Indivision – Action en résiliation du bail – Conditions de validité – Majorité des trois quarts des droits indivis (Cour suprême 2010)

Identification			
Ref 15611	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 69
Date de décision 06/01/2010	**N° de dossier** 1085/1/3/2008	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract	
Thème Indivision, Droits réels - Foncier - Immobilier	**Mots clés** دعوى فسخ عقد الإيجار, Propriétaires indivis, Indivision, Congés, Action en résiliation du contrat de bail, Acte d'administration
Base légale	**Source** Revue : Revue marocaine des études juridiques et judiciaires المجلة المغربية للدراسات القانونية والقضائية | Année : 2010

Résumé en français

L’action en résiliation d’un bail portant sur un bien indivis est soumise à des règles spécifiques. Pour être valablement exercée, l’action en résiliation du bail doit être intentée par la majorité des indivisaires représentant au moins les trois quarts des droits indivis.

Résumé en arabe

دعوى إنهاء الكراء هي من أعمال الإدارة التي يلزم لصحتها أن ترفع من طرف أغلبية تملك ثلاثة أرباع المال المشاع، فهي ليست دعوى من دعاوى حماية المال المشاع التي يحق لكل مالك على الشياع تقديمها.

Texte intégral

قرار المجلس الأعلى عدد: 69، بتاريخ: 06/01/2010، في الملف المدني عدد: 1085/1/3/2008

باسم جلالة الملك

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف و من القرار المطعون فيه رقم 1421 الصادر بتاريخ 21/06/2004 عن محكمة الاستئناف بمراكش في الملف رقم 116/04 أن ورثة التهامي المزواري الكلاوي الطالبين ادعوا أمام المحكمة الابتدائية بمراكش أنهم يملكون حقوقا مشاعة في العقار ذي الرسم عدد 2221 م الذي هو عبارة عن عمارة بها محلات تجارية و مكاتب و من بينها المرآب الذي يحتله المدعى عليه إدريس حساين الإدريسي دون أن تربطهم به أي علاقة و التمسوا الحكم بإفراغ هو و من يقوم مقامه، أجاب المدعى عليه بأن المحل يكتريه و أن سعيد ربوع من ضمن الورثة في الصك العقاري و هو الذي يستلم منه الكراء، مرفقا جوابه بوصلين و شهادة المحافظة و بعد انتهاء الردود قضت المحكمة بطرد المدعى عليه و من يقوم مقامه بمقتضى حكمها الذي استأنفه المحكوم عليه بسبب خرقه مقتضيات الفصل 1 و 32 م.م باعتبار أن المالكين عددهم 27 و لم تتم الإشارة إليهم كمدعين و لا إلى حضورهم و أن تعليل الفصل 967 ل ع لا علاقة له بتصحيح المسطرة لأن الأمر يتعلق برفع دعوى وجه صحيح لا الدفاع عن حالة الشياع و أن الصك العقاري لا ينطبق على موضوع النزاع من حيث العنوان و المحتويات و انه أدخل باقي المالكين لإثبات العلاقة و لا يعد ذلك إقرارا بمطابقة الصك و أكد أن الذي يقبض الكراء هو ربوع سعيد و أن بنجلون الوكيل الحالي أقر بأن ربوع وكيلا عن ورثة الكلاوي إلى أن توفي كما أن المحل تجاري إذ هو عبارة عن دكان أسس عليه أصل تجاري و المحكمة لم ترد على الوثائق و لم تعلل حكمها و بعد جواب المستأنف عليهم بأن الحكم صادف الصواب ملتمسين التأييد و بعد استيفاء الإجراءات ألغت المحكمة الحكم المستأنف و قضت بعد التصدي برفض الطلب بناء على أن الوصلين المدلى بهما يحملان توقيع وكيل ورثة الكلاوي و أن المدعين جميعهم لا يملكون أقل من 50 بالمائة و بذلك لا يملكون الأغلبية لرفع الدعوى المعارضة بدفع المدعى عليه المؤيد بوصلي الكراء غير المطعون فيهما و تبعا لذلك فإن دعواهم غير مؤسسة قانونا و الحكم الصادر لا تسعف علله و يتعين إلغاؤه و هذا هو القرار المطعون فيه بالنقض مقال قدمه الطالبون بواسطة نائبهم ضمنه الأسباب.

