

CA,08/04/1986,677

Identification			
Ref 15829	Juridiction Cour d'appel	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 677
Date de décision 08/04/1986	N° de dossier 1704/84	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Majorité représentant les trois quarts des intérêts (Oui), Délivrance de la majorité, Congé, Bail commercial, Administration et jouissance de la chose commune	
Base légale Article(s) : 971 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية Page : 73	

Résumé en français

L'article 971 du dahir des obligations et des contrats dispose que « les délibérations de la majorité des communistes sont obligatoires pour la minorité pour ce qui a trait à l'administration et à la jouissance de la chose commune, pourvu que cette majorité représente les trois quarts des intérêts qui forment l'objet de la communauté. »

Est nul et en violation des dispositions de l'article précité le congé donné par un acquéreur titulaire d'une faible quote-part tandis que les autres coacquéreurs, bien qu'ils soient mis en cause, n'ont pas exprimé leur accord pour donner le congé.

Résumé en arabe

يكون باطلا التنبيه بالاخلاء الذي لا تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في الفصل 971 من ق ل ع باعتبار ان التنبيه المذكور يدخل في اعمال الادارة مما يجب معه صدوره من الاغلبية المالكة بثلاثة ارباع العقار 3/4 . وباعتبار أن باعث الانذار في هذه النازلة لا يملك الا حصصا ضئيلة تؤهله لكي يقوم باعمال

الادارة و أن باقي المالكين الذين ادخلوا في الدعوى رغم كل هذا من طرف المكتري ابتداءيا واستئنافيا لم يجيزوا التنبيه المذكور رغم توصل واحد منهم فإنه يتعين الحكم بإبطال التنبيه المذكور.

Texte intégral

محكمة الاستئناف الغرفة التجارية

القرار عدد 677 – بتاريخ 08/04/1986 – ملف عدد: 1704/84

قضية بمبارك بن عبد الرحمان

ضد

مؤسسة مولاي الطاهر بن سعيد السعيدي

باسم جلالة الملك

وبعد الاستماع الى مستنتجات النيابة العامة والمدولة طبق القانون.

حيث انه بتاريخ 84/4/4 استأنف السيد مبارك بن عبد الرحمان بواسطة محاميه الأستاذ طوليدانو الحكم رقم 4778 الصادر تمهيدا يوم 76/7/28 عن ابتدائية البيضاء القاضي بتصحيح الانذار بالإفراغ الممنوح له بواسطة رسالة مؤرخة في 9 /74/1 و بإجراء خبرة من اجل تقدير الأصل التجاري الذي يشغله والكائن بالدار البيضاء رقم 184 ساحة النصر – وكذا الحكم رقم 14989 الصادر بتاريخ 83/12/9 مقابل إفراغه. القاضي بالمصادقة على تقرير خبرة السيد طورش مصطفى الذي حدد التعويض المستحق في مبلغ 000 40 درهم.

شكلا :

حيث انه لا دليل بالملف على ان المستأنف قد توصل بالحكم المطعون فيه.

وحيث ان المقال الاستئنافي جاء مستوفيا لجميع الشروط الشكلية، الامر الذي يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف شكلا .

وموضوعا :

حيث انه بتاريخ 74/9/25 تقدم السيد مبارك بن عبد الرحمان بمقال مؤدى عنه بواسطة محاميه الاستاذ طوليدانو يعرض فيه انه مكرر بالبيضاء 184 ساحة النصر محلا تجاريا وانه بتاريخ 74/1/9 تلقى من مؤسسة السعيدي مولاي الطاهر بإفراغ المحل لان المؤسسة تريد استرجاعه لاغراضه الخاصة – وانه على اثر صدور قرار عدم نجاح الصلح يلتمس الحكم بإبطال الانذار الموجه له لعدم اثبات صفة الملكية من طرف المؤسسة للمحل موضوع الدعوى – واحتياطيا القول بان الانذار لا يرتكز على اساس لاسترجاع

