

**Gestion d'un bien indivis : la mise en demeure adressée au locataire par des co-indivisaires ne représentant pas les trois quarts des parts est dépourvue d'effet juridique (CA. com. Casablanca 2023)**

| Identification  |   |  |                               |
|---|---|--|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>61303   | <b>Jurisdiction</b><br>Cour d'appel de commerce | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Casablanca  | <b>N° de décision</b><br>3709 |
| <b>Date de décision</b><br>20230601                             | <b>N° de dossier</b><br>2023/8206/1228          | <b>Type de décision</b><br>Arrêt   | <b>Chambre</b>                |
| Abstract  |   |  |                               |
| <b>Thème</b><br>Indivision, Droits réels - Foncier - Immobilier |   | <b>Mots clés</b><br>Rejet de la demande d'expulsion, Qualité pour agir, Mise en demeure, Majorité des trois quarts, Indivision, Gestion d'un bien indivis, Co-indivisaires, Bail commercial, Absence d'effet de la mise en demeure |                               |
| <b>Base légale</b>  |   | <b>Source</b><br>Non publiée   |                               |

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'éviction pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualité d'un bailleur indivis pour agir en résiliation du bail. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement d'un solde locatif mais écarté la demande d'éviction. L'appelant, bailleur en indivision, soutenait que le preneur, tiers à l'indivision, ne pouvait se prévaloir des règles de sa gestion et que le dépôt des loyers au nom de bénéficiaires erronés constituait un paiement partiel valant état de demeure. La cour écarte cette argumentation et retient que la résiliation d'un bail commercial est un acte d'administration du bien indivis soumis aux dispositions de l'article 971 du dahir des obligations et des contrats. Par conséquent, le co-indivisaire ne détenant pas les trois quarts des droits sur l'immeuble n'a pas qualité pour délivrer seul un commandement de payer visant la résiliation. La cour en déduit que le commandement, étant dépourvu d'effet juridique, ne pouvait valablement mettre le preneur en demeure. Le jugement est donc confirmé, sous la seule rectification d'une erreur matérielle.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمن به السيدات صوفيا ،رتيبة وزينب لقبهن (ش.) بواسطة دفاعهن بتاريخ 07/03/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 6572 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/11/2020 في الملف رقم 7296/8219/2020 والقاضي في الشكل بعدم قبول طلب الإفراغ وقبول باقي الطلبات وفي الموضوع بأداء المدعى عليها للمدعى مبلغ 14.400,00 درهم واجبات الكراء عن المدة من يناير 2020 الى اكتوبر 2020, الى متم يناير 2019, مع النفاذ المعجل, وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث ليس بالملف ما يفيد تبليغ الطرف الطاعن بالحكم المستأنف.

وحيث قدم الاستئناف وفق باقي الشروط من صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة رتيبة (ش.) والسيدة صوفيا (ش.) والسيدة زينب (ش.) تقدمن بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية الدار البيضاء بتاريخ 01/10/2020 والذي يعرضن من خلاله ان المدعى عليها تكتري الى جانب جلال (ش.) وياسمينة (ش.) المحل الكائن بشارع لأكورنيش بسومة شهرية قدرها 1800 درهم, وان المكترية توقفت عن الأداء منذ فاتح دجنبر 2018 الى الان, وفي شهر يناير من سنة 2020 وجه المكري انذارا بالأداء من دجنبر 2018 الى نهاية شهر يناير 2020 حرر على اثره محضر يفيد تبليغ الشركة في شخص السيدة هند (ر.) حسب تصريحها بتاريخ 20/01/2020, وانه على اثر التبليغ المذكور توصل نائب المكرية برسالة غير سرية صادرة عن نائب المكترية تفيد الإعلان بكون المبالغ الكرائية المستحقة تم إيداعها باسم الطرف المكري بصندوق المحكمة, وان المدعين على اثر الإعلام قاموا بسحب وثائق الإيداع ومنها مقال العرض العيني والإيداع والوصل الذي يفيد الإيداع فتبين لهم ان المكترية قد أودع تلك الواجبات بصيغة لفائدة ورثة مليكة (ب.), وهم ياسمينة (ش.) زينب (ش.) جلال (ش.) رتيبة (ش.) صوفيا (ش.), والحال ان المالكين للعقار ليسوا ورثة مليكة (ب.) بل هم السيد جلال (ش.) ورتيبة (ش.) وصوفيا (ش.) وزينب (ش.) وياسمينة (ش.), فورثة مليكة (ب.) هم اليد محمد وعلال وجلال ورتيبة وصوفيا جميعهم (ش.) والإيداع قد تم لهؤلاء والحال ان محمد وعلال ليسوا من المالكين بينما نجد ان المالكة زينب (ش.) وياسمينة (ش.) مالكين وليسوا ورثة, والمالكين من منطلق حسن النية بادروا بتقديم طلب بسحب مبالغ صدر بشأنه أمر قضى بسحب جزء فقط في حدود النصيب الشرعي للمسماة صوفيا (ش.) ورتيبة (ش.) مع رفضه بالنسبة للباقي, وان نصيب رتيبة (ش.) وصوفيا (ش.) من العقار لا يتعدى 1/8 لكل واحدة منهما فيكون بالتالي المبلغ المأذون بسحبه لا يتعدى 6750 درهم من مجموع المستحق, وهو ما يجعل الأداء جزئي وغير كافي, وان الأداء الجزئي لا ينفي حالة المطل, ملتصا بالحكم على المدعى عليها بأدائها للمدعية مبلغ 41.400,00 درهم واجبات الكراء عن المدة من دجنبر 2018 الى غاية أكتوبر 2020, وتعويض قدره 7000 درهم وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل المشار اليه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم والنفاذ المعجل, وتحميل المدعى عليها الصائر.