فيما يرجع للوسيلة الأولى ،حيث يعيب الطاعنون على القرار عدم ارتكازه على أساس ذلك أن ما ذهب إليه من إلغاء الحكم الابتدائي ورفض الطلب بعلة أن المطلوب دفع بكونه يوجد بالمحل بناء على علاقة الكراء التي كان وكيل المدعين يحصل واجباتها و هو ربوع سعيد مستدلا بوصلين احدهما مؤرخ ب 30/06/1998 يحمل صيغة وكيل ورثة الكلاوي مراكش و الثاني يحمل نفس المعلومات مؤرخ ب 01/01/1999 إلى 30/06/1999 و أن ورثة هذا الأخير مسجلون بالرسم العقاري و هذا التعليل لا يرتكز على أساس لأن المطلوب استدل لإثبات دعواه فقط بوصلي كراء يحملان صيغة وكيل ورثة الكلاوي أي أن العلاقة تنصرف إليهم في حين أنه أكد بجلسة البحث المنعقدة بالمرحلة الابتدائية بأنه لم يسبق لهم لا أصالة و لا نيابة أن تعاقدوا مع المطلوب كما أن الوصلين المدلى بهما مؤرخين في سنتي 1998 و 1999 في حين أنه منذ بداية 1997 فإن وكيلهم هو جمال الدين بنجلون الذي حضر جلسة البحث و أكد هذه الوقائع كما أكد أن اسم المطلوب غير وارد بلائحة المكترين و بذلك فالوصلين صادرين عن عديم الصفة ما داموا ينكرون صفة السيد ربوع سعيد في تمثيلهم و بذلك فالمطلوب محتل و تكون دعواهم حمائية لمال مشاع وفق الفصل 967 ل ع، والمحكمة لم تبحث في حقيقة الوصلين رغم تمسكهم بانعدام أي علاقة كرائية و رغم ثبوت انعدام صفة سعيد ربوع و أن المطلوب لم يثبت ادعاءه العلاقة الكرائية.

لكن حيث إن المحكمة لها سلطة تقييم الحجج لاستخلاص مبررات قضائها على أن يكون الاستخلاص مبررا قانونا و واقعا و الثابت من وثائق الملف المعروضة أمام قضاة الموضوع أن المطلوب تمسك في كتاباته منذ الأول أنه يكتري المحل و أن ربوع سعيد يتوصل بواجبات الكراء بصفته من ضمن الورثة و أيضا قابض الكراء لورثة الحاج التهامي الكلاوي و أدلى بوصلين يحملان توقيع سعيد ربوع وكيل ورثة الكلاوي مراكش الأول مؤرخ في 30/06/1998 و الثاني في 01/01/1999 و أن المحكمة الابتدائية أجرت بحثا أكد فيه المطلوب أنه يسلم واجبات الكراء لربوع سعيد كما صرح المستمع إليه جمال الدين بنجلون أن الأخير كان فعلا يستلم واجبات الكراء

قبله كما أن المطلوب أدلى بإشعار ادعى انه موجه غليه من جمال الدين بنجلون لم ينكر الأخير التوقيع المضمن به يتضمن أنه بناء على الوكالة المؤرخة في 13–14 يناير 1999 خلاف ما صرح به بنجلون في جلسة البحث بأنه كلف بقبض الكراء منذ 1997 و أن الطالبين لم ينكروا أن سعيد ربوع كان وكيلا عنهم بقبض واجبات الكراء و المحكمة مصدرة القرار في إطار سلطتها في تقييم الحجج لما استخلصت مما سبق قيام العلاقة الكرائية بين ورثة الكلاوي و المطلوب و أن وكيلهم كان يحصل واجباتها و اعتبرت تبعا لذلك أنه لا يحتل المحل وقضت برفض طلب الإفراغ لم تخرق أي قانون و ركزت قضاءها على أساس و بقي ما بالوسيلة على غير أساس.

