

Indivision : L'action en résiliation d'un bail commercial intentée par des co-indivisaires est subordonnée à la réunion de la majorité des trois-quarts des parts (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68583	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1045
Date de décision 20200304	N° de dossier 2020/8206/746	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indivision, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Rejet de la demande, Qualité à agir, Non-paiement des loyers, Majorité des trois-quarts, Indivision, Gestion du bien indivis, Expulsion, Co-indivisaires, Bail commercial, Action en résiliation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à la gestion d'un bail commercial consenti par des coïndivisaires, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualité à agir d'un indivisaire et sur le quorum requis pour demander la résiliation du bail. Le tribunal de commerce avait déclaré irrecevable la demande d'une des héritières bailleuses pour défaut de qualité, tout en rejetant la demande en validation du congé et en expulsion formée par les autres.

La cour retient que la qualité à agir d'une coïndivisaire bailleuse est établie dès lors que le preneur ne la conteste pas et s'acquitte de sa part du loyer entre ses mains, ce qui justifie l'infirmité du jugement sur ce point. Elle confirme en revanche le rejet de la demande en expulsion, relevant que les demandeurs ne réunissent pas le quorum des trois quarts des parts de l'indivision nécessaire à un tel acte d'administration.

La cour souligne à cet égard que certains coïndivisaires signataires du congé n'étaient pas parties à l'instance, rendant l'action en validation irrecevable. Le jugement est donc infirmé sur la seule recevabilité de l'action de l'héritière et confirmé pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السادة ورثة احمد (ب.) بواسطة نائبيهم المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 23/01/2020 و الذين يستأنفون بمقتضاه الحكم رقم 11268 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/11/2019 في الملف عدد 7525/8219/2019 والذي قضى في الشكل بعدم قبول الطلب المقدم من قبل السيدة لطيفة (ب.) وقبوله فيما تبقى، وفي الموضوع باداء المدعى عليها لفائدة المدعيتين مريم (ب.) و زهرة (ب.) مبلغ (2.644,44 درهم) مقابل الوجيبة الكرائية عن المدة من 01/01/2018 الى 30/05/2019 لكل واحدة منهما حسب نسبة تملكها للعقار بسومة قدرها 1600 درهم شهريا، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل فيما يخص اداء الوجيبة الكرائية، مع تحميل المدعى عليه الصائر ، و برفض باقي الطلبات.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف .

حيث إنه بالرجوع الى الحكم المستأنف تبين أن المسمى عبد الواحد (ب.) لم يكن طرفا في الحكم مما وجب عدم قبول الإستئناف المقدم من طرفه .

حيث إن المقال الاستئنافي المقدم من طرف باقي المستأنفين قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن ورثة احمد (ب.) تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 02/07/2019 عرضوا من خلاله ان المدعى عليها تكتري منهم المحل التجاري الكائن بزنتقة [العنوان] الدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 1600,00 درهم و أنه قد تخلذ بذمتها مبلغ 14.733,00 درهم عن الواجبات الكرائية مما حدا بهم الى توجيه انذار بريديا اليها الاول توصلت به بتاريخ 26/03/2019 بقي دون جدوى و الثاني بتاريخ 20/05/2019 ادت منه مبلغ 14.733,33 درهم و هو لا يمثل الواجب الكرائي المطالب به في الانذار الثاني الممثل للمبلغ المستحق للسيدتين مريم (ب.) و زهرة (ب.) و هو مبلغ 5288,86 درهم، لذلك يلتمسون الحكم على المدعى عليها بادائها لفائدتهم مبلغ 5288,86 درهم الغير المؤداة و المذكور في الانذار المسلم اليها بتاريخ 20/5/2016 و المصادقة على الانذارين المسلمين اليها و القول بافراغها هي و من يقوم مقامها من جميع المرافق المكترى اليها و الكائن بزنتقة [العنوان] الدار البيضاء و ذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000,00 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من نهاية الأجل المشار اليه و الممنوح لها بالإنذارين المسلمين اليها مع النفاذ المعجل و الصائر.

