

Indivision : L'action en paiement des loyers formée par des co-bailleurs pour leur seule quote-part est irrecevable (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68880	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1368
Date de décision 20200617	N° de dossier 2020/8206/130	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Paiement fractionné du loyer, Majorité des trois quarts, Loyers, Irrecevabilité de la demande, Indivision, Défaut de qualité à agir, Co-bailleurs, Bail commercial, Action en expulsion	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur la recevabilité de l'action en paiement des loyers et en expulsion intentée par des co-indivisaires ne détenant pas la majorité qualifiée. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement de la quote-part des loyers revenant aux co-indivisaires demandeurs, tout en rejetant leur demande d'expulsion.

La cour était saisie de la double question de savoir si, d'une part, l'action en paiement d'une fraction des loyers par certains indivisaires était recevable et si, d'autre part, ces mêmes indivisaires, minoritaires, avaient qualité pour agir en expulsion. La cour retient que la demande en paiement d'une somme correspondant à la seule quote-part des demandeurs dans l'indivision constitue une division non autorisée de la dette de loyer, ce qui rend l'action irrecevable.

S'agissant de l'expulsion, la cour rappelle que la résiliation du bail constitue un acte d'administration qui, en application de l'article 971 du dahir des obligations et des contrats, requiert l'accord des indivisaires représentant au moins les trois quarts des parts du bien indivis. Faute pour les bailleurs de justifier de cette majorité, leur demande est également jugée irrecevable pour défaut de qualité à agir.

En conséquence, la cour infirme le jugement sur la condamnation au paiement et, statuant à nouveau, déclare la demande irrecevable, tout en le confirmant sur le rejet de la demande d'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنفان السيدة دلال (ع. ط.) من جهة والسيد رشيد (ل. ب.) والسيدة امان (ل. ب.) من جهة أخرى بواسطة نائبيهما والمؤداة عنهما الرسوم القضائية على التوالي بتاريخ 12/12/2019 و 13/12/2019 يستأنفان بمقتضاهما الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 05/11/2019 في الملف عدد 8449/8219/2019 والقاضي:

في الشكل: بقبول الدعوى.

في الموضوع: بصرف النظر عن طلب الطعن بالزور الفرعي مع أداء السيدة دلال (ع. ط.) لفائدة السيد رشيد (ل. ب.) والسيدة أمان (ل. ب.) واجبات الكراء عن المدة من 01/12/2012 ولغاية 30/04/2019 بمبلغ 81817.15 درهم مع تعويض عن التماطل بمبلغ 4000.00 درهم مع النفاذ المعجل بخصوص أداء واجبات الكراء وتحديد مدة الإكراه البدني في حق المدعى عليها في الأدنى وتحميلها الصائر ورفض الباقي.

وبناء على مقال الطعن بالزور الفرعي المقدم من طرف المستأنفين في الوكالة المؤرخة في 27/02/2014.

في الشكل:

*في إستئناف السيدة دلال (ع. ط.):

حيث دفع المستأنف عليهما بعدم قبول المقال الإستئنافي شكلا أمام تقديمه إلى السيد الرئيس الأول بمحكمة الإستئناف بدل السيد الرئيس الأول بمحكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وحيث إنه وإن كان حقا صحة ماناعه المستأنف عليهما على المقال الإستئنافي المقدم من طرف الطاعنة إذ أن البين من الإطلاع عليه أنه تم رفعه إلى السيد الرئيس الأول بمحكمة الإستئناف بالدار البيضاء بدل السيد الرئيس الأول بمحكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء إلا أنهما لم يبيئا للمحكمة الضرر الذي لحقهما جراء الإخلال الشكلي المذكور سيما أمام توصلهما بالمقال الإستئنافي وجوابهما عنه، مما يتعين معه رد الدفع المذكور تأسيسا على مقتضيات المادة 49 من ق م م بإعتبار أن الدفع الشكلية لايجوز التمسك بها إلا في حالة وقوع ضرر وهو المنتفي في نازلة الحال.

وحيث إن الطاعنة بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 28/11/2019 وبادرت إلى إستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، أي داخل أجله القانوني، ونظرا لتوفر الإستئناف على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

*في إستئناف السيد رشيد (ل. ب.) والسيدة أمان (ل. ب.).

وحيث إن الإستئناف يبتدئ وطبقا لمقتضيات المادة 134 من ق م م في مواجهة المستأنفين المذكورين أعلاه ابتداء من التاريخ الذي بلغ

فيه الحكم المستأنف بناء على طلبهما، مما يبقى معه إستئنافهما المباشر بتاريخ 13/02/2019 واقعا داخل أجله القانوني أمام ثبوت قيام واقعة تبليغ الحكم المستأنف بتاريخ 28/11/2019 مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا أمام توافره على باقي شروطه الشكلية المتطلبية قانونا صفة وأداء.