المؤسسة المحل دون تعويض – والقول بان العارض له الحق في التعويض عن الاخلاء يقدره مبلغ 000 50 درهما وفي حالة التراجع حول هذه القيمة تعيين خبير يقدر قيمة الاصل التجاري موضوع الدعوى. حيث اجاب المدعى عليه بصفته محتلا لمؤسسة بواسطة محاميه الاستاذ المهدي ملتتمسا تصحيح الانذار الرامي الى الإفراغ الموجه من طرف مؤسسته مع الحكم بافراغه ومن يقوم مقامه وبرفض طلب التعويض لانعدام الصفة القانونية – وبحفظ حق موكله في المطالبة بالاستغلال عن المدة التي قضاها المدعي بالمتجر بصفته محتلا لا مكتريا.

حيث عقب المدعي بانه يعد مالكا للاصل التجاري لكون المالك بعث انذارا طبقا للفصل 27 من ظهير 55/5/24 كما انه يتوفر على اربعة عشر وصلا اخرها شهر يونيو 1961 موقعة من طرف القابض بن شابا. حيث ان الاستاذ المهدي نائب المدعى عليه طلب ابعاد الوصولات المدلى بها من طرف المدعي لكون القابض ابن شابا سلم الوصولات دون اذن المالك.

حيث تبث لقاضي الدرجة الاولى ان مالك الاصل التجاري هو السيد مبارك بن عبد الرحمان وذلك من خلال عروض الكراء ودعوى الصلح وشهادة القابض بن شابا والانذار الموجه طبقا لمقتضيات ظهير 24/5/55 والحكم الصادر بتاريخ 28/2/66 في الملف التجاري عدد 63173 وبناء على مقتضيات الفصل 10 من ظهير 55/5/24 اصدرت المحكمة الابتدائية الحكم التمهيدي المشار اليه اعلاه القاضي بتصحيح الانذار بالاخلاء والامر باجراء خبرة لتحديد التعويض عن الاخلاء.

حيث ان المدعي استأنف الحكم المذكور. الا ان محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها الصادر بتاريخ 81/4/4 صرحت بعدم قبول الاستئناف بعله ان الحكم المذكور حكم تمهيدي لا يمكن الطعن فيه الا في نفس الوقت مع الحكم في الموضوع.

حيث نه على اثر ذلك وبناء على الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد طورش مصطفى اصدر قاضي البداية الحكم المستأنف بتاريخ 83/12/9.

حيث جاء في مقال الاستئناف على ان العقار تعود ملكيته الى خمسة مالكين على الشيعاء كما تؤكد ذلك شهادة الملكية المدلى بها – بالاضافة الى ان السيد مولاي الطاهر بن امحمد لا يملك في هذا العقار سوى حصة ضئيلة جدا ادنى من 3/4 الحقوق في العقار، الا انه من اجل ان يدير وحده عقارا على الشيعاء يجب ان يكون مالكا لثلاثة ارباع العقار كما يتطلب ذلك الفصل 971 من ق ل ع فالسيد مولاي الطاهر بن محمد السعيدي لم يكن له الحق في ان يوجه وحده انذارا للعارض. اذ يجب ان يكون من جميع المالكين لكي يكون صحيحا او على الاقل من طرف أغليبتهم – وبالإضافة إلى أن هذا الانذار لخم يقع تصحيحه من طرف المالكين الاخرين وذلك رغم ادخالهم.

وحيث ان مؤسسة مولاي الطاهر لم تكن مقيدة في الرسم العقاري ولم تكن لها الصفة لامضاء إنذار الى احد المكترين.