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السادة ورثة احمد (ب.) بواسطة نائبيهم والذين جاء في أسباب استئنافهم فيما يتعلق بعدم قبول الطلب المقدم من قبل السيدة لطيفة (ب.) لكونها ليست من بين المالكين ولو انها من بين ورثة السيد احمد (ب.)، وهنا يتبين التناقض و التعليل الذي اعطته المحكمة في حيثيتها هذه فهي تعتبر بان السيدة لطيفة (ب.) من ورثة احمد (ب.) وتنفى عنها صفة الادعاء والمقاضاة خاصة وان المكترية شركة (ش. ل.) تفر لها بصفتها في كونها مالكة وذلك عندما مكنتها المستحق لها من الكراء المطالب به وللمحكمة الاطلاع على الإنذار الموجه الى المستأنف عليها وادائها واجبها الكرائي مع باقي المكترين والى الرسالة الغير السرية لدفاع المكترية وعدم تحفظها في هذا الشأن. وبناء عليه يتعين القول بالغاء الحكم فيما قضى به من عدم قبول

دعوى السيدة لطيفة (ب.) والحكم بأحقيتها في مراجعة القضاء وبالتالي قبول طلبها ، وفيما يتعلق بالموضوع فإن من غير المقبول توجيههم اليها إنذار بالافراغ على اعتبار أنهم لا يملكون نسبة ادارة الملك المشاع اذ بالرجوع الى شهادة الملكية تبين لها بان نسبة تملكهم في هذه الدعوى محدد في 399 سهم فقط من 864 سهم تصل الى الثلثين ومنه يبقى طلبهم الرامي الى المصادقة غير واقع في محله و أنه يتعين رفضه، وانه يتضح من خلال حيثيات الحكم أن المحكمة تتناقض في تعليلها مع ما اقرته من صفتهم وتملكهم وتوفرهم على اكثر من الثلثين المنصوص عليها قانونا ويمتلكون الأغلبية المطلقة وهذا واضح من خلال رسم الفريضة المدلى بها في الملف والذي يشير الى الاسهم التي يملكونها في الانذارين المسلمين الى المستانف عليها وفي المقال ذلك انهم حسب الفريضة المدلى بها بالملف التي هي 2592 سهم و يتبين من خلال استعراض اسهمهم أن أمينة (ب.) تملك 313 سهم و عبد السلام (ب.) يملك 626 سهم و عبد الواحد (ب.) يملك 626 سهم و لطيفة (ب.) تملك 61 سهم و رجاء (ع.) 70 سهم و نبيل (ع.) 160 سهم و زهرة (ب.) 252 سهم و مريم (ب.) 252 سهم أي ما مجموعه 2362 سهم وان نسبة 2/3 من الأسهم هو 1728 سهم مما يتضح احقيتهم في المطالبة بتصحيح المصادقة على الانذار والحكم وفق عريضة الدعوى، مما يجعل حيثية المحكمة يشوبها الخطا وعدم التركيز مما يتعين معه التصريح بالغاءها وبعد التصدي القول بانهم يتوفرون على الأغلبية المطلقة، كما أن حيثية المحكمة تتناقض كذلك حكمها لفائدة السيدتين زهرة (ب.) و مريم (ب.) بمبلغ 2644,11 درهم لكل منهما فالرسالة المدلى بها من طرفهم تؤكد أن باقي موجهي الانذار لم يتوصلوا بالكراء المطالب به في الانذارين وانما المبلغ 14.733,30 درهم المسلم الى دفاعهم يخص بعض المكترين دون البعض الاخر وهذا يجعل طلبهم الرامي الى المصادقة على الانذارين في محله وان عدم اداء الكراء من طرف المكترية كاملا وداخل الأجل جعل تماطلها واضحا مما يتعين معه القول بالغاء الحكم فيما قضى به من رفض طلب المصادقة، وبعد التصدي القول والحكم وفق عريضة الدعوى لأنه يطابق ويساير مقتضيات القانون 49.16 المنظم لافراغ المحلات التجارية، وأنهم يستدلون بالقرار الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 24/06/2011 قرار رقم 1998/2 في الملف عدد 3361/2/2008 القاضي في الشكل بقبول الاستئناف وفي الموضوع بالغاء الحكم المستانف فيما قضى به من رفض طلب و اجب كراء شهر دجنبر 2000 والافراغ والحكم تصديا باداء المستانف عليه مبلغ 990 درهم عن الشهر المذكور وبافراغه، لذلك يلتمسون الغاء الحكم فيما قضى به من عدم قبول طلب السيدة لطيفة (ب.) والقول بقبول طلبها ، والغاء الحكم فيما قضى به من رفض طلبهم المتعلق بالمصادقة على الإنذار وبعد التصدي القول بأنهم يملكون نسبة إدارة الملك الرامي الى إفراغ المكترية شركة (ش. ل.) وذلك تحت غرامة تهديدية المطالب بها وتحميل المستأنف عليها الصائر. وأرفقوا مقالهم بنسخة من الحكم المستأنف .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبا بجلسة 26/02/2020 و التي أوضحت فيها أن الحكم الابتدائي لم يكن في محله حينما صرح بأن المبلغ المطالب به هو مبلغ 5288,86 درهم بل العكس فإن الأداء قد تم داخل الأجل القانوني وأن اعتماد طلب الإفراغ مبني على كونها لم تؤد الواجبات الكرائية داخل الأجل وهو الأمر الذي لا يتوفر في النازلة وبالتالي فإن سبب إفراغها غير مبني على أي أساس قانوني خصوصا وأن توجيه إنذارين لنفس المدة الزمنية للواجبات الكرائية يجعل بأن تاريخ انقضاء الأجل المحدد في الإنذار الثاني هو المعتمد به أما الإنذار الأول فيصبح لاغيا وكان لم يكن لذلك تلتمس الحكم برفض طلب الإفراغ المقدم من طرف المستأنفين وتأييد الحكم المستأنف فيما يخص طلب الإفراغ وأن المحكمة وهي تبت من جديد رفض المبلغ 5288,86 درهم المطالب به من طرف المستأنفين، واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة حسابية قصد تحديد القيمة الحقيقية المستحقة من الطرفين، و الحكم على المستأنفين بجميع صوائر الدعوى.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 26/02/2020 ألقى بالملف مذكرة لنائب المستأنف عليها حضر نائب المستأنفين تسلّم نسخة من المذكرة فتقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 04/03/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أوجه استئنافهم تبعا لما سطر أعلاه.