وأرفق المقال بشهادة ملكية, رسالة إنذار, محضر مفوض قضائي, أصل رسالة الأستاذ محسن (ق.), أصل سحب , أصل الأمر عن السيد رئيس المحكمة بالسحب الجزئي, أصل وضعية حساب الإيداع, نسخة من وثائق الإيداع بالصندوق, نسخة من ارائته.

وبناء على المذكرة المرفقة بوثائق المدلى بها بجلسة 26/10/2020 والتي جاء فيها بخصوص الشكل فانه برجوع الى شهادة الملكية المرفقة سوف تلاحظ المحكمة ان مالكين العقار هم 5 وان المدعيات يمكن فقط 50 في المائة منت الرسم لكنهن طالبن بمبلغ الكراء دون إخضاعه الى النسبة، مما يكون معه المقال مختل شكلا ويتعين التصريح بعدم قبوله.

ومن حيث الموضوع فان العارضة عمدت الى إيداع واجبات الكراء عن المدة الواردة بالإنتذار وهي من فاتح دجنبر 2018 الى غاية شهر يناير 2020 حسب سومة شهرية قدرها 1800 درهم أي مبلغ إجمالي قدره 27.000,00 درهم وليس 27.720,00 درهم وان العارض تدلي بنسخة من وصل الإيداع عن المدة من نونبر 2018 إلى غاية يناير 2020 وجب فيها 27.000,00 درهم، وذلك لفائدة جميع المالكين للعقار وهو فعلا ورثة مليكة بنت محمد (م.)، وانه تبعا للإيداع لفائدة المالكين على الشيعاء فان ماجاء في طلب المصادقة يبقى غير مؤسس، ملتصا بالحكم برفض الطلب.

وبناء على تعقيب نائب المدعيات بجلسة 09/11/2020 والذي جاء فيه ان المدعى عليها وفقا للفصل 254 من ق ل ع فان المدين يكون في حالة مطل اذا تأخير عن تنفيذ التزامه كليا او جزئيا من غير سبب مقبول مما يجعل الحكم بالإفراغ مبررا، وان الإيداع تم في اسم الورثة المرحومة مليكة (ب.) وليس المالكين، واذا كان ورثة مليكة (ب.) هم السيد محمد (ش.) وعلال (ش.) وجلال (ش.) ورتيبة (ش.) وصوفيا (ش.) كما هو واضح من رسم الارائة فان المالكين ليسوا الا خمسة وان زينب (ش.) وياسمينه (ش.) ليسوا من ضمن الورثة فالإيداع لا يشملهما مع انهما مالكتان، وهو ما يجعل الكراء ناقص وغير كامل، وانه وفقا للأمر المبني على طلب المستدل به فان رتيبة (ش.) وصوفيا (ش.) لهما الحق في السحب دون البقية فيكون بالتالي الاداء ناقصا والاداء الجزئي لا ينف عن صاحبه حالة المطل، ملتصا بالحكم وفق المقال الافتتاحي.

