الثاني مجموع العقار الكائن بشارع [العنوان] سيدي سليمان بنسبة 50% لكل واحد منهما، وأن المدعى عليه الثاني قام بكراء المحال التجاري المستخرج من العقار المذكور للمدعى عليه الأول دون موافقتها، وأن عقد الكراء لا يكون ساريا إذا أبرم من طرف مالك لا يملك 3/4 الملك، ملتزمة الحكم ببطان عقد كراء المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] سيدي سليمان المبرم بين المدعى عليهما مع الحكم بإفراغ المدعى عليه الأول بنعيسى (ح.) منه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه تحت غرامة ديدية قدرها 2000.00 درهم عن كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهما الصائر، مرفقة مقالها بشهادة ملكية وصورة طبق الأصل لعقد كراء.

وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف المدعى عليه الأول بنعيسى (ح.) بواسطة نائبه ، جاء فيها أن عقد الكراء يعود إلى سنة 2006 وتم تجديده في 2011 وان المدعية سبق وان رفعت دعوى ضد السيد الحسن (د.) تلتبس بموجبها بطلان عقد كراء محل مجاور للمحل الذي يكتريه والرابط بينه وبين زوجها لنفس العلة التي ذكرتها بطلبها والذي قضت فيه المحكمة برفض الطلب ، وبأن غرض المدعية من هذه الدعوى هو تشريده وطرده للشارع بعد ان مضى على اعتماره للعين المكراة أكثر من 10 سنوات والتمس رفض الطلب.

وبناء على المذكرة الجوابية الثانية المرفقة بوثائق المقدمة من طرف المدعى عليه الأول بواسطة نائبه جاء فيها أن المدعى عليه الثاني السيد علي (حد.) كان يسلمه وصولات عن الأداء منذ 2008 دون اعتراض من المدعية ، وان هذه الأخيرة سبق وان أنجزت خبرة على العقار موضوع النزاع في إطار ملف مختلف عدد 2013 / 743 ، مما يكون معه ما إدعته حول عدم علمها بكراء المحل غير صحيح ، فضلا عن أن المكري علي (حد.) هو من يقوم بجميع التصرفات القانونية الخاصة بالعقار المذكور وذلك بإبرامه لعقود كراء الشقق السكنية والمحليين التجاريين الكائنين في العمارة ولم يصدر عن المدعية ولو انذار للمكترين أنها تملك نصف العقار ولا تحيز تصرفاته ، هذا من جهة ، ومن جهة اخرى فإنه قام بإبرام عقد الكراء مع المدعى عليه الثاني بحسن نية ملتصا برفض الطلب. وأرفق مذكرته

بمحضر الضابطة القضائية وعقود كراء باسم علي (حد.) ومراسلتين صادرتين عن قابض سيدي سليمان وقرار المحكمة النقض ومحضر معاينة وتقرير خبرة ووكالة وحكم ابتدائي صادر عن المحكمة التجارية بالرباط وقرار استئنافي. وبناء على المذكرة التعقيبية المقدمة من طرف المدعية بواسطة نائبها ، جاء فيها أن القرار المدلى به من طرف المدعى عليه الأول لا يعتبر حجة قاطعة في الملف باعتبار أن الأحكام لا تلزم إلا من كان طرفا فيها، وأكدت أنها تقطن بهولندا وأثناء عودتها للمغرب تتوجه إلى تنغير ، وأدلي إنباتا لذلك بشهادة السكنى صادرة عن بلدية أمستردام وشهادة سكنى صادرة عن الملحقية الإدارية بتنغير ونسخة من جواز السفر .

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 23/10/2018 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف:

حيث تعيب الطاعنة الحكم سوء التعليل الموازي لإنعدامه لأنه لم يناقش وثائقها وحججها التي أدلت بها والتي تثبت أنها تقطن خارج أرض الوطن ولا علم لها بواقعة الكراء ، وحتى الفترة التي تقضيها بالمغرب بمدينة تنغير تبعد عن مدينة سيدي سليمان بما يقارب 600 كلم ، وبالتالي استحالة علمها بواقعة الكراء ، وان عدم منازعة المدعى عليها في المدلى به دليل على صحة أقوالها وسلامة موقفها ، كما انه لم يسبق لها ان تسلمت أي وجيبة كرائية او انها وافقت على عقد الكراء ، ولا يمكن افتراض علمها لمجرد سكوتها مدة من الزمن خاصة وأنها كانت تتواجد خارج الوطن ، والتمس إلغاء الحكم المستأنف والحكم وفق المقال الإفتتاحي واحتياطيا إجراء بحث مع ما يترتب عن ذلك قانونا ، وأرفق المذكرة بنسخة حكم ونسخة مقال .