*في مقال الطعن بالزور الفرعي في الوكالة المؤرخة في 27/02/2014:

حيث إن المقال المذكور قدم وفق شروطه الشكلية المتطلبية قانونا فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف أن المدعيان تقدما بواسطة نائبيهما بمقال إفتتاحي للدعوى يعرضان من خلاله أنهما يملكان على الشيعاء إلى جانب باقي الورثة المحل التجاري الكائن بزينة [العنوان] الدار البيضاء بمشاهرة قدرها 4047.85 درهم، وأنهما قاما بكرائته للمدعى عليها والتي امتنعت عن أداء واجبات الكراء من فاتح دجنبر 2012 إلى متم شهر أبريل 2019 رغم الإنذار المتوصل به بتاريخ 19/04/2019 واللذان طالباها من خلالها بأداء واجبات الكراء عن المدة المذكورة .

ملتمسين الحكم على المدعى عليها بأداء مبلغ 81817.15 درهم عن المدة المطلوبة، وتعويض قدره 5000.00 درهم، والمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ إلى المدعى عليها بتاريخ 19/04/2019 وإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل موضوع النزاع.

وأرفقا مقالهما بشهادة ملكية، نسخة من نموذج ج، أصل تبليغ إنذار مع محضر تبليغه.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها أوضحت العارضة من خلالها أنها ظلت تؤدي واجبات الكراء لفائدة وكالة ورثة الحاج (ت.) السيدة زبيدة (ت.ب.) بناء على الوكالة المسلمة لهذه الأخيرة.

ملتزمة عدم قبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا.

وأرفقت مذكرتها بعقد كراء، وكالة مؤرخة في 10 يناير 2013، ووكالة مؤرخة في 26 فبراير 2014 وتحويل بنكي.

وبناء على مقال الطعن بالزور الفرعي في الوكالة المؤرخة في 26/02/2014.

وبعد تبادل المذكرات بين الطرفين أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسكت الطاعنة السيدة دلال (ع. ط.) في إستئنافها للحكم المذكور على كون المحكمة مصدرته جانبيت الصواب بقبول دعوى المستأنف عليهما شكلا في خرق لمقتضيات المادة 971 من ق ل ع أمام تملكهما فقط لنسبة 21/80 من المحل موضوع النزاع، وموضوعا فإن العارضة قامت بأداء واجبات الكراء حسب الثابت من التحويلات البنكية لفائدة وكالة ورثة مورث المستأنف عليهما، وأن المحكمة تناقضت في تعليقها بقضائها بصرف النظر عن طلب الزور الفرعي وإعتبارها الوكالات المؤرخة في 10/01/2013 و 27/02/2014 صحيحة وقضائها رغم ذلك بواجبات الكراء لفائدة المستأنف عليهما وهو ما يؤدي إلى الحكم بها مرتين.

ملتزمة إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء والحكم بعدم قبول الطلب.

وأرفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف مع طي التبليغ، وتحويلات بنكية.

وبناء على المقال الإستئنافي المقدم من طرف الطاعنين السيد رشيد (ل. ب.) والسيدة أمان (ل. ب.) بواسطة نائبيهما أوضحا العارضان

من خلاله أن الفصل 971 من ق ل ع ينظم العلاقة بين المالكين على الشياخ ولا يمكن للمكتري التمسك به ومن تم يبقى من حقهما المطالبة بالإفراج، مضيفين أن محكمة الدرجة الأولى لم تناقش دفعاتهما بشكل كافي إذ أن المستأنف عليها لم تؤد واجبات الكراء رغم الإنذار الموجه إليها مما يجعلها في حالة مطل وغير مستحقة للتعويض مقابل الإفراج، وبخصوص الزور الفرعي فإن المستأنف عليها أدلت بوكالة مؤرخة في 27/02/2014 يستفاد منها كون العارضين قاما بتوكيل السيدة زبيدة (ت. ب.) من أجل سحب جميع المبالغ المالية المودعة بصندوق المحاكم بما فيها أتعاب الهالك (ل. ب. ت.)، والتي تعتبر وثيقة مزورة يؤكد العارضين طعنهم فيها بالزور الفرعي حال تمسك المستأنف عليها بإستعمالها.

ملتمسين إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب والحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراج المبلغ إلى المستأنف عليها بتاريخ 19/04/2019 وإفراجها من المحل موضوع النزاع أساسا، وإحتياطيا إجراء مسطرة التحقيق المنصوص عليها قانونا.