وبناء على تعقيب الاستاذ (ط.) بجلسة 23/11/2020 والذي جاء فيه ان العارضة احترمت الفصل 667 من ق ل ع وادعت الكراء برمتها عن طريق ايداعه بصندوق المحكمة داخل الاجل، باسم الورثة المذكورين في رسم الارائة ولم تكن تعلم ان حق المكري انتقل الى بعض الورثة دون الاخر وهو ما جعلها باستمرار تقوم بالإيداع لفائدة جميع الورثة وان البعض من الورثة المدعين حاليا لم يسبق ان بلغوا العارضة بحجة مقبولة ان اصحاب الحق في الكراء ليس جميع الورثة بل بعضهم مما يتعين معه رد الدفع والحكم بعدم قبول الطلب.

وبناء على رسالة الادلاء بوثيقة المدلى بها بجلسة 23/11/2020

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته الطاعنات وجاء في أسباب استئنافهن أن الحكم المطعون فيه علل تعليلا في غير محله وأساء تطبيق الفصل 971 من قانون الالتزامات والعقود مما انتهى بعدم قبول طلب الإفراغ وتكون علة الحكم منتقدة بسبب ان المكترى الغير أيا كان هذا الغير لا يجوز له التمسك بمقتضيات هذا الفصل ولا يملك ان يدفع عن نفسه الإفراغ عند تحقق شروطه متذعرا بان طالبي الإفراغ مع أنهم مالكين على الشيعاء لا يملكون ثلاثة أرباع الملك وهذا التفسير والتأويل هو المعمول به والمستقر عليه لدى جميع المحاكم بمختلف درجاتها وهو من الامور والحقائق البديهية وان الحكم المطعون فيه في الصفحة 4 منه استدل بالقرار الصادر عن محكمة النقض رقم 5224 المؤرخ في 21/12/2010 الغرفة المدنية ، القسم السادس الملف عدد 6/2009//1868/1 والحال ان هذا القرار لا يوافق على الحكم بل يوافق موقف المستأنفات وهو نفس المنحى والتأويل والتفسير الذي تبناه القرار الاستئنافي الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء الصادر بتاريخ 28/02/2018 في الملف رقم 5613/8232/2017 ومن ضمن المؤخذات التي تدفع بها المستأنفات على الحكم الابتدائي المطعون فيه ، عدم جوابه عن الدفع الجديدة المتمسك بها ابتدائيا فهن تمسكن بأنهن إلى جانب جلال (ش.) وياسمينه (ش.) المالكين الوحيدين لمحل الكراء وهذا جلي من خلال شهادة الملكية، وان الانتذار الموجه للمكترية والمتوصل به من قبلها بتاريخ 20/01/2020 من اجل أداء الواجبات الكرائية المستحقة عن المدة من فاتح دجنبر 2018 إلى نهاية شهر يناير 2020 وجب فيه مبلغ 27.000,00 درهم وجه باسمهم شخصا لا باسم احد غيرهم، وان المكترية عند إيداعها واجب الكراء بصندوق المحكمة لم تودعه باسم المالكين على الشيعاء وإنما أودعته في اسم ورثة مليكة (ب.) وعوض ان تفرق المحكمة بين الإيداع في اسم المالكين الحقيقيين وبين الإيداع الواقع في اسم الورثة فإنها لم تعر لذلك أي انتباه او اهتمام واعتبرتهم سيان مع ما لهذا الفرق من أهمية وتأثير في تبيان خطأ المكترية وايضاح الضرر الذي لحق بالمستأنفين فالمالكين المذكور

