

**Indivision - Bail - L'action en paiement des loyers et en résiliation du bail constitue un acte d'administration pouvant être exercé par les indivisaires représentant les trois-quarts des droits (Cass. com. 2020)**

Identification			
<b>Ref</b> 44851	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 521/2
<b>Date de décision</b> 20201126	<b>N° de dossier</b> 2018/2/3/1566	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Indivision, Civil	<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Succession, Seuil probatoire, Résiliation du bail, Rejet, Recevabilité de l'action, Qualité à agir, Preuve testimoniale, Preuve littérale, Preuve des obligations, Majorité des trois quarts, Loyers impayés, Indivision, Gestion de la chose indivise, Bail commercial, Acte d'administration		
<b>Base légale</b> Article(s) : 229 - 443 - 698 - 971 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats	<b>Source</b> Non publiée		

## Résumé en français

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour accueillir une action en paiement de loyers et en résiliation de bail, retient, d'une part, que cette action constitue un acte d'administration qui, en application de l'article 971 du Dahir des obligations et des contrats, peut être valablement intentée par les héritiers indivisaires détenant les trois-quarts des droits sur le bien loué, sans qu'il soit nécessaire que l'action soit intentée par l'ensemble des cohéritiers. D'autre part, elle énonce à juste titre que, conformément à l'article 443 du même code, la preuve de l'extinction de l'obligation de paiement d'une somme supérieure à 10 000 dirhams ne peut être rapportée par témoignage mais requiert une preuve littérale.

## Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية القسم الثاني، القرار عدد 2/521، المؤرخ في 2020/11/26، ملف تجاري عدد 2018/2/3/1566

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/08/24 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبة الأستاذ حسن (غ.) الرامي إلى نقض القرار رقم 1205 الصادر بتاريخ 2018/03/07 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2017/8206/5314.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974 .

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2020/11/05.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2020/11/26.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد انس لوكيلي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن المدعين المطلوبين في النقض تقدموا بدعوى أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضوا فيها أن المدعى عليها طالبة النقض اكرتت من مورثهم ميلود (ف.) و بواسطة زوجته السيدة رابحة بموجب وكالة مؤرخة في 11/6/6 المحل التجاري الكائن (...) و ذلك بسومة كرائية شهرية قدرها 2500 د ، وان المدعى عليها لم تبدأ بدفع الكراء الا بتاريخ 15/2/2 و توقفت عن الأداء بتاريخ 16/4/25 و بمبالغ مختلفة مرة تفوق السومة الشهرية ومرة أقل منها و كان مجموع ما دفعته هو 28500 د بدلا من 90000 درهم الواجب ادائها عن المدة ما بين نونبر 2013 لغاية نونبر 2016 ليبقى ما بذمتها بعد خصم ما دفعته 61500 د ، و أنهم وجهوا لها انذارا بالأداء بلغت به بتاريخ 17/2/13 لا جله يلتمسون الحكم عليها بأداء مبلغ 59000 د واجبات الكراء المتخلدة بذمتها وبإفراغها من المحل موضوع الدعوى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 د و بادائها تعويضا قدره 7000 درهم ، وبعد تبادل المذكرات صدر الحكم القاضي على المدعى عليها بأدائها للمدعين مبلغ 59000 درهم كراء المدة من نونبر 13 الى شتنبر 16 و شهر نونبر 16 مع النفاذ المعجل ومبلغ 4000 درهم تعويضا عن التماطل و بإفراغها من المحل موضوع الدعوى هي ومن يقوم مقامها ، استأنفته الطالبة وبعد تبادل المذكرات واتمام الاجراءات المسطرية صدر القار القاضي بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله بجعل الواجبات الكرائية المستحقة عن المدة من نونبر 2013 الى نونبر 16 محدد في مبلغ 46500 درهم و برفض مقال التدخل الانضمامي والمقال الإضافي ، وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

حيث تعيب الطالبة على القرار المطعون فيه خرق الفصول 1 من ق م م و 186 ، 254 ، 971 من ق ل ع و المادة 33 من القانون 16/49 و انعدام الاساس القانوني بدعوى أن المطلوبين في النقض رفعوا دعواهم في مواجهتها مطالبين بالكراء وبواجبات كرائية مزعومة كانت مستحقة لمورثهم (ف.) ميلود قبل وفاته وهي بذلك جزء من تركته و بالتالي فاستحقاقها يوجب رفع الدعوى من طرف كافة الورثة في حين تم إدخال الدعوى دون إدخال الوارثتين (ف.) فاطمة و (ف.) خديجة اللتان اضطررتا لسلوك مسطرة التدخل الانضمامي استئنافية ، و أنه بالرغم من تمسك الطالبة بالمقتضيات الأمرة التي تحكم رفع الدعوى من طرف الورثة الا أن القرار المطعون فيه اعتبر الدعوى مقبولة لكونها من أعمال الادارة دون التفات الى أن الشركة والشياح لا يفترض وأن النزاع يتعلق بالفترة قبل وفاة