وبناء على إدلاء نائب المستأنفين السيد رشيد (ل. ب.) والسيدة أمان (ل. ب.) بمذكرة جوابية مع مقال مضاد رام إلى الطعن بالزور الفرعي أوضحا العارضين من خلالها أنه لاحق للمستأنف عليها في التمسك بعدم تملكهما لثلاثة أرباع المحل موضوع النزاع وفقا لمقتضيات المادة 971 من ق ل ع والذي يبقى دفعا مقررا لصالح المالكين على الشياخ وليس للمكتري وهو ما يعطيها الحق في مباشرة دعوى الأداء والإفراج، مضيفين أن المستأنف عليها لم تدل بما يفيد أداءها لواجبات الكراء المضمنة بالإنذار إذ أن التحويلات البنكية المستدل بها لاتفيد ذلك، وفي مقالهما المضاد أوضحا أن الوكالة المؤرخة في 27 فبراير 2014 مزورة وأنهما يطعنان فيها بالزور الفرعي طبقا لمقتضيات المادة 92 من ق م م.

ملتمسين رد إستئناف السيدة دلال (ع. ط.) والحكم وفق مقالهما الإستئنافي مع إجراء مسطرة الزور الفرعي.

وأرفقا مقالهما بوكالتين من أجل الطعن بالزور الفرعي.

وبناء على إدلاء نائبة المستأنفة بمذكرة جوابية أوضحت العارضة من خلالها أن المستأنف عليهما رفقة باقي الورثة قاموا بتوكيل والدتهم السيدة زبيدة (ت. ب.) قصد قبض واجبات الكراء وذلك بمقتضى وكالة مؤرخة في 10/01/2013 ووكالة مؤرخة في 27/02/2014 والتي ظلت تتوصل بواجبات الكراء إلى تاريخ يناير 2019 تاريخ إلغاء الوكالة في 25/01/2019 وذلك بواسطة تحويلات بنكية حسب الإشهاد الصادر عن هذه الأخيرة، وأنه ليس من المنطقي استخلاص الوجيبة الكرائية مرتين.

ملتمسة رفض الطلب أساسا، وإحتياطيا الأمر بإجراء بحث بحضور باقي الورثة.

وأرفقت مذكرتها بنسخة من عقد عمري، رسالة صادرة عن السيدة أمان (ل. ب.) وإشهاد صادر عن السيدة زبيدة (ت. ب.).

وبناء على إدلاء نائب المستأنفين بمذكرة توضيحية أكدا العارضين من خلالها سابق دفعاتهما مرفقة بنسخة من قرار استئنافي وقرارين صادرين عن محكمة النقض ورسالة.

وبناء على إدلاء نائب المستأنفة بمذكرة أكدت العارضة من خلالها سابق دفعاتهما المضمنة بمحركاتها.

ملتمسة الحكم وفق محركاتها الكتابية.

وأرفقت مذكرتها بتواصيل كراء.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 11/03/2020 حضر نائبا الطرفين وأدلى نائب المستأنفين بمذكرة أوضح العارضين من خلالها أن الوصولات الكرائية المستدل بها من طرف المستأنفة غير محترمة لمقتضيات الفصل 440 من ق م م باعتبارها مجرد صور شمسية كما تم صنعها من طرفها، وأن الوكالة العدلية المؤرخة في 25/12/2012 لاعلاقة لهما بها وتتعلق بالسادة محمد، سميرة، نادية وسهام،

ملتزمين الحكم وفق مقالهما الإستثنائي، وألفي بملتمس النيابة العامة فتقرر إعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 18/03/2020 تم تمديدها لجلسة 17/06/2020.

محكمة الإستئناف.

*أولاً: في إستئناف السيدة دلال (ع. ط.):

حيث دفعت الطاعنة بكون محكمة الدرجة الأولى جانبت الصواب بقبول دعوى المستأنف عليهما شكلا في خرق لمقتضيات المادة 971 من ق ل ع أمام تملكهما فقط لنسبة 21/80 من المحل موضوع النزاع.

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على المقال الإفتتاحي للدعوى أن المستأنف عليهما تقديما بطلب أداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح دجنبر 2012 إلى متم شهر أبريل 2019، وكذا الإفراغ سندهما في ذلك تملكهما على وجه الشيعاء للرسم العقاري عدد c/16922 والذين يكرون منه للطاعنة صيدلية (د.) المتواجدة بزقة [العنوان] الدار البيضاء بمشاهرة قدرها 4047.58 درهم.

وحيث إن المدة المطالب بها وجب فيها مبلغ 311684.45 درهم، وأن المستأنف عليهما طالبا بموجب مقالهما الإفتتاحي الحكم على الطاعنة بمبلغ 81817.15 درهم فقط وهو ما يشكل تجزئة لواجب الكراء المستحق، مادام أنهما أشارا في مقالهما الإستثنائي أنهما يملكان على الشيعاء إلى جانب باقي ورثة (ل. ب. ت.) المحل موضوع النزاع، مستدلين في إثبات ذلك على عقد كراء وشهادة ملكية تثبت تملكهما لنسبة 21/80.