اسمائهم سلفا ليس هم ورثة مليكة (ب.) الذين هم على التوالي محمد (ش.) ، جلال (ش.) ، علال (ش.) ، رتيبة (ش.) ، وصوفيا (ش.) وقطعا فان ايداع الكراء باسم الورثة سيكون مختلفا عن ايداعه باسم المالكين وسيكون من آثاره ان السيدة زينب (ش.) والسيدة ياسمينه (ش.) بصفتهم تملك كل واحدة نسبة 2/8 من العقار فلن تستفيدا بأي مبلغ من الكراء المودع لكونهما ليستا من ضمن ورثة مليكة (ب.) وان الكراء سيكون في جزئه الكبير مودعا في اسم أشخاص غير مالكين وهو محمد (ش.) وعلال (ش.) وانه هذا ما وقع فعلا اذ بعد ان قدمت المستأنفات طلبا بسحب الكراء صدر الأمر برفض طلب سحب المبالغ المودعة الا في حدود النصيب الشرعي للمسماة صوفيا (ش.) ورتيبة (ش.) فقط بعد ان اعتبرت المحكمة بان الإيداع تم في اسم ورثة مليكة (ب.) وليس تبعا للأمر الصادر بتاريخ 03/03/2020 ولم يتسلمو على ضوء ذلك إلا مبلغ 6750 درهم من مجموع الكراء المستحق موضوع الإنذار ولذا فانه يكون من حقهم طلب باقي المبلغ وقدره 20.250,00 درهم وان عدم تمكن السيدة زينب (ش.) وياسمينه (ش.) من سحب حقوقهن رغم كونهن مالكات ورغم توصل المكترية بالانذار يجعل هذه الاخيرة متماطلة في أداء الكراء المستحق عليها لهن فالاداء الواقع من قبل المكترية يعتبر جزئيا وغير كامل باعتبار انه موجه الى ورثة مليكة (ب.) ولم يستفد منه الا صوفيا (ش.) ورتيبة (ش.) كما يكون نصف الكراء الذي تستحقانه كل من زينب (ش.) وياسمينه (ش.) لكونهن تملكان معا 8/4 غير مؤدى والى حد الآن لم تتوصلا باية مبالغ كرائية منذ سنة 2018 بالاضافة الى ان احتجاج المكترية بعدم العلم بكون المالكين ليسوا هم الورثة في غير محله وغير وجيه ذلك ان الانذار الذي توصلت به قد حدد لها اسماء المالكين بكل دقة كمان ان انذارات سابقة قد وجهت باسم نفس المالكين والمكترية توصلت بها ويذكر على سبيل المثال الانذار المبلغ اليها بتاريخ 04/10/2018 ، لذلك تلتمس المستأنفات إلغاء الحكم التجاري عدد 6572 الصادر بتاريخ 30/11/2020 في الملف رقم 7296/8219/2020 في ما قضى به شكلا من عدم قبول طلب الإفراغ ورفض طلب الأداء عن المدة من دجنبر 2018 إلى يناير 2020 والحكم من جديد شكلا بقبول طلب الإفراغ وموضوعا بأداء المستأنف عليها مبلغ 20.250,00 درهم الذي يمثل المتبقي عن المدة من دجنبر 2018 الى يناير 2020 بعد سحب صوفيا (ش.) ورتيبة (ش.) مبلغ 6750 درهم وتعويض قدره 7000 درهم لثبوت التماطل وإلغاء الخطأ الوارد بالحكم من إشارة إلى عبارة " إلى متم يناير 2019 " لكونه دخيل عن المنطوق وأضيف خطأ الحكم بإفراغ المستأنف عليها من المحل التجاري الكائن بشارع لاكورنيش عين الذئاب الدار البيضاء هي ومن يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وارفق المقال بنسخة طبق الأصل من الحكم المطعون فيه - رفقته نسخة من قرار محكمة النقض + رفقته نسخة من القرار الاستئنافي - أمر رئيس المحكمة الابتدائية بالسحب - رسالة الأستاذ محسن (ق.) المؤرخة في 23/01/2020 - رفقته الإنذار المبلغ للمكترية بتاريخ 04/10/2018 + محضر المفوض القضائي - رفقته رسم اراءة مليكة (ب.) - نموذج "ج" من رسم الراءة