فيما يرجع للوسيلة الثانية، حيث يعيب الطالبون على القرار فساد التعليل الموازي لانعدامه ذلك أنه ذهب إلى أن المطلوب يتواجد في المحل بناء على علاقة الكراء مع سعيد ربوع و أن ورثة هذا الأخير مسجلون بالرسم العقاري و بالتالي فالدعوى ليست حمائية و إنهم يستغرقون لهذا التعليل ذلك أن الوصلين يتضمنان بصريح العبارة وكيل ورثة الكلاوي و بناء عليه لا مجال مطلقا للحديث عن أي تصرف أصيل صادر عن السيد ربوع سعيد اتجاه المطلوب و المحكمة استخلصت علاقة الكراء بين سعيد ربوع و المطلوب في النقض من خلال وصلي الكراء المذكورين ليس إلا و هو ما يعد تحريفا واضحا للوقائع وفساد التعليل بل أكثر فإن القرار تمادى في التخمين و استنتج بأن تقييد ورثة سعيد ربوع بالرسم العقاري يعني بالقطع أن مورثهم سعيد ربوع كان مسجلا بنفس الصك و هو ما ليس صحيحا على الإطلاق و لم يتم الإدلاء بأي وثيقة تتثبت أن سعيد ربوع كان مالكا في هذا الصك و لا مجال للتذكير بأنه يمكن للورثة أن يشتروا أسهما من الغير بصفتهم ورثة و يسجلون حقوقهم بهذا الصك باعتبارهم ورثة سعيد ربوع و ليس من الضروري أن يرثوها عن مورثهم و بذلك فالقرار تجاوز القانون و تبنى ادعاءات المطلوبة في النقض المجردة من الإثبات و تعليل ما تبناه بحيثيات فاسدة.

لكن حيث إن الثابت من القرار المطعون فيه أنه أسس قضاءه على ثبوت العلاقة الكرائية المؤيدة بوصلي الكراء الغير المطعون فيهما بين موكلي ربوع سعيد و المطلوب بتعبيرها « علاقة الكراء التي كان وكيل المدعين يحصل واجباتها » و لم تبن قرارها على ثبوت العلاقة الكرائية مع ربوع سعيد و لم تعلل قرارها بكونه أحد المالكين و لا أن ورثتة مسجلين و أن ما ورد بأول تعليلها هو سرد فقط لما تمسك به المطلوب و بالتالي فإن ما استدل به في الوسيلة منصب على علة غير ما أسس عليه القرار قضاءه و تبقى الوسيلة غير مقبولة.

بشأن الوسيلة الثالثة، حيث يعيب الطاعنون على القرار خرق الفصل 967 ل ع ذلك أنه ألغى الحكم الابتدائي على أساس أنهم لا يملكون أكثر من نصف الأسهم المشاعة في الصك العقاري و ما ذهب إليه القرار لا أساس له لأنه رغم وضوح انتفاء صفة مانح وصلي الكراء للمطلوب و بأنه محتل لمحلهم دون سند فإنها اعتبرت الفصل 967 من ق ل ع غير عامل في النازلة.

لكن حيث طبقا لفصل 971 ق ل ع فإن قرارات أغلبية المالكين على الشياع ملزمة للأقلية فيما يتعلق بإرادة المال المشاع و الانتفاع به بشرط أن يكون لمالك الأغلبية ثلاثة أرباع المال و المحكمة مصدرة القرار لما استنتجت من الوثائق المعروضة عليها أن المطلوب يتواجد بالمحل بناء على علاقة كرائية مع ورثة الكلاوي و بالتالي فإن الدعوى المرفوعة منهم هي دعوى إنهاء عقد الكراء و أن هذه الدعوى تعتبر من أعمال الإدارة التي يلزم في طالبها أن تكون له أغلبية ثلاثة أرباع و ليست دعوى حماية المال المشاع التي يحق لكل مالك على الشياع تقديمها و تبين لها أن الطالبين يملكون أقل من 50 بالمائة فرفضت دعواهم معللة قرارها « بأن المستأنفين لا يملكون الأغلبية لرفع هذه الدعوى المعارضة بدفع المدعى عليه المستأنف المؤيد بوصلي الكراء الغير المطعون فيهما » تكون قد طبقت القانون الواجب التطبيق و لم تخرق الفصل 967 ل ع و جاء قرارها معللا و ما بالوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب و تحميل الطالبين المصاريف.

Version française de la décision

Considérant qu'il ressort des documents du dossier et de l'arrêt attaqué n° 1421 rendu le 21/06/2004 par la Cour d'appel de Marrakech dans le dossier n° 116/04 que les héritiers de Thami Mezouari El Glaoui,

demandeurs, ont affirmé devant le tribunal de première instance de Marrakech qu'ils possèdent des droits indivis dans l'immeuble immatriculé sous le n° 2221 M, lequel est constitué d'un bâtiment comprenant des locaux commerciaux et des bureaux, y compris un garage occupé par le défendeur, Idriss Hassain Idrissi, sans aucun lien juridique avec eux. Ils ont sollicité son expulsion ainsi que celle de toute personne occupant les lieux en son nom.