وحيث ان السيد امحمد الصوري الذي اشترى حقوق السيد مولاي الطاهر السعيدي بمقتضى عقد مؤرخ

في 5/76/7 لم يتدخل الا بمقتضى مستنتجات بتاريخ 82/2/22 لم يؤد عنها الرسم القضائي. وحيث ان طلب الافراغ المقدم بمسنتجات مؤرخة في 79/2/9 من طرف مؤسسة مولاي الطاهر السعيدى يجب التصريح بعدم قبوله، وبالنظر للعقد المؤرخ في 76/7/5 الذي باع بواسطته هذا الاخير حقوقه الى السيد امحمد الصويرى فمؤسسة مولاي الطاهر لم تكن لها اية صفة لان تتقدم يوم 9/2/79 بطلب الافراغ ما دام قد توقف عن ان يكون مالكا منذ تاريخ 5/7/1976- ولم يكن بإمكان السيد امحمد الصويرى بعد ذلك ان يواصل لحسابه طلب البائع له بالافراغ والذي كان باطلا لان مواصلة طلب بالافراغ باطلا في اصله تنتهي الى عدم مواصلة شيء بالمرّة.

وحيث يجب التصريح بان خبرة السيد طورش باطلة لخرقها الفصل 63 من ق م م اذ انه لم يبعث أي استدعاء لإخطار الطرفين بزيارتيه المؤرختين في 7/2/77 و 12/7/77 ويستنتج من انه امتنع في تقريره ن يذكر رقمي وتاريخي رسالتيه المضمونتين فالخبرة الواقعة بغتة يوم 77/7/12 في متجر العارضة تكون اذن باطلة ولا اثر لها لان أي استدعاء لم يتم توجيهه للطرفين. هذا كما انه لا يوجد في تقرير الخبير أي عنصر للمقارنة يسمح بتكوين التقدير الذي اعطي للأصل التجاري في مبلغ : 25000 درهما خاصة في زنقة ستراسبورغ (درب عمر) وساحة النصر مما يعد تحد للعدالة.

حيث ان قاضي المرحلة الابتدائية لم يجب على الدفع المثاره صراحة من طرف العارض لذا يلتمس الغاء الحكمين المطعونين والبت من جديد ببطلان الانذار الممنوح بواسطة رسالة مؤرخة في 1974/1/9 لكونه صادر عن شخص بدون صفة وبصفة احتياطية وفي حالة ما اذا اعتبرت المحكمة ان الانذار صادر عن السيد مولاي الطاهر السعيدى القول والحكم بان الانذار باطل ولا اثر له لمنحه من طرف مالك واحد لا يملك سوى حصة ضئيلة.

وبصفة اكثر احتياطا القول والحكم بالبطلان وبان لا اثر لطلب الافراغ الذي صاغه السيد مولاي الطاهر السعيدى لانه لم يعد مالكا على الشيعاء في العقار. لانه باع حقوقه الى السيد الصويرى، ولان هذا الاخير ليس له الحق في مواصلة الدعوى لخرقه مقتضيات الفصل 117 من ق م م الذي يقضي بمواصلة الدعوى في اطار الشروط المحددة في الفصل 31 من ق م م .

حيث اجاب المستانف عليهما مؤسسة السعيدى والسيد الصويرى احمد بواسطة محاميهما الاستاذ المهتدي بمذكرة جاء فيها ان المستانف اول الفصل 971 من ق ل ع تاويلا لا يمت الى الواقع بصله. اذ ان الفصل المذكور ينظم كيفية حسم الخلاف الناشئ بين المالكين حول القرار الذي يصدر من مالك اقل من 3/4 من العقار المملوك على الشيعاء هذا الخلاف الذي يحسمه القاضي الذي يقرر اما يراه اوفق لمصالحهم جميعا والحال انه لم يتم أي نزاع بين المالكين على الشيعاء حول القرار المتمثل في توجيه انذار بالافراغ الى السيد مبارك بن عبد الرحمان من طرف مؤسسة السعيدى مولاي الطاهر فان الانذار المذكور يعتبر صحيحا.

وحيث ان مواصلة الدعوى من طرف السيد امحمد الصويرى تمت وفق مقتضيات الفصل 117 من ق م م.