وحيث إن مبلغ 81817.15 درهم المطالب به من طرف المستأنف عليهما يعتبر المقابل لنسبة 21/80 من أصل مبلغ 311684.45 درهم المستحق عن المدة من فاتح دجنبر 2012 إلى متم شهر أبريل 2019 تبعا لما تم الإستدلال به من كون الوجيبة الشهرية محددة في مبلغ 4047.85 درهم، وهو ما يشكل تجزئة لواجبات الكراء المستحقة عن المدة المذكورة مما يجعل منه غير مقبول من الناحية الشكلية مادام أنه لايجوز مطالبة المكثري بأداء واجبات الكراء بشكل مجزأ لفائدة المكثريين المالكين على الشيعاء للمحل المكثري والتي تعتبر قاعدة مقرر لصالح المكثري، وأن محكمة الدرجة الأولى وبإستجابتها لطلب المستأنف عليهما بالحكم لهما بنصيبهما من واجبات الكراء تكون قد بنت قضاءها على أساس غير سليم مما يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف في شقه القاضي بالأداء والتعويض والتصريح بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك.

وحيث إنه وأمام التصريح بعدم قبول طلب الأداء تبقى المحكمة في حل من الجواب على باقي الدفوعات المتمسك بها من طرف الطاعنة بموجب مقالها الإستثنائي.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليهما الصائر.

*في إستئناف السيد رشيد (ل. ب.) وأمان (ل. ب.):

حيث دفع المستأنفان بكون المحكمة قضت برفض طلب الإفراغ بعلة عدم تملكهما لنسبة ثلاث أرباع الملك موضوع النزاع وفقا لأحكام الفصل 971 من ق ل ع، والحال أن الفصل المذكور ينظم العلاقة بين المالكين على الشيعاء ولا يمكن للمكثري التمسك به ومن تم يبقى من حقهما المطالبة بالإفراغ.

وحيث إن المادة 971 من ق ل ع نصت على أن "قرارات أغلبية المالكين على الشيعاء ملزمة للأقلية فيما يتعلق بإدارة المال المشاع والإنتفاع به بشرط أن يكون لمالك الأغلبية ثلاثة أرباع هذا المال"، وأنه ولما كان إنهاء الكراء يعتبر من أعمال الإدارة فإنه يلزم لصحته أن يرفع من طرف أغلبية تملك ثلاثة أرباع الملك المشاع ومن تم يكون ماذهبت إليه محكمة البداية من عدم قبول لطلب الإفراغ بعلة عدم تملك المستأنفين للنسبة المذكورة مصادفا للصواب أمام إنعدام صفتها في ذلك وهو ماذهبت إليه محكمة النقض في قرارها الصادر

بتاريخ 06/10/11 تحت عدد 1180 في الملف عدد 1739/10 منشور بمجلة قضاء محكمة النقض عدد75 ص246 وما يليها والذي جاء فيه "إذا لم يكن الشريك يملك حصة ثلاثة أرباع الملك المشاع التي تخول له حق إدارته فإنه ليست له الصفة في توجيه الإنذار بإفراغ المحل التجاري المكروى من دون باقي شركائه ويكون الإنذار الموجه من طرفه باطلا وغير منتج لأي أثر قانوني".

وحيث إن تصريح المحكمة بعدم قبول طلبي الأداء والتعويض حسب الأسانيد الموماً إليها يجعل من باقي دفعوات الطاعنين المتمسك بهما بموجب مقالهما الإستئنافي غير منتجة في نازلة الحال.

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفعوات الطاعنين وتأييد الحكم المستأنف في شقه القاضي بالإفراغ.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليهما الصائر.

*في مقال الزور الفرعي:

حيث دفع الطاعنان بكون المستأنف عليها أدلت بوكالة مؤرخة في 27/02/2014 يستفاد منها كونهما قاما بتوكيل السيدة زبيدة (ت. ب.) من أجل سحب جميع المبالغ المالية المودعة بصندوق المحاكم بما فيها أتعاب الهالك (ل. ب. ت.)، والتي تعتبر وثيقة مزورة يؤكدان طعنهما فيها بالزور.

وحيث إنه لامحل قانونا لطلب الطعن بالزور الفرعي أمام تصريح المحكمة بعدم قبول دعوى المستأنف عليهما حسب العلل السالف ذكرها أعلاه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الإستئناف ومقال الطعن بالزور الفرعي.

في الموضوع: بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء لواجبات الكراء والتعويض عن التماطل والحكم من جديد بعدم قبول الطلبات المتعلقة بذلك وبتأييده في الباقي مع جعل الصائر بالنسبة.