وحيث إن المعبر قانونا هو ما دون بالرسم العقاري ما لم يتم التشطيب عليه أو تعديله وفق المساطر المقررة قانونا إلا أنه طالما أن

الطرف المكتري لم ينازع في صفة المسماة لطيفة (ب.) بدليل قيامه بعرض الكراء المستحق لها مع الورثة حسب الثابت من خلال الرسالة الموجهة من دفاعها لدفاع بعض المكريين ، وبالتالي فإن صفتها كأحد المكريين تكون قائمة ، و المحكمة لما لم تعتبرها كذلك تكون قد جانبت الصواب، لذا وجب إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب المقدم من طرفها والحكم من جديد بقبوله شكلا .

وحيث إن الثابت من وثائق الملف سواء شهادة الملكية أو رسم الفريضة وكذا المقال الافتتاحي للدعوى و الإنذارين أن هناك من بين الورثة من لم يتقدم بالدعوى ولم يوجه الإنذار ، ويتعلق الأمر بالمسماة عائشة (ب.) ، كما أن الدعوى لم توجه من طرف من وجهوا الإنذار ويتعلق الأمر بكل من أمينة (ب.) و عبد الواحد (ب.)، وإن كان من ضمن من قاموا بتوجيه الإنذارين، وهو ما يجعل باقي رافعي الدعوى غير متوفرين على النصاب القانوني الذي يسمح لهم بالمطالبة بالمصادقة على الإنذار أي ثلاثة أرباع من الملك المشاع سواء باحتساب نسب التملك حسب شهادة الرسم العقاري للمدعى فيه أو حتى حسب رسم الفريضة المستدل به ، لذا يبقى ما قضى به الحكم المستأنف من رفض طلب المصادقة على الإنذار مبني على أساس ويتعين تأييده في هذا الشق، وكذا ما قضى به من أداء دون اعتبار لما أثاره الطرف المستأنف عليه بخصوص ما قضى به من أداء الذي لم يقدم وفق الشكل المتطلب قانونا إذ اكتفى بإيراد ذلك ضمن الجواب على استئناف الطاعنين .

وحيث يتعين جعل الصائر على الطرف المستأنف.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا.

في الشكل : عدم قبول الاستئناف المقدم من طرف عبد الواحد (ب.) وقبوله بالنسبة للباقي .

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب المقدم من قبل السيدة لطيفة (ب.) والحكم من جديد بقبوله شكلا وتأييده في الباقي وجعل الصائر على المستأنفين.