م اذ تقدم بمذكرة مؤدى عنها حسب الوصل 4564 ادلى بها بجلسة 81/2/23 فضلا عن ان الفصل 118 ينص على انه اذا حضر الاشخاص الذين لهم الصفة في مواصلة الدعوى الجلسة التي اعتبرت فيها القضية، تعتبر الدعوى سارية بهذا الحضور اذا لم يصدر عنهم تصريح بذلك - الامر الذي تكون معه مواصلة الدعوى من طرف السيد امحمد الصويري صحيحة.

وحيث يثير المستأنف بطلان طلب الافراغ زاعما ان طلب الافراغ المقدم بمستنتجات مؤرخة في 79/2/9 من طرف مؤسسة مولاي الطاهر يجب التصريح ببطلانه لكون هذا الاخير باع حقوقه الى السيد امحمد الصويري - لكن حيث انه فيما يتعلق بهذه النقطة فان قاضي الدرجة الاولى حسم فيها - اذ ان الانذار وجه بتاريخ 9/1/74 وليس بتاريخ 9/2/79 وان قيام السيد امحمد الصويري بمواصلة الدعوى بتاريخ 81/2/23 يضع حدا لاي نقاش بشأن هذه النقطة.

وحيث يثير المستأنف بطلان الخبرة لكونها خرقت مقتضيات الفصل 63 من ق م م مع العلم ان السيد الخبير احترم مقتضيات الفصل 63 من ق م م حيث استدعى الاطراف بواسطة البريد المضمون عدد 645-644-646-643 بتاريخ 76/7/23 وحدد لهم تاريخ الانتقال الى عين المكان الكائن بساحة النصر الرقم 184 بالدار البيضاء يوم 77/1/25 الا انه لم يجد أي من الاطراف مما اجبره على الانتقال ثانية الى عين المكان بتاريخ 7/2/77 فوجد المحل مغلقا ثم انتقل للمرة الثالثة بتاريخ 12/7/77 حيث وجد المحل مفتوحا. فقام بالمهمة المسندة اليه بحضور الاطراف لذا فان تقرير الخبير يكون صحيحا الامر الذي اكده قاضي المرحلة الابتدائية.

وحيث ان العارضين يؤكدان على ان الحكمين التمهيدي والتكميلي كانا صائبين مما يكون معه دفع المستأنف بان قاضي الدرجة الاولى لم يجب على الدفع والوسائل المثارة غير وجهته ويتعين استبعاده - لذا يلتمسان تاييد الحكم التمهيدي والقطعي في جميع مقتضياته ورفض الاستئناف المقام حيالهما لكونه لا يستند على اساس.

وحيث عقب المستأنف بواسطة محاميه بمذكرة جاء فيها على انه يتعين القول والحكم وفقا لمنطوق المقال الافتتاحي لدعوى المعقب بان رسالة الانذار المؤرخة في 74/1/9 باطله لان صاحبها لم يقيم الدليل على حق ملكيته الخالص للعقار ولا على صفة كافية لمنح انذار في حين انه من الثابت انه لم يكن يملك سوى 444/92 من الحقوق المشاعة وان أي دليل لم يقع الادلاء به كما التمس التصريح ببطلان الخبرة للأسباب المتمسك بها سابقا في المقال الاستئنافي والمستنتجات اللاحقة للمعقب وبصفة خاصة من اجل عدم استدعاء المعقب للخبرة المحدد ليوم 74/1/25 وان استدعاء محاميه لا يعفي الخبير من واجب استدعاء المعقب شخصا. ومعاينة انه رغم انكار توصل المعقب بكل استدعاء للخبرة - لم يامر قاضي الابتدائي الخبير بان يدلي بما يثبت استدعاءه للمعقب والذي لم يكن مرفقا بتقرير الخبرة. وفي الأخير التمس الحكم وفق مقاله الافتتاحي.