وبناء على المذكرة الجوابية في الشكل المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 18/05/2023 جاء فيها أن تمسك الطاعنات بان العرض والإيداع تم داخل الأجل وتم إيداع الواجبات الكرائية الخاصة بالمدة المطلوبة ويعيبون على الإيداع كونه تم لفائدة غير الملاك من ورثة السيدة مليكة (ب.) كما تم إغفال بعض الملاك غير الورثة وانه لما بلغ الى علمها وفاة المكترية الأصلية فانها تطبقا للقانون أصبحت تودع واجبات الكراء لفائدة ورتتها الظاهرين ولم يكن لها العلم اليقيني بجميع الورثة الذين انتقل اليهم الحق في الكراء كما لم يكن لها العلم اليقيني ان بعض ملاك الرسم العقاري 50336/س ليسوا من ورثة المكترية الأصلية لهم الحق في الكراء خاصة انه مستقل عن حق التملك وان التستر وراء صعوبة واقعية مرتبطة بسحب المبالغ المالية من أجل صنع حالة التماطل هو أمر مردود اذ ان العارضة ملزمة بالاداء وداخل الاجل وهو ما قامت به وافر به المستأنفات وانهن يناقشن الدعوى دون الادلاء بما يتبث كونهن مكريات وبسند انتقال الحق اليهن وان شهادة الملكية ان كانت تتبث التملك فهي لا تتبث العلاقة الكرائية التي كانت تجمع بينها وبين المرحومة مليكة (ب.) وان توجيه انذار بالاداء من طرف المدعيات دون اشعارها بصفتهم وانتقال الحق اليهن عملا بالفصل 195 من ق ل ع لا يقوم مقام الاشعار بانتقال الحق في الكراء وهذا ما كرسته محكمة النقض من خلال قرارها عدد 01/1301/2011 ويتجلى من المناقشة القانونية والواقعية اعلاه ان استئناف الطاعنات غير مؤسس ولا يمكنهن المطالبة بالافراغ في ظل غياب شروطه المقررة قانونا الامر الذي يؤكد ان ما ذهب اليه الحكم الابتدائي مصادف للصواب لذلك تلتمس العارضة تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب الافراغ شكلا وموضوعا برد ما جاء في استئناف العارضات جملة وتفصيلا وبتأييد الحكم المستأنف مع كل ما يترتب على ذلك قانونا.

وبناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 18/05/2023 والتي حضرها نائبا الطرفين فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 01/06/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عاب الطرف الطاعن على الحكم المستأنف مجانيته للصواب فيما قضى به من عدم قبول لطلب الإفراغ تبعا لعدم تطبيقه لمقتضيات الفصل 971 من ق.ل.ع التطبيق السليم والانحراف به عن مقاصده وتأويله وتأويلا خاطئا تبعا لكون الفصل المذكور جاء منظما للعلاقة بين الشركاء في الملك المشاع ولا يجوز للمكتري الذي يعتبر غيرا التمسك بمقتضياته ليدفع عن نفسه الإفراغ عند تحقق شروطه.

وحيث انه وبخلاف ما تمسك به الطرف الطاعن فان عقد الايجار في إبرامه وانهاؤه من أعمال التسيير وإدارة المال المشترك ويخضع بالتالي لمقتضيات الفصل 971 من ق.ل.ع وبذلك فإن الشريك الذي لا يملك حصة ثلاثة أرباع المال المشاع والتي تخول له حق إدارته ليست له الصفة في توجيه الإنذار دون باقي شركائه وهو ما ذهب اليه قضاء النقض في قرار عدد 1180 الصادر بتاريخ 06/10/2011 في الملف عدد 1739/2010 مما يجعل ما تمسك به على غير أساس.

وحيث تمسك الطرف الطاعن من جهة أخرى بعدم سلامة الحكم المطعون فيه فيما قضى به بخصوص الأداء ونفيه التماطل عن المكترية.

وحيث ان البين من وثائق الملف وخاصة وصولات الإيداع أن المستأنف عليها قد أودعت لفائدة الطرف المكري ما مجموعه 27.000,00 درهم وأبرأت ذمتها منه لتظل مدينة بما قدره 14.400,00 درهم بعد استئزال المبالغ المودعة من مجموع المبالغ المستحقة عن الفترة المطالب بها وهو المبلغ الذي قضت به وعن صواب محكمة الدرجة الأولى اما ما تمت الإشارة اليه بمنطوق الحكم من عبارة "يناير 2019" لا يعدو أن يكون مجرد خطأ مادي وجب إصلاحه وذلك بحذف العبارة المذكورة.

وحيث انه وبالنسبة لما تمسك به الطرف الطاعن من ثبوت التماطل فان عدم توفره على الصفة لتوجيه الإنذار تبعا لما سبق بيانه أعلاه فان هذا الأخير يبقى غير منتج لأي أثر قانوني وأولاه المطل.

وحيث واستنادا لما ذكر يكون ما أسس عليه الطاعن استئنافه من أسباب لا يرتكز على أساس ويتعين بالتالي رد استئنافه وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف وإصلاح الخطأ المادي الوارد بمنطوقه وذلك بحذف عبارة "إلى متم يناير 2019" مع تحميل الطرف المستأنف الصائر.