

**Indivision : L'action en expulsion
d'un locataire est un acte
d'administration qui requiert la
détention des trois quarts des
parts du bien indivis (CA. com.
Casablanca 2020)**

Identification			
Ref 68870	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1359
Date de décision 20200617	N° de dossier 2019/8206/5236	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indivision, Civil		Mots clés Qualité à agir du copropriétaire, Paiement des loyers, Majorité des trois quarts, Irrecevabilité, Interdiction d'aggraver le sort de l'appelant, Indivision, Confirmation du jugement, Bien indivis, Action en expulsion, Acte d'administration	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de gestion d'un bien indivis donné à bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la capacité des co-indivisaires minoritaires à agir en éviction et en recouvrement des loyers. Le tribunal de commerce avait déclaré irrecevable la demande d'éviction faite pour les bailleurs de détenir les trois quarts des parts, mais avait condamné le preneur au paiement des loyers à hauteur de la quote-part des demandeurs.

L'appel soulevait la double question de savoir si l'action en éviction constituait un acte d'administration soumis à la majorité qualifiée de l'article 971 du code des obligations et des contrats, et si, à défaut, les co-indivisaires minoritaires pouvaient réclamer le paiement des loyers. Sur le premier point, la cour retient que l'action en éviction est un acte d'administration qui requiert la majorité des trois quarts des parts indivises, rendant la demande des bailleurs minoritaires irrecevable.

Sur le second point, la cour considère que si la demande en paiement de la totalité des loyers relève également des actes d'administration, le jugement ayant limité la condamnation à la seule quote-part des bailleurs ne peut être réformé au détriment du preneur, seul appelant sur ce chef, en l'absence d'appel incident des bailleurs. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل:

حيث إنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف.

وحيث قدم المقالين الإستئنافيين مستوفيين لشروطهما الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء فهما مقبولين شكلا.

وفي الموضوع :

محكمة الإستئناف.

*في إستئناف السيدان سعيد (ا.ب.) وعكيدة (ا.ب.):

حيث عاب الطاعنان على الحكم المستأنف قضاءه بعدم قبول طلب الإفراغ بعلته عدم ملكيتهما لثلاثة أرباع الملك المشاع طبقا لأحكام المادة 971 من ق ل ع، والحال أن موضوع الدعوى لا يدخل ضمن أعمال التصرف أو التسيير ومن تم لا يتطلب أي نسبة في التملك، وأنه لا يحق للمكتري التمسك بالدفع المذكور والذي يبقى مخولا للمالكين على الشيعاء فيما بينهم، كما أن مقتضيات القانون 16.49 جعلت من المطل سببا للإفراغ دون النظر إلى وضعية الملك.

وحيث إن الطاعنين إستندا في دعواهما على شهادة ملكية تثبت صفتها في الإدعاء، والتي يتبين من خلال الإطلاع عليها كونهما يملكان فقط نسبة 4/12 من الملك موضوع النزاع، وبذلك تكون دعواهما الرامية لإفراغ المكتري منه غير مقبولة شكلا أمام عدم توافرها على نصيب 3/4 الملك المشارع بإعتبار أن دعوى الإفراغ تدخل ضمن أعمال الإدارة والتسيير التي تفرض مباشرتها توافر شرط تملك رافعها لنسبة 3/4 أرباع الملك المشاع إعمالا لمقتضيات المادة 971 من ق ل ع، وفي هذا الصدد جاء في قرار لمحكمة النقض تحت عدد 1180 بتاريخ 06/10/2011 في الملف عدد 1739/10 منشور بمجلة قضاء محكمة النقض عدد 75 ص 246 ومايلها " إذا لم يكن الشريك يملك حصة ثلاثة أرباع المال المشاع التي تخول له حق إدارته فإنه ليست له الصفة في توجيه الإنذار بإفراغ المحل التجاري المكري من دون باقي شركائه، ويكون الإنذار الموجه من طرفه باطلا وغير منتج لأي أثر قانوني"، وبذلك يكون قضاء محكمة الدرجة الأولى بعدم قبول طلب الإفراغ في محله.

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفعات الطاعنين.

وحيث يتعين تحميل الطاعنين الصائر

*في إستئناف السيد محمد (ا.ل.):

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف قضاءه بأداء واجبات كراء المحل موضوع النزاع بحسب نصيب المستأنف عليهما في الملك المشاع والحال أنه وطبقا لمقتضيات المواد، 964-971 و 972 من ق ل ع فإن المستأنف عليهما وأمام تملكهما فقط لنسبة 4/12 من الملك المشاع لا يحق لهما المطالبة بواجبات كرائه لما في ذلك من تعارض مع مبدأ إدارة الملك المشاع.

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على المقال الإفتتاحي للدعوى أن المستأنف عليهما طالبا بأداء واجبات كراء المحل موضوع النزاع بحسب مبلغ 36000.00 درهم وذلك عن المدة من فاتح يونيو 2016 إلى ماي 2018 إستنادا إلى واجب شهري محدد في مبلغ 1500.00 درهم، أي أنهما طالبا بأداء مجموع واجبات الكراء المستحقة على المستأنف عن المدة المذكورة، والتي يقوم لهما الحق وبخلاف مادفع به الطاعن في المطالبة بها بفرض عدم تملكهما لنسبة ثلاثة أرباع الملك المشاع بإعتبارها تدخل في إطار أعمال الإدارة والتسيير للملك المشاع، وأن قيام محكمة الدرجة بتجزئة طلب أداء واجبات الكراء المطالب بها من طرف المستأنف عليهما بقضائهما لهما بالمبلغ المحكوم به وذلك بحسب نصيهما فقط من المحل موضوع النزاع، يعتبر مخالفا لمقتضيات المادة الثالثة من م م م وتحويرا للطلب المذكور، إلا أن قيامها بذلك ليس من شأنه التأثير على سلامته من الناحية الشكلية مادام أن المستأنف عليهما وكما سبق بيانه طالبا بموجب مقالهما الإفتتاحي الحكم على المستأنف بأداء مجموع المبالغ الكرائية المستحقة عن المدة المطالب بها

وحيث إن المحكمة وأمام ردها إستئناف الطاعن المنصب على الحكم المستأنف في شفه القاضي بأداء واجبات الكراء المحكوم بها وفق ماسلف بيانه، فإنه لايسعها سوى تأييد الحكم المستأنف على علته وفقا لقاعدة أنه لا أحد يضار بإستئنافه مادام أن الإستئناف المقابل المقدم من طرف المستأنف عليهما لم ينصب على الحكم المذكور فيما قضى به من أداء رغم أن المحكمة مصدرته قضت لهما بمبلغ عن واجبات الكراء يقل عن ذلك المطالب به بموجب مقالهما الإفتتاحي بحصرها للواجبات الكرائية المحكوم بها في مبلغ 36000.00 درهم عن المدة المحكوم بها وذلك بحسب نصيهما من المحل المشاع.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليهما الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل : بقبول الإستئنافين.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل كل مستأنف صائر إستئنافه.