المكري ، كما أنه لم يجب عما اثارته بخصوص أن المرحوم (ف.) ميلود والذي ادعى المطلوبون أنه كان مريضا بمرض الازهايمر أسند بعد التاريخ المزعوم لمرضه وكالة لزوجته رابحة (ز.) و حضر الى المغرب و أمضى البيع بمكتب الموثق (ط.) وكان دائم الحضور الى المغرب و يتوصل بكشوفاته البنكية دون أن ينازع الطالبة في الكراء ، ومن جهة أخرى فانه وطبقا للفصل 254 من ق ل ع فان المدين لا يكون في حالة مطل إذا تأخر في تنفيذ التزامه كليا أو جزئيا من غير سبب معقول ومؤدى ذلك أن الالتزام يجب أن يكون محددا وثابتا ومعينا زمن توجيه الانذار للمدين و المطلوبين في النقض اعتمدوا على استنتاجاتهم المبينة على سوء النية و زعموا أن ذمة الطالبة عامرة بمبلغ 61500 درهم حسب الانذار و طالبوا أمام المحكمة الحكم لهم بمبلغ 59000 درهم دون ان تلتفت المحكمة الى الأسباب المعقولة التي تمسكت بها و التي تبين براءة ذمتها من أي مبالغ مستحقة للمرحوم (ف.) ميلود وهي الأسباب التي تجعل التماطل غير قائم ، كما ان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بالنقض أجرت بحثا في غياب المطلوبين الذين وكلوا عنهم المسماة (ف.) رشيدة و الحال أن البحث يجب أن يجرى مع الورثة ولا تغني عن ذلك الوكالة ، كما أنه تم استبعاد شهادة الشاهدة مكة (ن.) و استمعت للباقي على سبيل الاستئناس رغم عدم وجود موانع الشهادة وتجاهلت طلبها الرامي الى تعزيز دفعها باليمين وهو ما يجعل القرار منعدم الأساس ويتعين نقضه.

لكن حيث ان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما ردت ما اثارته الطالبة بخصوص خرق الفصل الأول من ق م م وانعدام صفة المطلوبين في النقض في الدعوى بتعليقها الذي جاء فيه : ( حيث أنه من جهة أولى فانه تطبيقا للفصلين 229 و 698 من ق ل ع فإن عقد الكراء ينتقل من المكري الى ورثته الذين يحلون محل مورثهم في جميع الحقوق والواجبات لتبقى صفة المستأنف عليهم قائمة للمطالبة بواجبات الكراء المستحقة على المستأنفة حتى عن المدة السابقة عن وفاة مورثهم و أن تمسكها بكون الدعوى مختلة شكلا لعدم تقديمها من طرف كافة الورثة يبقى غير مبني على اساس سليم ذلك أنه وطبقا لمقتضيات الفصل 971 من ق ل ع فدعوى انهاء الكراء تعد من أعمال الادارة التي يلزم لصحتها أن ترفع من طرف أغلبية تملك ثلاثة أرباع المال المشاع سواء كان يتعلق بشركاء أو ورثة ) تكون قد ركزت قرارها على اساس من القانون وردت ردا كافيا عما اثير بخصوص صفة المطلوبين باعتبار أن الدعوى رفعت من طرف الورثة مالكي ثلاثة أرباع الملك المشاع ، ومن جهة اخرى لما كان الثابت للمحكمة أن المبلغ المتبقى بذمة الطالبة قدره 46500 درهم و الذي عرضت هذه الأخيرة اثباته بواسطة شهادة الشهود ، ولما كان مجموع المبلغ الذي تدعي الطالبة التحلل منه يفوق مبلغ 10000 درهم و الذي لا يصح اثباته بشهادة الشهود و انما بالحجة الكتابية تمشيا مع مقتضى الفصل 443 من قانون الالتزامات والعقود بعد التعديل والذي نص على أن الافعال القانونية التي تكون من شأنها ان تنهي الالتزامات و الحقوق التي تتجاوز قيمتها 10000 د لا يجوز اثباتها بشهادة الشهود بل عن طريق الحجة الكتابية مما يجعل ادعاءها الاداء غير ثابت بما يجب قانونا ، وان هذه العلة القانونية المطبقة على الوقائع الثابتة لدى قضاة الموضوع تحل محل العلة التي استندت اليها المحكمة لتقييم شهادة الشهود المستمع إليهم بخصوص إثبات الأداء و يكون ما انتهت اليه من رد ادعاء الطالبة الاداء لعدم إثباته في محله وهي بنهجها ذلك تكون قد عللت قرارها بما يكفي لتبريره وركزته على أساس و لان المحكمة لا تكون ملزمة بالجواب الا على الدفوع المنتجة في الدعوى و كذلك المؤيدة بالحجة والدليل كانت على صواب لما لم تلتفت الى الدفوع المثارة من طرف الطالبة بشأن مدى صحة انجاز الوكالة من طرف مورث المطلوبين و التي تعتبر زائدة و لا تأثير لها على سلامة القرار وكذلك الشأن بخصوص الطلب المتعلق باليمين و المراد بها تعزيز دفعها ما دام لم يتم الادلاء أمامها بما يفيد منح دفاعها وكالة خاصة لإجرائها ، الأمر الذي يجعل ما استدلت به الطالبة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب و بتحميل الطالبة الصائر.