حيث عقب المستأنف عليهما بواسطة محاميتهما بمذكرة جاء فيها على ان رسالة الانذار بالافراغ الموجهة

بتاريخ 74/1/9 والتي توصل بها المستأنف بتاريخ 74/9/11 تم توجيهها من طرف السيد السعيد مولاي الطاهر شخصيا باعتباره المالك للمحل التجاري الكائن بساحة الخلفاء لرقم 184 الدار البيضاء وقد وردت مؤسسة السعيد حتى يسهل الاتصال بالسيد السعيد دون ان يعني ان هذه الرسالة موجهة من طرفها كشخص معنوي، والحال ان السيد السعيد مولاي الطاهر على امتداد الرسالة الانذار ظل يتحدث بصفته الشخصية مستعملا صيغة المفرد دون ان يتحدث باسم المؤسسة - تعيينا منه ان المحل التجاري المراد افراغه هو في ملكيته والتصميم المدلى بهما خلال المرحلة الابتدائية. فضلا من انه وقع الرسالة باسمه الشخصي.

حيث ان وجه الغرابة في مستنتجات المستأنف هو محاولاته اليائسة لتركيز نظر المحكمة على اجراء مسطري سبق لقاضي الدرجة الاولى ان تقاضى عنه حين اقر العلاقة الكرائية الامر الذي يتعين معه رد دفعات المستأنف فيما يتعلق بهذه النقطة وعدم الالتفات اليها.

· هذا اما فيما يخص مواصلة الدعوى من طرف السيد امحمد الصويري فان هذا الاخير تقدم بمذكرة بجلسة 81/2/23 بمواصلة الدعوى مؤدى عنها والتي تبني فيها الانذار بالافراغ وانه يتبنى جميع دفعات السيد السعيد مولاي الطاهر شكلا وجوهرا ملتمسا الاشهاد له بمواصلة الدعوى بمقتضى مذكرته هذه حيال السيد مبارك بن عبد الرحمان مؤكدا ما جاء بالمذكرة المؤرخة في 81/2/9 والتي تتضمن المصادقة على تقرير الخبير السيد الطروش مصطفى.

هذا فيما يخص خبرة السيد الطروش مصطفى فان قاضي المرحلة الابتدائية كان على صواب حين علل حكم 83/12/9 لان الخبير السيد الطروش انجز مهمته وفق الشكل القانوني وبعد زيارته للمكان موضوع النزاع. الامر يتعين معه استبعاد كافة دفعات المستأنف وذلك فيما يتعلق بالخبرة والقول بان الخبرة انجزت على وجه قانوني ووفق مقتضيات الفصل 63 من ق م م.

· لذا يتلمس العارضين تايد الحكم التمهيدي والقطعي في جميع مقتضياته - وبرفض استئناف المقام حيالهما لكونه لا يستند على اساس وبحفظ حقه في الجواب عند الادلاء بالانذار والمقال موضوع بطلان الانذار تبعا لمذكرتهما المؤرخة في 81/4/29.

وبناء على اعتبار القضية جاهزة قررت المحكمة ادراجها بالمداولة لجلسة 17/12/85 للنطق بها يوم 31/12/85 .

حيث تبين للمحكمة من خلال دراستها لوثائق الملف خلال المداولة على ان المدخلين في الدعوى من طرف المدعي السيد مبارك عبد الرحمان بمقتضى طلبه المؤدى عنه في 81/3/25 (المدلى به خلال المرحلة الابتدائية ان يوجه لم اليهم أي امر بالجواب. لذا قررت اخراجها من المداولة لتبليغ المقال الاستئنافي الى المدخلين في الدعوى.

حيث انه فعلا تم استدعاء جميع المدخلين في الدعوى. اذ رجعت شواهد التسليم المتعلق بهم بالملاحظة التالية بالنسبة للسيد عواش ناصر (لم يعثر عليه بالمحل والسيد بوزيان (توصل ولم يدل بأي جواب)

والسيد بن المليح طاي (غادر المحل) والسيد حداد العلوي (لم يعثر عليه).
حيث أنه بناء على اعتبار القضية جاهزة قررت المحكمة ادراج القضية من جديد بالمداولة بجلسة
25/3/86 للنطق بها يوم 8/4/86.
محكمة الاستئناف:

حيث يستفاد من وثائق الملف من الحكم المطعون فيه ان السيد مبارك بن عبد الرحمان بصفته مكتريا
للمحل المعد للتجارة الكائن بساحة النصر رقم 180 توصل من طرف السيد السعيد مولاي الطاهر
والذي يتضمن رغبة هذا الاخير في استرجاع المحل المذكور لاستغلاله شخصيا.
حيث أنه بالاطلاع على اوراق الملف وخاصة المذكرة المدلى بها بكتابة الضبط في 85/5/27 التي يزعم
فيها المستأنف عليه السيد سعيدي مولاي الطاهر كونه المالك للعقار الكائن به المحل المعد للتجارة
موضوع التراع حسبما هو مثبت من خلال شهادة الملكية المدلى بها ابتدائيا.
وحيث أنه برجع المحكمة الى المذكرة المدلى بها ابتدائيا من طرف السيد سعيدي مولاي الطاهر والذي
حل محله السيد الصويري محمد بجلسة 75/4/23 اتضح على ان المالك السابق لم يكن يملك سوى
444/92 من الحصص المشاعة للعقار المذكور الذي يتواجد به المحل المعد للتجارة.
حيث أنه لا جدال في ان السيد الصويري محمد اشترى نفس الحصص المذكورة (444/92) من المالك
السابق باعث الانذار بمقتضى عقد مؤرخ في 5/7/76 مسجل بالدار البيضاء في 14/3/1977 وبالتالي يحل
محله في جميع حقوقه وواجباته.
حيث أنه تبعا لذلك تكون الوسيلة المثارة من المستأنف والقائمة على ان التنبيه بالاخلاء الموجه اليه باطل
لصدوره من مالك على الشيع لا تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في الفصل 971 من ق ل ع قائمة
على اساس باعتبار ان التنبيه المذكور يدخل في اعمال الادارة مما يجب معه صدوره من الاغلبية المالكة
بثلاثة ارباع العقار 3/4 وباعتبار ان باقي المالكين الذين ادخلوا في الدعوى رغم كل هذا من طرف المكتري
ابتدائيا واستئنافيا لم يجيزوا التنبيه المذكور رغم توصل واحد منهم وهو السيد بورزمان محمد « وذلك
في اثر اخراج القضية من المداولة لاجل هذا الغرض » .
(قارنوا في هذا الصدد - كتاب الاكزية التجارية : جافدوروب - جورج بيير روني ماوس - بيير - لافارج
- نشر دالوز طبعة 1979 صحيفة 76 بند 121). وكذا الوسيط في شرع القانون المدني للسهنوري الجزء
6 المجلد الاول (الايجار والعارية صفحة 773).
حيث أنه بناء على ذلك فما دام التنبيه بالاخلاء من اعمال الادارة فانه لا يجوز ان يصدر الا من اغلبية
الشركاء في الشيعو للعين الماجرة على اساس قيمة الانطباع - وما دام ان باعث الانذار في هذه النازلة لا
يملك الا حصصا ضئيلة تؤهله لكي يقوم باعمال الادارة فانه يتعين تبعا لذلك الغاء الحكم المستأنف
والحكم من جديد بابطال التنبيه بالاخلاء الموجه للطاعن والمؤرخ في 74/9/9.
وعملا بمقتضيات الفصول 142-134-24-328 وما يليه من ق م م .

لهذه الأسباب:

ان محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا حضوريا انتهايا في القضايا التجارية وبنفس الهيئة التي حضرت

المناقشة :

في الشكل :

بقبول الاستئناف .

وفي الموضوع :

باعتباره والغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بابطال التنبيه بالاخلاء المؤرخ في 1974/1/9.

وبتحميل الصائر للمستأنف عليه.

وقررت ارجاع تنفيذ هذا الحكم الى المحكمة التي صدر منها الحكم المستأنف.

بهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة اعلاه بالقاعة العادية للجلسات بمقر محكمة الاستئناف بالبيضاء

دون ان تتغير الهيئة الحاكمة اثناء الجلسات.