Le défendeur a répondu qu'il loue le local en question et que Saïd Reboua, l'un des cohéritiers mentionnés dans le titre foncier, perçoit le loyer. Il a produit à cet effet deux reçus et un certificat délivré par la conservation foncière. Après les échanges d'écritures, le tribunal a prononcé l'expulsion du défendeur et de toute personne occupant les lieux en son nom.

Ce jugement a été contesté en appel par le défendeur, au motif qu'il violait les dispositions des articles 1 et 32 du Code de procédure civile, en raison de l'absence de mention de l'ensemble des copropriétaires, au nombre de 27, en qualité de demandeurs ou de leur présence. Il a également invoqué que l'application de l'article 967 du Dahir formant code des obligations et des contrats (D.O.C.) était sans lien avec la régularisation de la procédure, cette dernière portant sur l'introduction d'une action en justice en bonne et due forme, et non sur la gestion de l'indivision.

La Cour d'appel a annulé le jugement de première instance et, statuant sur le fond, a rejeté la demande. Elle a motivé sa décision en retenant que les reçus produits par le défendeur portaient la signature de l'agent des héritiers El Glaoui et que les demandeurs ne détenaient pas plus de 50 % des parts indivises, les empêchant ainsi de disposer de la majorité requise pour introduire une telle action.

Les demandeurs ont formé un pourvoi en cassation à l'encontre de cet arrêt, invoquant plusieurs moyens.

Sur le premier moyen :
Les demandeurs reprochent à l'arrêt attaqué l'absence de fondement juridique, en ce qu'il a annulé le jugement de première instance et rejeté leur demande, en se basant sur les deux reçus de loyer produits par le défendeur. Ils soutiennent que ces reçus, signés par Saïd Reboua en qualité d'agent des héritiers El Glaoui, ne permettent pas d'établir un lien contractuel avec eux, et que Saïd Reboua ne disposait pas de mandat valide à cet effet depuis 1997, année où Jamal Eddine Benjelloun avait été désigné comme agent.

Mais attendu que la Cour d'appel, exerçant son pouvoir souverain d'appréciation des preuves, a constaté que le défendeur avait démontré l'existence d'une relation locative avec les héritiers El Glaoui, sur la base des reçus produits et des déclarations recueillies lors des enquêtes. Elle a ainsi considéré que les demandeurs n'étaient pas fondés à demander l'expulsion, dès lors que le défendeur ne pouvait être qualifié d'occupant sans droit ni titre. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le deuxième moyen :
Les demandeurs critiquent l'arrêt attaqué pour vices de motivation équivalant à une absence de motivation. Ils soutiennent que la Cour d'appel a déduit l'existence d'une relation locative entre Saïd Reboua et le défendeur sur la seule base des deux reçus de loyer, sans examiner la validité de ces derniers ni les circonstances dans lesquelles ils ont été émis.

Mais attendu que l'arrêt attaqué a clairement expliqué que les reçus en question portaient la signature de Saïd Reboua, désigné comme agent des héritiers El Glaoui, et que ces éléments n'avaient pas été contestés par les demandeurs. Il n'y a donc pas de vice de motivation. Le moyen ne peut être retenu.

Sur le troisième moyen :
Les demandeurs reprochent à l'arrêt d'avoir violé l'article 967 du Code des obligations et des contrats, en

considérant qu'ils ne détenaient pas la majorité requise pour agir, alors même que leur demande visait à protéger un bien indivis, ce qui ne nécessite pas l'accord des trois quarts des copropriétaires.

Mais attendu que l'article 971 du D.O.C. dispose que les décisions de la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts de la propriété indivise, sont contraignantes pour la minorité en ce qui concerne l'administration et l'exploitation du bien indivis. La Cour d'appel, ayant constaté que les demandeurs ne détenaient pas plus de 50 % des parts indivises et que leur action tendait à la résiliation d'un contrat de location, a estimé à bon droit qu'il s'agissait d'un acte d'administration nécessitant la majorité qualifiée. Le moyen est donc infondé.

Par ces motifs :
La Cour suprême rejette le pourvoi et condamne les demandeurs aux dépens.