وبتاريخ 30/09/2019 تقدم دفاع المستأنف عليه بنعيسى (ح.) بمذكرة جوابية جاء فيها ان المستأنفة هي زوجة المستأنف عليه الثاني علي (حد.) وتقيم معه باستمرار بإحدى شقق العمارة الكائنة ب[العنوان] سيدي سليمان والتي يتواجد اسفلها المحل التجاري موضوع النزاع الذي يكتريه بمشاهرة 6000.00 درهم ، وسبق للمستأنفة ان رفعت دعوى مماثلة ضد الحسن (د.) الذي يكتري من زوجها المحل التجاري المجاور وتبين للمحكمة بأن المكتري يضع واجبات الكراء بالحساب المشترك للمستأنفة وزوجها ، وانه أدلى خلال المرحلة الابتدائية بمحضر الضابطة القضائية يتضمن تصريحات علي (حد.) بوكالة خاصة مسلمة له من المستأنفة ونسخة من عقد كراء تجاري مؤرخ في 18/08/2003 ومراسلتين وصور فوتوغرافية ، وان علي (حد.) الذي أبرم معه عقد الكراء سنة 2008 ظل يسلم وصولات الكراء دون اعتراض من المستأنفة ، خاصة وأنها أنجزت محضر معاينة على المحل أثبتت وجود المقهى التي يستغلها العارض ، والتمس تأييد الحكم المستأنف ، وأرفق المذكرة بصورة من قرار استئنافي

وبناء على إدراج القضية بجلسة 16/01/2019 تخلف لها دفاع المستأنف عليه الثاني رغم سابق الإمهال كما تخلف دفاع المستأنفة رغم التوصل ودفاع المستأنف عليه الثاني رغم سبق الاعلام ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 30/01/2020

محكمة الإستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم المستأنف عدم مناقشته لوثائقها التي تثبت أنها تتواجد خارج أرض الوطن ولا علم لها بواقعة الكراء وعدم تسلمها لأي وجيبة كراء وإقامتها بمدينة تنغير التي تبعد عن مكان المحل موضوع النزاع حين رجوعها من المهجر .

لكن ، حيث انه بالرجوع إلى وثائق الملف يلفى بأن العقار المتواجد به المحل التجاري موضوع الإفراغ يوجد في إسم كل من المستأنفة وزوجها المستأنف عليه الثاني (علي) (حد.) حسب الثابت من شهادة الملكية المؤرخة في 10/11/2017 ، وان هذا الأخير أبرم عقدي كراء يخص محل تجاري يتواجد أسفل العمارة مع المستأنف عليه بنعيسى (ح.) الأول بتاريخ 01/04/2008 والثاني بتاريخ 01/05/2011 وشرع في تسلم واجبات الكراء ابتداء من تاريخ إبرام عقد الكراء حسب ما هو ثابت من وصولات الكراء ، كما أنه أبرم أيضا بصفة شخصية عقد كراء آخر يخص محل تجاري آخر بنفس البناية ، حسب ما هو ثابت من عقد الكراء الذي أبرمه مع المسمى الحسن (د.) بتاريخ 18/03/2003 ، وبالتالي فإن صفة المستأنف عليه الثاني علي (حد.) كزوج للمستأنفة وتملكه للعقار المتواجد به المحل التجاري مناصفة معها وإبرامه عقود كراء منذ ما يزيد عن عشر سنوات وتسليم المستأنف عليه له واجبات الكراء بحسن نية اعتقادا منه أنه ينوب

فعلا فيما تعامل به معه ، يشكل مظهرا خارجيا منسوباً إليه بوجود وكالة في قبض واجبات الكراء ويجعل المستأنف عليه معذورا في اعتقاده بأن ثمة وكالة قائمة بينهما وهي غير موجودة في الواقع بل على أساس الوكالة الظاهرة والتي أسهم سكوت المكري مدة طويلة في ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه وولد الإعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة ، وهو التوجه الذي اكدته محكمة النقض من خلال قرارها عدد 465/2 و المؤرخ في 01/11/2018 ملف تجاري عدد 994/3/2/2016 حينما اعتبرت بأن " الوكالة الظاهرة التي ينصرف أثرها إلى الموكل يتعين لقيامها توفر شروط منها ان يكون الغير الذي تعامل مع الوكيل حسن النية وذلك باعتقاده ان هذا الوكيل ناب فعلا فيما تعامل به معه ، وان يكون هناك مظهر خارجي للوكالة صادر عن الموكل ومن شأنه ان يخدع له الغير ويجعله مطمئنا إلى قيام وكالة حقيقية بين الموكل والوكيل " ، وما نعتة الطاعنة من أنها تقطن بالخارج وحين حضورها بالمغرب تتواجد بمدينة تنغير حسب شهادة السكنى المدلى بها وان ذلك يحول دون علمها بالتصرفات الواقعة على العقار يبقى غير جدير بالإعتبار ، لأنها مالكة للعقار ولكون المكري يعتبر زوجها وكذا طول مدة الكراء منذ سنة 2008 إلى غاية تقديم الدعوى بتاريخ 02/01/2018 ، فضلا عن انه سبق لها - قبل تقديم دعوى الإفراغ ضد المكتري المستأنف عليه- ان تقدمت بنفس الدعوى ضد مكتري آخر (والمسمى الحسن (د.)) بخصوص محل تجاري آخر بنفس البناية منذ 09/04/2014 حسب ما هو ثابت من وقائع القرار الإستئنافي عدد 2886 الصادر عن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 04/06/2018 ملف عدد 463/8232/2018 ، وهي كلها معطيات تفند عدم علمها بتواجد المستأنف عليه بالمحل قبل مقاضاته ، مما تكون معه الأسباب المتمسك بها غير مرتكزة على أساس سليم ويتعين رد استئنافها وتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا ،علنيا وحضوريا في حق زازية (ن.) و بنعيسى (ح.) وغيابيا في حق علي (حد.).

- في الشكل:

- في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه .